

Consulente Immobiliare

Edizione del 30 aprile 2011, n. 882 pag. 731

CONDOMINIO - Balconi aggettanti, come si ripartiscono le spese?

di Ditta Ettore

Negli edifici condominiali si presenta con frequenza il problema della corretta ripartizione delle spese relative al balcone, ma la soluzione varia anche in base alle differenti tipologie di balconi e inoltre si deve tenere conto dell'eventuale presenza di elementi decorativi. La Cassazione, con la sent. n. 218/2011, è tornata a esaminare questi problemi in relazione ai balconi aggettanti.

I balconi vengono detti aggettanti nel caso in cui permettono l'affaccio da una unità immobiliare, sporgendo dalla facciata dell'edificio.

Per questo tipo di balconi in passato si propendeva per la ripartizione delle spese di manutenzione fra il proprietario dell'unità che accede al balcone e il proprietario dell'unità che si trova al piano sottostante, in considerazione della funzione di copertura che il balcone svolge rispetto a quest'ultima e quindi l'analogia della situazione disciplinata dall'art. 1125 cod. civ. (ai sensi del quale le spese per la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai devono essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando 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 decorazione del soffitto).

La giurisprudenza più recente, invece, sostiene che un balcone aggettante non svolge alcuna funzione di sostegno o di necessaria copertura dell'edificio e che quindi la relativa spesa non deve essere suddivisa fra i proprietari dell'unità immobiliare del piano inferiore e di quella del piano superiore, ma deve essere sostenuta soltanto dal condomino a cui il balcone permette l'affaccio. Anche la Corte di Cassazione, Sez. II, con la sent. n. 218 del 5 gennaio 2011, ha confermato il principio secondo cui i balconi aggettanti costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno o di necessaria copertura dell'edificio (come invece accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio), non si possono considerare a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; con la conseguenza che a essi non si può applicare il criterio di riparto previsto dall'art. 1125 cod. civ. dal momento che i balconi aggettanti rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti a cui accedono.

La sent. n. 218/2011

Nella vicenda da cui ha avuto origine la sentenza della Suprema Corte una condomina, proprietaria di un appartamento ubicato al piano terra dell'edificio, aveva esercitato una azione possessoria affinché fossero rimossi alcuni contatori del gas che il condominio aveva affisso nella soletta sottostante a uno dei balconi di tale unità. Il Tribunale aveva rigettato la domanda, non essendo stato dimostrato il possesso esclusivo e dovendosi quindi presumersi il compossesso - tra il condomino proprietario dell'appartamento sottostante e il condomino proprietario di quello soprastante - della soletta e dei balconi in base alla presunzione prevista dall'art. 1125 cod. civ.; dal momento che escludeva la proprietà esclusiva delle parti sottostanti al balcone, che era a ridosso dell'antistante terrapieno, il possesso della soletta compete al condominio, proprietario di tutte le parti del fabbricato non appartenenti ai singoli condomini.

La Corte di Appello invece, in accoglimento dell'impugnazione proposta dall'attrice, aveva accolto la sua domanda, rilevando che nella fattispecie non poteva trovare applicazione l'art. 1125 cod. civ. in quanto il balcone dell'attrice era ubicato al piano terra e la circostanza che copriva di fatto il fosso e il terrapieno condominiale non significava che la sua funzione architettonica fosse anche di copertura della proprietà comune, dato che era il fosso che svolgeva la funzione, a favore del balcone, di isolare il terreno impedendo i problemi di umidità per risalita; di conseguenza, dal momento che non era destinato a utilità comuni, il balcone aveva solo la funzione di prolungare il piano di calpestio della proprietà individuale e così risultava di proprietà dell'attrice.

Il condominio aveva presentato ricorso per Cassazione, ma la Suprema Corte l'ha respinto.

Nella sua motivazione la Corte ha rilevato che la sentenza impugnata aveva accertato che il balcone dell'attrice, essendo ubicato al piano terra, non svolgeva alcuna funzione di copertura neppure della sottostante proprietà condominiale, dovendosi così escludere che il bene fosse destinato al servizio o al godimento collettivo. La Corte ha poi aggiunto che la cosiddetta presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 cod. civ. si basa sul carattere strumentale e accessorio dei beni da esso indicati rispetto alle unità di proprietà esclusiva dei condomini e che pure fuori luogo è il riferimento alla presunzione dettata dall'art. 1125 cod. civ., dal momento che tale norma prevede la diversa ipotesi della comunione del solaio divisorio fra l'appartamento sovrastante e quello sottostante.

Infine la Corte ha ricordato il proprio orientamento ormai costante secondo cui i balconi aggettanti, che sporgono dall'acciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio (come invece accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio), non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; e pertanto a essi non si applica il disposto dell'art. 1125 cod. civ. dato che i balconi aggettanti rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

Il principio appena ricordato era già stato affermato dalla Cassazione con la sent. n. 14576 del 30 luglio 2004, secondo cui i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare e quindi appartengono esclusivamente al proprietario di essa, mentre i soli rivestimenti ed elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, si devono considerare beni comuni a tutti; con la conseguenza che anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nell'ipotesi di strutture completamente aggettanti - nelle quali si può riconoscere alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non si può parlare di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti e quindi neppure di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani. L'identica enunciazione dello stesso principio si ritrova anche nella sentenza della Cassazione n. 587 del 12 gennaio 2011.

Sempre nello stesso senso si deve ricordare la sentenza della Cassazione n. 15913 del 17 luglio 2007, secondo cui i balconi aggettanti, sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, poiché non svolgono alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; pertanto i balconi aggettanti rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono e il proprietario dell'appartamento che si trova al piano inferiore non può agganciare una tenda alla soletta del balcone aggettante sovrastante, a meno che non abbia il consenso del proprietario del corrispondente appartamento.

Le principali sentenze precedenti all'orientamento attuale sono:

Cass. n. 11155 del 24 dicembre 1994, secondo cui il criterio di ripartizione delle spese di restauro dei balconi di un edificio condominiale aggettanti non va desunto dall'art. 1125 cod. civ., dato che questi balconi, dal punto di vista strutturale, sono autonomi rispetto ai piani sovrapposti, nel senso che possono sussistere indipendentemente dalla presenza o dall'assenza di altro balcone nel piano sottostante o sovrastante;

Cass. n. 637 del 21 gennaio 2000, secondo cui i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., dato che non sono necessari per l'esistenza del fabbricato e neppure destinati all'uso o al servizio di esso; tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta è bene comune se svolge una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elemento decorativo e ornamentale essenziale della facciata.

ALTRI PRINCIPI GIURISPRUDENZIALI SUI BALCONI.

Obbligo di custodia e manutenzione dei balconi

Nel condominio di edifici i balconi devono essere considerati beni appartenenti esclusivamente ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, di cui costituiscono appendici e prolungamenti, che non assolvono di regola funzioni strutturali riferibili all'edificio condominiale; e quindi, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sorge l'obbligo di

custodia e di manutenzione di essi, nonché l'onere delle relative spese, a esclusivo carico del condomino proprietario (Trib. Catania 14.7.2006).

Stangoni

I cosiddetti "stangoni" - in quanto elementi strutturali interni, costituenti la base di calpestio dei balconi e, dunque, parti integranti degli appartamenti corrispondenti - non possono essere oggetto di deliberazioni impositive di spese (e di relativa ripartizione) da parte dell'assemblea condominiale; tali delibere, qualora adottate, sono affette da nullità, perché incidono su diritti individuali sulle cose (Cass., sent. n. 21199 del 31.10.2005).

Riparto delle spese

La spesa relativa alla manutenzione ordinaria dei balconi negli edifici in condominio spetta al singolo proprietario, che utilizza il calpestio in modo esclusivo, mentre la spesa necessaria per conservare l'aspetto architettonico dei balconi in armonia con la facciata del palazzo rientra tra gli oneri comuni a tutti i condomini (Trib. Napoli 24.2.1988).

Elementi decorativi del balcone

Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (come i cementi decorativi relativi ai frontali e ai parapetti) svolgono una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico e costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass., sent. n. 568 del 19.1.2000).

La spesa per la riparazione delle colonnine e dei pilastri che fanno parte integrante del parapetto dei balconi e della terrazza a livello deve gravare esclusivamente sul proprietario dei beni medesimi, in quanto il parapetto assolve alla funzione primaria di protezione dell'unità immobiliare del condomino ed è perciò soggetta all'autonomo diritto dominicale (App. Napoli 16.10.1990).

Le spese concernenti gli elementi del balcone che prospettano all'esterno dell'edificio condominiale gravano sempre e comunque sul condominio, in quanto tali elementi (frontalini, balaustre e simili) ineriscono alla facciata e concorrono a conferire all'immobile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune, economicamente valutabile e autonomamente tutelato ex art. 1120 cod. civ. (Trib. Napoli 27.10.1993).

Le parti dei balconi che contribuiscono a determinare l'aspetto estetico-formale della facciata (cimose, basamenti, frontali e pilastri) attengono per ciò stesso al decoro architettonico dell'edificio e quindi a un bene comune a tutti i condomini; e pertanto le spese relative a detti elementi, in mancanza di una diversa disposizione del regolamento condominiale, devono essere ripartite fra tutti i partecipanti al condominio (Trib. Milano 14.1.1991).

Nel condominio degli edifici, le spese occorrenti per il ripristino dei rivestimenti esterni dei muretti di recinzione delle terrazze a livello e delle balconate di proprietà esclusiva, afferendo a elementi che costituiscono parte integrante della facciata - oggetto di proprietà comune - e che si inquadrano nell'aspetto estetico dell'edificio, sono a carico di tutti i condomini e non soltanto dei proprietari esclusivi delle singole terrazze (Cass., sent. n. 1361 del 18.3.1989).

Le spese di manutenzione riguardanti il frontalino dei balconi, che è un elemento della struttura esterna del balcone destinato a garantire l'integrità architettonica dell'edificio come componente della facciata, devono essere pagate da tutti i condomini (Trib. Milano 26.9.1988).

Gli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi sono parti comuni dell'edificio e pertanto le spese di riparazione devono essere sostenute da tutti i condomini (*Cass., sent. n. 176 del 15.1.1986*).

Riparto delle spese per i frontalini divergente dai criteri legali

L'adozione di una ripartizione delle spese condominiali divergente rispetto ai criteri legali, dal momento che incide sui diritti dei singoli condomini, richiede un'apposita convenzione alla quale l'interessato deve prestare adesione; e quindi è nulla la delibera dell'assemblea condominiale che incida sui criteri legali di ripartizione delle spese, qualora venga contestata anche da uno solo dei condomini e - nel caso dei frontalini dei balconi - la nullità della delibera deriva dal fatto che ha per oggetto una materia di fatto esclusa dalla sua competenza, riguardando la classificazione di parti solitamente comuni dell'edificio in parti aventi natura privata (*Trib. Roma 24.2.2009*).

Soletta del balcone

L'art. 1125 cod. civ., che impone a entrambi i proprietari dei due piani, l'uno all'altro sovrastante, di un edificio condominiale le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, si applica anche alla piattaforma o soletta dei balconi; con la conseguenza che, dopo che è stata provata l'infiltrazione d'acqua dal piano superiore e i conseguenti danni alla faccia inferiore del balcone, il proprietario del piano sottostante può pretendere il risarcimento dal proprietario del piano sovrastante (*Cass., sent. n. 283 del 16.1.1987*).

Veranda

Il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale non può eseguire nella sua proprietà esclusiva opere che, in contrasto con quanto stabilito dalla norma dell'art. 1122 cod. civ., rechino danno alle parti comuni dell'edificio stesso, né, a maggior ragione, opere che, attraverso l'utilizzazione delle cose comuni, danneggino le parti di una unità immobiliare di proprietà esclusiva di un altro condomino; e quindi il proprietario di un appartamento non può costruire sul suo balcone una veranda in appoggio al muro comune dell'edificio condominiale, la quale raggiunga l'altezza del piano superiore diminuendo il godimento dell'aria e della luce al proprietario del piano contiguo (*Cass., sent. n. 1132 dell'11.2.1985*).

Tende

Le norme sulle distanze legali sono applicabili nei rapporti reciproci fra condomini, in relazione alle parti immobiliari di proprietà esclusiva, qualora uno di essi, utilizzando una parte comune a vantaggio della sua proprietà, sia pure nei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., incorra nella violazione dei diritti di un altro condomino, senza che siano configurabili temperamenti, alla stregua di una valutazione di compatibilità delle norme suindicate con gli interessi da considerare nei rapporti condominiali, allorché trattasi di utilizzazione implicante la violazione di una norma del regolamento condominiale predisposto dall'originario unico proprietario e recepito nei singoli atti di acquisto; e quindi è illegale la struttura metallica a sostegno di una tenda, realizzata su di un balcone di proprietà esclusiva a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 cod. civ. dal balcone soprastante e in violazione di una norma del regolamento condominiale, che vieta ogni modificazione dei balconi (*Cass., sent. n. 2531 del 27.4.1981*).

I condomini possono far uso delle parti comuni per le utilità accessorie inerenti al godimento della propria proprietà esclusiva, anche nelle parti corrispondenti ai piani degli altri proprietari, quando tale utilizzazione non viene ad alterare la naturale funzione di sostegno dei muri medesimi; con la conseguenza che è ammissibile l'installazione di tende da attaccarsi alla base del balcone del piano superiore, con la sola limitazione che le stesse devono essere conformi al tipo approvato dall'assemblea (*App. Milano*

31.5.1988).

Nel divieto, contenuto in una norma di un regolamento condominiale, di “applicare a finestre e balconi tende esterne diverse per tipo e per colore da quelle adottate dal condominio” e di “esporre qualsiasi targa, insegna o altro... sulle facciate, sui balconi, nei vani delle finestre nonché sui vetri delle finestre stesse”, si deve ricomprendere anche la collocazione - da parte di un condomino - di “doppi infissi” che non si limitino a rinforzare gli infissi precedenti, ma intercludano spazi dei balconi, prima aperti, creando un effetto di “tutto-pieno” laddove in precedenza esisteva un'alternanza fra “pieni” e “vuoti” (*App. Milano 19.11.1993*).

La delibera assembleare che indichi tassativamente le caratteristiche estetiche delle tende da sole apponibili dai singoli condomini è lecita e vincolante anche per chi non vi ha partecipato (*Trib. Monza 16.11.1990*).

Stendimento dei panni

Lo stendimento dei panni su di un balcone condominiale, consistendo non in un'opera materiale ma in un'attività comportamentale a carattere necessariamente saltuario, non può essere considerato come un elemento di deturpamento del decoro architettonico, per il quale si richiede invece il compimento di opere materiali idonee a modificare stabilmente le linee strutturali del fabbricato (*Pret. Pisa 3.5.1993*).

Sottovasi e fioriere

La collocazione di vasi di fiori su dei sottovasi e all'interno di fioriere saldamente ancorate alla ringhiera dei balconi non contrasta né con la disposizione di cui all'art. 84 cod. civ. né con la norma regolamentare che vieta la collocazione di vasi di piante su parapetti, qualora gli stessi non siano fissi e creino problemi di stillicidio (*Trib. Bologna 1.3.1993*).

Nullità della delibera relativa al balcone comune

È affetta da nullità la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di uno o più condomini, ponendo a loro totale carico le spese di manutenzione di un balcone da considerarsi invece comune, con conseguente necessità di ripartizione delle suddette spese tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali (*Trib. Pescara 20.9.2001*).