IL BALCONE IN *AGGETTO* NEL CONDOMINIO – RIPARTIZIONE SPESE

MODELLO DI DELIBERAZIONE CONDOMINIALE

Il presente contributo prendete spunto dalla decisione della Corte di cassazione **ordinanza 4 febbraio 2025, n. 2774** che ha analizzato una complessa tematica, relativa al *balcone in aggetto,* sia in merito alla legittimazione per denunciare vizi e difetti dell'opera e di conseguenza in merito alla competenza dell'assemblea di condomino a deliberare opere su parti private. La Corte ha chiarito che: "*…i balconi aggettanti non possono considerarsi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c., rientrando piuttosto nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono…" e "…che la legittimazione ad agire spetta ai singoli condòmini, quali effettivi committenti delle opere, e non al condominio…".* Pertanto, deve ritenersi *nulla* (**Cass. n. 21199/05**) la delibera condominiale che dispone il rifacimento della pavimentazione dei balconi, e si può aggiungere, di tutte quelle parti del balcone in aggetto che non sono rappresentativi di rivestimenti e/o elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore che contribuiscano a rendere esteticamente gradevole il prospetto del fabbricato condominiale. Il principio espresso dalla Corte Suprema è stato poi confermato da un recente sentenza di merito (**sentenza n. 4240 del 3 luglio 2025 Corte d'Appello di Roma**) che ha chiarito che "*…i frontalini e cielini dei balconi aggettanti, quando visibili e con funzione estetica, devono considerarsi parti comuni dell'edificio, con conseguente obbligo di ripartizione delle spese tra tutti i condomini, e bisogna quindi ritenere che gli intonaci e relativa tinta debbano essere ricompresi nel novero dei beni comuni/condominiali per la parte che sia a vista e questo include necessariamente anche gli elementi verticali dei balconi (compresi i frontalini) ed i cielini…".* La stessa corte di appello ha richiamato diversi precedenti:

- **Cass. n. 6624/2012**: natura comune solo per elementi decorativi inseriti nel prospetto con effettiva funzione ornamentale;
- **Cass. n. 28571/2013**: basta una funzione prevalentemente estetica, anche se non di particolare pregio;
- **Cass. n. 27413/2018** e **Cass. n. 7831/1990**: confermano la natura condominiale in presenza di funzione decorativa estesa all'intero edificio.

SULLA NATURA GIURIDICA DEI BALCONI AGGETTANTI: in materia condominiale, la corretta individuazione della natura giuridica dei balconi è fondamentale per la risoluzione delle questioni attinenti alla ripartizione delle spese. La giurisprudenza consolidata opera una netta distinzione tra "*balconi incassati*" e "*balconi aggettanti*". I balconi aggettanti sono quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio, **costituendo un prolungamento dell'unità immobiliare da cui si accede**. Tali manufatti, non avendo una funzione portante per la struttura dell'edificio né di copertura per i piani sottostanti, non rientrano tra le parti comuni elencate dall'art. 1117 c.c. Essi sono, pertanto, considerati a tutti gli effetti di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento di cui costituiscono pertinenza nella loro interezza piano di calpestio, ringhiera, parapetto e sotto balcone (**Cass. n. 19364/22 - Cass. n. 7042/20 Tribunale di Roma, Sentenza n. 4466/2024)**

La Suprema Corte di cassazione ha costantemente affermato che: *"in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa"*. Tale principio è stato ribadito anche da recenti pronunce di merito, le quali specificano che i **balconi aggettanti sono privi di una funzione comune**, essendo elementi accidentali rispetto alla struttura essenziale del fabbricato e integranti dell'appartamento che vi ha accesso (**Cass. n.1422/19).** Tuttavia, questa regola della proprietà esclusiva subisce un'importante eccezione. Fanno parte della proprietà comune/condominiale i cosiddetti "*elementi decorativi*" della parte frontale e inferiore del balcone (quali, ad esempio, i frontalini, i fregi, le cornici e i rivestimenti), ma non sempre ed in modo automatico, **ma solo quando questi si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a definirne il decoro architettonico, ossia l'estetica complessiva** del fabbricato condominiale. (**Tribunale Firenze sentenza n. 364/2017 - Cass. n. 7042/20).** In tali casi, **detti elementi decorativi**, per la loro funzione ornamentale prevalente, **sono assimilati alla facciata**, che è una parte comune ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c. La valutazione circa la funzione decorativa di tali elementi deve essere condotta in concreto, verificando se essi abbiano una mera funzione accessoria per il singolo balcone o una prevalente funzione estetica per l'intero edificio (**Cass. n. 1422/19 - Cass. n. 4909/20). In sintesi**, la struttura del balcone aggettante (la piattaforma o soletta, la pavimentazione, la parte interna del parapetto) è di proprietà esclusiva, mentre gli elementi esterni quando hanno valenza estetica per l'intero fabbricato sono da considerarsi parti comuni.

SULLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE: dalla duplice natura, privata e comune, delle componenti del balcone aggettante discende direttamente il criterio di ripartizione delle relative spese di manutenzione. Fatta salva una specifica disciplina di ripartizione della spesa contenuta nel regolamento di condomino di natura contrattuale opponibile a tutti i condomini si può affermare che:

a) le spese relative alle parti di proprietà esclusiva sono a totale carico del proprietario dell'unità immobiliare cui il balcone accede. Come chiarito dalla Cassazione, *"le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piatta□orma 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"*. Questo principio trova conferma in numerose sentenze di merito (**Tribunale di Roma sentenza n.4466/24 e Tribunale di Potenza sentenza n.73/24);** al contrario,

b) le spese per la manutenzione degli elementi decorativi esterni (frontalini, rivestimenti, ecc.), che per la loro funzione contribuiscono al decoro architettonico dell'edificio, devono essere ripartite tra tutti i condomini in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c.

Ne consegue che, in occasione di lavori sui balconi aggettanti, **è necessario distinguere analiticamente gli interventi che riguardano la struttura e le parti private da quelli che interessano gli elementi decorativi comuni**, al fine di applicare il corretto criterio di riparto. Una

delibera che approvi un piano di riparto senza operare tale distinzione e addebitando tutte le spese indistintamente a tutti i condomini secondo la tabella di proprietà generale è illegittima (**Corte d'Appello Bari sentenza n. 648/2019)**. A maggior ragione, i condomini i cui appartamenti sono privi di balconi non possono essere chiamati a contribuire alle spese per la manutenzione delle parti private dei balconi altrui (**Tribunale di Potenza sentenza n.73/24).**

SULLA VALIDITÀ DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE CHE DISPONE SU BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA: l'assemblea di condominio ha il potere di deliberare esclusivamente in merito alla gestione e alla manutenzione delle parti comuni dell'edificio, come definite dall'art. 1117 c.c. e dal titolo. Essa **non può, invece, validamente assumere decisioni che incidano sui diritti dei singoli condomini relativamente ai beni di loro proprietà esclusiva**, salvo che ciò non si rifletta sull'uso o sulla conservazione delle parti comuni o che non vi sia l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio mediante una deliberazione che assume valenza contrattuale. Una delibera assembleare che, esulando dalle proprie attribuzioni, disponga in ordine a lavori da eseguirsi su parti di proprietà esclusiva (come la struttura dei balconi aggettanti) e ne ripartisca il costo tra tutti i condomini, **è affetta da nullità assoluta e non da mera annullabilità.**

La giurisprudenza è pacifica nel ritenere che *"...nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga in ordine di rifacimento della relativa pavimentazione..."*. La nullità deriva dal fatto che l'assemblea agisce al di fuori delle proprie competenze, invadendo la sfera giuridica dei singoli proprietari (c.d. "**difetto assoluto di attribuzioni**").

Le conseguenze della nullità sono di fondamentale importanza:

- **Imprescrittibilità dell'azione:** la delibera nulla può essere impugnata in qualsiasi momento, senza essere soggetti al termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per le delibere annullabili (da ultimo **Tribunale di Napoli sentenza n. 5895/24);**
- **Rilevabilità d'ufficio:** la nullità può essere rilevata d'ufficio dal giudice in ogni stato e grado del processo (**Cass.n. 7042/20).**
- **Inefficacia della delibera:** La delibera è *tamquam non esset*, ossia giuridicamente inesistente e non produce alcun effetto.
- **Ripetizione dell'indebito:** Qualsiasi somma versata da un condomino in esecuzione di una delibera nulla costituisce un pagamento non dovuto. Pertanto, il condomino che ha pagato ha diritto di chiederne la restituzione (c.d. ripetizione dell'indebito) ai sensi dell'art. 2033 c.c. la cui azione si prescrizione in dieci danno dall'avvenuto pagamento non dovuto.

SUI POTERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN MERITO AI BALCONI IN AGGETTO: l'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130 c.c., ha il dovere di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio e di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune. Tale potere-dovere si estende alla salvaguardia dell'integrità e della sicurezza delle parti comuni (**Cass. n. 2127/21).** Tuttavia, anche se di proprietà esclusiva, i balconi in aggetto **possono incidere sulla sicurezza e integrità del fabbricato comune, soprattutto in presenza di situazioni di pericolo (**da ultimo **Tribunale di Salerno, Sentenza n. 3000/24).** L'art. 1135, comma 2, c.c. stabilisce che l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea. Questa disposizione è fondamentale per comprendere i limiti e le estensioni dei poteri dell'amministratore in situazioni di emergenza. La giurisprudenza è concorde nel riconoscere all'amministratore il potere di intervenire autonomamente, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, per lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza. L'urgenza si configura quando l'intervento non può essere differito senza rischio di aggravamento del danno o pericolo per la sicurezza di persone o cose (**Tribunale Di Imperia sentenza n.112/25 - Tribunale di Genova sentenza n.1424/24 - Tribunale Ordinario Milano sentenza n. 14118/2016 - Tribunale di Salerno sentenza n.3000/24 e Cass. n. 16341/20).**

SUI LIMITI E LE CONDIZIONI DELL'INTERVENTO URGENTE: l'intervento dell'amministratore, seppur urgente, deve rispettare precisi limiti e condizioni:

- rigore nella prova dell'urgenza: l'urgenza deve essere rigorosamente provata dall'amministratore. Non basta una generica situazione di degrado, ma deve esserci un pericolo concreto e attuale/imminente che non consenta la minima dilazione per la convocazione dell'assemblea. La prova dell'urgenza è a carico dell'amministratore (**Cass. n. 16341/20**);

- limitazione dell'intervento: l'intervento deve essere strettamente necessario per eliminare il pericolo e non per porre in essere attività manutentive e/o di ripristino dell'opera e l'amministratore dovrà sempre agire nell'interesse esclusivo del condominio e dei singoli condomini;

- obbligo di riferire all'assemblea: l'amministratore ha l'obbligo di riferire all'assemblea nella prima riunione utile circa gli interventi effettuati e le spese sostenute ai sensi dell'art. 1135 c.c. In assenza di urgenza sull'attività attuata dall'amministratore di condominio, se viene a mancare la ratifica da parte dell'assemblea, si determina la non opponibilità dei contratti stipulati al condominio e la responsabilità personale dell'amministratore per le spese sostenute nei confronti di terzi;

- rispetto della proprietà esclusiva: sebbene l'urgenza giustifichi l'intervento, l'amministratore deve agire con la diligenza del buon padre di famiglia (più correttamente con la diligenza professionale), rispettando i limiti della proprietà privata e senza ledere diritti esclusivi dei condomini oltre quanto strettamente necessario per la rimozione del

pericolo (**Cass. n. 36430/21**). In caso di mancata collaborazione del condomino, l'amministratore può anche ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere l'autorizzazione all'accesso e all'esecuzione dei lavori (**Cass. n. 21242/19**).

In assenza di una comprovata urgenza, l'intervento dell'amministratore su parti di proprietà esclusiva senza **a)** la preventiva autorizzazione assembleare al fine di tutelare l'interesse condominiale o senza **b)** il consenso del proprietario, è da considerarsi fuori dai limiti del mandato e non vincolante per il condominio, con conseguente responsabilità personale dell'amministratore per le spese sostenute.

CONCLUSIONI: alla luce dell'analisi normativa e giurisprudenziale sopra esposta, si possono trarre le seguenti conclusioni:

1. i balconi aggettanti sono beni di proprietà esclusiva del condomino titolare dell'unità immobiliare cui accedono. Fanno eccezione i soli elementi decorativi esterni (es. frontalini, fregi) che, per la loro funzione estetica prevalente, contribuiscono al decoro architettonico dell'intero edificio e sono, perciò, considerati parti comuni.

2. le spese per la manutenzione della struttura del balcone aggettante (soletta, pavimentazione, intonaci, ecc.) gravano esclusivamente sul rispettivo proprietario che in caso di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria assume la qualifica e qualità di committente nell'ambito dell'appalto. Le spese per la manutenzione degli elementi decorativi comuni, invece, devono essere ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

3. una delibera assembleare che approvi lavori di manutenzione sulle parti di proprietà esclusiva dei balconi aggettanti e ne ponga le spese a carico di tutti i condomini è radicalmente **nulla** per difetto assoluto di attribuzioni. Tale delibera può essere impugnata in ogni tempo e non produce alcun effetto giuridico. Le somme eventualmente versate in sua esecuzione possono essere richieste in restituzione.

4. l'amministratore può intervenire direttamente sui balconi privati in aggetto per motivi di sicurezza (limitatamente a quanto necessario per eliminare il pericolo) solo in presenza di un'urgenza comprovata che giustifichi l'adozione immediata di misure necessarie per la sicurezza, dell'edificio, delle parti comuni, o l'incolumità di persone o cose, altrimenti deve ottenere l'autorizzazione assembleare

SUGGERIMENTO DEI DELIBERA CONDOMINIALE

ORDINE DEL GIORNO

1. interventi di manutenzione straordinaria su parti di balconi in aggetto (di proprietà esclusiva (frontali, sotto balconi, gregi ed in genere elementi decorativi);
2. Delibera di approvazione del capitolato/computo metrico – determinazione della spesa
3. Delibera in merito all'affidamento delle opere
    a. scelta dell'impresa - verifica dei requisiti – criterio di ripartizione della spesa

4. Delibera in merito alla nomina dei professionisti
    a. scelta del professionista ruolo e compenso - verifica dei requisiti – criterio di ripartizione della spesa
5. Delibera di approvazione del compenso straordinario dell'amministratore
6. Delibera di costituzione del fondo speciale ex art. 1135 c.c.
    a. Criterio di costituzione unica soluzione e/o in base ai SAL;
7. Delibera relative e conseguenti ai puti precedenti
8. Comunicazioni condominiali

SVOLGIMENTO E DELIBERAZIONE

Il Presidente apre la discussione sul punto 1, precisando che:

- che il regolamento di condominio vigente non prevede una particolare disciplina circa la ripartizione delle spese riferite ai balconi aggettanti, e non detta una specifica disciplina circa l'estetica ed il decoro condominiale;
- che ai sensi dell'art. 1117 c.c., non sono parti comuni i balconi aggettanti, che appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui accedono;
- secondo la costante giurisprudenza di merito e di legittimità, tuttavia, gli elementi decorativi e i frontalini, i sotto balconi e le parti esterne che contribuiscono al decoro architettonico ed estetico dell'edificio sono comuni e quindi di competenza condominiale
- l'amministratore illustra la relazione tecnica/capitolato datato … e redatto dal tecnico … dal quale risulta la necessità di interventi di manutenzione straordinaria ai frontalini e parti decorative del balcone
- che nella suddetta relazione/capitolato vengono distinti analiticamente gli interventi che riguardano la struttura e le parti private da quelli che interessano gli elementi decorativi comuni/condominiali
- che il frontalino, il cielino e le parti decorative quali … del balcone in aggetto, considerando il contesto condominiale, non hanno una mera funzione accessoria per il singolo balcone ma hanno una prevalente funzione estetica e di decoro architettonico dell'intera facciata condominiale
- che la ripartizione della spesa per le parti condominiali avviene ex art. 1123 c.c. in proporzione ai millesimi di proprietà in assenza di un diverso criterio convenzio0nale contenuto nel regolamento di condominio
- eventuali interventi sulle parti interne e pavimentazione dei balconi e su ogni altro elemento che non attiene al decoro ed estetica condominiale sono a carico esclusivo dei singoli proprietari dei balconi che dovranno conferire apposito appalto all'impresa ed ai professionisti

L'ASSEMBLEA DELIBERA

1. preso atto dell'esposizione del presidente dell'assemblea su esposta e qui integralmente richiamata delibera che i frontalini i sotto balconi e le parti decorative esterne (visibili) sono da considerarsi parti comuni/condominiali ex art. 1117 c.c.

2. di approvare l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria ai frontalini, sottobalconi e parti decorative esterne secondo il progetto e il computo metrico allegato del tecnico ...

3. di affidare i lavori all'impresa ... per un importo complessivo di euro ... oltre IVA ..., che viene considera idonea e dotata dei requisiti tecnico-professionale (tecnico-professionale, economico-finanziaria) anche ai sensi dell' d.lgs 81/08 (sicurezza del cantiere e luoghi di lavoro) sulla base dei documenti allegati alla convocazione ed esposti, illustrati e letti in questa sede, esonerando l'amministratore di condominio da compiere qualsiasi ed ulteriore indagine per verificare l'idoneità tecnico-professionale, con spesa da ripartire tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà (art. 1123 c.c.);

4. di nominare i professionisti ... nei seguenti ruoli e qualifiche approvando il relativo compenso professionale di euro ... e dotati dei requisiti professionali richiesti con spesa da ripartire tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà (art. 1123 c.c.);

5. di deliberare il compenso dell'amministratore di condominio per l'attività straordinaria nella misura del ... % stabilendo che laddove i lavori dovessero interrompersi per qualsiasi ragione e/o motivo senza ulteriore ripresa l'amministratore avrà in ogni caso diritto al compenso come sopra determinato in misura proporzionale ai lavori eseguiti alla data di interruzione con minimo di euro ... Lo stesso criterio troverà applicazione laddove l'amministratore dovesse essere revocato o lo stesso amministratore dovesse rassegnerà le proprie dimissioni durante l'esecuzione dei lavori, in tal caso il compenso (come sopra pattuito) sarà determinato con il criterio di cui sopra facendo riferimento alla data della revoca e/o dimissioni con minimo di euro ...

6. di costituire il fondo speciale ex art. 1135 comma 1 n. 4 c.c. per tutte le spese sopra deliberate stabilendo che il fondo venga costituito prima dell'esecuzione delle opere con la precisazione che lo stesso dovrà essere integralmente costituito prima della sottoscrizione del contratto di appalto – in alternativa – stabilendo che il fondo venga costituito in base al numero dei SAL previsti nel contratto di appalto e quindi mediante n. rate ... con le seguenti scadenze (*ricordiamo che la rate condominiali dovranno avere un numero massimo non superiore al numero dei SAL previsti nel contratto di appalto e la loro scadenza dovrà essere anteriore rispetto alle singole scadenze dei SAL con la precisazione che almeno la prima rata condominiale deve essere in percentuale superiore al valore del primo SAL è consigliabile una programmazione dove le rate condominiali iniziali abbiano un valore superiore al valore dei SAL e così a scalare*)

7. di conferire mandato all'Amministratore per la stipula del contratto di appalto e dei mandati professionali, per la gestione degli adempimenti fiscali etc …

8. di prendere atto che gli interventi interni ai balconi (pavimentazione, impermeabilizzazione, ringhiere interne) restano di competenza e a carico esclusivo dei singoli proprietari, i quali provvederanno autonomamente **e non sono oggetto della presente deliberazione**

ESITO VOTAZIONE

Memo: principali documenti da richiedere all'impresa

- l'iscrizione alla Camera di commercio dell'industria e dell'artigianato;
- il documento unico di regolarità contributiva (DURC) che attesti la sua regolarità nei versamenti contributivi all'INPS, all'INAIL e alla Cassa Edile;
- una autocertificazione che confermi i requisiti di idoneità tecnica e professionale indicati nell' D.lgs.81/08 all'interno dell'allegato XVII;
- una autocertificazione in merito al tipo di contratto collettivo applicato ai lavoratori.
- Il Piano Operativo di Sicurezza (detto anche POS) redatto per ogni singolo cantiere, tale documento riguarda la valutazione dei rischi.
- Patente a crediti e/o SOA e certificazione di qualità ISO 9001 nel settore EA 28
- DUVRI e/o DVR