

I frontalini dei balconi sono di proprietà comune dei condomini?

Data: 12 ottobre 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 10 DICEMBRE - Gli elementi decorativi dei balconi di un edificio in condominio, come i cementi decorativi dei frontalini ed i parapetti, in quanto elementi di tipo estetico rispetto alla facciata dell'immobile, costituiscono parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c.. Le spese per la relativa riparazione ricadono, dunque, su tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 27413/2018, depositata il 29 ottobre.

Il caso. Con atto di citazione notificato un condomino impugnava, dinanzi al Tribunale competente, la delibera condominiale adottata dall'assemblea del Condominio con la quale contestava la sua legittimità nella parte in cui, nell'affidamento di alcuni lavori condominiali ad un'impresa edile, aveva ripartito le relative spese considerandosi come parti condominiali anche i balconi e quanto occorrente per il montaggio del ponteggio per il rifacimento dell'intera facciata e per il pozzo luce, esclusa la pavimentazione.

”-Â Tribunale accoglieva la domanda attorea.

Il Condominio soccombente interponeva gravame. La Corte d'Appello territoriale accoglieva l'appello e, di conseguenza, in riforma della statuizione di primo grado, rigettava l'impugnativa della delibera di assemblea condominiale che aveva determinato l'instaurazione della controversia.

Avverso tale sentenza, il condomino proponeva ricorso per cassazione. Il ricorrente si lamentava

dell'interpretazione offerta dalla Corte territoriale circa il regolamento condominiale nella parte in cui aveva ritenuto che i frontalini dei balconi rientrassero nella proprietà esclusiva dei singoli, con conseguente legittimità della ripartizione delle spese per il loro rifacimento, prospettando una violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c.. Il Supremo Collegio condivideva l'interpretazione offerta dalla sentenza impugnata ed escludeva che il regolamento condominiale contenesse una deroga all'operatività della norma invocata dal ricorrente. Il regolamento prevedeva, infatti, l'obbligo per ogni condomini di eseguire le riparazioni e la manutenzione necessari sui locali di sua proprietà, compresi i balconi. In tal modo non si era però voluto incidere sulla titolarità delle parti di proprietà condominiale che estendevano la proprietà esclusiva anche ai frontalini. Alla stregua della consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, avevano rilevato che i frontalini dei balconi (siccome configuranti, per l'appunto, elementi decorativi della facciata del fabbricato comune) dovessero considerarsi beni comuni, la cui riparazione, perciò, sarebbe dovuta rimanere assoggettata ai criteri generali di ripartizione condominiale. Doveva, quindi, trovare conferma in sede di legittimità il principio secondo cui gli elementi decorativi del balcone di un edificio in Condominio - come i cementi decorativi relativi ai frontali (ed ai parapetti) - svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio inserendosi nel suo prospetto, costituivano, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricadeva su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

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

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/i-frontalini-dei-balconi-sono-di-proprieda-comune-dei-condomini/110211>