Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353

Spese succieli dei balconi e griglie bocche di lupo: a chi appartengono?

In condominio, non sempre a tutti è chiara la natura, privata o comune, di certi beni.

Avv. Marco Borriello 24/08/2022

È noto che in un condominio ci siano **parti comuni** e **parti private**. Le prime sono a carico di tutti i proprietari, di regola, chiamati a contribuire alle spese di gestione in proporzione al valore millesimale dei rispettivi immobili. Le seconde, invece, sono di esclusiva competenza del singolo, per cui i costi di manutenzione non possono, certo, essere imputati alla collettività.

Ebbene, spesso, si litiga nel passaggio dalla regola teorica al caso pratico. Ciò avviene in relazione alla natura di certi beni che, ad alcuni, non pare molto chiara.

È stato così, ad esempio, per i protagonisti della vicenda finita dinanzi al Tribunale di Salerno e culminata con la sentenza n. **2782 del 1 agosto 2022**. In questo caso si è trattato di stabilire a chi appartenessero le spese di **manutenzione**, **straordinaria** e **ordinaria**, dei **succieli** e delle griglie che chiudevano le cosiddette **bocche di lupo** di questo condominio campano.

Prima, però, di affrontare il merito giuridico della vicenda, cerchiamo di capire cosa è accaduto in concreto.

Spese succieli e griglie bocche di lupo: a chi appartengono? Il caso concreto.

Con una delibera del 2016, tra i vari punti all'ordine del giorno, un condominio salernitano aveva deliberato l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dei succieli dei **balconi aggettanti** del fabbricato. I beni in questione erano stati considerati parti comuni e i costi erano stati suddivisi tra la collettività.

Successivamente, a seguito di una riunione tenutasi nel 2017, l'assemblea aveva deciso di sostituire le **griglie** delle **feritoie** e dei **varchi** (bocche di lupo) che, innestati nei muri perimetrali, davano aria e luce ai seminterrati dell'edificio. In tale circostanza, i costi dell'intervento erano attribuiti ai singoli proprietari, poiché detti beni erano ritenuti di pertinenza privata.

Entrambe le **delibere** erano, però, **impugnate** da un condòmino dinanzi al Tribunale di Salerno. Secondo la tesi dell'attore, i succieli dei balconi erano delle parti private e perciò i costi di manutenzione andavano attribuiti al singolo e non ripartiti tra tutti i condòmini. Viceversa, l'istante contestava la natura privata delle griglie delle bocche di lupo. Secondo questi, infatti, trattavasi di **beni condominiali**.

Al termine dell'istruttoria, il magistrato campano ha accolto solo parzialmente la domanda. La prima delibera, infatti, non era stata corretta, mentre la seconda era stata impeccabile.

Questo tipo di verdetto ha influito sull'attribuzione delle spese di giudizio, accollate alla parte convenuta solo al 50%.

Spese di manutenzione succielo: chi le paga?

Il succielo, detto anche cielino, non è altro che il **soffitto** di un **balcone**. Ebbene, se quest'ultimo è di natura aggettante, trattandosi di un **prolungamento** dell'immobile cui serve, deve essere considerato un bene privato.

Ciò, come conferma il Tribunale di Salerno, influisce sull'attribuzione dei costi di manutenzione,

inevitabilmente posti a carico del singolo proprietario *«i **balconi aggettanti**, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, **appartengono in via esclusiva al proprietario** di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.*

*Ne consegue che le spese relative alla **manutenzione dei balconi**, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'**intonaco**, alla **tinta** ed alla decorazione del **soffitto**, restano **a carico del solo proprietario dell'appartamento** che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 30 aprile 2012, n. 6624; Cass. Civ., Sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913; Cass. Civ., Sez II, 14 dicembre 2017, n. 30071)».*

Nel caso in commento, quindi, la delibera che aveva considerato i succieli parti comuni era stata scorretta. Per questo motivo, il Tribunale di Salerno ne ha disposto l'annullamento.

Spese di manutenzione bocche di lupo: chi le paga?

Le cosiddette **bocche di lupo**, con le quali i **locali interrati** o i **seminterrati**, quali garage o cantine, ricevono aria e luce, sono protetti da griglie metalliche che, con l'usura del tempo, necessitano di sostituzione.

Ebbene, secondo il Tribunale di Salerno, in un fabbricato, per stabilire se sono di competenza comune o meno, bisogna verificare se questi elementi sono a servizio di un spazio privato oppure di un bene condominiale *«le bocche di lupo sono **varchi di aria-luce nel muro perimetrale** e feritoie munite di solide griglie metalliche sul piano di calpestio del cortile, manufatti messi a punto per garantire l'areazione e l'illuminazione di locali interrati e seminterrati, adibiti a cantine, garage, magazzini o altro, ricoperte da elementi in vetrocemento che garantiscono la sola illuminazione oppure, **se** i locali **necessitano** anche **di areazione**, da una **griglia metallica** esterna.*

Trattasi di elementi che possono essere sia al servizio di parti private che al servizio di parti comuni.

Al fine di individuare i soggetti tenuti alla manutenzione di tali manufatti bisogna distinguere tra bocche di lupo al servizio di parti private e bocche di lupo che servono ad aree sotterranee condominiali, che sono generalmente spazi comuni di utilità per tutti i condòmini.

Per queste ultime, poiché le bocche di lupo rientrano tra quei beni, servizi e impianti, elencati dall'articolo 1117 cod. civ., che devono considerarsi di proprietà comune, tutti i condòmini devono concorrere alla spesa per loro manutenzione.

*Per le prime, invece - **al servizio di parti private** quali, ad esempio, cantine, magazzini, ecc … - la **manutenzione** sia ordinaria che straordinaria **spetta ai singoli proprietari** privati dei locali ed esclusivamente a loro spese».*

Nel caso concreto, l'ufficio campano ha verificato che le bocche di lupo erano al servizio dei locali seminterrati dell'attore. Ragion per cui, l'attribuzione all'istante delle spese per la sostituzione del manufatto piuttosto che a carico di tutti i condòmini, era stata legittima.

Fonte: https://www.condominioweb.com/spese-cielini-e-griglie-bocche-di-lupo-a-chi-appartengono.19641#2

GECOSEI di Giuseppina Napolitano