

Condominio – ringhiere dei balconi – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 10848 del 08 giugno 2020 - commento

Spese comuni - ringhiere dei balconi - elementi integranti della facciata – ripartizione tra tutti i condomini – sussistenza - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 10848 del 08 giugno 2020
a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino proponeva ricorso in Cassazione avverso la sentenza del Tribunale che, in grado di appello, aveva confermato la sentenza del Giudice di pace che aveva rigettato l'impugnativa della delibera assembleare che aveva ripartito, tra tutti i condomini, le spese inerenti alla sostituzione delle ringhiere e dei divisori dei balconi. Secondo il giudice del gravame le ringhiere, che fungevano da parapetto, come i divisori dei balconi, costituivano parte integrante della facciata, con la quale formavano un insieme che si traduceva in una peculiare conformazione del decoro architettonico, rientrando a pieno diritto tra le parti comuni dell'edificio.

Secondo il ricorrente, invece, tali manufatti non costituivano elementi decorativi e, pertanto, le relative spese non potevano essere messe a carico di tutti i condomini.

Il ricorso è stato rigettato.

DECISIONE. Secondo la Corte l'orientamento giurisprudenziale è consolidato nel senso di ritenere che i balconi non rientrano tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., non essendo né necessari per l'esistenza del fabbricato, né destinati all'uso od al servizio dello stesso. Diversamente i rivestimenti esterni dello stesso devono essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente ed essenziale funzione estetica dell'edificio, divenendo elementi ornamentali della facciata.

Applicando tale principio, nella fattispecie era stato accertato che le ringhiere, che costituivano il parapetto frontale dei balconi, erano ben visibili all'esterno, disposte in modo simmetrico ed omogeneo per dimensioni, forma geometrica e materiale, talché concorrevano a rendere l'edificio esteticamente gradevole. Da ciò la qualità comune di tali manufatti, che giustificava che le relative spese di sostituzione fossero sostenute da tutti i condomini.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la presente fattispecie è stata risolta nel senso qui richiamato poiché l'apprezzamento di fatto effettuato dai giudici di merito corrispondeva ad una valutazione concreta dello stato dei luoghi, notoriamente insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivata.

Detto questo, tuttavia, va ricordato che quando la ringhiera non rivesta particolare pregio o forma da costituire elemento integrante del decoro ed aspetto architettonico, la spesa non solo deve essere sostenuta dai soli condomini i cui balconi sono di essa dotati, ma la percentuale della spesa dovrebbe essere attribuita non in base ai millesimi di proprietà ma, ove possibile, in base ai metri lineari riferibili al singolo balcone.