

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - parti comuni dell'edificio - terrazze, lastrici solari, logge – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 14576 del 30/07/2004

Balconi aggettanti - Comunione - Esclusione - Fondamento - Limiti - Condizioni.

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, ne' quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 14576 del 30/07/2004