



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

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



Cosa si può fare sul balcone di casa?

Balconi: ecco cosa si può fare sul balcone di casa, i principi generali d'uso dei balconi aggettanti e di quelli incassati e gli esempi degli usi più ricorrenti dei balconi. Dagli armadi, alle piante ai condizionatori: cosa si può poggiare e cosa no

Avv. Alessandro Gallucci 27/12/2018

I vani e le pertinenze delle unità immobiliari devono essere utilizzati coerentemente alla destinazione complessiva del bene. Ciò vale per una stanza interna ed anche per il balcone.

Qui di seguito analizzeremo quali sono gli usi che i condòmini possono fare dei balconi di pertinenza delle loro abitazioni.

Si vedrà, con attenzione, come l'ubicazione del balcone sia in grado d'incidere sull'uso che se ne può fare, come la sua natura, aggettante o incassata, consenta differenti modalità di fruizione e perché la presenza di una veranda faciliti una più ampia fruizione.

Destinazione d'uso delle abitazioni in condominio

Ciascun condòmino ha diritto di utilizzare la propria unità immobiliare nei modi che gli sono più confacenti, salvo i limiti imposti dalla legge e/o dal titolo.

Il titolo in questo caso ha una doppia accezione, ossia va considerato quale:

- atto d'acquisto;
- regolamento condominiale di origine contrattuale accettato all'atto dell'acquisto ovvero sottoscritto in un momento successivo.

Così, per dire con il caso probabilmente più ricorrente, è vietato al condòmino di adibire al propria unità immobiliare a studio medico, ove il titolo vieti tale destinazione. Stesso discorso per la destinazione a **bed and breakfast**.

Come valutare l'uso di parti dell'unità immobiliare? Per tornare alla domanda posta in principio (cosa si può fare sul balcone di casa): quali destinazioni può avere un balcone di un'unità immobiliare?

La sua ubicazione sulla facciata principale ovvero su quella secondaria o laterale cambia le cose?

Con un'avvertenza: i limiti al diritto d'uso succitati possono essere disposti anche in relazione a specifiche parti dell'edificio. Per i balconi, ad esempio, vietando posizionamento di oggetti, ecc.

Balcone aggettante o balcone incassato e decoro dell'edificio

La distinzione più nota tra i balconi, quella per così dire di carattere generale, è rappresentata dalla suddivisione nelle categorie di balcone aggettante e balcone incassato.

Una sentenza della Corte di Cassazione, la n. 637 del 2000, merita menzione e lettura in quanto enuclea in modo chiaro, preciso ed esaustivo - sia pur nei contorni di carattere generale - quelle che sono le caratteristiche principali delle due tipologie di balcone che vanno tenute in considerazione ai fini della loro distinzione.

In breve: il balcone aggettante sporge, per l'appunto aggetta, dalla facciata e rappresenta un elemento edilizio funzionalmente autonomo, ossia che non svolge alcuna utilità comune, se non per i fregi decorativi presenti sulla parte frontale e su quella inferiore.

Il balcone incassato, invece, nella sua parte orizzontale è parte integrante del solaio interpiano (art. 1125 c.c.): esso altro non è che la prosecuzione dell'appartamento che termina sulla facciata dell'edificio, senza sporgervi, con un'apertura.

Entrambe le tipologie di balcone devono essere utilizzate in modo da non recare danno al decoro



dell'edificio.

Il decoro, ricordiamolo, è l'insieme delle linee armoniche di un edificio che connotano la sua estetica.

Come si può usare un balcone senza alterare il decoro dell'edificio?

Si pensi ai balconi aggettanti presenti sulla facciata principale. Si supponga che il parapetto dei balconi sia rappresentato da vetri trasparenti o da ringhiere che consentono di vedere cosa è allocato sul piano di calpestio. In questi casi, difficilmente il posizionamento di una lavatrice potrà essere considerato lecito.

Diverso il caso del balcone aggettante se e nella misura in cui la profondità del manufatto sia tale da rendere impossibile la visuale dall'esterno della parte iniziale del balcone, ovvero quella appena al di fuori dell'abitazione.

È chiaro, allora, che un aspetto fondamentale che bisogna tenere a mente quando si utilizza il balcone è quello inerente al decoro dell'edificio: in sostanza ci si deve domandare se si può fare quell'uso in relazione al decoro dello stabile.

È chiaro, allora, che il balcone presente sulla facciata principale potrà essere utilizzato in modo diversi da quello allocato sulla facciata posteriore, per così dire di servizio, che notoriamente è usato a mo' di ripostiglio o comunque di deposito di utensili per la pulizia della casa.

Questo aspetto, chiaramente, non è l'unico da tenere in considerazione, gli altri li vedremo in relazione al balcone verandato.

Qui di seguito analizziamo più da vicino e con particolare attenzione casi particolarmente frequenti di uso del balcone.

Armadi sul balcone

E' possibile posizionare armadi sul balcone?

Alla domanda si può dare risposta guardando due aspetti: decoro e sicurezza.

In termini di sicurezza chi posiziona armadi sul balcone dell'edificio deve fare in modo che gli stessi siano ancorati in modo tale da non recare danno. Il proprietario del balcone è anche custode delle cose che vi insistono.

Quanto al decoro, non si può dire aprioristicamente, salvo la presenza di specifiche disposizioni di un regolamento contrattuale che vieti ne categoricamente il posizionamento, se un armadio sul balcone sia lesivo del decoro dell'edificio. Può essere che lo stesso sia basso, quasi più un mobiletto, a tal punto da non essere visto dall'esterno, specie se posizionato su un piano alto; oppure può essere che il mobile abbia una gradevolezza estetica tale da non recare alcun pregiudizio.

Insomma, come spesso in ambito condominiale, la questione va valutata caso per caso. Con una specificazione: ad avviso di chi scrive, sebbene si possa contestare l'alterazione del decoro anche se si tratta del balcone aggettante o presente sul prospetto posteriore dell'edificio, è più facile che l'alterazione del decoro sia contestata se l'armadio è posizionato sul prospetto principale. Il balcone secondario, così detto di servizio, è notoriamente utilizzato come piccolo deposito.

Piante, fiori e alberi sul balcone

Difficile che piante fiori e alberi (piccoli alberelli il cui peso sia sopportabile dalla struttura, è sottinteso) possano essere considerati lesivi del decoro architettonico dell'edificio. Tutt'altro; piante e vegetali in generale svolgono una funzione decorativa per eccellenza, specie nelle abitazioni e in particolar modo nelle loro pertinenze esterne. Davvero si può arrivare a pensare che una pianta di gerani possa alterare l'estetica del palazzo?

Certo, un regolamento contrattuale potrebbe vietarne l'apposizione. Non sarebbe necessaria una spiegazione esplicita della *ratio* della norma, ma questa potrebbe essere rintracciata in questioni di sicurezza (es. evitare che cadano vasi) o di buona tenuta degli scarichi (es. limitare otturazioni) o evitare sgocciolamenti.

Resta il fatto che chi posiziona piante, fiori o alberi sui balconi deve prendersene cura, cioè evitare che rechino danno o pericoli di danno e soprattutto annaffiare in modo tale da non recare alcun fastidio ad

altri: in caso differente si rischia anche la condanna penale, **in condominio innaffiare le piante sul balcone diventa un reato.**

Addobbi natalizi sul balcone

Per gli addobbi natalizi sui balconi non c'è molto di diverso da dire rispetto a quanto già detto per le piante, con un'aggiunta: la limitatezza del periodo di esposizione degli addobbi rende improbabile anche un'azione legale per la loro rimozione.

Stendere panni sul balcone

Salvo indebite invasioni della colonna d'aria stendendo i panni fuori dal balcone e eccezion fatta per particolari disposizioni del regolamento di condominio, non vi sono motivi che impediscano, a priori, la possibilità di posizionare uno stendino sul balcone. Tutt'altro: una delle funzioni più conosciute dei balconi è proprio quella di consentire questo genere di apposizioni. La loro natura temporanea sicuramente aiuta a evitare contestazioni che, invece, dinanzi a installazioni permanenti, potrebbero avere maggiore fondamento, specie se si tratta di facciata principale.

Condizionatori sul balcone

Le nuove invenzioni, quali la televisione ed il telefono, ormai di uso comune, hanno modificato il comune senso dell'estetica e del decoro: le antenne televisive installate sui tetti, le parabole satellitari, sporgenti dal muro, gli stessi impianti di climatizzazione, sempre più numerosi, non vengono più percepiti come causa di deturpazione dell'estetica delle abitazioni e, più in generale, dell'ambiente (Giudice di Pace di Grosseto 19 agosto 2011 n. 1038).

Questa pronuncia sebbene di un giudice di pace e non di Cassazione aiuta comunque a capire che certe installazioni oggi sono considerate comuni. È il caso dei motori esterni dei condizionatori. Certo, che si possa dire con certezza che mai questi possano essere considerati lesivi dell'estetica dell'edificio è cosa difficile e azzardata. Anche qui: la valutazione va fatta caso per caso.

Balcone verandato

Diamo per assodato che la veranda sia presente in modo del tutto legittimo.

In queste situazioni è evidente che la schermatura verso l'esterno faccia sì che il balcone - al di là dell'essere aggettante o incassato ovvero sulla facciata principale o meno - possa essere utilizzato molto più liberamente di quanto sia quando è aperto.

Qui i limiti sono di un altro tipo, ovvero bisogna valutare quale sia la portata massima di quel manufatto per evitare di sovraccaricarlo e quindi creare pericoli per la sua stabilità. I balconi verandati sono di fatto dei nuovi vani dell'abitazione, ma non per questo possono essere stipati senza considerare come e perché sono stati originariamente pensati.

Ogni contestazione circa l'uso dei balconi da parte dei singoli può essere fatta valere dall'amministratore, se si tratta di atti conservativi delle parti comuni, ovvero dagli altri condòmini tanto in relazione alle parti comuni ovvero alle loro abitazioni.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/balconi-ecco-cosa-si-puo-fare.15320>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano