

I BALCONI AGGETTANTI, DAL PUNTO DI VISTA INGEGNERISTICO, HANNO UNA FUNZIONE DI "SOSTEGNO DEL PALAZZO"

di Cristian Angeli | 20 Luglio 2022 | Articoli Blog, Condomini

La giurisprudenza è unanime nel ritenere che i balconi sono di proprietà esclusiva del titolare dell'unità immobiliare dalla quale vi si accede, con esclusione degli elementi (frontalini, parapetti, etc) che fungono da ornamento alla facciata del palazzo.

Tale orientamento, nelle sentenze di merito, è basato anche sul fatto che i balconi non contribuiscono alla statica dell'edificio.
Così si è espressa recentemente la Corte d'Appello di Roma, sezione VIII, con sentenza n. 4447 del 2022, confermando che i balconi oggetto di una controversia per la ripartizione delle relative spese di manutenzione, sono da intendersi come parte esclusiva del singolo condomino.
Detta sentenza li descrive infatti come "… 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 parte comune dell'edificio".
Tuttavia, dal punto di vista ingegneristico, la chiave di lettura può essere diversa, ovvero si può facilmente dimostrare che i balconi aggettanti contribuiscono alla statica complessiva del fabbricato.

La sentenza n. 4447/2022 della Corte d'Appello di Roma

La sentenza in oggetto, anzitutto richiama i contenuti e le conclusioni del precedente grado di giudizio, riguardante una pronuncia di nullità/annullabilità ed illegittimità di una delibera assembleare relativa ai criteri di riparto delle spese inerenti al rifacimento dei balconi di un condominio.
Dopodiché ripercorre le principali interpretazioni giurisprudenziali in tema di balconi e di parti comuni degli edifici, premettendo che i balconi sono "elementi accidentali, privi di funzione portante".
Nel caso in esame, trattandosi di balconi senza elementi di decoro tali da farli ritenere "parte integrante della facciata", la sentenza ha dichiarato che "l'impugnata delibera, nella parte in cui l'assemblea ha approvato le spese straordinarie per la manutenzione dei balconi ripartendo la spesa tra tutti i partecipanti, risulta affetta da nullità, per avere l'assemblea deciso una spesa non inerente la conservazione di beni comuni".

I balconi aggettanti dal punto di vista ingegneristico

Non è difficile, con dei calcoli, dimostrare che un balcone, inteso come elemento aggettante rispetto alla facciata dell'edificio, è tutt'altro che un elemento "privo di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato".
Con il suo peso infatti è in grado di "controbilanciare" quello derivante dal solaio interno e quindi è in grado di equilibrare la struttura sottostante, che sia una parete, un pilastro o una semplice trave. In termini tecnici si parla di "riduzione dei momenti flettenti fuori piano" o di "riduzione dell'eccentricità dei carichi" o, ancora, di "riduzione dei momenti torcenti".
Sono questioni di natura ingegneristica che non possono essere approfondite in questa sede. Tantomeno può essere contraddetta la giurisprudenza che, sul punto, è unanime nel ritenere che "non sussiste una funzione comune dei balconi, i quali normalmente sono destinati al servizio soltanto dei piani o delle porzioni di piano, cui accedono» (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).
Si ritiene tuttavia utile evidenziare questa diversa chiave di lettura che mette in evidenza come la soletta aggettante del balcone ha una "funzione comune" in quanto, laddove l'edificio ne venisse privato, oppure nel caso in cui venisse alleggerita in modo sostanziale, le strutture sottostanti del palazzo (quelle si, comuni), anziché migliorare nel loro assetto statico, potrebbero andare in crisi.
È evidente che, nell'ambito di una causa civile questa tesi, se supportata da una adeguata perizia tecnica e se correttamente motivata sul piano legale, potrebbe essere sottoposta al vaglio di un Giudice affinché si esprima sulla natura del balcone, se "bene comune" o se "bene esclusivo".

Un caso teorico

Ammettiamo che in un edificio sia presente un balcone aggettante, isolato, privo di “rivestimenti e elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore… che si inseriscono nel prospetto dell’edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole» (Cass. 23 settembre 2003 n. 14076).
Ovvero privo di quegli elementi comuni a tutti i condòmini e idonei ad incidere sul decoro architettonico, per le cui trasformazioni servirebbe il consenso dell’assemblea.
Può in un caso di questo tipo il proprietario dell’appartamento comunicante con il suddetto balcone, prendere una decisione relativa, ad esempio, alla demolizione (o alla trasformazione) dello stesso? O la competenza è del condominio, così come le relative spese?
La questione non può essere decisa in questa sede e, caso per caso, dovrebbe essere rimessa al vaglio di un Giudice. Tuttavia è evidente che, sul piano tecnico, si potrebbe facilmente mettere in luce l’influenza del balcone sulle parti comuni strutturali del condominio, con tutte le conseguenze del caso.

https://www.cristianangeli.it/i-balconi-aggettanti-dal-punto-di-vista-ingegneristico-hanno-una-funzione-di-sostegno-del-palazzo/