

Le gronde e le sottogronde sono considerate parti comuni se collocate sotto balconi di proprietà esclusiva?

Alfonsina Capone

Le gronde e le sottogronde dei balconi condominiali hanno il ruolo fondamentale per il deflusso delle acque meteoriche e la tutela delle strutture edilizie. L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 10371/2025 sancisce la natura condominiale di tali elementi, anche se collocati sotto a balconi di proprietà esclusiva. La normativa e la giurisprudenza confermano che la manutenzione di questi elementi spetta all'intera collettività condominiale, poiché svolgono funzioni di protezione e salvaguardia dell'edificio e delle sue parti comuni, evitando il degrado della parte strutturale.

Gronde e sottogronde dei balconi: funzioni, tipologie e manutenzione

Le gronde e le sottogronde dei balconi sono dei canali la cui funzione è quella di convogliare le acque piovane e allontanarle dall'edificio e incanalarle in apposite reti di raccolta interrata.

In commercio ne esistono di varie tipologie, in funzione dalla forma e del materiale, ma affinché possano svolgere bene il proprio ruolo è necessario che siano eseguita un manutenzione e una pulizia periodica.

Generalmente, per le grondaie si preferisce utilizzare dei profili semicircolari, in quanto meno soggetti all'accumulo dello sporco rispetto a quelli di forma quadrata.

Il cattivo funzionamento di questi canali è facilmente rilevante, poiché l'acqua tende a tracimare lungo il percorso, situazione che non dovrebbe verificarsi in condizioni normali di funzionalità.

Passando all'esame della struttura e al suo funzionamento, occorre sottolineare in particolare che:

- le **gronde** vengono situate lungo i bordi dei balconi o dei cornicioni, raccolgono l'acqua piovana proveniente dal tetto e dalle strutture aggettanti e la convogliano verso le tubazioni di scarico;
- le **sottogronde**, invece, sono posizionate al di sotto della gronda, con lo scopo di facilitare la deviazione e soprattutto di proteggere le superfici sottostanti.

In un contesto condominiale, è fondamentale che questi sistemi siano progettati e mantenuti correttamente per evitare infiltrazioni, danni alle strutture e conflitti condominiali. Una gestione adeguata delle gronde e sottogronde contribuisce, infatti, alla durabilità dell'edificio e alla qualità della vita dei suoi abitanti, riducendo i rischi di umidità e malfunzionamenti nelle aree comuni, nonché riduce gli oneri connessi agli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione sugli elementi degradati.

Con l'art. 1117 del Codice Civile vengono stabilite le parti comuni di un condominio, ossia *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:*

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le **fondazioni**, i **muri maestri**, i **pilastr**i e le **travi portanti**, i **tetti** e i **lastrici solari**, le **scale**, i portoni di **ingresso**, i vestiboli, gli anditi, i **portici**, i cortili e le **facciate**;

- 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli **ascensori**, i pozzi, le **cisterne**, gli **impianti idrici e fognari**, i **sistemi centralizzati** di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche."*

Tuttavia, anche se non esplicitamente riportato, la giurisprudenza consolidata considera le gronde e sottogronde parti comuni dell'edificio, con conseguente obbligo di tutti i condomini di contribuire alle spese per la loro manutenzione e riparazione.

Ulteriori delucidazioni derivano dall'ordinanza della Corte di Cassazione n. 10371/2025, che risulta particolarmente significativa in quanto permette di comprendere quando le gronde e sottogronde dei balconi sono da considerarsi come beni comuni, con conseguente ripartizione delle spese di ripristino tra tutti i condomini.

Spese condominiali e beni condivisi: il ruolo delle gronde e sottogronde

La Corte di Cassazione ha emesso un'importante ordinanza relativamente alla contestazione, da parte dei ricorrenti, di una delibera assembleare che qualificava le gronde e sottogronde dei balconi della facciata interna dell'edificio come beni condominiali. Ciò comportava la ripartizione delle spese di rifacimento tra tutti i condomini, inclusa la parte ricorrente, la cui proprietà non era posizionata su facciata oggetto dell'intervento.

I ricorrenti fanno quindi ricorso al Tribunale di Milano contro il Condominio, chiedendo l'annullamento della delibera, lamentando che le loro proprietà (unità immobiliari) non prospettassero sul prospetto in oggetto e quindi contestavano l'addebito delle spese anche a loro carico. I ricorrenti facevano appello **all'art. 1123, comma 2, del c.c.**, che prevede la ripartizione delle spese solo tra i condomini che traggano utilità dalla parte comune interessata. Il condominio di suo negava ogni illegittimità della delibera, decidendo quindi di costituirsi in giudizio.

La sentenza di primo grado ha convalidato la delibera condominiale, a questo punto i ricorrenti hanno promosso appello alla Corte d'Appello di Milano, che, a sua volta, ha confermato il giudizio del Tribunale di Milano. La Corte distrettuale chiariva che le gronde e le sottogronde, pur essendo situate al di sotto di balconi di proprietà esclusiva e presenti solo su alcuni dei medesimi, dovessero considerarsi beni condominiali. Ciò derivava dal fatto che la loro funzione era quella di convogliare le acque meteoriche verso un pluviale che scaricava nella condotta fognaria condominiale, assicurando la protezione dell'intera facciata interna, bene comune dell'edificio. Le gronde, dunque, non servivano il singolo balcone, ma adempivano a una funzione generale di cui trae beneficio l'intero stabile.

I ricorrenti, ancora in disaccordo con le motivazioni della sentenza, portarono il caso all'esame della Corte di Cassazione.

La Suprema Corte a sua volta si è pronunciata, dichiarando che *"(...) le gronde e sottogronde assolvono la funzione di riparare dall'acqua piovana la facciata interna del Condominio, che rientra tra i beni comuni ex art. 1117 n. 1) cod. civ., (...) le gronde assolvevano alla funzione di convogliare le acque meteoriche dall'ultimo piano dell'edificio, funzione necessaria all'uso comune, e proprio da ciò è derivata l'inclusione*

delle gronde e delle sottogronde dei balconi della facciata interna tra i beni comuni, in quanto poste a protezione della facciata interna, che è un bene comune.”. La Corte di Cassazione ha quindi sostenuto in pieno le valutazioni e le osservazioni della Corte d’Appello, secondo cui le gronde e le sottogronde sono beni condominiali anche se aderenti a proprietà private, perché svolgono la funzione di protezione e smaltimento delle acque meteoriche a tutela della facciata comune, e non hanno una funzione esclusiva a servizio dei balconi. Quindi anche le proprietà che non sono interessate dal prospetto oggetto dell’intervento dovranno contribuire alle spese di pulizia e ripristino di suddette canalizzazioni, in quanto beni a protezione dell’intero stabile dal degrado indotto dalle infiltrazioni.

In conclusione, la Cassazione sottolinea che le gronde e sottogronde, pur se collocate sotto i balconi di proprietà esclusiva, debbano considerarsi beni comuni, in quanto svolgono una funzione essenziale di protezione e salvaguardia dell'edificio, assicurando il corretto smaltimento delle acque meteoriche e preservando la facciata condominiale. Questi elementi non possono essere considerati esclusivamente di interesse per i singoli condomini, ma rappresentano un patrimonio condiviso, il cui utilizzo e manutenzione devono essere a carico di tutta la collettività condominiale.