

I COSTI PER LA RIPARAZIONE DEL MURO PERIMETRALE

In corrispondenza del mio balcone, la parete esterna si è scrostata e in certi punti si sta staccando l'intonaco. Il rifacimento dell'intonaco e la tinteggiatura sono spese condominiali, oppure competono al singolo condomino? [194530] Guglielmo Piovano - FOSSANO

I muri perimetrali sono di proprietà di tutti i condomini, indipendentemente dal fatto che le rispettive proprietà esclusive siano a confine con questi muri. E' vero anche che i balconi, posti al servizio di proprietà esclusive, si presumono di proprietà esclusiva, secondo il regime delle pertinenze, quando nulla di preciso risulti dai titoli di acquisto (Cassazione, 21 gennaio 2000, n. 637). In questo contesto, la sentenza della Cassazione 15 febbraio 1996, n. 1154 ha puntualizzato che "nel caso in cui un muro portante appartenga in proprietà esclusiva a uno solo dei partecipanti al condominio, essendo esso comunque indispensabile per l'esistenza dell'edificio, con la proprietà esclusiva del singolo concorre una comunione di godimento in favore di tutti coloro i quali, nell'edificio, sono titolari della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano, con la conseguenza che tutti i condomini - i quali ricavano un'utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili - sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione in proporzione alle rispettive quote, secondo il principio generale enunciato dall'articolo 1123, comma 1, del Codice civile".