

Balconi e Terrazzi: la ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria

Balconi, finestre e terrazze a livello sono poste al servizio delle proprietà esclusive dei singoli condomini, sicché devono presumersi di proprietà esclusiva, secondo il regime delle pertinenze, se nulla in contrario è precisato negli atti di acquisto.

A tal proposito, nella sentenza 23 giugno 1995, n. 7148, la Corte di Cassazione precisa che *"i balconi, essendo elementi accidentali rispetto alla struttura del fabbricato e non avendo funzione portante, non costituiscono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile, anche se inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano"*.

Ed infatti, quando una parte del balcone, per le sue caratteristiche oggettive, serve esclusivamente all'uso e al godimento dell'appartamento, la spesa della relativa manutenzione deve far capo al singolo condomino.

In particolare, *"il balcone è quell'area scoperta alla quale si accede da un solo appartamento e solo con questo è in comunicazione, sicché appartiene al proprietario del contiguo appartamento di cui costituisce la continuazione, priva di copertura a meno che non risulti diversamente dal titolo"*.

Nonostante sia a servizio della proprietà esclusiva, il balcone fa parte della facciata; esso quindi interessa il decoro architettonico dell'edificio, con problemi non da poco in ordine al riparto delle spese di rifacimento della facciata.

In particolare, i balconi distribuiti armonicamente sulla facciata, non possono non costituire parte integrante della facciata stessa, della quale sono elementi decorativi, concorrendo a formare il decoro architettonico dello stabile.

Per questa ragione, negli ultimi anni, è venuto meno il vecchio principio giurisprudenziale secondo cui ogni spesa relativa ai balconi doveva essere sostenuta dal proprietario dello stesso poiché di proprietà esclusiva.

Nella sentenza 9 luglio 1980, n. 4377 della Corte di Cassazione è riportato che *"gli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi, avendo soltanto una funzione estetica volta a rendere armonica la facciata dell'edificio condominiale, sono cose che servono all'uso e al godimento comune e, quindi, ai sensi dell'articolo 1117, n. 3 del Codice civile, sono oggetto di proprietà comune e non di proprietà esclusiva del condomino cui appartengono i singoli balconi. Con la conseguenza che la delibera con la quale l'assemblea abbia ripartito tra i condomini le spese necessarie alla rimozione e alla riparazione dei predetti elementi decorativi pericolanti non è viziata da nullità assoluta, ma può essere impugnata nel termine di 30 giorni di cui all'articolo 1137 del Codice civile"*.

Nello stesso senso, la sentenza della Cassazione, 3 agosto 1990, n. 7831, nella quale si legge: *"Con riguardo al rivestimento della fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la loro natura di beni comuni in quanto destinati all'uso comune a norma del comma 3 dell'articolo 1117, Codice civile, ovvero pertinenze ad ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva, ove i balconi sono siti, va accertata in base al criterio della loro precipua e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione del merito, in cui si era riconosciuta la natura di parti comuni a questi manufatti, "frontalini" di marmo, con riguardo alla esclusa loro funzione protettiva od ornamentale dei balconi ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio nonché all'utilizzazione come "gocciolatoi"*.

Sulla stessa linea il Tribunale di Milano che, nella sentenza 14 gennaio 1991, ha afferma che *"poiché il balcone forma tutt'uno con la facciata e conferisce decoro architettonico alla stessa, alle spese di riparazione dei cosiddetti frontalini, che costituiscono la parte bassa esterna del balcone, devono partecipare tutti i condomini anche perché i frontalini hanno funzione di gocciolatoio d'acqua che cade sul balcone e quindi evitano che quest'acqua, allargandosi irregolarmente sulla facciata, la danneggi, prestando così un servizio di comune utilità"*.

Con la sentenza 30 agosto 1994, n. 7603, infine, la Cassazione, ha chiarito che, in caso di lavori di restauro o manutenzione straordinaria della facciata, devono essere inclusi anche i lavori di rifacimento della parte esterna dei balconi, *che presentino elementi decorativi o cromatici in armonia con la facciata del fabbricato dal quale sporgono.*

Alla luce di tali orientamenti giurisprudenziali, deve ritenersi che **il rifacimento e le ristrutturazioni dei frontalini e degli elementi decorativi o cromatici del soffitto sottostante il sottobalcone siano a carico di tutti i condomini, in base alla tabella millesimale di proprietà.**

Le spese relative alle restanti parti del balcone competono al proprietario esclusivo o a tutti i condomini, a seconda che non siano o siano considerati "elementi decorativi di interesse comune" (cfr. Appello Milano, 15 settembre 1989, n. 1345).

Per quanto concerne i lastrici solari, infine, l'art.1126 c.c. recita: *“Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.”*

Esso si riferisce esclusivamente a quelle componenti essenziali della struttura (ad es. : pareti murarie ed impermeabilizzazione) che svolgono, quindi, la funzione di copertura e protezione del fabbricato. Sono perciò escluse dalla previsione del 1126 c.c. gli accessori che consentono o migliorano la praticabilità della superficie (ad es.: parapetti e pavimenti). Alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali accessori è obbligato a provvedere il proprietario esclusivo, senza la partecipazione degli altri condomini, a meno che non sia necessario smantellarli per provvedere al rifacimento o alla riparazione del lastrico vero e proprio.