

BALCONI AGGETTANTI E BALCONI INCASSATI

I balconi aggettanti - e cioè i balconi che sporgono dalla facciata del condominio - costituiscono prolungamento dell'appartamento dal quale si protendono e sono pertanto di proprietà esclusiva. Conseguentemente, non possono essere utilizzati - salvo il consenso del proprietario del piano soprastante - per l'aggancio di tende da sole, piante rampicanti, lampade per illuminazione e quant'altro.

Costituiscono al contrario proprietà comune, le solette che dividono le terrazze a livello non aggettanti, incassate cioè nell'edificio condominiale. Questo, in sintesi, il contenuto della *sentenza della Cassazione 17 luglio 2007, numero 15.913* la quale - cassando la contraria sentenza del Tribunale - ha anche aggiunto che un bene è comune solo quando, per la sua funzione, è destinato al servizio dell'intero edificio condominiale.

La vicenda all'esame del Supremo Collegio riguardava il caso del proprietario dell'appartamento sottostante, che aveva agganciato la propria tenda da sole alla parte inferiore della soletta del balcone aggettante del proprietario sovrastante, convinto che la soletta - alla quale era agganciata la tenda - dovesse considerarsi comune ai due appartamenti, a norma dell'articolo 1125 Codice Civile. D'altra parte, la soletta che divideva i due balconi aveva la stessa struttura e funzione della soletta di piano che divideva i due appartamenti, sicché - secondo il suo ragionamento - di essa dovevano ritenersi comproprietari e compossessori i proprietari dei due appartamenti, l'uno all'altro soprastante.

Respingendo la tesi del condomino sottostante, la Cassazione, ha evidenziato, nella motivazione della sentenza, che - al fine di accertare l'assetto proprietario della soletta che divide due balconi - occorre verificare la funzione del balcone soprastante rispetto al balcone sottostante e al resto dell'edificio, distinguendo tra terrazze sporgenti e balconi incassati nel corpo condominiale.

Il principio non è sempre tenuto presente dagli operatori, ancorché non sia nuovo: si veda, ad esempio, la sentenza 30 luglio 2004, numero 14.576 in cui la Cassazione aveva già avuto modo di chiarire che **le terrazze aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di quest'ultima**. Soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore devono considerarsi comuni a tutti, quando si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole.

In particolare, la soletta può essere comune solo ove le terrazze svolgano contemporaneamente funzioni di separazione, di copertura e di sostegno. In pratica, queste ultime funzioni sono assolte dai soli balconi incassati nel corpo dell'edificio. In tali casi - vigendo una presunzione di comunione - il proprietario del balcone sottostante può utilizzare la parte inferiore della soletta del balcone sovrastante per l'ancoraggio di telai, per la collocazione di apparecchi per illuminazione, di attrezzature per piante rampicanti etc. Ma quando la struttura del balcone sia completamente aggettante, alla soletta divisoria tra i due sporti può riconoscersi solo la funzione di copertura, non anche quella di sostegno dei piani sovrapposti. La sola funzione di copertura non rileva invece ai fini della presunzione di comunione, di cui all'articolo 1125 Codice Civile. Tanto più che la soletta crea, solo per l'appartamento sottostante, degli inconvenienti quali la riduzione della visuale verso l'alto e la diminuzione del soleggiamento.

La sentenza in commento non ha affrontato il tema strettamente connesso della ripartizione delle spese manutentive dei balconi l'uno all'altro sovrastante, aggettanti o a livello. In tema è però noto l'insegnamento giurisprudenziale secondo cui, nel caso di balconi aggettanti, poiché la soletta è di proprietà esclusiva del proprietario del balcone, è quest'ultimo che deve sopportarne integralmente i costi manutentivi, posto che tali balconi, dal punto di vista strutturale, sono autonomi rispetto ai piani sovrapposti, nel senso che possono sussistere indipendentemente dalla presenza o assenza di

altro balcone nel piano sottostante o sovrastante (si veda, tra le altre Cassazione 24 dicembre 1994, numero 11.155). I balconi non aggettanti sono invece equiparati ai lastrici solari, sicché per le spese manutentive della soletta, occorre fare riferimento all'articolo 1126 del Codice Civile (1/3 della spesa è a carico del proprietario del balcone oggetto di riparazione, che lo utilizza come calpestio e 2/3 della spesa a carico dei condomini proprietari dei balconi sottostanti, che si giovano della copertura) – si veda, tra le altre, Cassazione 15 luglio 2003, numero 11.029.

Sulla scorta dei principi evidenziati, la Cassazione - nella sentenza 15913/2007 - ha dunque ribadito il principio di diritto secondo cui “l'articolo 1125 Codice Civile non può trovare applicazione nel caso dei balconi aggettanti, i quali sporgendo dalla facciata 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, viceversa, avviene 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; ma rientrano nella titolarità esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Con la conseguenza che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non può agganciare le tende alla soletta del balcone aggettante sovrastante, se non con il consenso del proprietario”.