

# SPORTELLLO NAZIONE



## CONDOMINIO

### Come ripartire le spese per i balconi

■ **NEL CONDOMINIO** nel quale abito e che amministro dobbiamo provvedere alla manutenzione dei balconi aggettanti che sono ammalorati, volevo sapere come dovranno essere ripartite le relative spese.

Giovanni S., Pisa

**E' OPPORTUNO** rammentare che i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare dalla quale protendono ed appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, come riconosciuto dalla Cassazione, in quanto consentono al proprietario dell'unità alla quale sono collegati di affacciarsi e di godere maggiormente del proprio appartamento. Per quanto attiene alle spese di manutenzione dei balconi aggettanti si deve distinguere in ragione della parte oggetto di intervento, poiché, essendo posti in facciata, assumono rilievo dal punto di vista dell'estetica di una parte comune. La Cassazione ha, infatti, confermato con sentenza del febbraio 2016, che alcune parti dei balconi, anche aggettanti (frontali e la parte inferiore) e gli stessi balconi aggettanti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, debbono considerarsi beni comuni, con la conseguenza che tali spese debbano fare carico a tutti i condomini e debbano essere ripartite con i mille-

simi di proprietà. Pertanto, dovrà essere ripartita fra i condomini la spesa per gli interventi aventi ad oggetto elementi che possano avere un'incidenza sull'estetica della facciata, come eventuali pilastri, fregi ornamentali. Al contrario, saranno a carico del proprietario esclusivo tutti gli interventi riguardanti l'impermeabilizzazione, il rifacimento del piano di calpestio ed ogni altro elemento estraneo a funzione decorativa od ornamentale.

Ufficio legale Confedilizia Pisa