

Spese di manutenzione del singolo balcone

La Corte di Cassazione ha, ripetutamente, affermato che, in tema di condominio negli edifici, i balconi c.d. “aggettanti” appartengono in via esclusiva al proprietario della singola unità abitativa, 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”*.

Corollario di tale affermazione è quello per cui le spese relative alla manutenzione dei balconi sono a carico del solo proprietario dell'appartamento e non possono essere ripartite tra tutti i condomini, ragion per cui l'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardano i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà, con la conseguente nullità della deliberazione assembleare con cui venga deciso il rifacimento della pavimentazione dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli appartamenti.

In tale solco giurisprudenziale si pone la Suprema Corte, affermando che *“L'assemblea condominiale non può prendere decisioni che riguardano i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà. È, dunque, nulla la deliberazione assembleare che disponga in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione dei balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti”* (Cass. civ., sez. VI, ord. 12.03.2020, n.7042).

In senso conf., sulla proprietà esclusiva dei balconi, Cass. civ., sez. II, 30.04.2012, n.6624; Cass. civ., sez. II, 17.07.2007, n.15913; Cass. civ., sez. II, 14.12.2017, n.30071.

In senso conf., sulla nullità della delibera assembleare che statuisce sui balconi, Cass. civ., sez. VI, 15.03.2017, n.6652; Cass. civ., sez. II, 30.07.2004, n.14576; Cass. civ., sez. II, 30.08.1994, n.7603.