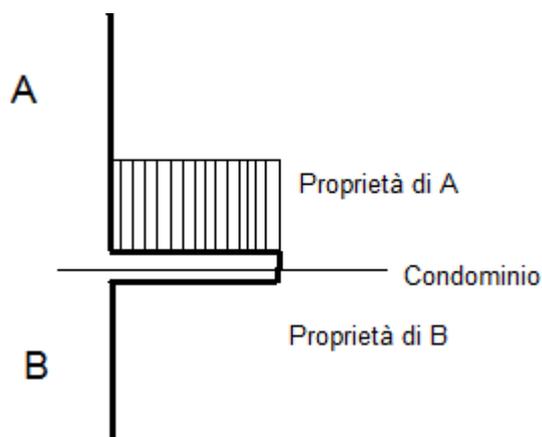


La ripartizione delle spese di manutenzione dei balconi aggettanti

Per la ripartizione delle spese di manutenzione dei balconi aggettanti era divenuta prassi consolidata l'applicazione (per estensione) dell'art. 1125 del Codice Civile (relativo a volte, solai e soffitti) considerando il balcone un prolungamento del solaio interpiano.

In tal modo, in analogia ai solai interpiano, la parte superiore del balcone era considerata di proprietà dell'appartamento servito, la parte inferiore dell'appartamento sottostante ed il frontalino di proprietà condominiale (come parte della facciata) secondo il seguente schema:



Per cui ad "A" compete pagare le spese relative alla pavimentazione ed alla impermeabilizzazione del balcone, a "B" compete il mantenimento del sottobalcone ed al condominio la manutenzione del frontalino.

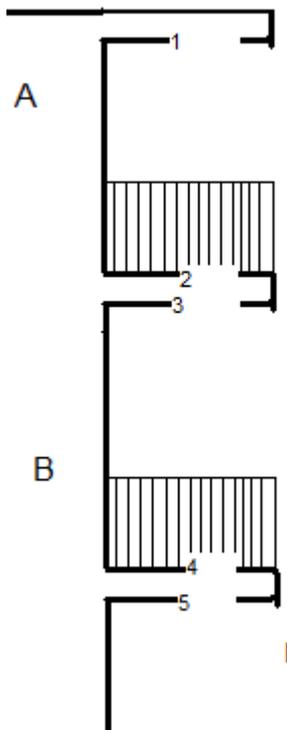
Questo approccio, pur apparendo condivisibile, è stato progressivamente minato da diversi pronunciamenti giurisprudenziali.

Alcune questioni sollevate nel corso di controversie relative alla questione trattata (eventuale valenza architettonica dei balconi, eventuale funzione di copertura etc.) hanno portato alla formulazione di due possibili ipotesi alternative:

- 1) La parte superiore del balcone è di proprietà dell'appartamento che se ne serve e, pertanto, ad esso competono le spese per la sua manutenzione. La parte inferiore (sottobalcone) così come il frontalino, essendo visibile dalla strada, deve essere considerata parte integrante della facciata; le spese, pertanto, vanno ripartite tra tutti i condomini, anche quelli sprovvisti dei balconi.
- 2) La seconda ipotesi, invece, avvalorata (suffragata) da alcuni recenti pronunciamenti della Corte di Cassazione, prevede che tutte le spese relative alla manutenzione del balcone (parte superiore e parte inferiore) competano al proprietario dell'appartamento che se ne serve.

La considerazione alla base di questa teoria è che il balcone aggettante ad "uso esclusivo dell'appartamento" non funge da copertura all'appartamento sottostante. Questa considerazione, in verità, non appare esente da critiche poiché la presenza dello sbalzo in facciata offre comunque un riparo, seppur parziale, dalle intemperie all'appartamento (o al balcone) sottostante.

Muovendo dalla considerazione che se si interviene su tutti i balconi contemporaneamente la differenza di spesa per un condomino di un fabbricato privo di particolari vezzi architettonici che consegue all'applicazione del criterio previsto dall'art. 1125 C.C. o del criterio proposto dalla Corte di Cassazione è nulla o trascurabile, vediamo quali problemi può innescare l'applicazione dell'uno o dell'altro.



Ripartizione secondo art. 1125 C.C.

“A” sostiene le spese per 1 e 2

“B” sostiene le spese relative a 3 e 4

Il Condominio le spese per 5

Ripartizione secondo criterio 2) “suggerito” dalle Corte di Cassazione

“A” sostiene le spese per 2 e 3

“B” sostiene le spese per 4 e 5

Il condominio si accolla le spese per 1

Nell’esempio considerato le spese sostenute da ciascuno dei soggetti sono equivalenti nell’uno e nell’altro caso; ciò che fa la differenza è la possibilità di fare un qualsiasi uso del sottobalcone soprastante.

Vediamo di chiarire meglio il concetto.

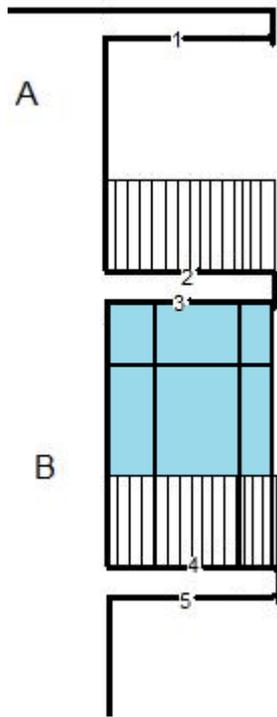
Non è infrequente che sui balconi aggettanti siano installate tende parasole, lampade da soffitto e addirittura verande.

Premesso che per ciascuno degli interventi citati occorre munirsi dell’autorizzazione dell’assemblea condominiale, se si sceglie di adottare il criterio 2) (quello “suggerito” dalla Corte di Cassazione) per l’esecuzione di uno degli interventi citati è necessario sottostare alla volontà del proprietario dell’appartamento soprastante, unico proprietario della struttura (il balcone) su cui si va ad intervenire.

In sintesi occorre ottenere il permesso del proprietario della soletta soprastante che dovrebbe concedere, in pratica, la costituzione di una servitù.

E cosa accade quando si decide di adottare tale criterio (sempre il criterio 2), quello “suggerito” dalla Corte di Cassazione) nei condomini ove si è già proceduto a realizzare interventi come quelli citati ?

Come si considerano i balconi con verande o tende già installate ? Come ci si comporta, ad esempio, nel caso seguente ?



Per il sottobalcone 3 paga A perché fa parte della soletta di sua proprietà o paga B perché fa da copertura alla veranda ? In tal caso B pagherebbe 3+4+5?

In conclusione, risulta evidente che non è al momento univocamente determinabile il criterio di ripartizione delle spese per la manutenzione dei balconi aggettanti.

Sembra tuttavia opportuno ritenere che, in prospettiva, l'adozione da parte dell'assemblea del criterio ex art. 1125 (o, in alternativa, considerare i sottobalconi parte integrante della facciata) possa contribuire a prevenire e limitare l'insorgere di liti condominiali conseguenti all'esecuzione di interventi quali quelli precedentemente elencati (tende parasole, lampade a soffitto, verande, etc.)