

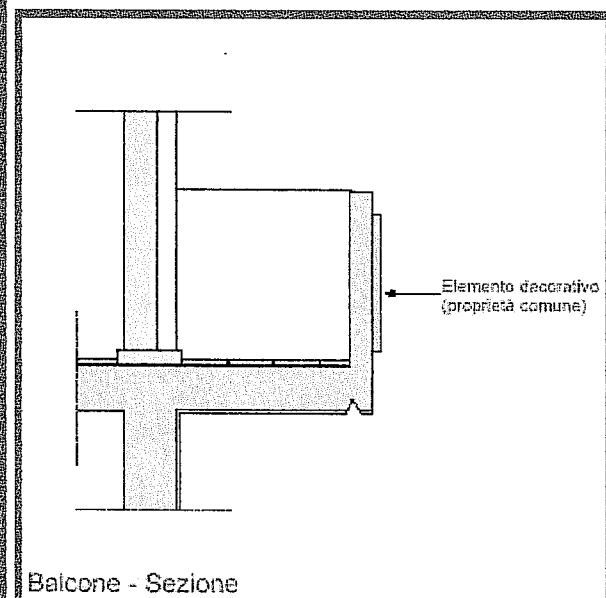
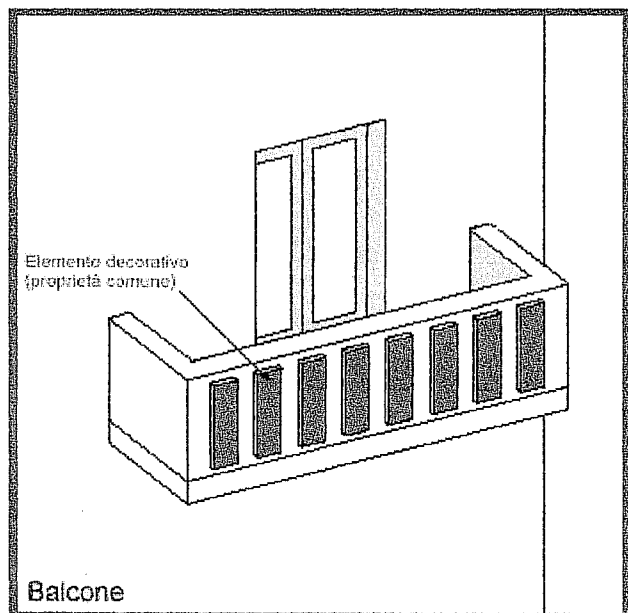
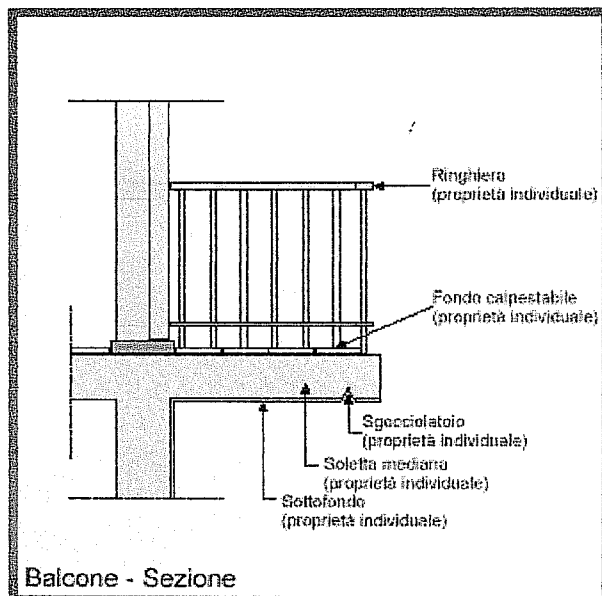
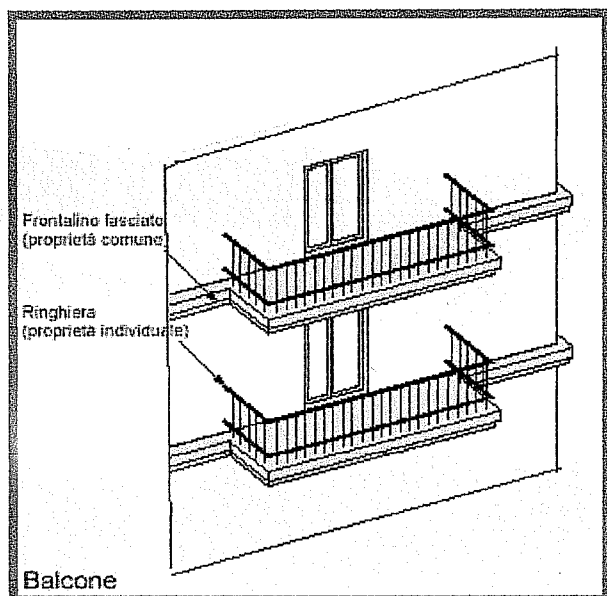
BALCONI

Generalità -

I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono **parti comuni dell'edificio** e appartengono, perciò, ai proprietari delle unità immobiliari cui servono, costituendo di queste il naturale prolungamento.

Diverso è il caso in cui si tratti dei balconi di cui siano dotate le **scale** di un edificio condominiale, che essendo accessibili unicamente da queste ed avendo una funzione lucifera e di aerazione, costituiscono parte integrante ed organica dell'intero fabbricato e devono, pertanto, presumersi di proprietà comune.

Riguardo ai balconi intesi quali *aggetti di singoli appartamenti*, e quindi di proprietà esclusiva, va specificato che i *fregi ornamentali* e tutti gli *elementi decorativi* (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della *soletta*, i *frontalini* o i *pilastrini*) sono condominiali se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari cui i balconi stessi servono.



Soletta –

Secondo parte della giurisprudenza, la presunzione assoluta di comunione (ex art. 1125 c.c.) del **solaio** divisorio di due piani di un edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi vale pure per la piattaforma o soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore, la quale, avendo gli stessi caratteri, per struttura e funzione, del solaio (separazione in senso orizzontale, sostegno, copertura), di cui costituisce il prolungamento, è attratta nel regime giuridico dello stesso (Cass. 16-1-1987, n. 283). Ne consegue che per tale piattaforma o soletta si configura un compossesso, esercitato dal proprietario del piano superiore anche e soprattutto in termini di calpestio ed estrinsecantesi, per l'altro proprietario, oltre che nella fruizione del *commodum* proveniente dalla copertura, nell'acquisizione di ogni ulteriore attingibile utilità, cui non ostino ragioni di statica ed estetica, sicché quest'ultimo può ancorare alla soletta le strutture di chiusura necessarie per la realizzazione, ad esempio, di una **veranda**. Altre pronunce giurisprudenziali non hanno condiviso questa impostazione, affermando che la soletta del balcone appartiene esclusivamente al proprietario del piano cui accede (Cass. 10-9-1986, n. 5541).

Trasformazione in veranda –

Tale trasformazione rientra nel diritto del singolo proprietario, fermo restando il divieto di arrecare pregiudizio al **decoro architettonico** dello stabile, e di ledere i diritti di altri **condòmini** (ad es., riduzione di luce ed aria a danno di altro condòmino). Qualora tali lesioni avessero a verificarsi, è nel diritto del condòmino danneggiato esercitare l'**azione di manutenzione** (art. 1170 c.c.) per la cessazione della turbativa.

Rientra, altresì, nel diritto di ciascun condòmino, con le stesse limitazioni appena esaminate, la facoltà di costruire un nuovo balcone in corrispondenza dell'appartamento di proprietà esclusiva, in appoggio al muro comune, con l'ulteriore limite consistente nell'obbligo di rispettare le distanze legali dalle porzioni laterali o superiori.

Responsabilità per i danni causati dal distacco di parti del balcone –

Al riguardo bisogna operare una fondamentale distinzione. Occorre accertare, infatti, se il distacco interessi le parti del balcone di proprietà esclusiva o quei fregi ornamentali che, come detto, per la funzione decorativa che svolgono, vanno considerati di proprietà comune. Sarà onere di chi vi abbia interesse (il proprietario del balcone, da cui sono si sono staccati i frammenti, convenuto in giudizio per il risarcimento), al fine di esimersi dalla **responsabilità**, provare che il danno è stato causato dal distacco di elementi decorativi.

Criteria di ripartizione delle spese

La ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei balconi solleva delicati problemi. I balconi, infatti, secondo un'autorevole opinione, costituiscono pertinenze delle parti comuni, se ad essi si accede attraverso parti comuni dell'edificio condominiale, e pertinenze delle proprietà esclusive se, invece, vi si accede attraverso proprietà esclusive. Nel primo caso, non vi è dubbio alcuno che le spese debbano fare carico a tutti i condòmini (in proporzione ai millesimi di proprietà) ove i balconi servano proprietà comuni di uso indistinto, e (sempre in base ai millesimi di proprietà) ai soli condòmini che se ne possono servire laddove, invece, siano posti al servizio di parti comuni destinate all'uso di un solo gruppo di condòmini (es. balconi dei ballatoi di una scala, quando, nell'edificio condominiale, le scale siano più di una). Nel secondo caso, servendo i balconi proprietà esclusive, ogni spesa relativa alla loro manutenzione sarà a carico dei condòmini che ne sono, rispettivamente, proprietari (TAMBORRINO).

La prevalente dottrina e la giurisprudenza, tuttavia, con riguardo ai balconi di proprietà esclusiva, hanno parzialmente corretto questa impostazione ed affermato, sulla scorta di motivazioni non sempre condivisibili sotto il profilo tecnico-giuridico, che il problema della ripartizione delle spese di manutenzione deve essere risolto, caso per caso, stabilendo se le opere concernano parti costituenti proiezioni delle proprietà esclusive o, invece, elementi che, per la loro attinenza alla facciata e agli elementi decorativi del fabbricato, devono essere considerati parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 1117 c.c.

Secondo questa diversa ricostruzione, «le spese che attengono alla funzionalità del balcone come proiezione della proprietà individuale debbono essere eseguite dal proprietario dell'appartamento cui il balcone inerisce, entro i limiti in cui dette opere sono relative all'utilizzazione esclusiva ed individuale del balcone medesimo; quelle, invece, che sono necessarie al fine di assicurare l'armonia architettonica della facciata, essendo relative a cosa che, nella sostanza, potrebbe essere, sia pure impropriamente, definita

accessoria o pertinenza della facciata — che pacificamente è cosa comune a sensi dell'art. 1117 c.c. — debbono essere eseguite dal condominio, in quanto soggetto interessato alla salvaguardia di quella cosa comune rappresentata, come si è detto, dalla facciata cui il balcone inerisce come parte essenziale e qualificante, nella sua funzione decorativa esteriore» (TERZAGO). Così, ad esempio, devono essere ripartite fra tutti i condòmini le spese di rifacimento e manutenzione di cornici, fregi, parapetti e balaustre, quali elementi decorativi della facciata, come pure le spese di manutenzione dei frontalini e degli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi, in quanto anch'essi elementi della struttura esterna del balcone aventi la finalità di concorrere all'integrità architettonica dell'edificio come componenti della facciata (Cass. 3-8-1990, n. 7831; 9-7-1980, n. 4377). Analogo principio vale per i gocciolatoi (o sgocciolatoi), che secondo la tesi generalmente seguita dalla giurisprudenza servirebbero a preservare l'intero edificio dalle infiltrazioni d'acqua. Fanno carico, invece, alle proprietà esclusive in cui i balconi si aprono, le spese sostenute per la manutenzione della superficie praticabile del balcone, come, ad es., quelle relative al ripristino della pavimentazione del piano di calpestio e della parte interna dei davanzali e dei parapetti (App. Salerno 16-3-1992, n. 97), mentre va suddivisa a norma dell'art. 1125 c.c. la spesa di riparazione della soletta, che grava per metà sul proprietario del piano sovrastante, il quale dovrà provvedere al rifacimento del piano di calpestio, e per l'altra metà sul proprietario del piano sottostante, che dovrà accollarsi gli oneri relativi alla verniciatura.

RIFERIMENTI NORMATIVI : Codice Civile

1117. Parti comuni dell'edificio. —

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

1123. Ripartizione delle spese. —

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. —

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali 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.

1170. Azione di manutenzione. —

Chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di un'universalità di mobili può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere la manutenzione del possesso medesimo.

L'azione è data se il possesso dura da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non è stato acquistato violentemente o clandestinamente. Qualora il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, l'azione può nondimeno esercitarsi, decorso un anno dal giorno in cui la violenza o la clandestinità è cessata.

Anche colui che ha subito uno spoglio non violento o clandestino può chiedere di essere rimesso nel possesso, se ricorrono le condizioni indicate dal comma precedente.



**Web
condominio**

Il punto d'incontro tra Amministratori e Condomini

Come considerare il balcone? Un bene condominiale, oppure del singolo condomino?

Ringhiere e parapetti dei balconi: Il parapetto ha come scopo l'impedire al proprietario di casa di precipitare sulla strada: quindi é lui che deve occuparsene.

Solo quando al balcone sono aggiunti elementi di abbellimento (stucchi, statue, fregi), la loro manutenzione compete all'intero condominio.

Balconi a castello: Si definiscono così quei balconi incassati nel perimetro dei muri portanti dell'edificio.

Il fondo di ogni balcone va mantenuto a cura del proprietario del balcone di sotto, a cui fa da soffitto.

Inoltre, la struttura portante del piano di un balcone a castello é parte integrante di quella dell'edificio.

La sua manutenzione é a carico di tutto il condominio. Le spese per la pavimentazione e per la ringhiera sono a carico del proprietario del balcone, quelle delle travi portanti vanno sopportate dalla comunità condominiale e quelle del soffondo sono a carico del proprietario del balcone di sotto.

Balconi sporgenti: Ogni balcone sporgente appartiene al proprietario dell'appartamento che serve. Quindi tutte le spese per la sua manutenzione e ricostruzione ricadono interamente su di lui e, in caso di danni a persone o cose derivanti dal distacco di intonaco o addirittura pezzi di cemento, lui é il solo responsabile.

Eventuali eccezioni li abbiamo quando il frontalino corre lungo tutta la facciata e segue anche il perimetro dei balconi sporgenti, quando lungo la facciata vi sono decorazioni o stucchi che vanno a coprire in parte o in tutto i balconi singoli e quando una fila di balconi sporgenti é stata costruita in modo tale che il fondo del balcone di sopra faccia da soffitto a quello di sotto.

In quest'ultimo caso la manutenzione dell'intonaco o della copertura del soffondo di ogni balcone va a carico del proprietario del balcone di sotto, applicando l'articolo 1125 del codice civile.

Questo articolo é stato stampato da www.condominioweb.com
I diritti relativi ai testi firmati sono dei rispettivi autori.