

## Balconi: il punto della situazione alla luce della giurisprudenza e della normativa vigente

di Adriana Nicoletti \*

I balconi sono stati, da sempre, un costante oggetto di contestazione e contestuali controversie giudiziarie che riguardano sia gli obblighi della relativa manutenzione, sia l'individuazione dei soggetti a carico dei quali devono essere attribuite le spese. In questo quadro, già di per sé notevolmente complesso, si inseriscono non solo le questioni concernenti la sicurezza, che trovano origine in normative specifiche, ma anche la circostanza che le spese per i lavori di manutenzione di tali manufatti possono rientrare nei benefici accordati dalle ultime norme concernenti il c.d. "bonus facciate".

### IL BALCONE: NATURA PRIVATA DEL BENE

L'art. 1117 c.c. definisce, con un elenco non esaustivo, quali sono le parti comuni dell'edificio tra le quali non rientrano i balconi che, se il titolo non disponga diversamente, rappresentano beni di appartenenza esclusiva dei proprietari degli appartamenti cui sono annessi. Infatti, secondo il costante orientamento della giurisprudenza, il balcone in oggetto è considerato un elemento accidentale della struttura del fabbricato in quanto, non avendo funzione portante rispetto ad esso, non può essere destinato all'uso comune ma è solo finalizzato al godimento esclusivo da parte del proprietario dell'appartamento dal quale ad esso si accede e del quale costituisce pertinenza e naturale prolungamento (per tutte: *Cass. civ., 30 aprile 2012, n. 6624*). Contestualmente la Corte ha precisato che si devono considerare beni comuni a tutti i partecipanti al condominio 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.

Lo spartiacque tra bene privato e bene comune, pertanto, va individuato nella funzione svolta anche da quegli elementi di carattere complementare, che esulano dalla struttura portante del balcone e che assolvono ad una funzione meramente protettiva per coloro che utilizzano il balcone (ad esempio: le ringhiere od i parapetti), alla quale si può associare quella decorativa, in quanto strettamente connessa con l'aspetto esterno dell'edificio (fregi, pilastri, colonnine). Vi può essere, altresì, una doppia utilità come nel caso del "frontalino", che risponde ad un duplice scopo: principalmente protettivo, in

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

quanto preserva il piano di calpestio dagli effetti degli agenti atmosferici che, in sua mancanza, potrebbero produrre infiltrazioni nella soletta usurandone il calcestruzzo fino ad aggredire i ferri, che costituiscono la struttura armata del balcone e, secondariamente, decorativo poiché, a seconda del suo aspetto, potrebbe conferire all'edificio un aspetto stilisticamente proprio.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità (Cass. civ., 2 marzo 2018, n.5014) ha definito i frontalini come la parte terminale della struttura armata del balcone semplicemente perché visibile guardando il balcone, a volte a filo, a volte sporgente dallo stesso, ovvero il rivestimento (in marmo o con intonaco) della fronte della soletta in aggetto.

Lievemente differente la questione che concerne il "balcone ad incasso", da intendersi tale il manufatto non sporgente rispetto alla facciata/muro perimetrale ed incluso completamente nel prospetto dell'edificio. In tal caso, per accertare la tipologia di tale struttura, è necessario che sussista un ulteriore requisito: la superficie del balcone, quale il piano di calpestio, deve costituire anche la copertura del piano inferiore.


Questa particolare configurazione ha portato a ritenere che la parte del balcone annessa all'appartamento appartiene al proprietario dell'immobile dal quale vi si accede, mentre il sottobalcone è di proprietà del condomino nei cui confronti funge da soffitto. Le conseguenti spese di manutenzione saranno, pertanto, divise tra i proprietari dei due piani sovrapposti secondo i criteri indicati dall'art. 1125 c.c., relativo a volte, soffitti e solai. Di natura comune, invece, deve essere considerato il "parapetto" che si integra completamente nella facciata, non solo come elemento strutturale ma anche nell'aspetto esterno ed eventualmente decorativo.

## IL FRONTALINO DEL BALCONE IN AGGETTO TRA BENE ESCLUSIVO E COMUNE

Quanto rilevato pone il problema di individuare quando il frontalino abbia natura privata e quando sia un bene condominiale. Una questione che, va precisato, riguarda sempre tutte le parti che costituiscono il fabbricato e che siano di natura incerta.

Sicuramente, come affermato da una recente sentenza (Trib. Roma 19 gennaio 2021, n. 915), la classificazione del bene non può discendere da una delibera condominiale, poiché non compete all'assemblea decidere l'estensione delle proprietà esclusive e di quelle comuni che, invece, è determinata dai titoli di acquisto, dal regolamento condominiale contrattuale e, in mancanza di specificazioni al riguardo, dalla legge (art. 1117 c.c.). In tale ultimo caso, tenuto conto che il legislatore non ha considerato il balcone (di cui il frontalino è, tuttavia, parte necessaria) come parte necessaria all'uso comune, appare evidente che il riferimento alla normativa vigente deve essere considerato come richiamo *ad excludendum*, nel senso che la qualificazione del bene in relazione alla sua funzione è demandato alla valutazione discrezionale del giudice. Si potrebbe, comunque, sostenere che per il frontalino, viste le sue caratteristiche (protezione e decorazione), si potrebbe fare riferimento anche all'art. 1117, n. 3, c.c., secondo il quale sono comuni "le opere, le installazioni, i ma-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

*nufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come..."*, sempre evidenziando che l'elenco non è esaustivo.

Va rilevato che spesso nelle sentenze, tanto di merito quanto di legittimità, si trovano alcuni passaggi che esprimono sottili precisazioni sul punto. È stato, infatti, affermato, con determinatezza (Cass. civ., 19 settembre 2017, n. 21641. Conf. Cass. civ., 30 aprile 2012, n. 6624), che *"gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, n. 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno"*. Per altro verso, invece, è stato ritenuto (Cass. civ., 16 ottobre 2020, n. 22572) che non vi sia un automatismo nel definire la condominialità degli elementi esterni del balcone, posto che questo non è condominiale mentre i suoi rivestimenti sono tali *"solo se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole"*.

Tra le due posizioni si ritiene che la seconda sia la più condivisibile, anche tenendo conto che determinarsi in un senso piuttosto che in un altro richiede sempre un esame della situazione di fatto che, di norma, costituisce oggetto di precisi quesiti posti dal giudice al consulente tecnico d'ufficio, il quale viene chiamato a rispondere in merito alla funzione estetico/decorativa delle componenti esterne non essenziali, che rappresenta il presupposto necessario per attribuire le relative spese al privato piuttosto che alla compagine condominiale.

## RINGHIERE: COME E SE È POSSIBILE MODIFICARLE

La problematica fino ad ora esaminata non può non interessare le "ringhiere" che, nel balcone costituiscono gli elementi necessari per la delimitazione dell'area di calpestio e, proprio per tale motivo, sono posti ad esclusivo servizio del proprietario esclusivo del balcone medesimo.

L'ampia gamma di materiale usato per la realizzazione di questi manufatti, nonché l'altrettanto estesa varietà di forme nella loro lavorazione sono determinanti per una precisa connotazione degli stessi. Sicuramente rientrano tra i beni comuni quelle ringhiere che, caratterizzate da sagome particolari e costituite da materiali pregiati, rappresentano un elemento integrato ed integrante nella facciata dell'edificio, là dove un parapetto in metallo di semplice fattura, che non incida sull'aspetto estetico del condominio, potrebbe essere considerato di proprietà esclusiva prevalendo, in tal caso, la funzione di garanzia della sicurezza in favore del proprietario del balcone su quella comune di componente del prospetto dell'edificio.

Pur a fronte di tale distinzione che sembra definire, in modo netto, il carattere della ringhiera come bene esclusivo piuttosto che comune, permane il problema concernente il limite che incontra il singolo che voglia intervenire sul bene nella porzione di sua esclusiva proprietà. In questo caso non si può prescindere dal disposto dell'art. 1122 c.c. (opere su parti di proprietà esclusiva o uso individuale) a mente del quale nell'unità immobiliare di proprietà privata, ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

Quest'ultimo è l'elemento da prendere in considerazione nel caso di specie. Infatti, ove il condomino volesse modificare la ringhiera del balcone in tutti i suoi aspetti, ovvero in alcuni di essi (forma, colore e materiale), andrebbe quasi certamente incontro a contestazioni da parte degli altri partecipanti, dal momento che la diversa struttura verrebbe a determinare una disarmonia nell'aspetto esterno della facciata. Naturalmente sarà necessario, comunque, fare riferimento al regolamento di condominio di natura contrattuale, il solo che può condizionare il diritto dei singoli sulle parti comuni o esclusive, vietando *ab origine* di apportare modifiche sui beni, anche se di natura esclusiva.

Ma c'è un caso in cui tale limite potrebbe essere superato e si verifica quando sia necessario modificare la ringhiera per ragioni di sicurezza. Sul punto occorre precisare che la ringhiera svolge la stessa funzione del *parapetto*, con la differenza che la prima è costituita da elementi in legno, ferro o di altra natura che sono distanziati verticalmente e/o orizzontalmente tra loro, mentre il secondo è rappresentato da una struttura verticale ed unitaria (generalmente in muratura) che ostruisce la veduta.

La legislazione vigente (D.M. n. 236/1989, art. 8.1.8) stabilisce che il parapetto, al quale si può assimilare la ringhiera, "deve avere un'altezza minima di 100 cm. ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro" e questa "distanza [n. d. a. deve essere] misurata in verticale dal lembo superiore dell'elemento che limita l'affaccio (copertina, traversa inferiore infisso,

*eventuale corrimano o ringhierino) al piano di calpestio" (art. 8.0.1). Restano, nella specie, ovviamente valide le norme dei regolamenti edilizi locali che stabiliscano misure superiori.*


Che cosa può accadere se in un condominio edificato prima del 1989, anno di entrata in vigore del provvedimento ministeriale, la ringhiera condominiale non dovesse rispondere alle caratteristiche dettate dal legislatore? Nell'ipotesi di significative differenze nascerebbe la necessità di adeguare la struttura alle vigenti norme di sicurezza, tramite una decisione di stretta competenza assembleare nel momento in cui la ringhiera/parapetto fossero di natura condominiale.

Poiché le previste dimensioni minime della ringhiera trovano ragione nell'esigenza di garantire il massimo grado di sicurezza ove l'assemblea, più volte convocata, non dovesse deliberare per il mancato raggiungimento del *quorum* si potrebbe ipotizzare la sussistenza del diritto del/dei condomino/i di ricorrere all'autorità giudiziaria sulla base dell'art. 1105 c.c. L'azione giudiziaria, infatti, sarebbe più che giustificata per la rilevanza dell'oggetto della domanda e, nel caso in cui il condominio venisse condannato ad adeguare l'altezza del parapetto/ringhiere alle norme vigenti, la decisione del giudice non potrebbe essere considerata affetta da eccesso di potere, considerato che questi può pronunciarsi in merito allorché non si formi una maggioranza (art. 1105, ult. comma, c.c.).

Qualora la ringhiera, invece, non dovesse presentare il carattere di bene comune, si pone il problema di accertare se il singolo condomino, in mancanza di un assenso da parte dell'assemblea, possa modificare, in altezza, i connotati della propria balaustra, considerato che il suo innalzamento fino alla misura di legge potrebbe influire sull'aspetto della facciata esterna.

Poiché il primo punto di riferimento è ancora una volta il già citato art. 1122 c.c., il primo passo sarebbe quello di informare l'amministratore chiedendo,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

se necessario, l'assenso dell'assemblea. In questo senso, infatti, è stato affermato (*Cass. civ.*, 24 febbraio 2020, n. 4909) che anche una semplice ringhiera metallica può rendere l'edificio esteticamente gradevole.

Imprescindibile, inoltre, l'esame del regolamento di condominio, che potrebbe avere introdotto un divieto alla realizzazione sulle proprietà individuali di ogni opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria dell'edificio, imponendo una preventiva autorizzazione scritta alla realizzazione di tali interventi, ma sempre con l'accortezza di approfondire il rapporto che corre tra una norma di tale tenore e la normativa in parola.

Fin qui i rilievi di carattere generale, dovendosi, in ogni caso, fare i conti con il citato D.M. n. 236/1989 per ravvisare se tale provvedimento legittimi un superamento dell'impianto delle norme che disciplinano il condominio.

È necessario in *primis* evidenziare che il provvedimento ministeriale si applica, per quanto di specifico interesse: agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata; a quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione; nonché alla "ristrutturazione" degli edifici privati di cui alle precedenti categorie anche se preesistenti alla entrata in vigore del decreto (art. 1). Per la ristrutturazione, inoltre, il decreto fa espresso riferimento (art. 2) agli interventi di cui all'art. 31, lett. d) della legge n. 457/1989 (con le sue conseguenti modificazioni), ovvero "*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*". Una puntualizzazione che porterebbe ad affermare che se le inferriate vengono sostituite, le nuove devono essere conformi a quanto disposto dal

decreto citato, mentre se, in sede di manutenzione straordinaria della facciata, si tratta di provvedere al loro ripristino tramite l'applicazione di nuova vernice, tale obbligo non dovrebbe sussistere.

Per quanto il legislatore abbia voluto ancorare l'altezza minima dei parapetti dei balconi ad una loro ricostruzione, si ritiene che nell'affrontare la questione non si possa prescindere dall'obiettivo che si pone la norma contenuta nel decreto richiamato: garantire la sicurezza delle persone e, quindi, ampliare il campo anche ad altri interventi che non siano di stretta ristrutturazione privilegiando, in tal modo, la sicurezza rispetto al decoro dello stabile. Anche se, va detto, che ci sono sempre valide soluzioni alternative che il singolo condomino potrebbe adottare per evitare eventuali conflitti con il condominio: ad esempio installare al di sopra della ringhiera di propria pertinenza graticci in legno sui quali fare crescere piante, così unendo l'utile al dilettevole.


## **ANCHE GLI INTERVENTI SUI BALCONI RIENTRANO NEI BONUS FACCIATE**

A seguito dell'entrata in vigore di più provvedimenti legislativi, aventi ad oggetto una serie di interventi edilizi quali "eco bonus, sisma bonus e bonus facciate", i condominii sono direttamente interessati all'applicazione delle agevolazioni ivi previste. Si tratta di provvedimenti (l'ultimo dei quali è rappresentato dalla legge di bilancio 2022 che, con riferimento al c.d. *bonus facciate*, ha previsto notevoli cambiamenti rispetto al passato, riducendo anche la precedente detrazione dal 90% al 60%) che hanno lo scopo di rilanciare il settore edilizio attraverso le agevolazioni finanziarie concesse ai proprietari degli immobili (cessione del credito o sconto in fattura) e rispetto ai quali la difficile indicazione capillare degli interventi ammessi alle relative facilitazioni ha comportato, per l'Agenzia delle Entrate, un super lavoro in conseguenza dei reiterati interpelli presentati dai cittadini, e non solo, a chiarimento di una normativa certamente non lineare.

La prima puntualizzazione è pervenuta con la **Circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E** ove si era precisato che, ai fini del riconoscimento del "bonus facciate", gli interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna e devono essere realizzati oltre che sulle strutture opache della facciata su "balconi o su ornamenti o fregi". Per questi si parlava anche di "...sola pulitura o tinteggiatura" e di "...rinnovo degli elementi costitutivi...". Tenendo conto che, come da precisazione contestuale, la *ratio* della norma consiste nella necessità di incentivare gli interventi edilizi volti alla conservazione dell'edificio nel rispetto delle sue forme; dello strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi, nonché del decoro urbano, tale agevolazione non può essere estesa alle opere eseguite sulle facciate interne dello stabile e, quindi, non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Limite da valere anche per i balconi.

Con espresso rinvio a tale circolare e ad integrazione della stessa **l'Agenzia delle Entrate (risposta n. 289/2020)**, ha chiarito che " ... il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costitui-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

scono le pareti perimetrali del balcone, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso. Il bonus facciate spetta, altresì, per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso...".

L'**Agenzia (risposta all'interpello n. 411/2020)** ha ulteriormente specificato che "...la detrazione spetta ...anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione [e che] il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura".

Ed ancora l'**Agenzia (risposta all'interpello 482/2021)**, con riferimento ad interventi sui *parapetti dei balconi* (attualmente costituiti da ringhiere metalliche miste a pannelli in vetro) ed *installazione di corpi illuminanti a soffitto*, ha riconosciuto l'estensione del *bonus facciate* ai primi, trattandosi di elementi costitutivi del balcone, mentre ha precisato che per i secondi, costituendo opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso, l'agevolazione sarà possibile nel caso in cui le opere siano rese necessarie per motivi "tecnici".

In tale risposta, inoltre, viene fatto espresso riferimento ad un precedente documento (**Agenzia: risposta n. 185/2020**) ove anche la *verniciatura della ringhiera in metallo* potrà godere dell'agevolazione di cui al *bonus facciate* che si estende, per analogia, anche al terrazzo a livello.

Dalla sintesi di tale ampia documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate nel corso di questo biennio appare evidente che siano stati resi importanti chiarimenti in merito all'individuazione delle singole componenti dei balconi ammesse alle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di bilancio 2020, ma deve essere tenuto presente – come sempre evidenziato dall'Organismo – che gli elementi imprescindibili per il godimento del *bonus facciate* sono due: la presenza di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti ed il rispetto di qualsivoglia adempimento previsto dalla normativa in vigore.

■

\* Consulente legale ANACI