

I rivestimenti frontali e inferiori, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti, sono comuni.

Autore: Accoti Paolo

I rivestimenti frontali e inferiori, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti, sono comuni.

Ai sensi dell'art. 1117 Cc, sono oggetto di proprietà comune, tra le altre, e sempre se il contrario non risulta dal titolo, tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

A tal riguardo, infatti, vi è da sottolineare come la funzione principale del balcone è quella di consentire l'affaccio (prospicere) al proprietario dell'appartamento nel quale insiste, in altri termini, la sua destinazione è quella di consentire l'esercizio del diritto di veduta, esso pertanto costituisce parte dell'abitazione e, in alcuni, casi il prolungamento dell'unità immobiliare.

Tuttavia, appare pacifico che i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, che assolvano ad una funzione estetica per l'edificio, risultano parti comuni, ex art. 1117 Cc, pertanto, le spese relative alla manutenzione devono essere suddivise tra tutti i condòmini, in relazione ai millesimi di proprietà di ciascuno.

Tanto ha confermato la **Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 21641, pubblicata in data 19 settembre 2017**.

Una società condomina conveniva in giudizio il condominio, nella persona del legale rappresentante, chiedendo venisse ritenuta nulla ovvero annullata, la deliberazione assembleare con la quale si era stabilita la manutenzione e riparazione dei frontalini e delle fioriere dei balconi e dei terrazzi e che, i relativi costi, gravassero pro-quota tra tutti i condòmini, anziché solo sui rispettivi proprietari.

Si costituiva il condominio chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, l'accertamento che la condomina attrice fosse tenuta al pagamento delle spese comuni.

Il Tribunale di Roma prima, e la Corte d'Appello poi, rigettavano la domanda, a nulla valendo l'evocato articolo 1 del regolamento condominiale, a mente del quale <<i proprietari dei balconi e dei terrazzi dovessero attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica>>, in considerazione del fatto che, rilevava la Corte

d'Appello di Roma, la norma regolamentare si riferiva ai beni di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Proposto ricorso per cassazione, in relazione all'errata interpretazione del regolamento di condominio, la Corte di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la società condomina al rimborso in favore del condominio delle spese del giudizio di legittimità.

La Suprema Corte, per motivare l'anzidetto rigetto, previa declaratoria di inammissibilità della censura relativa all'interpretazione del regolamento, per avere omesso la ricorrente di riportare il contenuto delle disposizioni regolamentari, rileva, in ogni caso, <<che gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, n. 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass., Sez. 2, n. 6624 del 30 aprile 2012, Rv. 622451 - 01; Cass., Sez. 2, n. 568 del 19 gennaio 2000, Rv. 532976 - 01)>>.

Per completezza, si evidenzia che, per quanto riguarda la tipologia di balcone più diffusa, quella aggettante, vale a dire i balconi che sporgono dalla facciata dell'immobile e, solitamente, risultano aperti sui tre lati e sono assicurati da una ringhiera o un parapetto, in applicazione dell'art. 1125 Cc, che le spese di manutenzione e ricostruzione del sottobalcone devono essere sostenute esclusivamente dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, in parti uguali.

Infine, sempre a mente dell'art. 1125 Cc, le spese inerenti la pavimentazione del balcone, rimangono ad esclusivo carico del proprietario del piano dove insiste il balcone, mentre quelle relative all'intonaco, tinta e decorazione del sottobalcone restano a carico del proprietario dell'appartamento sottostante.

Fermo restando che, così come confermato dalla sentenza in commento, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale o di quella inferiore, ovvero delle parti esterne delle terrazze, del parapetto e del sottotetto, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio ovvero contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, risultano di proprietà comune, e sono soggetti, pertanto, alla contribuzione pro-quota di tutti i condòmini, in relazione ai millesimi di proprietà.

<https://www.diritto.it/rivestimenti-frontali-inferiori-decorativi-fioriere-balconi-parapetti-comuni/>