

Balcone in condominio

Che cosa possiamo fare

di Paola Rinaldi
in collaborazione con



dottorssa **Roberta Odoardi**
direttore generale dell'Associazione
national-europea amministratori d'immobili

Durante i lockdown imposti dalla pandemia, abbiamo riscoperto l'importanza del balcone, quella "terra di mezzo" fra dentro e fuori che ci ha permesso di fuggire per un istante dalle restrizioni casalinghe e magari di socializzare, cantare, posare lo sguardo sugli altri. Eppure quello stesso spazio rappresenta anche una frequente causa di lite condominiale: panni gocciolanti, sbattimento di tovaglie, odori sgradevoli e acqua che cola dalle piante sono solamente alcuni dei possibili motivi di diverbio, che possono addirittura portare a minacce e comportamenti delittuosi fra vicini. «Il balcone è una pertinenza della corrispondente unità immobiliare, perché ne rappresenta una proiezione verso l'esterno, e dunque va considerato proprietà privata. Ma ciò non significa che possiamo usarlo come vogliamo», commenta la

Pur trattandosi di proprietà privata, gli spazi esterni dell'abitazione richiedono il rispetto di alcune regole scritte, come il Codice civile oppure dettate dal buon senso civico di chi li usa

dottorssa Roberta Odoardi, direttore generale dell'Associazione national-europea amministratori d'immobili (www.anammi.it). «Come al solito bisogna fare appello al buon senso civico, soprattutto in mancanza di indicazioni precise all'interno dei regolamenti di condominio».

Odori e rumori

Primo motivo di discordia, i barbecue. Anche se nessuna legge impedisce di grigliare, cuocere e fare festa sul balcone, è normale che i fumi di cottura possano infastidire gli altri condomini. E lo stesso vale per schiamazzi, musica e giochi fra bambini. Dal punto di vista giuridico, si parla genericamente di immissioni per indicare fumo, odori, rumori e qualsiasi altra "invasione di campo" di tipo immateriale che possa interferire con il diritto di proprietà dei vicini. Il faro in materia è l'articolo 844 del Codice civile, che consente queste immissioni purché non superino la normale tollerabilità. «Ovviamente si tratta di un criterio piuttosto relativo, perché il concetto di tollerabilità può variare da persona a persona», ammette la dottorssa Odoardi. «Anche se sta tutto al buon senso, una buona regola è consultare il regolamento di condominio per evitare di incorrere in eventuali reclami: da qualche anno, infatti, i costruttori degli edifici stan-

no redigendo documenti contrattuali sempre più dettagliati, proprio allo scopo di disciplinare la materia».

Tende e verande

Uno sguardo al regolamento è d'obbligo anche qualora si decida di installare una tenda parasole: seppure sia considerato un intervento libero, che non richiede autorizzazioni amministrative particolari (eccetto nel caso in cui l'immobile abbia un particolare valore storico-artistico e sia gravato da un vincolo monumentale), è necessario



Chi paga le spese

► In caso di lavori condominiali sui balconi, le spese che riguardano la pavimentazione e la parte frontale spettano al proprietario dell'immobile di cui il balcone rappresenta la pertinenza, mentre la manutenzione del sotto-balcone compete al proprietario dell'immobile sottostante. Si tratta però di regole generali, che possono cambiare in base a deroghe e diversi criteri di ripartizione delle spese previsti dal regolamento condominiale.





Panni stesi

Salvo specifiche disposizioni contrarie, stendere i panni sul balcone è possibile senza particolari restrizioni: l'importante è evitare la caduta di acqua al piano di sotto oppure in strada, "strizzando" bene i capi in modo da evitarne il gocciolamento. «I regolamenti di condominio più recenti possono però limitare questa pratica a precisi orari o giorni della settimana, vietarla in maniera categorica oppure imporre particolare restrizioni, come l'uso di uno stendino piuttosto che dei fili esterni al balcone», riferisce l'esperta. «Qualcosa di simile vale per l'innaffiatura delle piante: prestiamo attenzione a non far cadere acqua o terriccio sul balcone sottostante per evitare sanzioni». In effetti, stando all'ex articolo 674 del Codice penale, «chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a euro 206». Tradotto: nel caso in cui dovessimo provocare un versamento eccessivo di acqua a danno dei vicini, potremmo addirittura essere condannati per "getto pericoloso di cose".

Animali domestici

Infine, si può installare una rete sul balcone per proteggere gli animali domestici da eventuali cadute? Sì, in questo caso non è necessario chiedere un'autorizzazione: la rete non lede il decoro architettonico dello stabile (purché si utilizzino colori sobri) e viene collocata per motivi di sicurezza, spesso anche in presenza di bambini piccoli. «Diverso è il discorso di chi abbandona cani e gatti per molte ore o addirittura giorni negli spazi esterni della propria abitazione: oltre a poter recare fastidio agli altri condomini con lamenti o cattivi odori, si tratta anche di un reato penale. Lo dice l'articolo 672 del Codice penale, che configura il reato di omessa custodia», conclude la dottoressa Odoardi. «In definitiva, tutto ciò che accade sul balcone non risponde a una disciplina unica e specifica, ma per risolvere le controversie si può sempre fare riferimento all'amministratore di condominio, preparato nella mediazione degli interessi tra le parti».

verificare se la disciplina condominiale abbia stabilito delle prescrizioni in merito a forma, colore, misure, modello e altre caratteristiche estetiche. «Anche in assenza di precise istruzioni, è comunque bene scegliere colori e modelli che non ledano il decoro dell'edificio, magari prendendo spunto dalle tende già installate», suggerisce Odoardi. Lo stesso vale per le verande: nessun vincolo per quelle rimovibili (a patto che non co-

Stendere i panni all'aperto è possibile senza particolari restrizioni

stituiscano un pericolo per la stabilità dell'edificio e non pregiudichino l'aspetto architettonico e il decoro della facciata dell'edificio), mentre per i modelli fissi serve il rilascio del permesso di costruire da parte del comune perché l'installazione viene considerata un intervento di trasformazione urbanistica, in quanto aumenta la volumetria dell'immobile e trasforma il balcone in un nuovo locale autonomamente utilizzabile