



Le decisioni sui balconi aggettanti spettano al proprietario.

È nulla la delibera che approvi le spese straordinarie per la manutenzione dei balconi presenti nell'edificio ripartendo la spesa fra tutti i partecipanti.

Avv. Gianfranco Di Rago 06/07/2022

È nulla la deliberazione assembleare che obblighi il condomino a effettuare i lavori di manutenzione del balcone aggettante e che non contenga elementi architettonici che si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole.

Lo ha ribadito la Corte di Appello di Roma con la recente sentenza n. **4447 dello scorso 27 giugno 2022**, nella quale i giudici capitolini hanno utilmente ricapitolato le posizioni interpretative alle quali è pervenuta la giurisprudenza.

Il caso concreto.

Nella specie un condomino aveva agito in giudizio per ottenere la pronuncia di nullità e/o annullabilità di una delibera assembleare per violazione dei criteri di riparto della spesa inerente il **rifacimento dei balconi**, frontalini e parapetti esterni dell'edificio condominiale. Il Tribunale di Roma aveva però respinto la domanda. Di qui la decisione del condomino di ricorrere in appello.

Le diverse tipologie di balconi.

I balconi possono essere beni comuni o di proprietà esclusiva. Occorre quindi volta per volta accertare se il bene abbia una destinazione oggettiva e funzionale al servizio della collettività o soltanto delle singole unità immobiliari.

La giurisprudenza generalmente ritiene che i **balconi** con poggiatesta, c.d. aggettanti, caratterizzati dal fatto di sporgere rispetto alla facciata dello stabile, costituendo così il prolungamento della corrispondente unità immobiliare, protendendosi nel vuoto senza essere compresi nella struttura portante verticale dell'edificio e con una loro autonomia statica, costituiscano un bene individuale dei proprietari dei relativi appartamenti, in quanto destinati al servizio della sola unità immobiliare cui accedono e non necessari per l'esistenza e per l'uso dell'edificio.

In questo caso il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore non può agganciare alla soletta del balcone sovrastante tende o altri oggetti se non con il consenso del relativo proprietario.

Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, l'assemblea condominiale non può, quindi, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni: perciò, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga, appunto, in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione (Cass. 15/03/2017, n. 6652; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576).

Sono invece balconi a castello o incassati quelli che non sporgono rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, ma rimangono inseriti all'interno dello stesso e costituiscono una rientranza nella facciata. Questa tipologia di balconi, per le ragioni di cui sopra, costituisce invece un bene comune, in quanto inseparabile dalla facciata. Ne deriva che le relative spese vanno ripartite fra tutti i condomini.

La soletta, tuttavia, che funge da pavimento per il piano superiore e da soffitto per quello inferiore,

si ritiene di proprietà comune dei due condomini interessati e ricade pertanto nel regime delle spese di cui **all'art. 1125 c.c.** Il condomino sottostante può fare tutti gli usi che ritiene più opportuni della parte di sua competenza, ai sensi e nel rispetto dell'art. 1102 c.c.

I rivestimenti e gli elementi decorativi dei balconi.

Anche ove si tratti di balconi aggettanti, gli eventuali rivestimenti ed elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, c.d. frontalini, allorché si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, si devono considerare beni comuni a tutti.

Essi svolgono in tal caso una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il **pregio architettonico** e costituiscono quindi parti comuni, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, anche su quelli del piano terra o, comunque, privi di balcone.

Pertanto, solo laddove i balconi rechino rivestimenti esterni o elementi decorativi e ornamentali tali da conferire al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi comuni (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17).

Tuttavia, l'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza, dovendo fondarsi sulla loro idoneità ad assolvere alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, non possono essere oggetto di un riscontro in astratto, ma devono essere frutto di una verifica in concreto, in base al criterio della loro funzione precipua e prevalente.

La decisione della Corte di Appello di Roma.

Nel caso sottoposto al proprio esame, i giudici di appello non hanno riscontrato elementi di decoro sui balconi in aggetto compresi nell'edificio condominiale, poiché non erano presenti fregi o elementi decorativi di pregio, tali da far ritenere i balconi parti integranti della facciata, in quanto idonei a determinare una particolare fisionomia architettonica dello stabile.

Si trattava, infatti, di balconi muniti di semplici parapetti, del tutto anonimi e privi di elementi decorativi, e di ringhiere, le quali, tuttavia, non miglioravano il decoro complessivo dell'edificio.

Ecco perché la Corte, in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza impugnata, ha dichiarato la nullità dell'impugnata deliberazione, nella parte in cui l'assemblea aveva approvato le spese straordinarie per la manutenzione dei balconi in aggetto presenti nell'edificio ripartendo la spesa fra tutti i partecipanti.

Secondo i giudici, infatti, deve considerarsi nulla la delibera con la quale l'assemblea decida una spesa non inerente la conservazione di beni comuni ma di proprietà esclusiva, agendo così del tutto al di fuori dei suoi poteri (**art. 1135 c.c.**).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/le-decisioni-sui-balconi-aggettanti-spettano-al-proprietario.19516#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano