

# Nuovi balconi in condominio: ecco quando serve il via libera dell'assemblea

Una recente sentenza del Consiglio di Stato conferma che la realizzazione di un balcone aggettante può incidere sul decoro architettonico, bene comune dell'edificio.

di Giuseppe Bordoli – 26.11.25

La **realizzazione di un nuovo balcone da parte del condomino**, pur riguardando l'unità immobiliare del singolo, **incide su elementi comuni** come la **facciata** e il **decoro architettonico dell'edificio**. È opportuno ricordare che l'installazione di un balcone può essere soggetta a **restrizioni previste dal regolamento di condominio**.

Pertanto, qualora **una clausola di natura contrattuale** preveda espressamente il **divieto di realizzare nuovi balconi**, il singolo condomino è tenuto a rispettare tale prescrizione e non potrà procedere con l'intervento edilizio. In ogni caso, anche in mancanza di tali limitazioni, l'opera in questione può **generare contrasti tra i condomini e sollevare questioni giuridiche rilevanti**, soprattutto in assenza di autorizzazioni o delibere assembleari. A tale proposito merita di essere presa in esame una recente vicenda sottoposta all'attenzione del **Consiglio di Stato** (*sentenza n. 6951 del 6 agosto 2025*).

## La vicenda

La proprietaria di un appartamento facente parte di un condominio si rivolgeva al Tar Liguria chiedendo l'annullamento del provvedimento del Comune che, ai sensi dell'art. 19, comma 3, L. 241/1990, **vietava la prosecuzione dell'attività edilizia avviata con SCIA**. L'intervento riguardava la **realizzazione di un balcone a sbalzo su una porta finestra esistente**, ritenuto **lesivo del decoro architettonico della facciata e privo dell'assenso condominiale**. A sostegno del ricorso, la condomina lamentava, tra l'altro, la violazione della normativa condominiale (artt. 1102, 1117, 1120, 1122 c.c.).

Il Tribunale riteneva che la realizzazione del balcone incidesse sul decoro architettonico, bene comune, e che il Comune avesse il **potere di verificare la veridicità delle dichiarazioni contenute nella SCIA, inclusa la titolarità o l'assenso dei terzi**.

La condomina impugnava la sentenza sostenendo, in sintesi, che il giudice di primo grado non aveva tenuto conto del **parere favorevole già espresso dal condominio** e che l'intervento edilizio (trasformazione di una finestra in balcone) rientrava nell'ambito dell'[art. 1102 c.c.](#), non configurandosi come innovazione ex art. 1120 c.c., e quindi **non richiedeva autorizzazione assembleare**. Contestava inoltre la giurisdizione del Tar sulla valutazione del decoro architettonico, affermando che **il Comune aveva ecceduto le proprie competenze**. Infine, **negava che il balcone fosse visibile dalla pubblica via** e sottolineava che **l'uniformità estetica dell'edificio era già compromessa** da difetti di simmetria preesistenti.

## La decisione del Consiglio di Stato

Il **Consiglio di Stato ha dato ragione al Comune**. I giudici di secondo grado hanno rilevato che l'opera era destinata ad **incidere visibilmente sulla facciata principale, caratterizzata da balconi incassati**, alterando l'impronta estetica dell'edificio. Secondo il Consiglio di Stato, ogni intervento che incide sul decoro architettonico (bene comune) **richiede il consenso dell'assemblea**, indipendentemente dal giudizio soggettivo sull'effetto estetico.

## Nuovo balcone aggettante e decoro architettonico

La realizzazione di un balcone a sbalzo (cioè aggettante) può incorrere nel limite rappresentato dal decoro architettonico. Anche se l'interessato ritiene che la modifica (come l'aggiunta di un balcone o l'apertura di una finestra) non alteri il decoro architettonico dell'edificio, **non può agire autonomamente se l'intervento incide in modo sostanziale sulla facciata**. In altre parole, si deve considerare che il "decoro architettonico" delle facciate costituisce **bene comune dell'edificio** e, pertanto, ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dell'assemblea dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati (Cons. Stato, Sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772; Cass. II, 30 agosto 2004, n. 17398)" (cfr. Cons. Stato, Sez. II, n. 8663 del 30 ottobre 2024).

Qualsiasi modifica che cambia visibilmente l'aspetto esterno dell'edificio (come la facciata) richiede il consenso dell'assemblea condominiale, anche se il condomino pensa che sia una modifica "minima" o "irrilevante". **Non spetta al singolo valutare l'impatto estetico: è l'assemblea e, in caso di contenzioso, il giudice a stabilire se l'intervento altera il decoro.**

In quest'ottica l'articolo [1122 c.c.](#) consente al singolo condomino di intervenire sulla sua proprietà, anche realizzando un balcone, con l'unico **onere di dare preventiva notizia all'amministratore**, affinché questi ne riferisca all'assemblea. Questo è possibile **solo se l'opera non arreca danno alle parti comuni e non pregiudica la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.**

In ogni caso i singoli condomini non possono sottrarsi all'obbligo derivante da **clausole** del regolamento di natura contrattuale che impongono di richiedere la **preventiva autorizzazione dell'assemblea per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive**: le modificazioni apportate in violazione del regolamento di condominio rendono tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condominio ad agire a tutela della cosa comune.

Articolo tratto da *EdilTecnico*