

CORTE DI CASSAZIONE – SENTENZA N. 1990 IN DATA 2/2/2016
LA LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO IN RELAZIONE
AGLI INTERVENTI SULLE PARTI ESCLUSIVE DEI BALCONI AI SENSI DELL'ART.
1130 N. 4 DEL CODICE CIVILE

di Claudia Bergonzini
Avvocato in Bologna

La sentenza della Corte di Cassazione n. 1990 in data 2/2/2016 ha sancito un importante principio, da tenere in considerazione nell'esecuzione delle opere di manutenzione dei balconi aggettanti.

La vicenda trae origine da un'azione ex art. 1669 c.c. e concerne la sussistenza della *“legittimazione ad agire dell'amministratore condominiale per il ristoro dei danni concernenti i poggiali dell'edificio essendo questi parti non comuni, bensì di proprietà esclusiva, costituenti le singole porzioni materiali”*.

In particolare, la Suprema Corte ha esaminato la pronuncia impugnata *“laddove con riguardo agli interventi ritenuti necessari ad eliminare i vizi lamentati non ha operato distinzione alcuna tra parti del poggiale (frontalini e faccia inferiore della soletta) ritenute comuni in quanto assolvienti anche ad un funzione estetica e quindi inerenti al decoro dell'edificio e parti non comuni ma pacificamente di proprietà esclusiva in quanto costituenti un prolungamento della corrispondente unità immobiliare”*.

Il quesito posto, in relazione all'art. 1130 n. 4 c.c. e all'art. 1117 c.c., è il seguente:

“Dica la Corte di Cassazione se, anche in relazione alle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini (pavimentazione o faccia superiore) oltre che con riguardo a quelle comuni (frontalini e faccia inferiore delle solette), sussista o meno la legittimazione ad agire ex art. 1669 c.c. dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4.”

La Corte di Cassazione ha statuito:

“In ordine al profilo della legittimazione attiva del condominio, la sentenza impugnata merita di essere confermata per quanto risulta perfettamente uniformata ai principi espressi da questa Corte in altre occasioni. Al riguardo è sufficiente osservare che: l'art. 1130 c.c., n. 4. che attribuisce

all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, deve interpretarsi estensivamente, per cui rientrano nel novero degli atti conservativi che, possono essere compiuti dall'amministratore, anche quegli atti che pur interessando parti individuali si rendono necessari per intervenire sulle parti comuni.

Pertanto, i rilievi della ricorrente secondo cui andrebbero stralciati gli interventi da effettuare sulle parti esclusive dei balconi, non possono trovare accoglimento, perché gli interventi sulle parti esclusive dei balconi sono la necessaria conseguenza degli interventi sulle parti comuni degli stessi. La ricorrente, in altri termini, non tiene conto che alcune parti dei balconi, anche aggettanti (frontali e la parte inferiore) e gli stessi balconi aggettanti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, debbono considerarsi beni comuni e, pertanto, come è agevole intendere l'eliminazione di un eventuale danno nelle parti individuali non sarebbe neppure possibile senza interessare le parti comuni e viceversa”.

*O*O*O*O*

Sulla natura condominiale delle parti esterne e visibili dei balconi, in funzione della tutela dell'uniformità estetica e del decoro della facciata condominiale, senza necessità che i balconi stessi siano dotati di particolare pregio architettonico, la giurisprudenza di legittimità e di merito è copiosa, consolidata e costante.

In particolare, la Suprema Corte, in virtù di un orientamento uniforme, afferma che la manutenzione delle parti esterne e visibili dei balconi aggettanti rientra tra le competenze dell'assemblea condominiale e le relative spese devono essere ripartite tra i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ai sensi dell'art. 1123 comma 1 c.c.

Si richiamano, *ex multis*, due sentenze della Corte di Cassazione:

- n. 28571 in data 20/12/2013 “*proprio alla stregua dalla giurisprudenza di questa Corte, ai fini della affermazione della natura condominiale dei c.d. frontalini, è sufficiente che essi adempiano prevalentemente alla funzione*

ornamentale dell'intero edificio, senza che sia necessario che rivestano un particolare pregio estetico (cfr. sent. 7 settembre 1996 n. 8159)".

- n. 14576 in data 30/7/2004 "In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole".

o*o*o*o

Altrettanto consolidato e uniforme è l'orientamento della Corte di Cassazione che riconosce la legittimazione sostanziale e processuale dell'amministratore del condominio, in relazione alle materie rientranti nelle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c.

Si richiamano le sentenze Cass. S.U. n. 18331/10, Cass. n. 1451/14 e la più recente Cass. n. 20816/15 che ha sancito:

"Occorre, allora, aver riguardo al combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c.. La prima norma, al punto 4 - che viene in rilievo con il ricorso - fa obbligo all'amministratore di: "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio".

Nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Secondo l'interpretazione di questa Corte, il legislatore ha inteso riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile (cfr Cass. n. 8233 del 2007), cioè ad atti meramente conservativi".

o*o*o*o

La sentenza della Corte di Cassazione n. 1990 in data 2/2/2016 ha, dunque, confermato i suddetti orientamenti già consolidati e ha,

altresì, riconosciuto la legittimazione dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c. (che impone di "*compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio*"), anche in relazione alle parti di proprietà esclusiva dei balconi aggettanti, quando gli interventi sulle parti comuni e sulle parti individuali sono collegati tra di loro e sono necessari per la tutela e la salvaguardia delle parti comuni.

*o*o*o*o*

Conseguentemente, applicando in conformità al riportato *dictum* della Cassazione il disposto dell'art. 1130 comma 4 c.c., in relazione alle attribuzioni dell'amministratore, e dell'art. 1135 n. 4 c.c., che riguarda l'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, si può affermare che **rientrano nelle competenze dell'assemblea condominiale le deliberazioni aventi ad oggetto le opere di manutenzione dei balconi, anche in relazione alle parti di proprietà esclusiva, ove risulti accertato il carattere inscindibile del ripristino di entrambe le parti, quella comune e quella di proprietà esclusiva, ai fini della buona riuscita del lavoro e dell'esecuzione dell'opera secondo le regole dell'arte.**

*o*o*o*o*

Avv. Claudia Bergonzini