



Infiltrazioni balcone, perché spesso non riguardano il Condominio?

Balcone aggettante ed incassato, responsabilità, danni e risarcimento.

Laura Cecchini - Foro di Firenze 01/10/2021

E' noto che la problematica inerente il tema delle **infiltrazioni** in condominio può interessare tanto le parti comuni che quelle private motivo per cui nelle aule dei Tribunali la *querelle* si può risolvere solo previa scrupolosa ed attenta indagine delle cause di tale fenomeno al fine di individuare colui che ne è responsabile e, per l'effetto, tenuto all'obbligo di ripristino e di **risarcimento** di eventuali danni.

A tal riguardo, appare evidente che, per quanto concerne le **percolazioni** provenienti dalle parti manifestamente comuni la cui elencazione, seppur esemplificativa, è individuata **all'art. 1117 Cod. Civ.** la questione potrà essere di più agevole soluzione. Pensiamo al tetto o al lastrico solare.

Diversamente, sono più insidiose nella risoluzione quelle infiltrazioni che attengono a perdite derivanti da rottura delle **tubature** o guarnizioni, per cui occorrerà eseguire un saggio per verificarne la natura, se di origine condominiale o privata.

Venendo all'argomento in esame, laddove in un edificio siano presenti **balconi**, per identificare e conoscere il soggetto che, nella ipotesi di infiltrazioni provenienti dagli stessi è tenuto ad intervenire con opere di manutenzione e, quindi, ad assumerne la relativa spesa oltre che rispondere del pregiudizio causato, è opportuno tener presente la distinzione che sussiste in relazione alla diversa tipologia degli stessi.

I balconi possono essere "**aggettanti**" o "**incassati**", come meglio descritto in appresso.

Ad ogni buon conto, si vedrà come, in concreto, in entrambe le ipotesi, trattasi di situazioni che investono, per lo più, la responsabilità e, quindi l'onere di porvi rimedio, dei singoli proprietari e non del condominio.

Balcone aggettante ed incassato

In via preliminare appare confacente ricordare che per balcone "**aggettante**" si intende quello che, per la sua stessa conformazione strutturale, sporge dai muri perimetrali dell'edificio e, più propriamente, si estende oltre la facciata.

In questa ipotesi, il balcone rappresenta un vero e proprio **prolungamento** dell'immobile ove è collocato costituendone, appunto, una estensione.

Per tale ragione è di proprietà esclusiva dell'intestatario della **unità** cui accede.

Nondimeno, per poter dare un inquadramento esaustivo, è utile precisare che **non tutti gli elementi che compongono** e denotano tale tipizzazione di balcone possono essere ricondotti esclusivamente alla proprietà privata.

Certamente, è indubbio ed indiscutibile che gli **interventi** che comprendono la **pavimentazione** e impermeabilizzazione, debbano ritenersi di competenza dal proprietario, mentre diversamente quelle che attengono ai frontalini o, comunque, ad elementi di carattere per così dire decorativo che assurga a segno distintivo, sotto un profilo architettonico, incombono su tutti i condomini in considerazione della loro rilevanza, denotando la fisionomia dell'edificio sotto un profilo estetico.

In ordine alla ulteriore tipologia, si parla di balcone cosiddetto "**incassato**" quando ogni elemento dello stesso è compreso tra i muri perimetrali dell'edificio.

In tale fattispecie, il balcone **non sporge dalla facciata dell'edificio** ma resta compreso all'interno della stessa formando un tutt'uno con essa, per cui, grazie alla interpretazione estensiva della disciplina di cui **all'art. 1125 Cod. Civ.** e conseguente applicazione restano <[...] a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la

Responsabilità, danni e risarcimento

Compiute le suddette basilari premesse ed operata la distinzione tra balcone aggettante ed incassato, in relazione alla responsabilità derivante dal verificarsi di fenomeni di infiltrazione, occorre illustrare quanto segue

Nel caso di balcone aggettante, qualora si presentino infiltrazioni al piano sottostante l'onere di provvedere alla eliminazione delle cause ricade unicamente sul proprietario dello stesso, essendo esclusivo titolare ed avente causa.

A conferma, è appropriato richiamare l'orientamento della Giurisprudenza, secondo cui <La manutenzione e la ristrutturazione di un balcone aggettante spetta in maniera esclusiva al proprietario dell'appartamento in cui esso si trova, il quale deve intervenire in maniera celere e tempestiva quando dall'aggravarsi dello stato di conservazione o dalla cattiva manutenzione possono derivare danni a terzi.

Quindi, il proprietario del balcone aggettante deve farsi carico delle spese relative alla sua manutenzione e ristrutturazione.

Più precisamente spettano al proprietario del balcone aggettante le spese relative alla manutenzione e ristrutturazione del pavimento. [...] Allo stesso modo, spettano al proprietario del balcone aggettante le spese derivate dalla cattiva manutenzione del pavimento nel caso in cui si sono formate delle fessurazioni o delle crepe che hanno determinato danni da infiltrazioni e da carente impermeabilizzazione, al proprietario del balcone sottostante>. Tribunale sez. III - Catania, 05/11/2019, n. 4380).

Altrimenti, nella ipotesi di balcone incassato, come sopra rappresentato, stante la funzione di sostegno del piano in cui è collocato e di copertura di quello sottostante, le **spese di manutenzione** gravano su entrambi i proprietari.

Tale aspetto investe, per l'esattezza, la parte orizzontale del balcone.

E la parte verticale?

Qui, ritenuto che per le sue caratteristiche proprie il balcone incassato è parte integrante della facciata dello stabile, le spese inerenti la porzione verticale, quale il parapetto, faranno carico al condominio.

Invero, sul punto la Giurisprudenza riconosce che <Con riguardo alla natura condominiale o meno delle parti esterne dei balconi e della conseguente ripartizione delle **spese di riparazione**, mentre per le spese concernenti la parte orizzontale del balcone a castello si fa riferimento all'art. 1125 c.c., la parte verticale, inserendosi nella facciata, è ritenuta, invece, di proprietà comune e, quindi, le spese per gli interventi di manutenzione della stessa devono essere ripartite tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà> (Tribunale Palermo sez. II, 08/06/2020, n.1648).

Alla luce della suesposte argomentazioni, è conseguentemente logico affermare come le infiltrazioni che hanno origine dai balconi coinvolgano raramente il condominio, considerato che la causa si riviene, nella maggior parte degli episodi, nella presenza di crepe o fessurazioni nel **pavimento** o nella scarsa impermeabilizzazione per cui l'intervento atto alla loro eliminazione come il ristoro di eventuali danni spetterà ai singoli proprietari.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/infiltrazioni-balcone-perche-spesso-non-riguardano-il-condominio.18476>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano