

La normativa dei balconi all'interno del Condominio

a cura dell'Avv. Davide Guarnera

del Foro di Palermo

Con l'entrata in vigore nel 2012 della legge di riforma del Condominio la facciata è stata inserita nell'elenco delle parti comuni dell'edificio.

Prima di questa data, molteplici sentenze avevano dichiarato la natura "condominiale" della facciata, la quale può essere definita come l'involucro esterno dello stabile che, pur non avendo funzione portante, rappresenta un elemento essenziale ai fini dell'esistenza dell'edificio.

La facciata appartiene a tutti i condomini, i quali possono usufruirne in egual misura, prestando attenzione a non mutarne la sua destinazione d'uso o a lederne il decoro architettonico.

Una problematica particolarmente complessa, soprattutto perché il legislatore non gli ha prestato la giusta attenzione, sono rappresentati dai balconi ed in particolare a chi competono le spese di manutenzione.

I balconi costituiscono una parte dell'appartamento di proprietà degli stessi ma che, per la loro natura, possono incidere sui diritti degli altri condomini.

Da ciò ne consegue che da un lato, su di essi, ciascuno è libero di fare ciò che vuole mentre dall'altro lato il Condominio può imporre la loro manutenzione e le eventuali spese di ristrutturazione o isolamento sono a carico del proprietario.

Peraltro, nonostante il balcone sia di proprietà esclusiva, per il fatto che è esposto al pubblico le attività su di esso consentite possono essere limitate dalla legge o dal regolamento di condominio.

Nella struttura dei balconi occorre distinguere tra balconi aggettanti e balconi ad incasso.

I balconi aggettanti rappresentano un prolungamento della soletta dell'appartamento il quale si estende oltre la linea verticale dell'edificio. Queste tipologie di balconi sono ad uso esclusivo del proprietario dell'appartamento e sono aperti su tre lati mentre il quarto lato è costituito dalla facciata dell'edificio corrispondente all'unità immobiliare del proprietario.

Proprio con riferimento a questa tipologia di balconi, la Corte di Cassazione, con la sentenza 7042/2020, ha affermato che sono di esclusiva proprietà del condomino che se ne serve.

Fanno eccezione gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

Da questi presupposti si evince facilmente che il pavimento è di esclusiva proprietà del condomino, cui competono le spese per la sua riparazione o il suo rifacimento.

I giudici della Corte di Cassazione hanno altresì affermato che sono a carico del proprietario dell'appartamento anche le spese per la manutenzione della piattaforma e per il rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura o della decorazione del soffitto.

I balconi ad incasso invece sono “incassati” nelle pareti dell'edificio e non presentano tre facciate aperte.

Quanto al sotto balcone, nella tipologia del balcone incassato esso viene considerato alla stessa stregua dei solai, sicché la relativa spesa deve essere sostenuta da ciascuno dei proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti in ragione della metà.

Difatti, la conformazione del balcone incassato fa sì che esso rappresenti da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore.¹

Con riferimento alle spese del balcone incassato le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restano 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.

Nello specifico per la parte orizzontale si fa riferimento all'art. 1125 c.c.² mentre quella verticale, inserendosi nella facciata, è di proprietà comune, pertanto, le spese per gli interventi di manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Il balcone può essere anche il risultato della trasformazione di una precedente finestra, così come su di esso si può creare una veranda chiusa o una tettoia.

In questi casi però, dopo aver ottenuto il permesso di costruire dal Comune è necessario rispettare l'estetica del palazzo, non comprometterne la stabilità e rispettare le distanze minime rispetto alla costruzione soprastante.

¹ Corte di Cassazione, 21 gennaio 2000 n. 637

² articolo 1125 c.c.: “le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali 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”.



Normativa balconi

Sito web: www.condominitalia.it

Email: info@condominitalia.it

Sede: Via C. Trasselli 4 – 90129 Palermo

Tel. 091.2531027 – Cell. 320.5646312

Con riferimento a ringhiere e parapetti se il regolamento di condominio non contiene divieti particolari, il singolo condomino è libero di installare inferriate su balconi e finestre in quanto necessarie a garantire il diritto alla sicurezza del proprio domicilio.

Il principio di diritto è quello secondo cui il diritto alla propria sicurezza è prevalente su quello degli altri condomini.

In questa ipotesi non è necessario chiedere il preventivo consenso all'amministratore condominiale o all'assemblea purché comunque le grate e le inferriate siano in "sintonia" con i colori e l'estetica dell'edificio, che comunque non deve mai essere violata.