

Balcone aggettante posto a piano terra, la Cassazione conferma: si tratta di un parte di proprietà esclusiva

di Alessandro Gallucci,

Quella relativa ai balconi è questione appassionante ed assai controversa. A ben vedere le incertezze oramai sono legate soprattutto alle vicende connesse alla violazione del decoro architettonico. Per il resto, infatti, è tutto chiarissimo: non esiste alcun nesso di strumentalità tra le unità immobiliari complessivamente considerate ed i balconi tali da renderli oggetto di proprietà comune. Molto spesso chi vede deliberati interventi di manutenzione dei balconi "urla alla scandalo". Si pretende la rimozione della decisione assembleare per insanabile nullità senza considerare che l'estetica dell'edificio può essere caratterizzata dai balconi e che come tale quella decisione potrebbe essere pienamente legittima.

In un caso sottoposto all'attenzione della Cassazione, deciso con la sentenza n. 218 del 5 gennaio 2011, **una condomina lamentava l'apposizione al di sotto della soletta del proprio balcone di alcuni contatori per la contabilizzazione di consumo di gas.** Secondo la proprietaria dell'unità immobiliare si trattava d'un uso illegittimo d'un bene di sua esclusiva proprietà. Secondo il condominio, invece, quella parte del balcone era da considerarsi condominiale in quanto funzionale al miglior godimento delle cose comuni e nella specifica fattispecie della zona comune sottostante la medesima struttura. Particolarità della vicenda: il balcone era posto al piano terra dell'edificio. La Corte di Cassazione, investita della vicenda, ha concluso per la proprietà esclusiva di quella parte d'edificio.

In particolare, affermano da piazza Cavour, " *il balcone dell'attrice, essendo ubicato a piano terra, non svolge alcuna funzione di copertura neppure della sottostante proprietà condominiale, dovendo*

perciò escludersi che il bene sia destinato al servizio o al godimento collettivo: qui è appena il caso di ricordare che la c.d. presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 cod. civ. si basa sul carattere strumentale ed accessorio dei beni ivi indicati rispetto alle unità di proprietà esclusiva dei condomini. Del tutto fuori luogo è, altresì, il riferimento alla presunzione di cui all'art. 1125 cod. civ., atteso che tale norma prevede la comunione del solaio divisorio fra l'appartamento sovrastante e quello sottostante, ipotesi che evidentemente non ricorre nella specie. Tali osservazioni, essendo assorbenti di ogni altra considerazione, rendono perciò superfluo anche ricordare l'orientamento ormai consolidato della Suprema Corte, che il Collegio condivide, secondo cui 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 nè 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; pertanto ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 cod. civ.: i balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. (Cass. 15913/2007; 14576/20046; 637/2000; 8159/1996)" (così Cass. 5 gennaio 2011 n. 218).

Una sentenza, in sostanza, che rafforzerà la convinzione di chi ritiene i balconi pertinenza esclusiva del proprio appartamento.

CondominioWeb.com Avv. Alessandro Gallucci