

## IL BALCONE E LE TENDE DA SOLE NEL CONDOMINIO

*Riportiamo un interessante argomento che prende spunto dal quesito di un lettore sull'utilizzo del balcone e l'affissione di tende parasole, con aggancio alla soletta del balcone stesso. La Redazione*

Sarà sicuramente capitato ad ognuno di noi vedere sporgere dai balconi tende da sole.

Ma quanti di noi si sono chiesti se per installare una tenda direttamente nella soletta del balcone sovrastante sia necessario il consenso del proprietario di tale balcone?

Un nostro lettore ci riferisce di non aver mai dato tale consenso e trovandosi oggi con il balcone danneggiato ci pone la questione su chi debba essere ritenuto responsabile dei danni. Sulla questione del consenso la Suprema Corte di Cassazione, dopo anni di incertezze, ha concluso ritenendo che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non possa agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante (Cass. Civile n. 14576/2004; n. 15913/2007; n. 218/2011).

A tale decisione la Corte è giunta dopo aver escluso che un balcone aggettante (e non incassato) possa ritenersi di proprietà comune bensì di proprietà del condomino dell'appartamento dal quale protende. Nelle precedenti decisioni giurisprudenziali veniva fatto indebito richiamo alla presunzione di comunione riportata nell'art. 1125 c.c. per la quale viene disposta la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione in parti eguali tra i proprietari dei due piani.

Sembra l'occasione di ricordare che la c.d. presunzione di "condominialità" di cui all'art. 1117 c.c. si basa sul carattere strumentale ed accessorio dei beni ivi elencati rispetto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condomini. Pertanto il balcone aggettante non può ritenersi parte comune in quanto sporgendo dalla facciata dell'edificio costituisce solo un prolungamento dell'appartamento e non funge da copertura dell'edificio né svolge una funzione di sostegno. Ha dunque ragione il nostro lettore a voler intraprendere azione contro il condomino dell'appartamento sottostante per la valutazione dei danni.

Ma ciò detto non basta a chiarire la questione. Infatti proseguendo nella discussione si potrebbe addirittura giungere ad una differente conclusione quale una corresponsabilità per i danni cagionati. Ebbene, visti i notevoli contrasti che suscita la ripartizione delle spese dei balconi, per sintetizzare e partendo dall'assunto che i balconi aggettanti siano da ritenersi di proprietà esclusiva dell'appartamento da cui pretendono possiamo affermare che:

- se i balconi sono di proprietà esclusiva le spese sono di competenza dei condomini proprietari;
- analogamente avviene anche per il parapetto e ringhiere che hanno la preminente funzione di consentire l'affaccio del proprietario ed il relativo calpestio; mentre una loro diversa funzione a volte viene rimessa alla decisione di un giudice (esistenza reale della funzione estetica);
- anche per i frontalini è il caso di specificare che possono rientrare tra le spese comuni quando assumono una preminente funzione estetica ornamentale.

Tanto precisato viene da se che gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura staccatisi dai balconi, siano i proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, mentre per quel che riguarda i fregi ornamentali e gli elementi decorativi sono condominiali se svolgono quella funzione estetica ornamentale dell'intero edificio.

A questo punto possiamo altresì aggiungere come il condominio non possa imporre (con delibere assembleari) ai proprietari dei balconi interventi od opere riguardanti appunto parti del balcone salvo non siano considerati elementi facenti parte integrante della facciata e comunque solo in caso di estrema necessità l'amministratore potrebbe imporre l'intervento.

Dunque il condominio non può essere ritenuto responsabile dei danni riscontrati sulla parte sottostante e sovrastante dei balconi, dei quali rispondono per quanto sopra detto i proprietari degli appartamenti immobiliari corrispondenti superiore ed inferiore. Nel caso in discussione potrebbe sussistere una corresponsabilità per i danni cagionati qualora si dovesse riscontrare un difetto di manutenzione, ovvero per il nostro lettore in presenza di inerzia di fronte a manifeste infiltrazioni d'acqua.