

I FRONTALINI DEL BALCONE SONO BENI COMUNI

■ Nel nostro condominio si devono ripristinare i parapetti in cemento armato dei balconi aggettanti (due frontali e due laterali, distaccati tra loro e dalla facciata). Secondo alcuni condòmini, le spese per i balconi di proprietà esclusiva competono ai rispettivi proprietari (Cassazione 15913/2007). Al contrario, l'amministratore – richiamando l'articolo 2 del regolamento di condominio, secondo cui «costituiscono beni comuni (...) le strutture in cemento armato ed i muri di tamponamento» – ritiene che anche i pannelli e le solette dei balconi aggettanti siano condominiali. Qual è la corretta interpretazione? Esistono ulteriori o più recenti sentenze sull'argomento?

R.B. – ROMA

Il patto contenuto nel regolamento – secondo cui costituiscono beni comuni, a norma dell'articolo 117 del Codice civile, le strutture perimetrali e i muri di tamponamento – non si riferisce necessariamente anche ai balconi aggettanti (non espressamente menzionati). In ogni caso, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale – salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale – le parti esterne dei balconi aggettanti (cosiddetti “frontalini” e “sottobalconi”), possono avere funzione ornamentale e di decoro e quindi “comune”. In tale contesto, può essere legittima la ripartizione delle spese per il rifacimento dell'intonaco dei frontalini dei parapetti esterni dei balconi e della parte sottostante, per millesimi di proprietà. Si veda, in questo senso, la sentenza di Cassazione 30 aprile 2012, n. 6624, secondo cui «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». L'eventuale rifacimento della soletta dei balconi aggettanti, dei parapetti e il piano di calpestio sono invece a carico dei singoli condòmini proprietari dell'appartamento cui accede il balcone.