

Condominio: costi per la sostituzione delle piastrelle del piano di calpestio dei balconi: sono ripartibili? di Alessandro Gallucci

Ad affrontare il tema dei balconi di un'unità immobiliare ubicata in un edificio in condominio si corre sempre il rischio di non poter dare una risposta precisa e valida per la generalità dei casi. La totale assenza di riferimenti normativi in relazione agli aspetti proprietari di questa parte dello stabile ha fatto sì che, ad oggi, il riferimento unico per valutarli debbano essere le pronunce giurisprudenziali che, sia pur con qualche distinguo, pare abbiano inquadrato la questione. In primis è stato detto che *“è del tutto evidente che i balconi non sono necessari per l'esistenza o per l'uso, e non sono neppure destinati all'uso o al servizio dell'intero edificio: è evidente, cioè, che non sussiste una funzione comune dei balconi, i quali normalmente sono destinati al servizio soltanto dei piani o delle porzioni di piano, cui accedono”* (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637). Partendo da questa presa di posizione s'è poi andata a sviluppare quella **differenza tra balconi incassati ed aggettanti** che oggi domina il campo in dottrina e giurisprudenza. Così è stato specificato che *“solo in determinate situazioni di fatto, determinate dalla peculiare conformazione architettonica del fabbricato, i balconi possono essere considerati alla stessa stregua dei solai, che peraltro appartengono in proprietà (superficiaria) ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante e le cui spese sono sostenute da ciascuno di essi in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.)*. Per la verità, è possibile applicare, mediante la interpretazione estensiva, la disciplina stabilita dalla citata norma di cui all'art. 1125 all'ipotesi non contemplata dei balconi soltanto quando esiste la stessa ratio. Orbene, la ratio consiste nella funzione, vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il solaio - funge, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore” (Cass. ult. cit.). In questo contesto è chiaro che per il c.d. balcone incassato il piano di calpestio è di proprietà del titolare dell'unità immobiliare rispetto alla quale il balcone funge da pertinenza. Quanto alla seconda tipologia succitata è stato detto che *“i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole”* (Cass. 30 luglio 2004 n. 14576). In ragione di ciò si deve ritenere che il piano di calpestio (e più in generale pur nei limiti esposti anche il c.d. sottobalcone) deve essere considerato di proprietà esclusiva. In definitiva, qualunque sia la tipologia di balcone, è chiaro che **le spese per il rifacimento del piano di calpestio**, salvo diverso accordo tra tutte le parti ed eccezion fatta per i casi di danno conseguenza di fatto illecito altrui, **spetteranno al proprietario dell'unità immobiliare di cui il balcone è un prolungamento.**