

Balconata aggettante, infiltrazioni nell'appartamento sottostante ed errato coinvolgimento del condominio

La Corte di Appello di Venezia chiarisce quando il condominio non può essere coinvolto nel pagamento dei danni causati alla proprietà sottostante provenienti da una balconata accessibile dall'appartamento soprastante

In linea generale la responsabilità concorrente del condominio con il proprietario o utente esclusivo di un lastrico solare o di una terrazza a livello, per i danni da infiltrazione nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui **all'art. 1126 c.c., suppone che il lastrico o la terrazza** - indipendentemente dalla sua proprietà o dal suo uso esclusivo -, **per i suoi connotati strutturali e funzionali, svolga funzione di copertura del fabbricato**, cioè di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari.

Perché si abbia una terrazza a livello, equiparata al lastrico solare anche ai fini dell'art. 1126 c.c. (e dunque perché alla sua manutenzione siano tenuti tutti i condomini cui essa funge da copertura), è indispensabile che la terrazza consista in una superficie scoperta, posta al sommo di alcuni vani, **ma non necessariamente alla sommità dell'intero fabbricato**.

In altre parole costituisce terrazza a livello, agli effetti del concorso nelle spese di riparazione o di ricostruzione come nella responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., anche il piano di calpestio di **una balconata incassata nel corpo del palazzo** che, benché non posta sulla sommità del caseggiato, sia collocata al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri e sia destinata, perciò, tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto a dare affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata.

Questo concetto è stato ribadito dalla **Corte di appello di Venezia nella decisione n. 1870 del 24 agosto 2022**.

Balconata aggettante, infiltrazioni nell'appartamento sottostante ed errato coinvolgimento del condominio: la vicenda

Una società, proprietaria di un appartamento facente parte del caseggiato, conveniva in giudizio la proprietaria dell'appartamento soprastante e lo stesso condominio per ottenere la condanna in solido al risarcimento dei danni per le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla balconata del piano superiore.

La ricorrente faceva presente di aver precedentemente promosso **un accertamento tecnico preventivo nei confronti delle stesse parti** e che la consulenza tecnica ne aveva accertato la responsabilità e l'ammontare dei danni.

Il Tribunale, istruita la causa con l'acquisizione di documenti e dell'accertamento tecnico preventivo, accoglieva il ricorso; in particolare lo stesso giudice riteneva che le infiltrazioni dell'immobile di proprietà dell'attrice fossero riconducibili alla discontinuità nell'impermeabilizzazione nei punti di contatto tra pavimentazione in piastrelle della balconata - terrazza a livello e la soglia in marmo della portafinestra del poggiolo di proprietà della convenuta, collocato al quarto piano e, quindi, sopra a quello della ricorrente; di conseguenza condannava la proprietaria dell'appartamento soprastante ed il condominio nella misura di 1/3 la prima e di 2/3 il secondo. **Secondo il Tribunale infatti le infiltrazioni erano dovute a problemi legati al piano di calpestio di una balconata assimilabile ad una terrazza a livello.**

Il condominio si rivolgeva alla Corte di Appello censurando la decisione nella parte in cui aveva applicato il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1126 c.c.; secondo la collettività condominiale le infiltrazioni non provenivano da un lastrico solare condominiale, né da un terrazzo a livello, ma dalla interruzione dell'**impermeabilizzazione della pavimentazione** del balcone aggettante di proprietà esclusiva; per i condomini il giudice di prime cure, quindi, **aveva erroneamente attribuito una funzione di copertura (come quella svolta da una terrazza o lastrico solare) al balcone in oggetto dell'appartamento della danneggiante**, difformemente da quanto era emerso con l'accertamento tecnico preventivo con foto e planimetrie allegate.

La decisione

La Corte di appello ha confermato che la causa delle infiltrazioni è stata individuata dal c.t.u., e sostanzialmente non contestata, nel difetto di impermeabilizzazione in corrispondenza del punto di contatto tra la pavimentazione in piastrelle del balcone e le soglie in marmo delle porte-finestre.

Tuttavia - ad avviso dei giudici di secondo grado - **non è emerso alcun elemento per ritenere che il balcone dell'appellata svolgesse una funzione di copertura del fabbricato**, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari; di conseguenza, **secondo la Corte ha errato primo giudice ad**

equiparare il balcone in aggetto, come accertato dal c.t.u., ad un terrazzo a livello o ad un lastrico solare.

Del resto è pacifico che restino a carico esclusivo dei proprietari delle unità immobiliari corrispondenti le spese relative alla manutenzione dei balconi aggettanti dell'edificio condominiale, ovvero, di quelli sporgenti dalla facciata, **in quanto elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato**, poiché essi non svolgono alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/balconata-aggettante-infiltrazioni-nellappartamento-sottostante-ed-errato-coinvolgimento-del-condominio.19660#2>