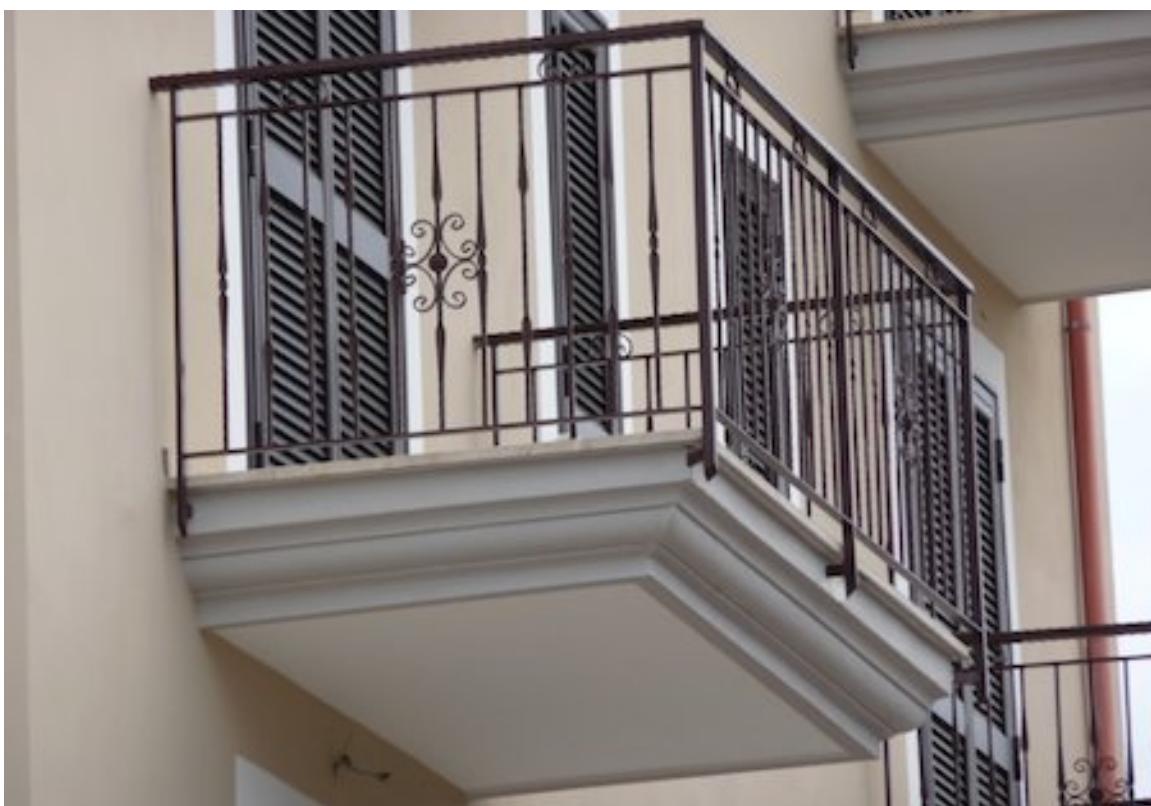


Quando il restauro del balcone rientra nelle spese di manutenzione comuni?

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



CATANZARO, 17 DICEMBRE - Il costo della restaurazione del balcone, seppur sia un bene di proprietà della corrispondente unità immobiliare, deve essere sopportato dall'intero Condominio dato che la gradevolezza estetica del rivestimento esterno dell'edificio è una questione di comune interesse condominiale. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 27083/2018, depositata il 25 ottobre.

Il caso. Il balcone di un Condominio risultava corroso dal tempo tanto che i condomini, in un'assemblea condominiale, ne deliberavano la ristrutturazione, sia per ragioni estetiche che di sicurezza. Tale delibera veniva impugnata da due condomini poiché sostenevano che la spesa dovesse gravare non sull'intero Condominio ma solamente sul proprietario dell'appartamento presentante il terrazzino usurato. Sia nel giudizio di primo che di secondo grado, la domanda di annullamento della delibera assembleare del Condominio, avanzata dai due condomini, veniva rigettata.

I due condomini proponevano ricorso per cassazione deducendo, in particolare, la falsa applicazione degli artt. 1117 ss. c.c. e dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. avvenuta nel giudizio di secondo grado in quanto non si era tenuto conto del fatto che il frontalino costituiva parte del balcone ed essendo quest'ultimo, a sua volta, proiezione dell'appartamento, la riparazione del primo doveva porsi a carico del singolo condomino e non del Condominio, non constando una situazione di pregiu architettonico

da salvaguardare, tale da giustificare l'accordo collettivo della spesa. Secondo i giudici di legittimità "costituisce principio consolidato e condiviso da questo Collegio l'affermazione secondo la quale i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole ". Inoltre "perché il costo del recupero debba imputarsi al condominio non occorre che l'edificio mostri particolari pregevolenze artistiche o architettoniche, essendo sufficiente che il rivestimento esterno al balcone contribuisca alla gradevolezza estetica dell'intero manufatto." Tale valutazione nel caso di specie, era stata considerata dal Giudice d'appello, il quale tramite la visione di fotografie aveva svolto una corretta valutazione delle fattispecie in esame, tanto da non incorrere né in una violazione rispetto quanto disposto dall'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. né nel riscontro di un vizio della delibera condominiale impugnata.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava i ricorrenti al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/quando-il-restauro-del-balcone-rientra-nelle-spese-di-mantenzione-comuni/110363>