

Balconi in condominio, chi paga per la manutenzione?

17 Marzo 2020

Quali parti del balcone fanno parte del condominio e quali invece appartengono al proprietario dell'appartamento? Saperlo con certezza evita che sorgano contenziosi per determinare a chi spettino le spese per il rifacimento.

A queste domande ha cercato di rispondere la Cassazione con la sentenza 7042/2020.

Balconi in condominio, il caso

I giudici si sono pronunciati sul contenzioso sorto tra un condomino e il condominio su una delibera dell'assemblea con cui era stato imposto a tutti i condòmini di eseguire lavori di manutenzione sui balconi e deciso di ripartire le spese di rifacimento dei balconi tra tutti i condòmini in base al valore della proprietà di ciascuno.

Il condomino sosteneva, invece, che i balconi fossero di proprietà esclusiva e che l'assemblea non potesse prendere decisioni in merito.

Balconi in condominio, chi paga le spese per il rifacimento

La Cassazione ha affermato che il balcone aggettante è di esclusiva proprietà del condomino che se ne serve. Fanno eccezione gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. In questo caso, siamo di fronte a un bene condominiale.

Da questi presupposti si evince facilmente che il pavimento è di esclusiva proprietà del condomino, cui competono le spese per la sua riparazione o rifacimento

I giudici hanno aggiunto che sono a carico del proprietario dell'appartamento che vi accede anche le spese per la manutenzione della piattaforma o soletta e per il rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura o della decorazione del soffitto. Anche se il soffitto del balcone è visibile dalla strada, la sua funzione prevalente non è dare un contributo estetico all'edificio.

Sulla base di questi motivi, la Cassazione ha dato ragione al condomino e annullato la delibera condominiale.