

Ad affrontare il tema dei balconi di un'unità immobiliare ubicata in un edificio in condominio si corre sempre il rischio di non poter dare una risposta precisa e valida per la generalità dei casi.

1°: “ 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).

2°: “ solo in determinate situazioni di fatto, determinate dalla peculiare conformazione architettonica del fabbricato, i balconi possono essere considerati alla stessa stregua dei solai, che peraltro appartengono in proprietà (superficiaria) ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante e le cui spese sono sostenute da ciascuno di essi in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.). Per la verità, è possibile applicare, mediante la interpretazione estensiva, la disciplina stabilita dalla citata norma di cui all'art. 1125 all'ipotesi non contemplata dei balconi soltanto quando esiste la stessa ratio. Orbene, la ratio consiste nella funzione, vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il solaio - funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore” (Cass. ult. Cit.).

3°: “ i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; 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 definitiva, qualunque sia la tipologia di balcone, è chiaro che **le spese per il rifacimento del piano di calpestio**, salvo diverso accordo tra tutte le parti ed eccezion fatta per i casi di danno conseguenza di fatto illecito altrui, **spetteranno al proprietario dell'unità immobiliare di cui il balcone è un prolungamento.**

Fonte:condominioweb
Alessandra avv. Gallucci