

## **Cassazione Civile, Sez. II 16.02.2012, n. 2241: I rivestimenti, il frontalino e la parte inferiore dei balconi "aggettanti" sono comuni se s'inseriscono nel prospetto dell'edificio rendendolo gradevole.**

Dettagli

Categoria principale: Condominio

Categoria: Balconi

Scritto da Edoardo Riccio

Visite: 1430

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi "aggettanti", costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. A sua volta, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi "aggettanti" si devono considerare beni comuni a tutti, ex art. 1117 c.c., solo quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

I sigg. F. ( M., E., S., P., G., I., A.) convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Roma, il Condominio di viale (...), per ivi sentirlo condannare al pagamento delle spese necessarie per il consolidamento e la rimessa in pristino del frontalino di un balcone dell'appartamento di proprietà di essi attori e del relativo sottobalcone.

Si costituiva il condominio in persona del suo amministratore pro tempore, contestando la domanda avversaria e deducendo la responsabilità esclusiva dei proprietari in ordine alle opere di cui si dice.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 19378 del 2001, rigettava la domanda degli attori.

Avverso la suddetta sentenza, interponevano appello i sigg. F., censurando la decisione impugnata ed insistendo per l'accoglimento della domanda rigettata dal primo Giudice.

Si costituiva in giudizio il Condominio contestando le deduzioni avversarie e sollecitando l'integrale conferma della sentenza impugnata.

La Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 2011 del 2005, rigettava l'appello proposto dai sigg. F., condannava in solido i suddetti appellanti all'integrale rifusione delle spese del secondo grado di giudizio in favore del Condominio appellato.

A sostegno di questa decisione, la Corte romana, osservava:

a) che i balconi di un edificio condominiale strutturalmente non necessari per l'esistenza del fabbricato e non destinati all'uso o al servizio di esso, in linea generale, costituivano parte integrante dell'appartamento di pertinenza come prolungamento del piano e non rientravano tra le parti comuni ex art. 1117 c.c.;

b) che come ha evidenziato la CTU il deterioramento dell'intonaco del balcone di pertinenza degli appellanti era palesemente originata dalla progressiva infiltrazione delle acque meteoriche e quindi imputabile alla insufficiente manutenzione del balcone da parte dei proprietari.

La cassazione della sentenza n. 2011 del 2005 della Corte di Appello di Roma, è stata chiesta dai sigg. F., con ricorso affidato a due motivi.

Il Condominio di Viale (...) ha resistito con controricorso.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. I sigg. F. ( E., S., P., G., A.) denunziano:

a) con il primo motivo la nullità della sentenza per errore in giudicando.

Secondo i ricorrenti:

1) Il Tribunale prima, e la Corte di Appello, dopo, non hanno tenuto in considerazione quanto era stato rilevato dal CTU, il quale aveva distinto le spese delle opere eseguite per la parte del frontalino del balcone (come spese del Condominio) dalle spese per le opere di ripristino del sottobalcone (come spese a carico della proprietaria dell'appartamento);

2) l'affermazione secondo la quale i frontali del balcone erano estremamente semplici ed uniformi tale da essere privi di qualsivoglia rilevanza architettonica, rappresenta una considerazione priva di un valore tecnico professionale;

3) che a causare il distacco dell'intonaco del sottobalcone e quindi del frontalino, sia stata la progressiva infiltrazione delle acque meteoriche è solo un'ipotetica causa dell'origine del danno ma non è stata provata nè il CTU ne ha dato conferma.

b) con il secondo motivo: la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione delle norme di diritto. Ritengono i ricorrenti che la Corte di Appello di Roma nell'applicare l'art. 1117 cod. civ. non ha tenuto conto:

a) dell'orientamento della giurisprudenza secondo cui "mentre il balcone e il terrazzo appartengono in modo esclusivo all'unità immobiliare corrispondente gli elementi situati al di sotto del balcone sono oggetto di proprietà comune;

b) voler ritenere il contrario condurrebbe, inevitabilmente, all'"anarchia condominiale";

c) che i pannelli o i frontali dei balconi oltre che a garantire l'integrità architettonica dell'edificio, assolvono l'ulteriore funzione di riparo degli agenti atmosferici;

d) l'interpretazione estensiva dell'art. 1117 cod. civ.;

non lascia dubbi circa l'appartenenza di detti frontalini al disposto normativo suddetto.

1.1. Entrambi i motivi possono essere esaminati congiuntamente per l'inevitabile connessione che esiste tra gli stessi tale che il secondo appare una specificazione del primo, ed entrambi sono infondati e non possono essere accolti per le ragioni di cui si dirà.

1.1.a). Intanto, entrambi questi motivi, in buona sostanza, non denunciano una violazione di legge o un'errata applicazione dei principi giuridici, ma sollecitano una nuova e diversa valutazione delle prove acquisite in giudizio e, soprattutto, una nuova valutazione dell'elaborato peritale, ovvero un nuovo giudizio di merito, inibito al Giudice di legittimità.

1.1.b). A ben vedere, non ha pregio l'affermazione del ricorrente secondo cui la Corte di merito non avrebbe tenuto conto di quanto affermato o evidenziato dal CTU, atteso che le valutazioni giuridiche espresse (indebitamente) dal CTU nel proprio elaborato peritale, non solo non vincolano il giudicante, ma non escludono l'obbligo di questi di formulare una nuova valutazione, anche quando reputa quelle valutazioni corrette non potendo limitarsi a richiamarle. Non vi è dubbio, per altro, che dalla logica del sistema, si evince che la CTU non è un mezzo di prova, è, invece, soltanto uno strumento di eterointegrazione della conoscenza specialistica del giudice.

1.1.c) Pertanto, non ha errato, la Corte di merito, nel disattendere la relazione del CTU e nell'aver considerato che la stessa, unitamente alle riproduzioni fotografiche avesse evidenziato che il balcone, oggetto di causa presentasse le caratteristiche di un balcone "aggettante" e, pertanto, quelli di un elemento accidentale e non portante della struttura del fabbricato e che i frontali degli stessi non assolvessero ad una funzione ornamentale o architettonica dell'immobile.

1.2.a). La Corte di merito non ha, neppure, errato nell'indicare i criteri per imputare, al condomino o al condominio, la spesa per la riparazione dei frontalini del balcone, e, nel caso in esame, per aver imputato la relativa spesa al condomino, atteso che, in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi "aggettanti", costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. A sua volta, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi "aggettanti" si devono considerare beni comuni a tutti, ex art. 1117 c.c., solo quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (ipotesi non ricorrente nel caso in esame). E, di più, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nell'ipotesi di strutture completamente "aggettanti" - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, nè, quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani.

1.2.b). Tuttavia, va evidenziato che affermare che i balconi "aggettanti" i rivestimenti, nonché gli elementi

decorativi della parte frontale e di quella inferiore degli stessi, quando non si inseriscono nel prospetto dell'edificio e non contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui si riferiscono, non significa che nel ripristino di questi beni (balconi comprensivi dei frontalini) il condomino sia libero di modificare l'estetica, la simmetria e il colore della facciata dell'edificio.

In definitiva, il ricorso va rigettato e i ricorrenti condannati al pagamento delle spese del giudizio di cassazione così come verranno liquidate con il dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, e condanna i ricorrenti, in solido al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che liquida in Euro 2000,00, oltre Euro 200,00 per esborsi e, oltre, spese generali ed accessori come per legge.