



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Panni stesi in condominio: quali limiti?

Autore: Redazione | 09/01/2018



***Bucato steso dal balcone e diritti dei condomini: il reato per lo sgocciolamento dell'acqua e il rispetto delle ordinanze comunali. Come difendersi.***

Il tuo appartamento è piccolo; l'unico luogo ove **stendere i panni**, in assenza

peraltro di una terrazza condominiale adibita a tale uso, è il balcone. Anche questo però non è particolarmente ampio e l'effetto, da un punto di vista estetico, non è particolarmente piacevole. C'è poi il fatto che l'acqua di scolo dai vestiti e dalla biancheria cade inevitabilmente sul balcone del condomino sottostante, il quale ha più volte recriminato minacciando di denunciarti per il fastidio che gli provochi. Dal canto tuo, pur volendo trovare una soluzione pacifica alla vicenda, non hai altre soluzioni per stendere i panni visto che, diversamente, non si asciugherebbero mai all'interno delle mura. La tua intenzione è comprendere quali sono i tuoi diritti e quali i doveri e, a tal fine, hai chiesto un parere a un avvocato: in assenza di precise regole contenute nel regolamento condominiale, **quali limiti** prevede la legge in caso di **panni stesi in condominio**? Se anche fosse possibile lasciare lenzuola e indumenti al sole, bisogna chiedersi se è necessario usare lo stenditoio – magari un po' arretrato – oppure si possono impiegare i tradizionali fili sospesi in aria e ancorati ai tradizionali bracci metallici. Altra questione da risolvere è se, nel rispetto del decoro architettonico dell'edificio, è necessario attendere la notte prima di stendere i panni all'esterno o lo si può fare anche di giorno. Cerchiamo di chiarire quali sono i diritti dei condomini a riguardo.

## **Panni stesi dal balcone: cosa prevede il regolamento di condominio?**

I balconi e il loro utilizzo sono fonte perenne di discussione: dai panni stesi allo sgocciolamento dell'acqua usata per annaffiare piante e fiori, alla caduta di briciole dalla tovaglia (che qualcuno ancora si ostina a liberare dalla finestra) alla battitura dei tappeti. Apparentemente innocuo, anche il **bucato** però è causa di litigi. Per asciugare i panni in condominio, in mancanza di spazi o locali espressamente adibiti a tale uso, i singoli condomini ricorrono a stenditoi mobili o supporti esterni al balcone i quali, però, solo se utilizzati con le normali precauzioni dettate dal buon senso, non costituiscono fonte di litigio. Ma poiché in condominio nulla è scontato, è sempre bene cautelarsi dal rischio di contestazioni da parte di vicini litigiosi.

Il primo passo da compiere per comprendere i **limiti per i panni stesi dal balcone** è di verificare cosa prevede a riguardo il regolamento di condominio. Un limite all'asciugatura del bucato al sole potrebbe però essere valida solo se il regolamento è stato approvato all'unanimità. A tal fine non c'è bisogno che il

consenso di tutti i condomini sia raggiunto con votazione in assemblea; l'unanimità si può raggiungere anche in sede di acquisto dell'appartamento quando, davanti al notaio, il costruttore fa accettare, a ciascun futuro condomino, insieme all'atto di vendita, il regolamento già da lui stesso predisposto. In tal modo si raggiunge comunque il 100% dei consensi (è il cosiddetto «**regolamento contrattuale**»). Dicevamo, solo un regolamento di questo tipo può imporre limiti di orario, restrizioni (ad esempio l'uso di uno stenditoio piuttosto che i fili esterni al balcone) o, addirittura, un divieto categorico e assoluto. In caso di violazione del divieto il regolamento condominiale può autorizzare l'amministratore a irrogare sanzioni di tipo economico.

## **Panni stesi dal balcone: rovinano l'estetica del palazzo?**

In assenza di clausole regolamentari è bene chiedersi se i panni stesi dal balcone condominiale rovinano l'estetica del palazzo. Non si può negare che, certo, un singolo appartamento non dà tanto nell'occhio ma se su tutti i balconi dovessero essere stese lenzuola, camicie e biancheria intima non sarebbe certo un bel vedere. I panni stesi rendono meno decorsa la facciata dell'edificio. Una soluzione, almeno per quanto riguarda la collocazione della lavatrice, potrebbe essere quella di creare un [ripostiglio](#) che non richiede neanche il permesso di costruire, anche se non sempre lo spazio lo consente.

Un'ordinanza della Cassazione del 2012 **[1]** ha ritenuto non lesiva del **decoro architettonico** l'esposizione di **panni su un balcone o all'esterno delle finestre**, trattandosi di un comportamento saltuario che non modifica stabilmente le linee architettoniche dell'edificio, né quella di stracci e tendaggi sul lastrico solare condominiale, trattandosi di oggetti collocati provvisoriamente e facilmente rimovibili. L'orientamento è stato condiviso anche da altri giudici. Difatti, stendere i panni sul balcone, sul terrazzo o sul lastrico non incide del decoro architettonico dell'edificio perché non comporta opere edili incidenti sulla sagoma o la facciata del fabbricato, ma la posa temporanea di oggetti rimovibili, che non possono deturpare l'estetica del palazzo.

Quindi nessun condomino potrà vietare agli altri di tenere i panni appesi fuori dalla finestra, dal terrazzo o dal balcone, anche se si tratta di lenzuola o biancheria intima.

# Il regolamento comunale può vietare i panni stesi dal balcone

Un divieto a stendere i panni dal balcone, se già non proveniente dal regolamento di condominio, potrebbe essere contenuto in quello comunale. Il Comune potrebbe vietare espressamente di esporre, stendere o appendere per qualsiasi motivo alla vista del pubblico, biancheria panni e simili, fuori delle finestre, sui terrazzi, balconi, poggioli prospicienti vie pubbliche e luoghi aperti al pubblico. In tal caso chi viola la norma subirà una sanzione di tipo amministrativo (l'obbligo cioè di pagare una "multa" a seguito di controllo della polizia municipale).

Sarà quindi necessario informarsi presso il Comune ove l'immobile è situato per verificare se esistono divieti di questo tipo.

## Se i panni stesi danno fastidio agli altri condomini o l'acqua sgocciola di sotto

Quand'anche non vi siano divieti a stendere i panni dal balcone contenuti nel regolamento di condominio o in quelli comunali, resta comunque l'obbligo di non arrecare molestie ai vicini di casa. Tanto per intenderci, le lenzuola non possono scendere sino al balcone del piano inferiore, togliendo luce e aria al relativo proprietario.

Allo stesso modo bisogna evitare che l'acqua di scolo vada a finire sulla proprietà altrui, molestando le persone o danneggiandone gli oggetti (si pensi a un divanetto da esterni posto al di sotto).

La Cassazione ha più volte sostenuto **[2]** che **non si possono stendere i panni se l'acqua bagna il balcone** del piano di sotto. Questo perché - si legge nelle sentenze - la presenza di due fili sostenuti da staffe metalliche, infissi dal costruttore, nel muro perimetrale, ai lati delle finestre sovrastanti, non è condizione sufficiente a far presumere, a carico del piano sottostante, quella che in gergo legale si chiama «**servitù di stillicidio**»: un peso, cioè, a carico di un immobile, in favore di un altro, consistente nel dover sopportare l'acqua di scolo proveniente da quest'ultimo.

La presenza di un balcone implica solo il diritto di affacciarsi e, quindi, alla veduta

e all'aria: attività che possono, magari, togliere la vista al proprietario del piano di sopra. Ma non anche il diritto di sporcare o bagnare il balcone di sotto.

Non è tutto: quando lo stillicidio dell'acqua è reiterato nel tempo e non si limita a una sola occasione può scattare il penale. Per evitare di incorrere nel reato di «**getto di cose pericolose**» [3] atte a imbrattare o molestare è necessario "strizzare" i panni prima di stenderli; in caso contrario il vicino può sporgere una querela.

## Note

[1] Cass. ord. n. 1326 del 30.01.2012 [2] Cass. sent. n. 7576/2007. [3] [Art. 674 cod. pen.](#) *Immagine tratta da Pixabay.com*