

L'individuazione delle parti di balcone di proprietà comune o di proprietà esclusiva del proprietario dell'unità immobiliare cui tale struttura serve, da sempre fonte di incertezza, e sulla quale la mancanza di una espressa norma legislativa, fa sentire, più che in altre circostanze, i propri effetti. Una recente pronuncia del **Tribunale di Novara**, del 29 aprile 2009, che si occupa, per l'appunto di balconi condominiali, si è espresso su due problematiche, connesse tra loro per l'accertamento della proprietà delle parti del balcone:

- 1) le questioni inerenti la responsabilità per gli interventi manutentivi;
- 2) la ripartizione delle spese per tali interventi.

Un dato è certo e incontestato. **Nel loro insieme i balconi, quale struttura posta a servizio di un'unità immobiliare non sono considerati parti comuni.**

In una significativa, e mai smentita, pronuncia la Cassazione ebbe modo di affermare che “ *è del tutto evidente che i balconi non sono necessari per l'esistenza o per l'uso, e non sono neppure destinati all'uso o al servizio dell'intero edificio: è evidente, cioè, che non sussiste una funzione comune dei balconi, i quali normalmente sono destinati al servizio soltanto dei piani o delle porzioni di piano, cui accedono*” (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).

Nella stessa sentenza, la Suprema Corte delineava quella che era la differenza sostanziale tra le tipologie di balconi, ossia quelli **incassati**, vale a dire quei balconi che non sporgono rispetto ai muri perimetrali, e restano pertanto "coperti", e quelli **aggettanti**, che, al contrario sono "scoperti" e rappresentano un prolungamento dell'unità immobiliare.

**Nella prima ipotesi** la struttura deve essere considerata un tutt'uno con il solaio interpiano con applicazione, ai fini della ripartizione delle spese per interventi manutentivi dell'art. 1125 c.c. La parte frontale, visto il suo "inglobamento" nella facciata deve essere considerata parte di proprietà comune.

**Nel caso di balconi aggettanti**, invece, tutta la struttura deve essere considerata di esclusiva pertinenza del proprietario della porzione di piano cui essa serve. Come specificato dai giudici di piazza Cavour: “ *soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole*” (Cass. 30 luglio 2004 n. 14576).

In sostanza, quindi, la particolare caratterizzazione della parte esterna del balcone ne determina la condominialità e di conseguenza il regime di responsabilità e spese cui lo stesso è sottoposto.

In questo contesto s'inserisce la succitata pronuncia del Tribunale di Novara a dire del quale, “ *le spese relative ai sottobalconi debbono essere poste a carico di tutti i condomini poiché gli stessi vanno considerati una parte condominiale in quanto visibili dall'esterno dell'edificio e, quindi, con funzione decorativa ed estetica per l'intero fabbricato*” (Trib. Novara 29 aprile 2010).



Dalla sentenza non si comprende con certezza, se il sottobalcone oggetto della causa avesse connotazioni tali da renderlo capace d'incidere sul decoro dello stabile e se lo stesso fosse aggettante, anche se quanto a quest'ultima caratteristica dal contesto della pronuncia parrebbe evidente.

Altrimenti, non potrebbe non evidenziarsi che questa pronuncia equiparerebbe tutti **sottobalconi**, quindi anche quelli con una semplicissima tinteggiatura bianca, ai fini della loro funzione caratterizzante il decoro dell'edificio. Come dire, poiché c'è il sottobalcone allora esso incide sul citato decoro architettonico.

Una posizione che di fatto, finirebbe per sancire l'automatica condominialità di tutte le parti inferiori dei balconi (aggettanti).

.

\*

\*

\*

A questo link un video sulla questione della condominialità dei balconi:

<http://www.condominioweb.com/condominio/articolo336.ashx>

fonte: Condominioweb

Alessandro avv. Gallucci

---