

EGR. RAG. TESTA

VORREI AVERE UN SUO PARERE PER DEFINIRE IN MODO UNIVOCO I BALCONI :  
AGGETTANTI / A CASTELLO / O ALTRO

LA FACCIATA E' SAGOMATA IN MODO DA FORMARE UNA GRECA. NELLE PARTI  
RIENTRANTI VI SONO I BALCONI.

QUELLI CENTRALI CON DUE LATI CHIUSI MENTRE IL FRONTE , CON PARAPETTO,  
SPORGE CIRCA 1/3 RISPETTO ALLA ZONA INCASSATA (cm70) E QUINDI DALLA  
FACCIATA.

ALLE DUE ESTREMITA' DELLA FACCIATA I BALCONI HANNO UN SOLO LATO CHIUSO,  
CON PARAPETTO SULLO STESSO PIANO DEGLI ALTRI BALCONI. LA CASA HA TRE  
PIANI PIU' ATTICO, VISTA FRONTALMENTE VI SONO TRE FILE DI BALCONI.

ESSENDOSI DANNEGGIATI FRONTALINO E SOLETTA CON DISTACCO DI LATERIZIO,  
PER UNA PROFONDITA' DI 80cm, LA SPESA E' STATA SUDDIVISA PER MILLESIMI FRA  
TUTTI I CONDOMINI E NON A CARICO DEI SINGOLI PROPRIETARI A CUI I BALCONI  
APPARTENGONO. LE SEMBRA UNA GIUSTA DECISIONE. IN ASSEMBLEA SI ERA  
DECISO DI FARE UNA MANUTENZIONE ORDINARIA CON RITOCCHI PER PICCOLE  
CREPE SU FRONTALINI E SOTTOBALCONI, MARCAPIANI CON IMBIANCATURA FINALE,  
CON SPESA DIVISA PER MILLESIMI. NELL'INTERVENIRE IL PROBLEMA SI E'  
PRESENTATO IN TUTTA LA SUA GRAVITA', CON UNA SPESA AGGIUNTIVA SUDDIVISA  
COME SOPRA DESCRITTO.

RINGRAZIANDO ATICIPATAMENTE PER LA SUA DISPONIBILITA', CORDIALMENTE LE PRI  
LEOPOLDO

PS. IL PALAZZO HA ALTRI TRE LATI , SEMPRE CON LA STESSA FORMA STRUTTURA E  
BALCONI CHE SONO INTEGRATI.

Le sentenze della Suprema Corte che qui di seguito le riporto sono molto chiare:

### **“Le spese per i balconi aggettanti**

*Cassazione civile, sez. II, 30 luglio 2004, n. 14576*

Con la sentenza numero 14576 del 30 luglio 2004 , la Corte di Cassazione ha preso in esame la ripartizione delle spese dovute per quanto riguarda i balconi aggettanti affermando che essi costituiscono un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare e, quindi, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa;

soltanto i rivestimenti ed elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, si debbono considerare beni comuni a tutti.

Con la conseguenza che 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 si può riconoscere alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non si può parlare 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.

### **Sono nulle le delibere condominiali che incidono sui diritti individuali sulle cose**

*Cass. civile Sentenza, Sez. II, 31/10/2005, n. 21199*

I balconi, devono considerarsi beni di proprietà esclusiva, in quanto costituenti appendici o prolungamenti delle unità immobiliari cui accedono e non assolvono, normalmente a funzioni strutturali riferibili all'edificio condominiale, salvo che per i rivestimenti esterni e le parti decorative frontali (che inserendosi nel prospetto dell'edificio contribuiscono all'estetica complessiva dello stesso). Pertanto la manutenzione relativa ai balconi non può essere oggetto di deliberazioni impositive di spese da parte dell'assemblea del condominio. Infatti sono nulle e sottratte ai termini di impugnativa di cui all'art. 1137, terzo comma per i casi di semplice annullabilità, le delibere condominiali che incidono sui diritti individuali sulle cose; la dichiarazione di impugnabilità, senza limiti di tempo, dell'atto presupposto inficiato da nullità si estende anche all'atto che ne costituisce esecuzione e che da quello dipende.

### **Diritto di agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante"**

*Cass. civile, Sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913*

La corte, con sentenza del 17 luglio 2007, n. 15913, ha precisato che l'art. 1125 c.c. non può trovare applicazione nel caso dei balconi "aggettanti", i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono; e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né 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; ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non può agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante."

I proprietari dei balconi dovevano provvedere di conseguenza per tutta la parte che fuori usciva per le solette, e per i frontalini voi. Quindi vi facevate fare un preventivo e successivamente fattura dalla ditta con le spese divise come sopra riportato e l'amministratore provvedeva alla ripartizione delle spese, secondo giurisprudenza consolidata.

Distinti saluti

Umberto Testa