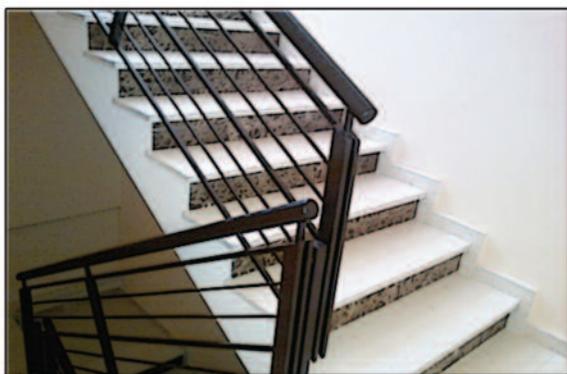
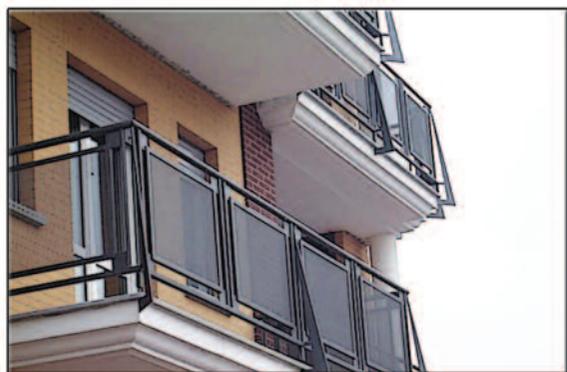


I BALCONI IN CONDOMINIO

NORME E GIURISPRUDENZA SU RINGHIERE, PARAPETTI E FRONTALINI



ARGOMENTI

- ▶ La sicurezza di ringhiere e balaustre
- ▶ Balconi e terrazze nel DM Accessibilità
- ▶ Ripartizione spese di manutenzione
- ▶ Altezze e spessori dei parapetti
- ▶ Cassazione e Giudici di merito



SOMMARIO

	<i>pag.</i>
Le norme in materia di sicurezza sulle ringhiere e le balaustre <i>(Faraone Srl)</i>	III
Balconi e terrazze nel Dm 236/89 in materia di barriere architettoniche <i>(Decreto Ministeriale)</i>	IV
Fioriere in cemento esterne alla ringhiera: come si ripartiscono le spese <i>(CORTE CASSAZIONE)</i>	VI
Condominio e sicurezza del balcone aggettante: a chi spettano le spese di consolidamento <i>(CORTE CASSAZIONE)</i>	VIII
Distanze legali dal balcone: conta la regolarità dell'altezza e dello spessore del parapetto <i>(CORTE CASSAZIONE)</i>	X
Balconi, ringhiere, parapetti e sicurezza. Ecco come si pronunciano i tribunali <i>(banca dati Confedilizia)</i>	XII



Editore: Il Condominio editrice s.a.s. – Via E. Thesauro, 2 – 10125 Torino
Tel. 011/6523611 – Fax 011/6523690 – E-mail: segreteria@italia-casa.com

Direttore responsabile: Gianluca Palladino

L'elaborazione del testo, se pur effettuata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità da parte dei curatori/redattori per eventuali errori o inesattezze.

© Copyright Il Condominio editrice s.a.s., Torino - 2015

La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i Paesi.

Stampa: I.T.S. - Cavaglià (BI)

LE NORME IN MATERIA DI SICUREZZA SULLE RINGHIERE E LE BALAUSTRE

A cura di: Faraone Srl - Via Po, 12 - 64018 Tortoreto Lido (TE)

Telefono: +39 0861 784200 - Fax +39.0861.781035 - faraone@faraone.it

La Faraone, tramite l'Uncsaal (Unione nazionale costruttori serramenti acciaio, alluminio e leghe) ha interpellato il Ministero dei lavori pubblici che ha dichiarato: "Le ringhiere devono avere una resistenza minima alla spinta di 200 Kg al metro lineare".

Ma chi rispetta la normativa sulle ringhiere? E chi conosce il d.m del 14/01/2008 in vigore dal 01/07/2009?

C'è chi parla di balaustre e ringhiere a norme "europee" con resistenze a 50 - 100 - 150 Kg/metro lineare (500-1000-1500 N/m), ma in Italia vale la normativa nazionale.

C'è chi propone balaustre e ringhiere a norma indicando solo la resistenza a 50 Kg/m (500 N/m), ma la resistenza minima, con la nuova norma, è di 200 kg/m (2000 n/m). La vecchia norma, scaduta il 01/07/2009, prevedeva invece una resistenza minima a spinta di 100 kg.

E ancora: c'è chi presenta balaustre dal design pulito, ma aventi solo 5 tondini (o cavi) orizzontali con spazi da 18 cm, attraversabili da un bambino. Al contrario, la norma italiana prevede che i tondini dovranno risultare inattraversabili da una sfera di 10 cm.

C'è, inoltre, chi indica balaustre certificate con pannelli in vetro o altro con spessore di 8-10 mm senza indicare le misure massime ed eventuali tempera e/o stratifica, ma la norma prevede la prova del pendolo: la resistenza rispetto all'impatto da corpo molle. Lo spessore varia in base alle dimensioni del vetro e all'uso: per determinate balaustre, ad esempio, occorre da mm 6+6 temperato con larghezza massima di 100 cm circa. (Un vetro stratificato, non temperato, non supera la prova).

E non è ancora tutto. C'è, ad esempio, chi fornisce falsi certificati che dichiarano una resistenza alla spinta pari a 100 Kg/m o 200 Kg/m per ogni uso.

Esempio 1. Prova di laboratorio e certificato con una balaustra da 2,40 m con passamano fissato al muro. Il certificato vale per una installazione larga 240 cm, dato che il passamano fissato al muro assorbe una parte della spinta.

Esempio 2. Stessa tipologia di balaustra lunga ad esempio 5-10 m con lo stesso certificato. In questo caso, il certificato non ha più alcun valore (anche se il passamano viene fissato alla parete, la resistenza alla spinta è inferiore del 50%).

Ora, la domanda è semplice: chi va in galera se un bambino vola dal balcone? Sono tutti imputati: innanzitutto l'artigiano che ha effettuato il lavoro; poi il progettista e direttore dei lavori; quindi l'impresa di costruzione; infine il proprietario dell'immobile.

LA NORMATIVA

La normativa italiana sulle balaustre, in vigore dallo 01/07/2009, obbliga a rispettare i seguenti parametri:

- ◆ per le abitazioni, alberghi, uffici, anche aperti al pubblico, ospedali, ristoranti, caffè, banche, scuole, ad esclusione delle aree suscettibili di affollamento, una resistenza alla spinta di 200 Kg/m;
- ◆ per ambienti suscettibili di affollamento, quali balconi, ballatoi e scale comuni di condomini, negozi, centri commerciali, grandi magazzini, librerie, sale convegni, cinema, teatri, chiese, tribune, alberghi, uffici aperti al pubblico, ospedali, ristoranti, banche, scuole: una resistenza alla spinta di 200 Kg/m.

* per ambienti privi di ostacoli per il libero movimento delle persone, quali musei, sale esposizioni, stazioni ferroviarie, sale da ballo, palestre, tribune libere, edifici per eventi pubblici, sale da concerto, palazzetti per lo sport e relative tribune: una resistenza alla spinta di 300Kg/m.

BALCONI E TERRAZZE NEL DM 236/89 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”.
(Pubblicato in suppl. ord. alla Gazzetta Ufficiale n. 145 del 23 giugno 1989)

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Campo di Applicazione

Le norme contenute nel presente decreto si applicano:

- 1) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto;
- 4) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

CAPO II - CRITERI DI PROGETTAZIONE

Art. 3 - Criteri generali di progettazione

3.1 In relazione alle finalità delle presenti norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L’accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell’immediato.

La visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell’edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l’adattabilità è, pertanto, un’accessibilità differita.

3.2 L’accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

- a) gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;
- b) le parti comuni.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all’installazione di meccanismi per l’accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L’ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l’accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

3.3 Devono inoltre essere accessibili:

- a) almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento. Qualora le richieste di alloggi accessibili superino la suddetta quota, alle richieste eccedenti si applicano le disposizioni di cui all’art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.
- b) gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- c) gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5.

3.4 Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

- a) negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;
- b) nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;
- c) nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 5, sono accessibili;
- d) nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;
- e) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.

Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta inferiore ai 250 mq, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta;

- f) nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.
- g) negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

3.5 Ogni unità immobiliare, qualunque sia la destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal presente decreto.

Art. 4 - Criteri di progettazione per l'accessibilità

4.1 Unità ambientali e loro componenti.

4.1.8 Balconi e Terrazze

La soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

È vietato l'uso di porte-finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote.

Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote.

Ove possibile si deve dare preferenza a parapetti che consentano la visuale anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

CAPO IV - SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE

Art. 8 - Specifiche funzionali e dimensionali

8.1 Unità ambientali e loro componenti

8.1.8 Balconi e terrazze

Il parapetto deve avere una altezza minima di 100 cm ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro.

Per permettere il cambiamento di direzione, balconi e terrazze dovranno avere almeno uno spazio entro il quale sia inscritta una circonferenza di diametro 140 cm.

FIORIERE IN CEMENTO ESTERNE ALLA RINGHIERA COME SI RIPARTISCONO LE SPESE

Corte Cassazione, sez. II civ., sent. n. 28569/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

C.A.M., con atto notificato in data 16.7.97 conveniva in giudizio avanti al tribunale di Roma, il condominio di via degli (omissis) e, premesso di essere proprietaria dell'appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio 1 scala A, con annesso terrazzo delimitato da ringhiera, all'esterno della quale erano state realizzate dall'impresa costruttrice una serie di fioriere in cemento armato a coronamento e copertura del cordolo posto sulla sommità delle murature perimetrali dell'edificio e che le stesse fioriere erano state sempre considerate di proprietà comune, con conseguente suddivisione e ripartizione delle relative spese; tutto ciò premesso, impugnava la delibera assembleare del 19.6.97 che aveva stabilito di porre a carico dei condòmini proprietari delle terrazze le spese relative alla parte interna delle fioriere in questione, lasciando a carico del condominio solo quelle riguardanti il lato esterno delle fioriere stesse. Si costituiva il condominio chiedendo il rigetto della domanda siccome infondata; interveniva in giudizio il condòmino Ca. Do. aderendo alla domanda spiegata dalla C. e chiedendo l'estensione nei suoi confronti degli effetti della medesima. L'adito Tribunale di Roma, con sentenza n. 41263/02 rigettava la domanda attrice e dell'interveniente volontario che condannava in solido al pagamento delle spese di lite. Avverso tale sentenza proponeva appello la C. chiedendone l'integrale riforma. Si costituiva il Ca., aderendo al gravame, ed il condominio che ne sollecitava il rigetto. La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 2923/05 depositata in data 28.6.2005, in accoglimento del gravame, dichiarava la nullità della delibera del 19.6.97 e condannava il condominio al pagamento delle spese del doppio grado.

Secondo la Corte romana le fioriere in questione lungi dall'assolvere ad una funzione meramente ornamentale, costituivano invece parte integrante della struttura dello stabile, non solo perché spiegavano una funzione di copertura delle strutture portanti dell'edificio, ma anche e soprattutto perché inserite in un progetto complessivo dello stabile condominiale, quali parte integrante nel profilo architettonico del medesimo, per cui, in conseguenza dell'utilità assoluta, esse dovevano ritenersi appartenere al condominio, con ogni conseguenza sulla ripartizione delle spese. Avverso la predetta pronuncia, ricorre per cassazione il condominio di via degli (omissis) sulla base di una solo mezzo; resistono con controricorso gli intimati. Le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare entrambi i controricorrenti hanno dedotto l'invalidità della delibera dell'assemblea condominiale del 3.12.2012 con cui tale organo, autorizzando l'amministratore alla proposizione del presente ricorso per cassazione, ne ratificava e convalidava l'operato pregresso (Cass. n. 18331 del 6.8.2010); ciò in quanto detta delibera risulta adottata dall'assemblea condominiale non validamente costituita avendovi partecipato soli 438 millesimi e quindi meno della metà del valore dell'edificio (art. 1136 c.c., commi 1 e 2). Secondo il Collegio l'eccezione è priva di pregio atteso che trattasi di delibera annullabile e non nulla, che non risulta oggetto d'impugnazione da parte dei condòmini ex art. 1137 c.c..

Passando all'esame del primo ed unico motivo del ricorso, con esso il ricorrente condominio denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 e 1125 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5. Sostiene che il giudice di 2° grado ha disatteso l'ormai consolidata giurisprudenza secondo cui i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. Peraltro soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale fanno parte dei beni comuni condominiali, ma devono inserirsi nel prospetto dell'edificio contribuendo a renderlo esteticamente gradevole; tutto ciò nella fattispecie deve escludersi, avuto riguardo alla relazione del

CTU, atteso che le predette fioriere non sono che comuni vasconi prefabbricati in calcestruzzo, privi di particolare pregio, che non possono avere alcuna valenza architettonica. La doglianza appare fondata.

In effetti secondo la giurisprudenza della S.C. nel condominio degli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condòmini, 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. (Cass. n. 14576 del 30/07/2004; Cass. n. 587 del 12.1.11; Cass. n. 15913 del 17/07/2007). Ora, sulla base della CTU espletata e tenuto conto della conformazione di tali manufatti (comuni vasconi trapezoidali di calcestruzzo posati sul cordolo e non sporgenti) deve escludersi o almeno deve dubitarsi, che gli stessi abbiano un qualche pregio artistico e facciano parte del decoro architettonico dell’edificio ovvero costituiscano parte integrante della struttura dello stabile; avuto riguardo inoltre alla loro prevalente funzione di protezione della terrazza, di cui fungono da parapetto non essendo al riguardo sufficiente ai fini protettivi il solo corrimano, così come in concreto realizzato. Ciò posto, non può condividersi il ragionamento della corte capitolina secondo cui le c.d. fioriere farebbero parte “di un progetto complessivo dello stabile quale parte integrante del profilo architettonico”, per cui esse devono ritenersi appartenere al condominio e non ai soli condòmini proprietari del lastrico solare a cui accedono, come invece sembrerebbe più corretto e logico. Conclusivamente, il ricorso deve essere accolto; la sentenza deve essere conseguentemente cassata, con l’invio della causa ad altra sezione della Corte d’Appello di Roma, anche per le spese di questo giudizio, che si adeguerà al principio di diritto di cui sopra.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d’Appello di Roma.

CONDOMINIO E SICUREZZA DEL BALCONE AGGETTANTE A CHI SPETTANO LE SPESE DI CONSOLIDAMENTO

Corte Cassazione, sez. II.civ, sent. 16.02.2012, n. 2241

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I sigg. F. (M., E., S., P., G., I., A.) convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Roma, il Condominio di viale (*omissis*), per ivi sentirlo condannare al pagamento delle spese necessarie per il consolidamento e la rimessa in pristino del frontalino di un balcone dell'appartamento di proprietà di essi attori e del relativo sottobalcone.

Si costituiva il condominio in persona del suo amministratore *pro-tempore*, contestando la domanda avversaria e deducendo la responsabilità esclusiva dei proprietari in ordine alle opere di cui si dice.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 19378 del 2001, rigettava la domanda degli attori.

Avverso la suddetta sentenza, interponevano appello i sigg. F., censurando la decisione impugnata ed insistendo per l'accoglimento della domanda rigettata dal primo giudice.

Si costituiva in giudizio il condominio contestando le deduzioni avversarie e sollecitando l'integrale conferma della sentenza impugnata.

La Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 2011 del 2005, rigettava l'appello proposto dai sigg. F., condannava in solido i suddetti appellanti all'integrale rifusione delle spese del secondo grado di giudizio in favore del condominio appellato.

A sostegno di questa decisione, la Corte romana, osservava:

- a) che i balconi di un edificio condominiale strutturalmente non necessari per l'esistenza del fabbricato e non destinati all'uso o al servizio di esso, in linea generale, costituivano parte integrante dell'appartamento di pertinenza come prolungamento del piano e non rientravano tra le parti comuni ex art. 1117 c.c.;
- b) che come ha evidenziato la CTU il deterioramento dell'intonaco del balcone di pertinenza degli appellanti era palesemente originata dalla progressiva infiltrazione delle acque meteoriche e quindi imputabile alla insufficiente manutenzione del balcone da parte dei proprietari.

La cassazione della sentenza n. 2011 del 2005 della Corte di Appello di Roma, è stata chiesta dai sigg. F., con ricorso affidato a due motivi.

Il condominio di viale (*omissis*) ha resistito con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I sigg. F. (E., S., P., G., A.) denunciano:

- a) con il primo motivo la nullità della sentenza per errore in giudicando.

Secondo i ricorrenti:

- 1) Il Tribunale prima, e la Corte di Appello, dopo, non hanno tenuto in considerazione quanto era stato rilevato dal CTU, il quale aveva distinto le spese delle opere eseguite per la parte del frontalino del balcone (come spese del condominio) dalle spese per le opere di ripristino del sottobalcone (come spese a carico della proprietaria dell'appartamento);
 - 2) l'affermazione secondo la quale i frontali del balcone erano estremamente semplici ed uniformi tale da essere privi di qualsivoglia rilevanza architettonica, rappresenta una considerazione priva di un valore tecnico professionale;
 - 3) che a causare il distacco dell'intonaco del sottobalcone e quindi del frontalino, sia stata la progressiva infiltrazione delle acque meteoriche è solo un'ipotetica causa dell'origine del danno ma non è stata provata né il CTU ne ha dato conferma.
- b) con il secondo motivo: la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione delle norme di diritto. Ritengono i ricorrenti che la Corte di Appello di Roma nell'applicare l'art. 1117 cod. civ. non ha tenuto conto:
 - a) dell'orientamento della giurisprudenza secondo cui "mentre il balcone e il terrazzo appartengono in modo esclusivo all'unità immobiliare corrispondente, gli elementi situati al di sotto del balcone sono oggetto di proprietà comune;
 - b) voler ritenere il contrario condurrebbe, inevitabilmente, all'anarchia condominiale;

c) che i pannelli o i frontali dei balconi oltre che a garantire l'integrità architettonica dell'edificio, assolvono l'ulteriore funzione di riparo degli agenti atmosferici;

d) l'interpretazione estensiva dell'art. 1117 cod. civ.;

non lascia dubbi circa l'appartenenza di detti frontalini al disposto normativo suddetto.

1.1. Entrambi i motivi possono essere esaminati congiuntamente per l'inevitabile connessione che esiste tra gli stessi, tale che il secondo appare una specificazione del primo, ed entrambi sono infondati e non possono essere accolti per le ragioni di cui si dirà.

1.1.a). Intanto, entrambi questi motivi, in buona sostanza, non denunciano una violazione di legge o un'errata applicazione dei principi giuridici, ma sollecitano una nuova e diversa valutazione delle prove acquisite in giudizio e, soprattutto, una nuova valutazione dell'elaborato peritale, ovvero un nuovo giudizio di merito, inibito al giudice di legittimità.

1.1.b). A ben vedere, non ha pregio l'affermazione del ricorrente secondo cui la Corte di merito non avrebbe tenuto conto di quanto affermato o evidenziato dal CTU, atteso che le valutazioni giuridiche espresse (indebitamente) dal CTU nel proprio elaborato peritale, non solo non vincolano il giudicante, ma non escludono l'obbligo di questi di formulare una nuova valutazione, anche quando reputa quelle valutazioni corrette non potendo limitarsi a richiamarle. Non vi è dubbio, per altro, che dalla logica del sistema, si evince che la CTU non è un mezzo di prova, è, invece, soltanto uno strumento di eterointegrazione della conoscenza specialistica del giudice.

1.1.c) Pertanto, non ha errato, la Corte di merito, nel disattendere la relazione del CTU e nell'aver considerato che la stessa, unitamente alle riproduzioni fotografiche, avesse evidenziato che il balcone oggetto di causa presentasse le caratteristiche di un balcone aggettante e, pertanto, quelli di un elemento accidentale e non portante della struttura del fabbricato e che i frontali degli stessi non assolvessero ad una funzione ornamentale o architettonica dell'immobile.

1.2.a). La Corte di merito non ha, neppure, errato nell'indicare i criteri per imputare, al condomino o al condominio, la spesa per la riparazione dei frontalini del balcone, e, nel caso in esame, per aver imputato la relativa spesa al condomino, atteso che, in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condòmini, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. A sua volta, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi aggettanti si devono considerare beni comuni a tutti, ex art. 1117 c.c., solo quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (ipotesi non ricorrente nel caso in esame). E, di più, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nell'ipotesi di strutture completamente aggettanti - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né, quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani.

1.2.b). Tuttavia, va evidenziato che affermare che i balconi aggettanti i rivestimenti, nonché gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore degli stessi, quando non si inseriscono nel prospetto dell'edificio e non contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui si riferiscono, non significa che nel ripristino di questi beni (balconi comprensivi dei frontalini) il condomino sia libero di modificare l'estetica, la simmetria e il colore della facciata dell'edificio.

In definitiva, il ricorso va rigettato e i ricorrenti condannati al pagamento delle spese del giudizio di cassazione così come verranno liquidate con il dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, e condanna i ricorrenti, in solido al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che liquida in Euro 2000,00, oltre Euro 200,00 per esborsi e, oltre, spese generali ed accessori come per legge.

DISTANZE LEGALI DAL BALCONE: CONTA LA REGOLARITÀ DELL'ALTEZZA E DELLO SPESSORE DEL PARAPETTO

Corte Cassazione, sez. II civ., sent. 05.11.2012, n. 18910

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 14.3.01 il Tribunale di Trani, sez. dist. di Andria, a conclusione del giudizio instaurato con ricorso per denuncia di nuova opera del 15.12.95 dai coniugi G.L. e L.R., cui aveva fatto seguito, con citazione del 27.5.96, la domanda possessoria, di condanna all'arretramento, con risarcimento dei danni, della costruzione realizzata dal vicino Lo.An., alla distanza legale di almeno tre metri rispetto al parapetto perimetrale del lastrico solare del fabbricato degli attori, a tutela dell'assunto esercizio della veduta verso il fondo del convenuto, ritenuto che nel caso di specie non fossero configurabili i necessari estremi dell'*inspectio* e della *prospectio in alienum*, rigettava la suddetta domanda, disattendendo altresì quelle riconvenzionali (che non mette conto menzionare, in quanto non riproposte in appello) proposte dal convenuto. La suddetta decisione veniva confermata, con condanna degli appellanti G. - L. alle spese del grado, dalla Corte di Bari, con sentenza del 30/3 - 28/4/05, ribadendo che, nella specie, le oggettive caratteristiche (risultate dalle espletate consulenze tecniche) del parapetto in questione, in ragione della ridotta altezza (cm. 90) e dell'esiguo spessore (cm. 20) del muretto perimetrale del lastrico, non fossero idonee a consentire il comodo affaccio, vale dire la possibilità di guardare non solo frontalmente, ma anche obliquamente e lateralmente, verso il fondo dei vicini, in condizioni di sufficiente sicurezza.

Sotto quest'ultimo profilo, la corte citava l'art. 26 co. 1 lett. b) del D.P.R. n. 547/1955, in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, prescrivente per i parapetti nei cantieri di lavoro l'altezza minima di mt. 1 ed analoghe disposizioni contenute nel D.M. n. 236/89 ed in una circolare del 1965 del Ministero dei Lavori Pubblici.

Avverso tale sentenza i soccombenti G. - L. hanno proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi illustrati con successiva memoria. Ha resistito l'intimato Lo. con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 900, 905 e 907 c.c., nonché insufficiente, illogica e contraddittoria motivazione, censurandosi la *ratio decidendi* in narrativa riportata, per contrarietà ai principi giurisprudenziali in materia di affaccio ed ai criteri della logica e della comune esperienza, deducendosi in particolare l'inadeguatezza ed opinabilità del criterio rapportato alla statura delle persone, tenuto conto della variabilità della stessa, e l'incomprensibilità di quello relativo allo spessore del muretto. Il motivo va disatteso risolvendosi nella confutazione di una valutazione che i giudici di merito, in primo ed in secondo grado, hanno adeguatamente motivato, partendo dalla corretta premessa, secondo cui per configurarsi gli estremi di una veduta ai sensi dell'art. 900 u.p. c.c, conseguentemente, soggetta alla regole di cui ai successivi artt. 905 e 907, è necessario che le c.d. *inspectio et prospectio in alienum*, vale a dire le possibilità di affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, siano esercitabili in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza (al riguardo v., tra le altre, Cass. nn. 5904/81, 3265/87, 7267/03), ed escludendo in concreto, sulla scorta di ragionevoli considerazioni basate, ex art. 115 co. 2 c.p.c., su nozioni di comune esperienza, che tali condizioni ricorressero nel caso di specie, in cui il muretto perimetrale del terrazzo è risultato essere alto soltanto cm. 90.

La sola considerazione, basata su un dato di oggettiva inconferibilità, che tale altezza corrisponda, più o meno, a quella del basso ventre di una persona di ordinaria statura (da intendersi, come già è stato precisato da questa Corte, compresa tra i limiti minimi e massimi che normalmente si registrano nell'ambito della popolazione, e non necessariamente coincidente con la media di tali valori: v. sent. nn. 76267/93, 3285/87) così da non consentire l'adeguata protezione del petto della stessa nell'eventuale affaccio (che comporterebbe intuibili e pericolosi sbilanciamenti in avanti dell'osservatore), risulta di per sé sola sufficiente ad escludere il requisito della sicurezza, a prescindere dalla rilevanza o meno dell'esiguità dello spessore

del muretto in questione, manufatto che per la sua ridotta elevazione rispetto al pavimento neppure può definirsi un parapetto.

Con il secondo motivo, deducendo violazione e falsa applicazione degli artt. 8.1.8 D.M. 14.6.89 n. 236, 54 Circ. 27.6.65 n.86 ter Min. L.L.P.P., 26 co.1 D.P.R. 547/55 e connessi vizi della motivazione, si censura, sotto vari profili (indebita applicazione, anche retroattiva, ai rapporti civilistici, di disposizioni rispondenti alle diverse esigenze della sicurezza nel lavoro, assenza di contenuto normativo esterno della circolare, mancata considerazione di norme di segno diverso contenute nel citato D.P.R.), il richiamo alle suddette fonti. Il motivo va disatteso, per difetto di rilevanza, non avendo la Corte d'Appello affermato la diretta applicabilità alla controversia delle disposizioni in questione ma soltanto indicato le stesse quali elementi comparativi e di indiretto riscontro della valutazione, già di per sé adeguatamente motivata sulla base della comune esperienza, basata sull'insufficiente altezza del muretto di recinzione del terrazzo, inidoneo a consentire l'affaccio, in particolare la *prospectio*, in condizioni di sicurezza.

Pertanto la censura, attenendo ad un argomento aggiuntivo esposto in funzione meramente rafforzativa di quello principale, di per sé solo decisivo, non risultando essenziale ai fini della motivazione della decisione, è inammissibile. Il ricorso va conclusivamente respinto. Le spese, infine, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali in favore del controricorrente, in misura di complessivi Euro 2.500,00, di cui 200 per esborsi.

BALCONI, RINGHIERE, PARAPETTI E SICUREZZA ECCO COME SI PRONUNCIANO I TRIBUNALI

Fonte: banca dati Confedilizia (www.confedilizia.it)

Uno dei requisiti fondamentali per stabilire a chi spettino le spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria) degli affacci condominiali è rappresentato dalla loro proprietà, che varia a seconda che trattasi o meno di balcone aggettante e anche in base ad altri parametri, quali ad esempio la funzione (estetica o meno) dei frontalini. Ma in materia di balconi, ringhiere, parapetti e sicurezza condominiale vi sono anche ulteriori casi da esaminare, tra cui la corretta apposizione delle tende parasole, nonché la salvaguardia della circolazione dell'aria nelle scale condominiali. Di seguito, tratto dall'archivio di Confedilizia, una carrellata (non esaustiva) di sentenze di merito e di Cassazione.

PORTACONTATORI NEI BALLATOI

Non esiste un diritto del singolo condomino a farsi installare, nei muri perimetrali interni dei ballatoi condominiali, nicchie per immettervi contatori del gas o della luce; anzi, l'apposizione di tali nicchie-portacontatori deve essere considerata un peso di diritto reale sulle parti comuni.

☛ *Pret. civ. Torino, ord. 23.12.1995.*

PERICOLI DERIVANTI DA CHIUSURA BALCONI

La chiusura con finestre a vetri con telaio metallico realizzata su balconi di proprietà esclusiva dei singoli condòmini è illegittima, allorché, limitando la circolazione dell'aria all'interno delle scale e dei pianerottoli e determinando conseguenti ristagni di odori, può creare situazioni di pericolo o danni alle parti comuni dell'edificio.

☛ *Trib. civ. Milano, sez. VIII, sent. 26.6.1989.*

ELIMINAZIONE DI UNO SPORTO

Il proprietario di un appartamento sito in uno stabile condominiale ha diritto di ottenere l'eliminazione di uno sporto costruito sul muro comune, in corrispondenza dell'appartamento sovrastante, quando tale manufatto importa una sensibile diminuzione di luce e di aria ai danni dell'unità immobiliare di sua proprietà; e ciò indipendentemente dal fatto che il terreno contiguo allo stabile, cui aggetta il manufatto medesimo, appartenga al condominio ovvero al condomino attore in via esclusiva.

☛ *Cass. civ., sez. II, 18.5.1978, n. 2408.*

COSTRUZIONE DI NUOVI BALCONI

Con riguardo ad un edificio in condominio a norma dell'art. 1102 cod. civ. è consentita al condomino la costruzione di balconi e pensili sul cortile comune quando, pur comportando l'occupazione con un'opera solida e stabile dell'area sovrastante, concreti solo un ampliamento della presa d'aria e luce dell'appartamento del singolo condomino senza alterare la destinazione normale del cortile ai fini costruttivi dei singoli proprietari, con vantaggio delle rispettive proprietà, e quindi per l'utilità e disponibilità esclusiva degli stessi. Nella specie la C.S., in applicazione di tale principio, ha confermato la decisione dei giudici del merito che avevano ritenuto che il vano occupante la colonna d'aria sovrastante il cortile comune, per le sue dimensioni di oltre mq. 4 e mezzo, alterasse la destinazione economica del cortile stesso, diminuendo l'utilizzazione dell'aria e della luce che esso era destinato ad assicurare.

☛ *Cass. civ., sez. II, 29.12.1987, n. 9644.*

BALCONI CHE RIDUCONO L'ARIA

In tema di condominio negli edifici, la costruzione di balconi e pensili sul cortile comune è consentita al singolo condomino, purché, ai sensi dell'art. 1102 c.c., non risulti alterata la destinazione del bene comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Nella fattispecie, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza con cui il giudice di merito aveva ritenuto che l'edificazione, nel cortile comune, di due balconi alterasse la destinazione del cortile medesimo, diminuendo l'utilizzazione dell'aria e della luce che il bene era destinato ad assicurare.

➔ **Cass. civ., sez. II, 27.8.2002, n. 12569.**

GLI ELEMENTI DECORATIVI

Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, cementi decorativi relativi ai frontali ed ai parapetti) svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

➔ **Cass. civ., sez. II, 19.1.2000, n. 568.**

SPESE PER LAVORI DI RESTAURO

L'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; ne consegue che nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea.

➔ **Cass. civ., sez. II, 30.8.1994, n. 7603.**

FUNZIONE ESTETICA DEI BALCONI

Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte e della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere considerati di proprietà comune dei condòmini, in quanto destinati all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio. Tale funzione può essere esclusa solo in presenza di prova contraria, da cui risulti che trattasi di un fabbricato privo di qualsiasi uniformità architettonica, o che trovasi in uno stato di scadimento estetico tale da rendere irrilevante l'arbitrarietà costruttiva o di manutenzione dei singoli particolari.

➔ **Cass. civ., sez. II, 17.7.1999, n. 7603.**

DISTACCO DEL RIVESTIMENTO

Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte o della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere considerati di proprietà comune dei condòmini, in quanto destinati all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, mentre sono pertinenze dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo per il decoro di quest'ultimo; conseguentemente, nel caso di distacco, per vizio di costruzione, del rivestimento o degli elementi decorativi predetti, l'azione di responsabilità nei confronti del costruttore è legittimamente esperita dal condominio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., se il rivestimento o gli elementi decorativi abbiano prevalente funzione estetica per l'intero edificio.

➔ **Cass. civ., sez. II, 28.11.1992, n. 12792.**

LASTRE SULLA PARTE INFERIORE

Le lastre applicate alla parte inferiore di ogni balcone e i listelli incollati sotto la copertina di finitura dei parapetti dell'edificio condominiale, costituendo elementi con funzione estetica, volti a rendere armonica la facciata dell'edificio (le copertine) ovvero anche posti al servizio di una parte comune quale è la facciata (i listelli), devono essere considerati di proprietà comune dei condòmini. Conseguentemente, nel caso di distacco dei predetti elementi decorativi, per vizio di costruzione, la legittimazione ad *causam* relativamente all'azione di responsabilità nei confronti del costruttore ex art. 1669 c.c. compete all'amministratore del condominio.

➔ **Trib. civ. Udine, 23.11.1998, n. 925.**

MANUTENZIONE DEI FRONTALINI

Le spese di manutenzione riguardanti il frontalino dei balconi, che è un elemento della struttura esterna del balcone destinato a garantire l'integrità architettonica dell'edificio come componente della facciata, devono gravare su tutti i condòmini.

☛ *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26.9.1988.*

COLONNINE E PILASTRINI

La spesa per la riparazione delle colonnine e dei pilastri che fanno parte integrante del parapetto dei balconi e della terrazza a livello deve gravare esclusivamente sul proprietario dei beni medesimi, in quanto il parapetto assolve alla funzione primaria di protezione dell'unità immobiliare del condòmino ed è perciò soggetta all'autonomo diritto dominicale.

☛ *Corte app. civ. Napoli, 16.10.1990.*

ELEMENTI VERTICALI DEI BALCONI

Gli elementi verticali dei balconi, soprattutto quando si tratti di edifici moderni nei quali i balconi, incolonnati ed allineati secondo un preciso disegno architettonico rappresentano il tratto ornamentale essenziale della facciata, devono considerarsi parti integranti della facciata e componenti del bene del decoro dell'edificio, onde alle loro riparazioni devono concorrere tutti i condòmini in proporzione dei rispettivi millesimi di partecipazione alla proprietà comune; fra tali elementi rientrano pertanto i frontalini, le piantane e le fasce marcapiano.

☛ *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7.5.1992.*

RIVESTIMENTO DELLA SOLETTA

Con riguardo al rivestimento del fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la loro natura di beni comuni in quanto destinati all'uso comune a norma del terzo comma dell'art. 1117 c.c. ovvero pertinenze ad ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva, ove i balconi sono siti, va accertata in base al criterio della loro precipua e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio. Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione del merito, in cui si era riconosciuta la natura di parti comuni ai suddetti manufatti, frontalini di marmo, con riguardo alla esclusa loro funzione protettiva od ornamentale dei balconi ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio nonché all'utilizzazione come gocciolatoio.

☛ *Cass. civ., sez. II, 3.8.1990, n. 7831.*

STILLICIDIO DALLE FIORIERE

La collocazione di vasi di gerani su dei sottovasi ed all'interno di fioriere saldamente ancorate alla ringhiera dei balconi non contrasta né con la disposizione di cui all'art. 844 c.c. né con la norma regolamentare che vieta la collocazione di vasi di piante su parapetti, ove gli stessi non siano fissi e creino problemi di stillicidio.

☛ *Trib. civ. Bologna, sez. V, 1.3.1993, n. 245.*

DISTACCO DI PARTI DEL BALCONE

I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati, mentre i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastri), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti, con la conseguenza che è onere di chi vi ha interesse (il proprietario del balcone, da cui si sono distaccati i frammenti, citato per il risarcimento), al fine di esimersi da responsabilità, provare che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la loro funzione ornamentale dell'intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso.

☛ *Cass. civ., sez. II, 7.9.1996, n. 8159.*

BALCONI CON ACCESSO DALLE SCALE

I balconi di cui sono dotate le scale di un edificio condominiale, che sono accessibili unicamente da queste ed hanno una

funzione architettonica, lucifera e di aerazione, costituiscono parte organica ed integrante dell'intero fabbricato e debbono, pertanto, presumersi di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

➡ **Cass. civ., sez. II, 13.12.1979, n. 6502.**

DEMOLIZIONE DI BALCONI

I balconi, essendo elementi accidentali rispetto alla struttura del fabbricato e non avendo funzione portante (assolta da pilastri ed architravi), non costituiscono parti comuni dell'edificio (ai sensi dell'art. 1117 c.c.), anche se inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano. Conseguentemente la domanda di demolizione dei medesimi va proposta nei confronti dei condòmini proprietari degli appartamenti ai quali sono annessi i balconi, sicché il contraddittorio può considerarsi integro anche se non sono stati chiamati in giudizio il condominio ovvero tutti gli altri condòmini dell'edificio.

➡ **Cass. civ., sez. II, 23.6.1995, n. 7148.**

DISTACCO DI MURATURA

In un edificio condominiale, a differenza del solaio divisorio di due piani, che funziona da sostegno del piano soprastante e da copertura di quello sottostante, l'aggetto costituito da un balcone (o terrazzo) appartiene esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, il quale, pertanto, è esclusivo responsabile del danno cagionato a terzi da un pezzo di muratura staccatosi dal balcone.

➡ **Cass. civ., sez. III, 10.9.1986, n. 5541.**

RICOSTRUZIONE DELLA SOLETTA

La presunzione assoluta di comunione, ex art. 1125 cod. civ., del solaio divisorio di due piani di edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi si estende anche alla piattaforma o soletta dei balconi, la quale, avendo gli stessi caratteri, per struttura e funzione, del solaio, di cui costituisce prolungamento, è attratta nel regime giuridico dello stesso. Conseguente che per tale piattaforma o soletta si configura un compossesso degli indicati proprietari, che si attua con l'uso esclusivo delle rispettive facce della stessa, esercitato da quello del piano superiore anche e soprattutto in termini di calpestio ed estrinsecantesi, per quello del piano inferiore, oltre che nella fruizione del *commodum* proveniente dalla copertura, nell'acquisizione di ogni ulteriore attingibile utilità cui non ostino ragioni di statica o di estetica, e comporta a loro rispettivo carico la manutenzione e la ricostruzione. Pertanto, qualora il proprietario del piano inferiore allegghi la esistenza di fatti, come infiltrazioni di acqua o altro, che abbiano danneggiato la faccia inferiore del balcone, sussiste la sua legittimazione a pretendere il risarcimento dal proprietario del piano superiore.

➡ **Cass. civ., sez. II, 16.1.1987, n. 283.**

SPESE PER MURETTI DELLE BALCONATE

In tema di condominio degli edifici, le spese occorrenti per il ripristino dei rivestimenti esterni dei muretti di recinzione delle terrazze a livello e delle balconate di proprietà esclusiva, afferendo ad elementi che costituiscono parte integrante della facciata - oggetto di proprietà comune - e che si inquadrano nell'aspetto estetico dell'edificio, sono a carico di tutti i condòmini e non soltanto dei proprietari esclusivi delle singole terrazze.

➡ **Cass. civ., sez. II, 18.3.1989, n. 1361.**

TENDE RISCHIOSE PER LA SICUREZZA

I condòmini possono far uso delle parti comuni per le utilità accessorie inerenti al godimento della propria proprietà esclusiva, anche nelle parti corrispondenti ai piani degli altri proprietari, quando tale utilizzazione non viene ad alterare la naturale funzione di sostegno dei muri medesimi; di conseguenza, è ammissibile l'installazione di tende da attaccarsi alla base del balcone del piano superiore, con la sola limitazione che le stesse devono essere conformi al tipo approvato dall'assemblea. (Nella specie, alcuni condòmini avevano lamentato che l'installazione di detti tendaggi poteva comportare una limitazione della loro veduta e una mancanza di sicurezza personale, affermazioni comunque confutate dalle fotografie e dalla documentazione prodotte in atti).

➡ **Corte app. civ. Milano, sez. I, 31.5.1988, n. 1824.**

SF/ Sicurezza Faraone

**NON
TESTARE LA
SICUREZZA
SULLA TUA
PELLE**

ATTENZIONE!

CI SONO AZIENDE
CHE IMMETTONO NEL
MERCATO ITALIANO
PRODOTTI CHE
VENGONO ENFATIZZATI,
PUBBLICIZZATI E
CERTIFICATI A NORMA
CHE PERÒ **NON**
RIENTRANO
ASSOLUTAMENTE IN
QUESTE NORMATIVE.

FARAONE

www.faraone.it

Direttamente dal Ministero dei Lavori Pubblici
tramite l'UNCSAAL

Ringhiere a Norma!

chi rispetta la normativa sulle
ringhiere???

chi conosce il d.m del 14/01/2008
in vigore dal 01/07/2009???

