

Sul tema “Balconi” molto è stato scritto e continuano a registrarsi anche di recente diverse pronunce giurisprudenziali, specie in merito al criterio di ripartizione delle spese inerenti i balconi e i vari elementi di cui si compongono.

Le “liti” sui balconi rappresentano una discreta percentuale di contenzioso in ambito condominiale, segno evidente che le questioni ad esso sottese non trovano pacifica soluzione, nonostante la messe giurisprudenziale di pronunce in cui si evidenziano limiti e confini della condominalità e/o dell'esclusività dell'appartenenza di detto bene e delle sue componenti.

Il motivo di tale criticità si può spiegare considerando che:

- i balconi per la loro struttura si compongono di una pluralità di componenti: piano di calpestio soletta, frontalino, sottobalcone, intradossi;
- i balconi risultano strutturalmente inseriti nella facciata;
- essi possono rappresentare un elemento decorativo ed estetico dello stabile;
- infine, il balcone, in molti casi costituisce una proiezione esterna dell'appartamento cui è annesso: attraverso il balcone è infatti possibile l'affaccio e la possibilità di esplicare il diritto di veduta.

In considerazione di tali composite utilità e funzioni, ad un tempo individuali, ma anche “collettive” in relazione al decoro e all'estetica del fabbricato, si determinano discussioni in merito al regime giuridico cui assoggettare le spese ad esso inerenti.

Dottrina e giurisprudenza concordemente ritengono che, in materia condominiale, il problema della ripartizione delle spese di manutenzione dei balconi deve essere risolto di volta in volta, soprattutto stabilendo nel concreto se le opere da eseguirsi concernono parti costituenti proiezione della proprietà individuale ovvero elementi che, per la loro attinenza alla facciata, debbono essere considerati parti comuni dell'edificio, a norma dell'art.1117 c.c

Nella prima tipologia vengono fatte rientrare tutte le opere dirette a preservare e consentire l'utilizzo della superficie praticabile del balcone; mentre, viceversa, vengono inseriti nella seconda categoria tutte le opere concernenti elementi del balcone che, prospettando all'esterno dell'edificio, hanno, perciò, inerenza con la facciata e, assieme a questa, concorrono a conferire allo stabile, attraverso l'armonia ed unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune, economicamente valutabile e, come tale, autonomamente tutelabile.

Al fine di poter fornire un orientamento di massima, è necessario analizzare preliminarmente **la funzione tipica del balcone**.

Il balcone, considerato nella sua struttura, è di fatto elemento accidentale/accessorio della struttura del fabbricato: pur se strutturalmente collocato nella facciata, non può essere ricompreso in essa né ad essa assimilato. Se si considera la specifica funzione, infatti, l'utilità fornita dal balcone si rivolge verso l'interno dell'edificio, tant'è che dal punto di vista giuridico viene definito un prolungamento dei locali interni (cfr. infra Cass. 8159/1996; Cass. 7148/1995).

Nella giurisprudenza è ormai generalmente adottata l'impostazione che individua la proprietà del balcone in funzione della titolarità della porzione di piano, di cui il primo costituisce pertinenza, come si ricava dalle pronunce che seguono, per le quali:

- **“i balconi non avendo una funzione portante non costituiscono parti comuni, anche se sono inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento cui accedono”** (Cass. 21 gennaio 2000, n. 637);

- **“i balconi, essendo elementi accidentali, privi, pure, di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non essendo destinati all'uso comune, ma soltanto all'uso e godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, non costituiscono parti**

comuni dell'edificio ma devono considerarsi appartenenti esclusivamente al proprietario della unità immobiliare corrispondente, della quale costituiscono naturale prolungamento e pertinenza" (Cass. 7 settembre 1996, n. 8159);

- **"i balconi essendo elementi accidentali rispetto alla struttura del fabbricato e non avendo funzione portante (assolta da pilastri e architravi) non costituiscono parti comuni dell'edificio (ai sensi dell'art. 1117 c.c.), anche se inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano"** (Cass. 23 giugno 1995, n. 7148).

Aderiscono a tale orientamento molte altre pronunce, quali tra le più recenti :

Cassazione Civile, Sezione II, 5 gennaio 2011 n. 218:

"I balconi "aggettanti", i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno nè di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; pertanto ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 cod. civ.. Ne consegue che i balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono".

Nel caso affrontato da questa sentenza, la proprietaria di un appartamento ubicato al piano terra agiva in possessorio innanzi al Tribunale di Cuneo, affinché fossero rimossi dei contatori del gas che il Condominio aveva infisso nella soletta sottostante uno dei balconi della predetta unità abitativa.

Nella motivazione della sentenza si legge: **"il balcone dell'attrice era ubicato a piano terra e la circostanza che copriva di fatto il fosso e il terrapieno condominiale non significava che la sua funzione architettonica fosse anche di copertura della proprietà comune anzi era il fosso che aveva la funzione a favore del balcone di isolare il terreno impedendo i problemi di umidità per risalita. Tenuto conto che non era destinato a utilità comuni, il balcone non aveva altra funzione che quella di prolungare il piano di calpestio della proprietà individuale ed era di proprietà dell'attrice, sicchè illecita era stata l'utilizzazione compiuta dal Condominio che configurava turbativa ex art. 1170 cod. civ."**

Cassazione civile sez. II, 12 gennaio 2011, n. 587

Nel caso di specie i proprietari del secondo piano di un edificio residenziale convenivano in giudizio dinanzi al Giudice di Pace di Fermo i proprietari del primo piano del suddetto stabile, chiedendone la condanna alla rimozione delle tende poste sul loro balcone ed infisse alla soletta del balcone degli attori senza il consenso di questi ultimi.

Ecco il ragionamento della Corte:

"Premesso che nella specie è pacifico che la soletta sulla quale i proprietari del primo piano avevano infisso le tende parasole inerisce ad un balcone aggettante, deve escludersi che tale soletta sia di proprietà comune tra i proprietari del primo e del secondo piano ai sensi dell'art. 1125 c.c.; invero l'assenza di una sua funzione divisoria tra i due piani comporta l'insussistenza del necessario presupposto per ritenerla di proprietà comune tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante" (vedi in tal senso Cass. 28/5/1963 n. 1406).

In linea più generale, poi, deve escludersi che i balconi aggettanti fungano da copertura del piano inferiore in quanto essi, dal punto di vista strutturale, sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani, poichè possono sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante; non avendo quindi funzione di copertura del piano sottostante, il balcone aggettante non soddisfa una utilità comune ai due piani, e non svolge neppure una funzione a vantaggio di un condomino diverso dal proprietario del piano (vedi in tal senso in motivazione Cass. 21-1-2000 n. 637

Va anche detto, per non cadere in errore, che le pronunce che affermano la titolarità esclusiva del balcone si sono occupate di fattispecie in cui il balcone era del tipo aggettante.

Vedremo infatti nel corso della trattazione che il discorso è parzialmente diverso nel caso di balcone a castello, a loggia, ovvero incassato.

Riparazione dei balconi: tipologie e criteri di ripartizione delle spese.

I criteri di ripartizione delle spese variano infatti a seconda della tipologia del balcone su cui dovranno essere effettuati gli interventi manutentivi e varieranno anche a seconda dell'elemento oggetto di intervento.

Sulla base di quest'impostazione è decisiva la funzione del bene e, nell'ambito dello stesso bene, quella dei singoli elementi per determinare il regime giuridico, che può essere quello della proprietà esclusiva o quello della proprietà comune con le relative conseguenze in tema di spese.

Analizziamo innanzitutto le diverse tipologie.

Il balcone aggettante.

E' quel balcone che sporge rispetto alla facciata dello stabile, costituendo così il prolungamento della corrispondente unità immobiliare, si protende nel vuoto *senza* essere compreso nella struttura portante verticale dell'edificio, ha autonomia statica in quanto agganciato esclusivamente al solaio interno ed è completamente avulso dai balconi sovrastanti e sottostanti ("I beni comuni", di Alberto Celeste e Luigi Salciarini, Giuffrè Editore, 2009);



balcone aggettante

Il Balcone non aggettante (o incassato)

E' il balcone posto all'interno del perimetro esterno dell'edificio, inserito nella sua struttura portante non si protende autonomo nel vuoto.



balcone "incassato" o "a loggia"

Vi sono varie tipologie di balconi incassati, alcuni sono anche chiamati balcone a loggia o a castello;



balcone a loggia, ma aggettante

Ma, in linea di massima forma una rientranza nella facciata dell'edificio e non sporge rispetto ai muri perimetrali, restando incassato nel corpo dell'edificio.

Esempi: "Misti"



Ma anche Un "ballatoio" a cielo aperto

Piccola loggia a filo facciata >>>>>

racchiusa fra due pareti laterali intimamente legata all'unità principale



balcone a castello (sembra "aggettante", ma è inserito nella struttura portante e ... sicuramente facente parte del decoro architettonico della facciata, viste le proporzioni ...) ...



* *Balcone sicuramente “decorativo” (anche le strutture portanti) ... seppur si poteva sicuramente trovare qualcosa di meglio*



** *Dettaglio in evidenza: colonnine parapetti, sostegni delle solette, ecc. sicuramente “comuni” perché indubbiamente facenti parte del “decoro architettonico”*



ancora "misto"



... un po' a castello (sulla dx) ... un po' aggettanti (sulla sx) ...

Ballatoi e ballatoi a cielo aperto (Lastrico Solare).

Il ballatoio consiste in un passaggio (che conduce agli alloggi) accostato alla parete dell'edificio sul lato esterno con una ringhiera, parapetto o balaustra di protezione, serve per girare intorno all'edificio (o per condurre da una parte all'altra di esso). La casa a ballatoio è una particolare tipologia di edilizia residenziale in cui i ballatoi sono utilizzati come spazi comuni per accedere ai diversi alloggi. Quando il ballatoio risulta a "cielo aperto", come in molte costruzioni più moderne, coprendo così, spesso, anche parte dell'edificio sottostante alla spesa per il ripristino ad esempio della pavimentazione dovrà seguire un riparto di spesa differente da quello dei balconi e riferito anche a quanto previsto per i lastrici solari (Art. 1126 C.C.).



< ballatoio tradizionale >



ballatoio/lastrico solare

Le componenti del balcone

Nel valutare i criteri di ripartizione delle spese inerenti i balconi, non possiamo non considerare le componenti di questi manufatti, e cioè:

- la soletta, che ha funzione di sostegno e consente la fruibilità ed calpestio;
- il pavimento e elementi accessori ad esso, come la struttura che lo alloggia ed eventuali guaine isolanti;
- gli stangoni (o, spesso, gocciolatoio), cioè quella parte del pavimento più esterna che corre lungo il perimetro del balcone;
- il parapetto e la ringhiera, a protezione del calpestio, senza i quali il balcone sarebbe impraticabile.
- I frontalini;
- I sottobalconi (o soffitti degli stessi, nel caso di balconi a loggia o incassati).

La soletta del balcone.

Su tale elemento la giurisprudenza è giunta ad un orientamento abbastanza consolidato, in cui si distingue l'ipotesi in cui la soletta faccia parte di un balcone aggettante da quella in cui si tratti di soletta di balcone incassato.

Nel caso del balcone aggettante, la soletta ha la sola funzione di consentire la fruibilità del balcone stesso e pertanto "appartiene" al proprietario della porzione di piano cui inerisce; nel caso del balcone incassato; mentre la soletta è da porre in "comproprietà" tra i due titolari delle unità immobiliari sovrapposte, in applicazione dell'art. 1125 c.c. nel caso delle altre tipologie di balconi.

Nelle pronunce che seguono viene chiaramente evidenziata la differenza tra le due fattispecie:

***- "in tema di condominio, i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio – come viceversa accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio – non possono considerarsi al servizio dei piani sovrapposti e quindi di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c.. I balconi aggettanti pertanto rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore non può agganciare le tende alla soletta del balcone aggettante sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante"** (Cass. sent. n. 15913/2007).*

***- "in tema di condominio degli edifici, 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. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale nell'ipotesi di strutture completamente aggettanti, trattandosi di sostegno non indispensabile per l'esistenza dei piani l'un l'altro sovrastanti non può parlarsi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani"** (Cass. 30 luglio 2004, n. 14576).*

Tale orientamento è stato ribadito dalla **Suprema Corte con le sentenze n. 12.01.2011, n.587 e 05.01.2011, n.218**, superando definitivamente la posizione secondo cui, invece, la soletta è soggetta al regime di comunione tra proprietario che usa il balcone e proprietario dell'unità immobiliare sottostante, con applicabilità dell'articolo 1125 del codice civile quale criterio di ripartizione delle spese (Cass. n.4821/1983; n.283/1987).

“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 - funge, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore” (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).**

Il riferimento in questo caso è al **balcone incassato**, atteso che in quest'ultima eventualità i vari balconi sovrastanti svolgono contemporaneamente funzione sia di separazione sia di copertura sia di sostegno.

In tal caso il **condomino** del piano inferiore, potrà fare della parte di soletta che gli funge da copertura tutti gli **usi che ritiene utili e necessari** sempre nel **rispetto** delle prescrizioni contenute nell'**art. 1102 c.c. (Uso della cosa comune)**

Il pavimento

Anche per questo elemento vale la considerazione di esclusività della funzione e della utilità prestata al proprietario, e cioè quella di consentire il calpestio. Pertanto la spesa relativa, sia nel caso di balcone aggettante che nell'ipotesi di balcone incassato, fa capo al medesimo.

Analogamente, vanno considerati **esclusivi** tutti gli accessori collegati al pavimento, quali la struttura che lo contiene ed eventuali guaine isolanti; seppur per queste ultime, nel caso di balconi incassati o a loggia, si dovrà tenere conto della loro funzione di protezione anche del soffitto sottostante.

Gli stangoni

Una interessante pronuncia della Suprema Corte ha stabilito che **“gli stangoni, in quanto elementi strutturali interni, costituenti la base di calpestio dei balconi e dunque parte integrante degli appartamenti corrispondenti non avrebbero potuto essere oggetto di deliberazioni impositive di spese (e relative ripartizioni) da parte dell'assemblea del condominio; questa avrebbe potuto invece deliberare in tema di sistemazione dei prospetti e degli eventuali elementi decorativi esterni di tali parti aggettanti del fabbricato, in quanto assolvienti all'estetica complessiva dell'edificio”** (Cass. 31 ottobre 2005, n. 21199).

Seppur l'Assemblea, a parere dello scrivente, dovrebbe quanto meno tutelarsi per il futuro “avvisando” il proprietario che qualsiasi nuovo danno alle parti di interesse comune (es. a frontalino o sottobalcone) dovrà essere sostenuto a totale carico del medesimo, qualora la causa sia riscontrabile negli stessi “stangoni”.

Se gli “stangoni” (o cordoli) son “tenuti” in modo tale da creare sotto di loro situazioni così



o se sono “conservati” in questo modo ..





... Per causare situazioni come queste ...



... o peggio ...

O ...



Altri danni causati alle parti "comuni" (Frontalino e Sottobalcone), nel caso di stangoni mal mantenuti:



Il parapetto e la ringhiera

Detti elementi devono intendersi di proprietà esclusiva in considerazione della unica funzione e utilità cui assolvono, e cioè la protezione del calpestio e, soprattutto, l'affaccio.

Se il parapetto fosse costituito da ringhiera risulta prevalente la funzione di protezione dei residenti nell'appartamento e dunque l'imputabilità della relativa spesa al proprietario, **a patto che alla stessa non sia riconducibile anche una funzione decorativa**, con la conseguenza che in tal caso le spese per la conservazione sarebbero divisibili tra i condomini (foto sopra contrassegnata anche con *). O le seguenti:



... ma più semplicemente, se venissero “tenute” così ...

Il parapetto in muratura risulta nella gran parte dei casi facente parte, al pari del frontalino, del “decoro architettonico” dell’edificio, in tale caso le spese per la parte esterna saranno a carico della comunità condominiale, mentre la manutenzione della parte interna a carico del proprietario esclusivo.



In una situazione quale quella riportata nella foto appena superiore non risulterà certamente plausibile effettuare la manutenzione della facciata senza agire anche sui parapetti dei balconi, così come, se si lasciasse la “decisione” sulla loro manutenzione ad ogni singolo proprietario ... pensiamo a cosa potrebbe succedere, a livello di decoro generale dell’edificio, qualora uno solo di essi rifiutasse di agire sul proprio balcone ...

Qualora la caratteristica di “decoro architettonico” risulti “inconfutabile” (ad esempio foto contrassegnata con ** o la sottostante) tutte le spese di manutenzione risulteranno di carattere comune, comprese quelle per le eventuali colonnine cementizie, sia dal lato interno che da quello esterno, anche qualora non si intervenisse su di esse in fase di rifacimento globale della facciata, ma solo, all’occorrenza, singolarmente.



I frontalini

Altra questione fortemente dibattuta è quella relativa ai frontalini, parte frontale e verticale della soletta dei balconi.

Si tratta di un elemento costruttivo che la giurisprudenza ritiene prevalentemente avere natura condominiale, in considerazione del fatto che esso svolge una funzione a favore di tutto lo stabile, sia in quanto avente natura decorativa, sia in quanto fornisce all’edificio un servizio di protezione dagli agenti atmosferici quale “gocciolatoio”.



In virtù del criterio di funzionalità del bene, in risalenti pronunce di merito si è ritenuto che le spese per il ripristino dei frontalini debbano essere poste a carico di tutti i condomini poiché tali lavori servono a conservare l’aspetto della facciata: i frontalini costituiscono, infatti, parte integrante della facciata, la quale rappresenta un bene comune a tutti i partecipanti al condominio e forma oggetto di un godimento da parte di questi insuscettibile di frazionamento o di distinzione sotto il profilo dell’utilità che è in grado di offrire (Trib. Torino, 22 ottobre 1986, Trib. Milano 14 ottobre 1991, Trib. Napoli, 27 ottobre 1993; C. Cass. 3 agosto 1990 n. 7831).

Una delle prime sentenze della Suprema Corte che mise in discussione tale indirizzo giurisprudenziale orientato a ritenere i frontalini parte integrante della facciata è stata la n. 8159/1996 in cui si sostiene che essi costituirebbero facciata solo se assolvano alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio; sicché la funzione architettonica e il regime di appartenenza non possono definirsi in astratto, ma devono essere esistenti e verificati in concreto, caso per caso, in base al criterio della loro funzione prevalente. Successivamente, la precisazione della loro attribuzione quale componente del "balcone proprietà privata" è stata ancor più incisiva poiché si è puntualizzato che la spesa dei frontalini dei balconi non può essere ripartita fra tutti i condomini se non viene provata la loro funzione decorativa-ornamentale dell'immobile, secondo una valutazione riservata al giudice del merito, anche quando l'intervento sia stato imposto da una ordinanza comunale per ragioni di sicurezza (Cass. sent. 1784/2007).

Dunque, la "condominalità" del frontalino non può affermarsi in astratto, ma deve essere svolta una indagine concreta sulla **funzione** svolta, indagando caso per caso se sussista o meno la predetta funzione comune.

Da ciò deriva che non si può escludere che nel caso concreto il bene non presti alcuna utilità o servizio a favore della collettività condominiale e che quindi sia mero accessorio della soletta del balcone: in tale ultima ipotesi, la titolarità della spesa è in capo al proprietario della corrispondente unità immobiliare, se il balcone è aggettante ovvero in comproprietà tra i proprietari se il balcone è incassato; salvo poi, da parte del condominio, tutelarsi da eventuali situazioni in cui i balconi venissero totalmente "dimenticati" dal proprietario andando ad incidere negativamente sulla globalità della facciata (e degli altri balconi) invece regolarmente ben tenuti.

Invero, **secondo la Cass. 29 gennaio 2007 n. 1784**, la spesa relativa ai frontalini dei balconi non può essere ripartita tra tutti i condomini se non viene provata la loro funzione ornamentale/decorativa: i balconi, infatti **"essendo elementi accidentali e privi di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non essendo destinati all'uso comune ma soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, non costituiscono parti comuni dell'edificio (non sono ricompresi nell'elenco indicato nell'art. 1117, C.C.), ma devono considerarsi esclusivamente appartenenti al proprietario dell'unità immobiliare della quale costituiscono il naturale prolungamento, in tutte le sue componenti salvo che le parti che lo compongono (decorazioni, stucchi e ciò che serve ad abbellire lo stabile) contribuiscono a costituire l'aspetto architettonico o abbellimento dell'edificio"**. La decisione in commento riguardava il caso di un amministratore che era intervenuto per rimuovere situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone riguardanti i frontalini di balconi, addirittura anticipando lui le spese ed aveva agito in giudizio per il recupero dell'importo speso, non avendo avuto la ratifica dell'operato dall'assemblea: la Cassazione ha sostenuto che l'azione di rimborso **"avrebbe dovuto essere esercitata dall'amministratore in proprio e non quale rappresentante del condominio e che, anche relativamente ad essa, l'esclusione della pertinenza dell'attività a parti comuni dell'edificio ne avrebbe impedito l'esercizio pro quota nei confronti di singoli condomini"**. In sostanza l'amministratore avendo eseguito un intervento manutentivo su beni di proprietà privata non poteva agire come amministratore ma a titolo personale e, conseguentemente, proprio perché intervento privato, non pertinente all'attività su parti comuni, egli non aveva la facoltà di poter agire pro quota nei confronti dei singoli condomini.

L'orientamento prevalente si è comunque attestato con le decisioni che si riportano:

- **"le spese di rifacimento dei frontalini sono relative a lavori eseguiti sui balconi dell'edificio e da considerare beni comuni in quanto elementi che si inseriscono nella facciata e concorrono a costituire il decoro architettonico dell'immobile"** (Cass. 30 gennaio 2008, n. 2241);
- **"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. 20 luglio 2004, n. 14576);

- **"i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata"** (Cass. 21 gennaio 2000, n. 637).

Il problema non può essere generalizzato, dunque, ma occorre un'attenta analisi attenendosi al criterio della utilità particolare e prevalente e individuando la precipua funzione di tale componente in rapporto alla proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristiche dell'edificio, come affermato da Cass. 7 settembre 1996, n. 8159: **"nei balconi possono eventualmente anche ricorrere elementi decorativi (quali il rivestimento della fronte o della parte sottostante della soletta, frontalini e pilastrini) che costituiscano un ornamento della facciata, assimilabili per tale loro funzione – ai sensi dell'art. 1117 c.c.- alle parti comuni dell'edificio; però non solo la individuazione di tali elementi ma anche la loro funzione architettonica ed il conseguente regime di appartenenza (condominiale se assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, di pertinenza dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo al decoro di quest'ultimo), non possono definirsi in astratto, ma devono essere effettuati in concreto, caso per caso, in base al criterio della loro funzione prevalente"**.

Si badi bene: nelle sentenze si parla sempre degli **elementi decorativi** (es. stucchi) posti sul frontalino **e non del frontalino** (inteso nelle sue connotazioni strutturali), ragion per cui sono i primi e non il secondo ad essere di proprietà comune, salvo che per le connotazioni strutturali non sia possibile operare questa differenza, in tal caso tutta la parte deve essere considerata comune.

Conseguentemente, le spese comuni riguarderanno gli elementi decorativi del balcone — vedi in special modo stabili in centro storico — e cioè rifiniture ornamentali che costituiscono un prolungamento della facciata e che hanno una funzione estetica di grande valore, accrescendo pertanto il pregio architettonico dell'intero stabile, ad esempio pilastrini con fregi — mensole decorative — rivestimenti in mosaico, che costituiscono un prolungamento del marcapiano della facciata o dell'intera facciata.

C'è anche da rilevare però e soprattutto che, **nella moderna concezione architettonica**, sotto un profilo di stretta osservazione prospettica, **i frontalini dei balconi e la parte inferiore degli stessi** si possono presentare con caratteristiche uniformi tali che **potrebbero rivestire una funzione ben precisa nell'estetica e nel decoro architettonico di un edificio, che può essere esclusa solo in presenza di una precisa prova contraria**, da cui risulti che trattasi di un fabbricato privo di qualsiasi uniformità architettonica, o che trovasi in uno stato di scadimento estetico tale da rendere irrilevante la funzione estetica dei singoli particolari.

Naturalmente, l'applicazione del superiore principio relativo alla ripartizione delle spese per il rifacimento dei frontalini non può spingersi fino a coprire anche **eventuali conclamate responsabilità del singolo condomino** (come quelle "viste" tramite alcune fotografie prima evidenziate: cattiva manutenzione dei cordoli (o "stangoni") delle pavimentazioni, ecc.). La legittima ripartizione pro quota della spesa per il rifacimento o la manutenzione presuppone, infatti, che i lavori da eseguirsi siano scaturiti dalla normale usura degli elementi edilizi o comunque da altra causa non specificamente imputabile ad un singolo condomino, pacifico essendo che, in caso contrario, **le spese dovranno essere sopportate solo da chi con comportamento commissivo e/o omissivo ha generato (o ha concorso nel generare) il danno da ripararsi.**

Balconate e ballatoi a cielo aperto Si applicano le stesse regole valide per i balconi sporgenti, con due differenze però: considerando che a essere serviti da ciascuna balconata sono più appartamenti, le spese per la sua manutenzione e ricostruzione sono a carico dei proprietari di tutti gli appartamenti che la utilizzano (e solo di quelli). Fanno eccezione le spese per il rivestimento del parapetto della

balconata (intonaco, piastrelle), che sono a carico di tutti i condomini. Infatti non è possibile tracciare una netta distinzione tra il rivestimento della facciata e quello della balconata stessa: l'unità stilistica dei due elementi è comune.

Balconi a castello Anche la manutenzione straordinaria dei balconi a castello (quelli incassati nel perimetro dell'edificio) spetta al condominio. Le loro strutture portanti fanno tutt'uno con quelle della casa. Perciò il rifacimento del piano del balcone prevede che contribuisca alla spesa l'intero condominio (per la trave portante interna), il proprietario sul piano per il pavimento e quello al piano di sotto per il fondo del balcone che è anche soffitto del balcone sottostante (in tale caso "non" o "poco" visibile dall'esterno).

Recenti pronunce di merito che hanno prospettato soluzioni fra loro diverse in ordine alla funzione comune/personale del balcone in generale.

- Tribunale di Roma, sezione V civile, 31.10.2011 n. 21141/2011

In tema di balconi aggettanti, la pronuncia in esame ha ritenuto fondata l'eccezione, sollevata con impugnativa di delibera assembleare, avente ad oggetto l'errata ripartizione delle spese di rifacimento dei balconi aggettanti, dei frontalini, dei sottocornicioni, dei sottobalconi secondo il criterio previsto dall'articolo 1125 c. c.

Per il Tribunale di Roma "è decisivo al riguardo il richiamo all'orientamento giurisprudenziale di legittimità, secondo cui il balcone è considerato elemento accidentale della struttura del fabbricato in quanto, non avendo funzione portante rispetto ad esso, non può essere destinato all'uso comune, ma è solo finalizzato al godimento esclusivo da parte del proprietario dell'appartamento dal quale ad esso si accede e del quale costituisce pertinenza e naturale prolungamento. Ne consegue che le opere di manutenzione sono a totale carico del proprietario dell'unità immobiliare dalla quale si accede al balcone.

Solo se il balcone è strutturato con elementi accessori aventi una finalità meramente decorativa che concorrono insieme alla facciata a conferire allo stabile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio, si ritiene che, con riferimento agli elementi decorativi, le spese debbono essere ripartite fra tutti i condomini in quanto, essendo parte integrante della facciata, rientrano nel novero dei beni comuni.

In particolare si afferma che: ".....il rivestimento dei parapetti e della soletta possono essere considerati beni comuni solo se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio divenendo, conseguentemente, elementi decorativi ed essenziali della facciata. Solo quindi in presenza di particolari caratteristiche, costituendo parte integrante dei connotati e dell'aspetto armonico della facciata, possono essere configurati quali beni comuni, con la conseguenza che alla loro manutenzione è interessata la collettività dei condomini. (Cass. n. 637/2000, Cass. n. 14576/2004, nonché Cass. n. 8159/1996, n. 11775/1992, n. 12792/1992, n. 7831/1990).

Non avendo la funzione di copertura del piano sottostante, quindi, questo tipo di balcone (aggettante) non soddisfa una utilità comune ai due piani e non svolge neppure una funzione a vantaggio di un condomino diverso dal proprietario del piano. I balconi (aggettanti), dunque, non avendo una funzione portante, "non costituiscono parti comuni anche se sono inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento cui accedono" (cfr. , in tal senso, fra le tante, in particolare, Cass. 21 gennaio 2000, n. 637; cfr. , altresí, Cass. 7 settembre 1996, n. 8159; Cass. 23 giugno 1995, n. 7148; Cass. 25 ottobre 1992, n. 11775), mentre "il rivestimento e gli elementi decorativi" del fronte (parapetto) o della parte sottostante della soletta debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini, e ciò peraltro solo quando essi assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio (cfr. ivi cfr. , altresí, fra le tante, Cass. 28 novembre 1992, n. 12792; Cass. 15 gennaio 1986, n. 176)....OMISSIS...

Il criterio posto a base del riparto dal condominio non è pertanto conforme a legge. Ne consegue che la delibera impugnata deve essere annullata nella parte in cui dispone la ripartizione delle spese di rifacimento dei balconi secondo il criterio posto dall'articolo 1125 c. c. .".

- Tribunale di Novara, sentenza 29.04.2010

Nella causa decisa dal Tribunale di Novara l'attore affermava che il criterio di riparto personale delle spese di rifacimento dei balconi adottato dall'assemblea avesse dovuto riguardare anche la spesa dei frontalini esterni e dei sottobalconi, che invece erano stati considerati beni comuni e ripartiti tra tutti condomini.

Si legge nella sentenza: *"gli interventi di ristrutturazione sui frontalini ed il sottobalcone nel caso di specie appaiono chiaramente finalizzati ad una funzione estetica e di decoro architettonico dell'edificio. Si consideri, in particolare, che l'intervento era stato deliberato a fronte di un evidente stato di degrado dei frontalini, come risulta dalla documentazione fotografica allegata dal condominio e non contestata da controparte.*

A fronte dell'evidente disfacimento del rivestimento sui sottobalconi e sui frontalini mostrato dal corredo fotografico, non può dubitarsi dell'essenziale funzione di risanamento dell'estetica e della gradevolezza dell'edificio, a vantaggio dell'intero condominio, trattandosi di parti esteriori dell'immobile e quindi di elementi che, concorrendo a conferire all'edificio le proprie caratteristiche estetiche ed architettoniche, devono essere considerate parte integrante della facciata e, pertanto, una parte comune dell'edificio.

....omissisAccertato, dunque, che le parti di edificio oggetto di analisi devono essere considerati beni comuni, nessuna deliberazione assembleare sul punto era necessaria in proposito in quanto i criteri di ripartizione delle spese condominiali sono legislativamente fissati (art. 1123 c.c.), mentre l'approvazione dei condomini è necessaria solo ove si intenda derogare a tali criteri (cfr. Cass. Sez. I, sentenza n. 2164 del 24/07/1973)".

Conclusioni

Dall'esame degli orientamenti giurisprudenziali delle corti di merito e di legittimità appare chiaro che il criterio per stabilire il riparto delle spese relative agli elementi e alle componenti esteriori/esterne del balcone è quello della loro funzione prevalente e della utilità, da riferirsi in primo luogo alla struttura balcone in sé, ma anche al fabbricato nel suo complesso.

I frontalini, i parapetti, i sottobalconi non necessariamente influiscono nell'architettura del fabbricato, ma possono determinarne l'estetica.

La valutazione delle loro caratteristiche di abbellimento, pregio, stile non sono tuttavia suscettibili di essere catalogate per schemi generali.

La funzione estetica che tali componenti potrebbero svolgere è infatti intimamente collegata al particolare fabbricato cui afferiscono.

Ulteriore difficoltà è data dal fatto che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, si limita semplicemente a dire che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo. Dottrina e giurisprudenza sono intervenute colmando questa lacuna codicistica, affermando che per decoro **"deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità"** (Cass. 851 del 2007).

Tale definizione peraltro non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai **"condomini normali"**: secondo la Cassazione si può parlare di decoro architettonico anche laddove, **"... possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia ..."**(così Cass. 8830 del 2008).

Conseguentemente, l'analisi va condotta caso per caso, con l'unico ausilio dei criteri della funzione e della utilità, per poter stabilire se le opere da eseguirsi su tali componenti concernono esclusivamente il balcone quale proprietà individuale ovvero se si possa stabilirne una attinenza alla facciata, e considerarli parti comuni dell'edificio, a norma degli artt.1117 c.c..