

## I frontalini dei balconi non sono parti comuni del condominio

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso

**Mercoledì 6 aprile 2022**

Il tribunale di Taranto, nella **sentenza n. 658 del 15 marzo 2022**, ha stabilito, in linea con la giurisprudenza, che i **frontalini dei balconi** a servizio di un appartamento sono da considerare di **proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento** stesso, pertanto per fissarvi una pensilina di copertura del balcone sottostante, occorre dimostrare la fattispecie costitutiva del diritto di mantenere quella struttura in appoggio sulla proprietà altrui. Il caso riguarda la richiesta della proprietaria di un'abitazione sita al secondo piano di uno stabile condominiale, di **eliminare una pensilina protettiva fissata al frontalino** del proprio balcone dal proprietario dell'appartamento sottostante, senza averne titolo, ma ottenendo successivamente autorizzazione comunale in sanatoria.

### Eliminazione della pensilina

Il convenuto sosteneva che al momento in cui aveva acquistato il proprio immobile **la pensilina era già posizionata**, e nessuna servitù era stata costituita all'insaputa della proprietaria del piano di sopra. Durante la manutenzione della facciata dello stabile la pensilina preesistente era stata smontata per consentire i lavori, e dopo di essi era stata **semplicemente ricostituita**, con autorizzazione dell'assemblea condominiale, dotandola di un pannello isolante termico in luogo della vecchia lamiera grecata zincata, ponendo così in essere un manufatto di maggior pregio.

Inoltre, **la pensilina non era ancorata al frontalino** del sovrastante balcone, come accadeva con la vecchia, ma era solo la copertura a poggiare sul frontalino in questione, senza arrecarvi alcun danno ed in maniera meno invasiva.

### I balconi non rientrano tra le parti comuni

Il tribunale ha **accolto la richiesta di eliminare la pensilina**, sulla base del consolidato principio di diritto per il quale i **balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni**, ai sensi dell'[art. 1117 c.c.](#), non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. A questo principio è posta **eccezione** quando il rivestimento dei frontalini e quello delle solette dei balconi in un edificio svolgano una **prevalente funzione estetica**, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziale della facciata, e pertanto beni ricadenti in condominio.

[Prorogata al 7 aprile la comunicazione dei dati relativi a interventi agevolabili in condominio](#)  
[La prassi da seguire per l'installazione di una pergolanda in condominio](#)

### I frontalini dei balconi non incidono sul decoro

Nel caso di specie, i frontalini dei balconi posti sulla facciata dello stabile ove insiste la contestata pensilina **non assolvono a funzione alcuna incidente, in senso positivo, sul decoro** e/o sull'assetto architettonico dello stabile. Il prospetto in considerazione ha caratteristiche estetiche prive di particolare pregio, e i balconi, privi di qualsiasi fregio o decorazione **si inseriscono nella facciata in modo ordinario** senza caratterizzarne in maniera peculiare l'aspetto complessivo. Da ciò deriva che i frontalini dei balconi delle parti, ed in particolare quello del balcone a servizio dell'appartamento al secondo piano di proprietà dell'attrice, sono da considerare di **appartenenza (non condominiale ma) limitata al proprietario** di quella unità immobiliare.

Le argomentazioni del convenuto – che la pensilina sarebbe stata realizzata con materiali differenti già dal costruttore dell'edificio e che pertanto l'attrice, nell'acquistare il proprio appartamento in epoca successiva, avrebbe **prestato il "consenso" alla sua apposizione**, poggiando la pensilina già sul frontalino

del balcone sovrastante; e che in ogni caso l'apposizione della pensilina sarebbe stata autorizzata dall'assemblea condominiale – non hanno convinto il giudice della esistenza del diritto vantato in quanto:

- nell'atto di acquisto dell'appartamento dell'attrice **non vi è menzione alcuna di un diritto reale di servitù** gravante sull'unità immobiliare acquistata ed a favore di quella sottostante, avente ad oggetto l'appoggio o l'ancoraggio di una tettoia sul frontalino del balcone in oggetto, sicché non è possibile ritenere che un simile diritto trovi fonte in quell'atto;
- la **mera consapevolezza** dell'esistenza della tettoia al momento dell'acquisto non integrerebbe per sé fatto costitutivo di un diritto reale su cosa altrui;
- non è stato dimostrato che i due appartamenti delle parti in origine appartenenti ad unico proprietario fossero poi stati **alienati separatamente** nello stato da cui sarebbe risultata l'esistenza di una servitù;
- le delibere assembleari di autorizzazione all'apposizione (o rimontaggio) della pensilina in appoggio al frontalino del balcone a servizio dell'appartamento dell'attrice, avrebbero inciso su parte di proprietà individuale, **difettando quindi la competenza dell'assemblea condominiale** a costituirvi pesi o vincoli; è noto che le deliberazioni assunte dall'assemblea dei condomini al di fuori delle proprie attribuzioni ed incidenti sulle proprietà individuali dei condomini;
- il consenso prestato nell'assemblea dalla delegata della condomina attrice **non può valere quale consenso contrattuale** alla costituzione di una servitù, in quanto il voto espresso in assemblea è manifestazione di volontà inerente un atto unilaterale collegiale, e non già atto individuale rivolto ad altro contraente, alla stregua di proposta o accettazione di contratto costitutivo di servitù.

Da ciò deriva che **non essendo stata data prova del diritto** dei convenuti di appoggiare la pensilina in questione sul balcone di proprietà dell'attrice deve esserne **dichiarata l'inesistenza, con condanna alla rimozione** del manufatto.