



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava civile, composta dai magistrati:

dott. Nicola Pannullo                   Presidente

dott. Gisella Dedato                   Consigliere

dott. Paolo Russo                    Consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 6601 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2017 e vertente

TRA

██████████ elettivamente domiciliato in Roma, piazza ██████████ presso lo studio degli avv.ti ██████████ che lo rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione

APPELLANTE

E

Condominio di ██████████ Roma, elettivamente domiciliato in Roma, viale ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

APPELLATO

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 15663/2017 del Tribunale di Roma

**CONCLUSIONI**

All'udienza collegiale del 24/03/2022 i procuratori delle parti si riportavano alle conclusioni in atti, che devono intendersi integralmente riportate e trascritte.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con la sentenza n. 15663/2017 del 02/08/2017, non notificata, il Tribunale di Roma, pronunciando nel giudizio instaurato da ██████████ nei confronti del Condominio di ██████████ in Roma al fine di ottenere la pronuncia di nullità / annullabilità ed illegittimità della delibera assembleare del 10/07/2014 per violazione dei criteri di riparto della spesa inerente il rifacimento dei balconi, frontalini e parapetti esterni dell'edificio condominiale, ha respinto la domanda ed ha condannato l'attore a rimborsare al convenuto le spese di lite.

A fondamento della decisione il giudice di primo grado, dopo aver richiamato i principi giurisprudenziali in materia di ripartizione delle spese di rifacimento dei balconi aggettanti, ha ritenuto infondata la contestazione dell'attore in ordine all'invalidità della delibera impugnata.



Con atto di citazione notificato il 04/10/2017 [REDACTED] ha proposto appello, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della predetta sentenza e chiedendo che la Corte, in riforma della sentenza, voglia accogliere la domanda e pronunciare la nullità/annullamento della delibera condominiale del 10/07/2014.

Si è costituito in giudizio l'appellato, che ha eccepito preliminarmente ed ha contestato nel merito i motivi di impugnazione articolati dalla controparte, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, all'udienza collegiale del 24/03/2022 la causa è stata trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 352 c.p.c., con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

L'appellante sostiene che la sentenza impugnata è oggettivamente carente di motivazione ed evidenzia la contraddittorietà del provvedimento rispetto ai richiamati principi giurisprudenziali. Deduce che è del tutto assente un ragionamento logico-giuridico che possa spiegare come il Giudicante, dopo avere citato giurisprudenza favorevole alle tesi dell'attore, abbia sovvertito completamente la decisione, rendendo una pronuncia di segno diametralmente opposto a quanto avrebbe dovuto. Afferma infatti l'appellante che alla luce dello stato dei luoghi ben rappresentato dalle fotografie in atti, i balconi facenti parte dello stabile condominiale di Via [REDACTED] non possono essere inquadrati nella categoria di beni di natura condominiale, non possedendo gli stessi alcun pregio estetico o funzione di abbellimento della facciata dell'edificio; infatti, detti balconi sono costituiti da un semplice piano di calpestio cinto da ringhiera in metallo avente funzione di parapetto e sono prive di rifiniture di sorta e non dotate di alcun tratto ornamentale che possa contribuire a rendere il prospetto dell'edificio esteticamente più gradevole.

L'appellato contesta le deduzioni della controparte, sostenendo che i frontalini dei balconi ed i relativi elementi decorativi che li caratterizzano, anche per il solo fatto di essere stati costruiti con caratteristiche uniformi, hanno una funzione ben precisa nell'estetica e nel decoro architettonico del fabbricato condominiale. Evidenzia come vi sia, inoltre, una precisa continuità lineare tra fasce marcapiano e frontalini, tale da far supporre una chiara volontà progettuale di rendere in un insieme unitario i ritmi scanditi dai balconi con gli altri elementi orizzontali della facciata e di non considerare, pertanto, i balconi stessi come entità autonome ed isolate dal contesto architettonico della facciata. Conclude, quindi, che correttamente il Condominio appellato ha ripartito le spese per gli elementi esterni assimilabili alla facciata (es. frontalini – fasce marcapiano) tra tutti i condomini in proporzione alle singole quote di proprietà, e le spese per la manutenzione degli elementi interni del balcone (es. piano di calpestio) esclusivamente al singolo condomino proprietario del balcone.

Orbene, è necessario premettere che i balconi, essendo elementi accidentali, privi di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non essendo destinati all'uso comune, ma soltanto all'uso e godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, non costituiscono parti comuni dell'edificio, ma devono considerarsi appartenenti esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, della quale costituiscono naturale prolungamento e pertinenza (v. Cass. 29.10.1992 n. 11775, 23.06.1995 n. 7148). Nei balconi possono - eventualmente - anche ricorrere elementi decorativi che costituiscano un ornamento della facciata, assimilabili, per tale loro funzione - ai sensi dell'art. 1117 c.c. - alle parti comuni dell'edificio; però non solo la individuazione di tali elementi, ma anche la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza (condominiale, se assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, di pertinenza dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo al decoro di quest'ultimo) non possono definirsi in astratto, ma devono essere effettuati in concreto, caso per caso, in base al criterio della loro funzione prevalente.

Ed infatti, secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte, in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, 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. Ne consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto, restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (cfr. Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624; Cass. Sez. 2, 17/07/2007, n. 15913; arg. anche da Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071).

Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, l'assemblea condominiale non può, infatti, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni: perciò, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga, appunto, in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione (Cass. 15/03/2017, n. 6652; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576).

Pertanto, solo laddove i balconi rechino rivestimenti esterni o elementi decorativi ed ornamentali tali da conferire al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi comuni (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17). Tuttavia, l'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza, dovendo fondarsi sulla loro idoneità ad assolvere alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, non possono essere oggetto di un riscontro in astratto, ma devono essere frutto di una verifica in concreto, in base al criterio della loro funzione precipua e prevalente. Diversamente opinando dette parti dell'edificio sarebbero sempre beni comuni, ma ciò sarebbe in contrasto con le citate sentenze, nelle quali la S.C. ha precisato che l'accertamento della natura del balcone al fine di poterlo includere fra i beni comuni deve essere effettuato caso per caso e che i rivestimenti dei balconi in oggetto devono svolgere una funzione estetica non in quanto tali ma per le loro caratteristiche estrinseche.

Ebbene, nel caso in esame non si riscontrano elementi di decoro sui balconi in oggetto (v. citate fotografie prodotte dall'attore), mancando l'apposizione di qualsivoglia fregio o elemento decorativo di pregio, tale da far ritenere i balconi parti integranti della facciata, in quanto idonei a determinare una particolare fisionomia architettonica dello stabile. Trattasi infatti di balconi muniti di semplici parapetti, del tutto anonimi e privi di elementi decorativi, e di ringhiere che non migliorano il decoro dell'edificio.

Pertanto, in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza impugnata, si deve dichiarare che l'impugnata delibera, nella parte in cui l'assemblea ha approvato le spese straordinarie per la manutenzione dei balconi in oggetto presenti nell'edificio ripartendo la spesa fra tutti i partecipanti, risulta affetta da nullità per avere l'assemblea deciso una spesa non inerente la conservazione di beni comuni ma di proprietà esclusiva, avendo così agito, l'assemblea, al di fuori dei suoi poteri (art. 1135 c.c.).

Le spese dei due gradi del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da prospetto che segue, con riduzione dei valori medi di cui alla tabella allegata al d.m. 10 marzo 2014, n. 55, come modificato con d.m. 8 marzo 2018, n. 37, tenuto conto della natura documentale e del grado di complessità della lite, delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare (decisum).

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) Accoglie l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 15663/2017 pubblicata il 02/08/2017 e, in riforma della sentenza impugnata, dichiara la nullità della delibera assembleare del Condominio di [REDACTED] del 10.07.2014, con la quale l'assemblea ha ripartito,



anche a carico dell'appellante [REDACTED] le spese per i lavori di manutenzione inerenti i balconi in oggetto.

2) Condanna il Condominio appellato al rimborso, in favore di [REDACTED] delle spese di lite dei due gradi di giudizio, che si liquidano, per il giudizio di primo grado in euro 518,00 per esborsi ed euro 2.800,00 per compensi e, per il presente grado di giudizio, in euro 777,00 per esborsi ed euro 3.500,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie e accessori di legge.

Così deciso in Roma in data 21/06/2022

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

dott. Paolo Russo

IL PRESIDENTE

dott. Nicola Pannullo

