

Condominio – Balconi – frontalini

Condominio – Balconi – frontalini – spese - ripartizione delle spese inerenti ai balconi corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 27413 del 29 ottobre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. In sede di impugnativa di delibera assembleare un condomino contestava la legittimità della ripartizione delle spese inerenti ai balconi, in quanto considerate comuni e non di natura esclusiva.

Il giudice di prime cure accoglieva l'impugnativa sulla base di un articolo del regolamento del condominio che indicava i balconi ad ogni effetto (compreso quello estetico), quale porzione di proprietà esclusiva.

Sull'appello proposto dal Condominio soccombente, la Corte accoglieva la domanda, affermando che dall'articolo del regolamento non era possibile evincere che anche i frontalini (ritenuti comuni per la giurisprudenza costante) rientrassero nella proprietà esclusiva dei singoli condomini e riformava la decisione di primo grado. Il condomino soccombente proponeva ricorso per Cassazione che rigettava la domanda.

DECISIONE. Emerge dalla motivazione della sentenza in esame che la ricorrente aveva confutato, attraverso la prospettazione di asserita violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e dell'invocato del regolamento di condominio di cui sopra, alla Corte di appello di avere ricondotto i "frontalini esterni dei balconi" alla proprietà condominiale.

La Corte di cassazione, nel confermare la decisione del giudice di seconda istanza, rilevava che questi, da un lato, aveva correttamente riconosciuto che la disposizione regolamentare concerneva l'obbligo dei condomini a provvedere alla manutenzione delle parti esclusive e, dall'altro, che giustamente il giudicante aveva escluso che detta norma potesse incidere sulla modifica – sotto il profilo della titolarità – delle parti di proprietà condominiale, nelle quali andavano ricompresi anche i frontalini in quanto attinenti al decoro architettonico dell'edificio comune.

In tal senso la Corte di cassazione ribadiva il consolidato principio in materia richiamando le plurime decisioni precedenti (tra tutte Cass. n. 30071/2017; Cass. n. 6624/2012; Cass. n. 14576/2004).