



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Casa bifamiliare: chi paga le spese di riparazione dei balconi?

Autore: Redazione | 06/10/2018



Abito in una casa bifamiliare, di cui il piano terra è di mia proprietà e il primo piano, così come il terrazzo e un altro locale vivibile ricavato da parte del sottoscala, appartiene alle figlie di mia sorella. Dal poggiolo aggettante del primo piano si staccano sia il gocciolatoio dell'acqua del sottobalcone sia l'intonaco del frontalino, il che è molto pericoloso. Il balcone affaccia sulla serranda del mio garage posto su una strada di passaggio pubblico molto frequentata da auto e persone. Chi deve pagare le spese per le riparazioni necessarie per il ripristino con

intonaco del frontalino, del gocciolatoio, eventuale intonaco sottobalcone ed eventuali ponteggi necessari per eseguire i lavori? Mia sorella qualche anno fa ha eseguito lavori ai piani di proprietà delle figlie, compreso il poggiolo del terrazzo a sue spese. Non mi ha fatto alcun accenno per il ripristino relativo al rifacimento del poggiolo in oggetto, e ora mi ha detto di essersi informata e i lavori descritti sono di mia spettanza. La parte superiore del poggiolo è in ordine.

Le **riparazioni** necessarie per il ripristino di tutto ciò che riguarda il balcone sono a carico del proprietario dello stesso.

Difatti, questi vengono considerati dalla giurisprudenza come il prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e rientrano, pertanto, nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti che accedono.

Non servono, quindi, a proteggere i piani inferiori, né a difendere la struttura portante dell'**edificio** e, così, non hanno alcuna funzione comune, ma solo esclusiva del **proprietario** di quel pianerottolo.

Tanto premesso, **non** potrà – come vorrebbe la sorella del lettore – applicarsi l'art. 1125 del codice civile che stabilisce: “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”.

Quanto fin qui esposto è stato insegnato nel tempo dalle pronunce della Suprema Corte di Cassazione, che si riporta testualmente: “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 a 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 (Cassazione civile, sez. II, 12/01/2011, n. 587; Cassazione civile, sez. II, 27/07/2012, n. 13509).

Così, in tema di **condominio** negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un “prolungamento” della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell’edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (Cassazione civile, sez. II, 30/04/2012, n. 6624).

Proprio nell’ultima sentenza richiamata, la Suprema Corte aveva ribaltato la sentenza della Corte d’Appello che aveva ritenuto appartenenti al condominio, con le dovute conseguenze sulla ripartizione delle relative spese, alcune fioriere in cemento armato poste all’esterno delle ringhiere delimitanti i balconi con funzione di parapetto, senza che le stesse rivelassero un qualche pregio artistico, né costituissero parte integrante della struttura dello stabile.

Con la conseguenza che, alla luce di questa giurisprudenza, la parte frontale ed inferiore del balcone non potrà essere considerata di “valenza architettonica”.

Stesso discorso andrà fatto per gli esterni in cemento che delimitano il fianco libero di ciascun balcone aggettante, che costituiscono parti strutturali del balcone stesso (e non della facciata dello stabile) e, pertanto, non possono qualificarsi come opere meramente ornamentali (Tribunale Firenze, 04/08/2009, n. 2551).

A conferma di quanto sinora assunto, la stessa giurisprudenza di merito ha avuto modo di pronunciarsi in tema di risarcimento per i danni provocati da un frammento di marmo staccatosi da un balcone al passaggio di un’asta che una ditta di installazioni stava issando dall’esterno stante la sua lunghezza, senza adeguate precauzioni: in questo caso, la responsabilità sarebbe da attribuire, oltre che alla ditta stessa, al proprietario del balcone con rigetto della domanda di manleva che questo proponga nei confronti del condominio.

Infatti i balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell’edificio ed appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco e muratura, che si siano da essi staccati, mentre i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell’intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni

immobiliari ad essi corrispondenti, con la conseguenza che è onere di chi vi ha interesse (il proprietario del balcone, da cui si sono staccati i frammenti, citato per il risarcimento) al fine di esimersi da responsabilità,

provare che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la loro funzione ornamentale dell'intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso, circostanza non ricorrente nella fattispecie (Tribunale Milano, sez. X, 28/02/2006, n. 2587).

Tra l'altro, visto la situazione di fatiscenza e pericolosità, tale da determinare una situazione lesiva o pericolosa per la proprietà o per chi la esercita, deve ritenersi sussistente l'interesse ad agire da parte del lettore, titolare del garage sottostante il quale dal degrado del **poggiolo** subisce un pregiudizio, sia di carattere patrimoniale, subendo una diminuzione di valore l'immobile di sua proprietà, sia di carattere personale perché viene compromessa la salubrità dell'ambiente (Tribunale Treviso, 02/08/2011).

In conclusione, ad avviso di chi scrive, i costi di riparazione/ristrutturazione del poggiolo in oggetto, oltre che dell'eventuale ponteggio, sono ad esclusivo carico delle figlie della sorella del lettore.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Salvatore Cirilla***