

Condominio: il regime di proprietà del balcone e dei suoi elementi costitutivi

21 Marzo 2003

Il problema della natura giuridica dei balconi di proprietà esclusiva in un edificio condominiale e, conseguentemente, della ripartizione delle spese di manutenzione è stato più volte oggetto di esame da parte della giurisprudenza. Le ultime decisioni in materia sono concordi nell'escludere i balconi dal novero delle parti comuni: rappresentano elementi accidentali e non portanti dell'edificio e non sono destinati all'uso o al servizio di esso (Cass. Civile, Sez. II, 21 gennaio 2000, n.637; 7 settembre 1996, n.8159).

Diversamente però la Suprema Corte si è pronunciata in relazione agli elementi che compongono il balcone. È stato più volte stabilito che gli elementi architettonici e decorativi (rivestimenti del parapetto o della soletta, frontalini, pilastri, ecc...), qualora svolgano una prevalente funzione estetica ed ornamentale per il manufatto, possono essere parti comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, con la conseguenza che le spese per la manutenzione ricadono su tutti i condomini (oltre alle sentenze richiamate sopra, cfr. Cass. Civile, Sez. II, 19 gennaio 2000, n.568).

Tale funzione, si è precisato, può essere esclusa solo in presenza di prova contraria, che dimostri lo scarso pregio architettonico ed estetico del fabbricato, tale da rendere irrilevanti dal punto di vista condominiale i singoli elementi dei balconi e la loro ristrutturazione (Cass. Civile, Sez. II, 17 luglio 1999, n.7603).