

I LAVORI AI BALCONI: UN RIPARTO COMPLESSO

In un condominio in cui ci sono quattro abitazioni (una per piano) e un negozio al piano terra si è provveduto alla ristrutturazione dei balconi rifacendo solo il solaio e i frontalini degli stessi. Premesso che i balconi sono ad uso esclusivo delle abitazioni, come vanno ripartite le spese per questi lavori?

[195527] Noemi Di Lupidio - CIVITANOVA MARCHE

Secondo un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato (si veda, tra le tante, Cassazione, 30 agosto 1994, n. 7603) nella facciata comune dell'edificio - e quindi nel decoro architettonico di quest'ultimo - rientra anche la parte esterna dei balconi che presentino elementi decorativi o cromatici, in armonia con la facciata del fabbricato dalla quale sporgono. In sostanza, alla stregua della giurisprudenza richiamata, devono ritenersi parte integrante della facciata i frontalini dei balconi, le cui spese di riparazione devono gravare in proporzione dei millesimi di proprietà tra tutti i condomini, mentre le spese di intervento sulle solette dei balconi devono essere ripartite tra proprietario che usa il balcone e proprietario dell'unità sottostante. Le restanti parti dei balconi sono a carico del proprietario o di tutti i condomini, a secondo che siano o non considerati elementi decorativi di interesse comune (Corte d'Appello Milano, 15 settembre 1989, n. 1345).