



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Riparazione balconi aggettanti

Oggi giuridicamente, i balconi aggettanti (che sporgono dalla facciata del fabbricato) sono un prolungamento dell'unità immobiliare dalla quale protendono (accessorio della stessa) e quindi di proprietà esclusiva dei titolari dell'unità immobiliare, con esclusione di ogni natura condominiale se non nel caso in cui il balcone o suoi singoli componenti costituiscano motivo ornamentale di particolare rilievo sul prospetto architettonico dell'edificio.

A parte quest'unica eccezione il balcone viene quindi considerato come una parte dell'appartamento cui offre utilità esclusiva.

I frontalini dei balconi aggettanti sono dunque da ritenersi, giuridicamente, di esclusiva proprietà del titolare del balcone medesimo. Analogo discorso deve farsi per i parapetti e il sottobalcone.

Si forniscono di seguito i riferimenti giurisprudenziali circa l'indirizzo enunciato: Cass.8159/1996; Cass.637/2000; Cass.1784/2007; Cass.15713/2007.

Tra le pronunce in argomento si segnala la seguente:

"I balconi aggettanti di un edificio in condominio, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa: solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti i condòmini **quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole**. Quanto ai rapporti tra il proprietario del singolo balcone e il proprietario di analogo manufatto, posto al piano sottostante sulla stessa verticale, deve escludersi una presunzione di proprietà comune del balcone stesso. Ancorchè, infatti, in una tale evenienza possa riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura, rispetto al balcone sottostante, trattasi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e, quindi, non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, per cui non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili (Come si verifica, invece, se i balconi stessi siano incassati nel corpo dell'edificio, atteso che in quest'ultima eventualità i vari balconi sovrastanti svolgono contemporaneamente funzione sia di separazione sia di copertura sia di sostegno)" (Cass.II sent.30-7-2004 n.14576)

La spesa per il restauro del balcone **aggettante**, del frontalino, del parapetto e del sottobalcone deve quindi addebitarsi esclusivamente al proprietario del balcone.

Nella fattispecie dedotta in quesito deve ritenersi che i balconi aggettanti non svolgano alcuna particolare funzione decorativa o estetica, con la conseguenza che le spese afferenti riguardano solo i rispettivi proprietari e che coloro che non hanno balconi ne sono esclusi.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano

