

Modifiche al parapetto di un balcone in condominio: quelle lecite e quelle illecite

Le modifiche al parapetto del balcone di un condomino richiedono particolare cautela, non potendosi escludere il rischio di una lesione del decoro

di [Giuseppe Bordoli](#) - 13 luglio 2023

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, nè essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il **rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni** se svolgono una **prevalente funzione estetica** per l'edificio, divenendo così **elementi decorativi ed ornamentali essenziali** della facciata.

In particolare, i **balconi aggettanti** di un edificio in condominio, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa: solo i rivestimenti e gli **elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni** a tutti i condomini, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

Anche nei **balconi incassati** – cioè quelli che come dice la parola stessa non sporgono rispetto ai muri perimetrali restando per l'appunto, incassati nel corpo dell'edificio – devono considerarsi **parti comuni gli elementi esterni degli affacci**, quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini ed i pilastri, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti.

Alla luce di quanto sopra **si può comprendere come modifiche al parapetto del balcone di un condomino richiedano particolare cautela**, non potendosi escludere il rischio di una lesione del decoro.

Modifiche al parapetto di un balcone e lesione del decoro

Qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della **disciplina sulle distanze**, è necessario che, in qualità di condomino, utilizzi le parti comuni dell'immobile nei **limiti consentiti dall'art. 1102 c.c.**

Questo significa che ciascun condomino può trarre dalla cosa comune un'**utilità maggiore e più intensa** di quella che ne venga tratta dagli altri comproprietari a condizione che ciò non comprometta il diritto al pari uso da parte dei medesimi e si rispettino ulteriori due parametri: la **salvaguardia della stabilità e della sicurezza** dell'edificio, l'**assenza di alterazioni del decoro architettonico**.

Alla luce di quanto sopra la Cassazione ha confermato la sentenza impugnata che aveva accolto la domanda di riduzione in pristino del balcone ricostruito da un condomino **senza rispettare l'allineamento verticale con gli altri balconi** in quanto le opere dovevano ritenersi eseguite in violazione dell'art. 1102 c.c., causando pure una sensibile riduzione all'ingresso di luce ed aria nella proprietà inferiore e nella chiostrina (Cass. Sez. 2, 28/02/2017, n. 5196).

Merita di essere sottolineato che qualora la modifica del condomino riguardasse una **ringhiera metallica** non sarebbe escluso il pericolo di lesione del decoro del caseggiato. La natura di parte comune dei rivestimenti e degli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore di un balcone, che contribuiscano a rendere l'edificio condominiale esteticamente gradevole, può essere ravvisata con riguardo tanto a **parapetti**, quanto a **balaustre, ringhiere e simili**.

Nel decidere dell'incidenza di dette modifiche sul decoro architettonico, il giudice deve adottare, caso per caso, **criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata**, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura

un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, **precedenti diverse modifiche operate da altri condomini**.

Se è solo un condomino a rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per la demolizione, il ripristino, o comunque il mutamento dello stato di fatto degli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, relativi ai frontali ed ai parapetti), costituenti, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 3, **l'azione va proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari**, essendo altrimenti la sentenza "inutiliter data" (Cass. civ., Sez. II, 14/12/2017, n. 30071).

Modifiche lecite al parapetto di un balcone

Se è vero che il divieto di alterare il decoro architettonico dell'edificio in condominio vale anche per i fabbricati che non rivestono particolari pregi artistici, tuttavia **ciò non significa che qualsiasi opera che implichi una modificazione del primitivo aspetto esteriore dello stabile** (come nel caso di trasformazione di una finestra in balcone o di ampliamento o spostamento di finestre, o di aperture di nuove porte o vedute) **debba considerarsi vietata a priori ed in senso assoluto**.

Così recentemente una decisione di merito non ha ritenuto lesiva del decoro del palazzo la parziale chiusura in muratura del balcone dell'appartamento di un condomino. Ciò perché la parete interessata dalla modifica **prospettava su uno stretto vicolo chiuso**, di viabilità esclusivamente locale, e **la modifica**, peraltro relativa al primo piano, **non era immediatamente visibile per i passanti sulla via**, in quanto coperta dal muro di confine e dalla sovrastante siepe di recinzione. In ogni caso è stata **esclusa qualsiasi incidenza negativa sia sul contesto paesaggistico che sull'aspetto architettonico dell'edificio** (App. Cagliari 31 maggio 2023 n. 184).

Ti potrebbero interessare anche: l'articolo [Modifica parti comuni in condominio, quando è necessario il consenso dell'assemblea](#)

Leggi anche [Fotovoltaico da balcone: agevolazioni disponibili e autorizzazioni necessarie](#)

Ti potrebbe interessare [Cappotto termico condominio, soluzioni per non restringere i balconi aggettanti](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*