

Chi deve pagare le spese di rifacimento delle ringhiere dei balconi?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 15 GIUGNO – Fermo restando che i balconi dell'edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni ex art. 1117 c.c., i rivestimenti dei balconi invece devono essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente ed essenziale funzione estetica quali elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata. Questo è quanto stabilito dalla Corte di cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 10848/2020, depositata l'8 giugno.

Il caso. Il Tribunale competente confermava la decisione del Giudice di Pace di rigetto dell'impugnazione di una delibera assembleare con cui il Condominio convenuto aveva ripartito tra tutti i condomini le spese per la sostituzione delle ringhiere e dei divisori dei balconi. Ad avviso del Tribunale, le ringhiere, che fungevano da parapetto, come i divisori dei balconi, costituivano parte integrante della facciata, con la quale formavano un insieme che si traduceva in una peculiare conformazione del decoro architettonico, con conseguente riconducibilità al novero delle parti comuni dell'edificio.

Avverso tale sentenza il condomino soccombente proponeva ricorso per cassazione con un unico motivo. Il ricorrente deduceva la violazione dell'art. 1117 c.c., dell'art. 1125 c.c., dell'art. 116 c.p.c. e dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, in quanto il Tribunale aveva errato a ricomprendere le ringhiere ed i divisori dei balconi tra le parti condominiali, né aveva spiegato quali fossero le caratteristiche tali da giustificare il rilievo architettonico e prospettico. In sostanza il ricorrente intendeva contestare che le

ringhiere ed i divisori dei balconi dell'edificio del Condominio, rientrassero tra le parti comuni, le cui spese dovevano perciò essere ripartite fra tutti i condomini, come fatto nell'impugnata deliberazione assembleare, in quanto essi non costituivano elementi decorativi dell'insieme.

•

Il motivo del ricorso era volto, perciò, a contrastare sotto il profilo fattuale la ricostruzione operata dal Tribunale di Milano, che si era poi conformato al principio di diritto elaborato da un orientamento consolidato di questa Corte, secondo cui, “mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, i rivestimenti dello stesso devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole”. L'accertamento condotto dal giudice di merito sul piano fattuale sottolineava che le ringhiere, costituendo il parapetto del fronte dei balconi, ed i divisori erano ben visibili all'esterno, disposti simmetricamente ed omogenei per dimensione, forma geometrica e materiale assolvendo dunque alla funzione di rendere gradevole l'estetica dell'edificio. Si trattava peraltro di un accertamento di fatto incensurabile in sede di legittimità se non per omesso esame di fatto storico decisivo e controverso ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c..

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/chi-deve-pagare-le-spesse-di-rifacimento-delle-ringhiere-dei-balconi/121704>