

Balconi e ripartizione delle spese, per gli aggettanti e per quelli a castello

Il criterio da adottare per la ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione e la ristrutturazione dei balconi, è un aspetto che riveste notevole importanza in ambito condominiale ed è spesso oggetto di accese discussioni tra i condòmini. È bene quindi, in questa sede, fare il punto della situazione.

Chiariamo subito che non vi sono dubbi sul fatto che compete ai proprietari dei balconi la spesa relativa alla manutenzione e al rifacimento del piano di calpestio e delle ringhiere. Qualche perplessità è sorta invece in merito ai frontalini, cioè alla parte anteriore verticale della struttura portante (cosiddetta soletta) che sostiene i balconi. L'orientamento prevalente è comunque nel senso di ritenere tali superfici di proprietà comune (e quindi le relative spese di manutenzione a carico di tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ex art. 1123, primo comma, cod. civ.), ove svolgano una prevalente funzione estetica per l'edificio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8159 del 7.9.'96).

Più complessa la questione delle spese della soletta.

Nel passato la Cassazione, considerando questa struttura un "prolungamento" del solaio divisorio, aveva ritenuto applicabile il criterio di cui all'art. 1125 cod. civ., secondo cui le spese per la manutenzione e la ricostruzione di soffitti, volte e solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 4821 del 14.7.'83).

Successivamente, però, tale indirizzo è stato ribaltato. La giurisprudenza (cfr. Cass. sent. n. 11154 del 24.12.'94 e, più recentemente, Cass. sent. n. 15913 del 17.7.'07) ha, infatti, distinto tra balconi aggettanti, cioè quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio, e balconi a castello, o anche detti a "tasca", che sono quelli incassati nella struttura del fabbricato. E solo per questi ultimi — in ragione della funzione di sostegno che, in tal caso, la soletta è chiamata a svolgere — ha ritenuto applicabile la disciplina di cui all'art. 1125 cod. civ.

I poggioli aggettanti sono stati, invece, considerati "autonomi rispetto ai piani sovrapposti" e, quindi, anche per la loro parte sottostante, di esclusiva appartenenza dei proprietari degli immobili cui accedono; proprietari sui quali gravano, pertanto, le relative spese di manutenzione. Ciò — beninteso — sempreché un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente.

da *Confedilizia notizie*, luglio '16

Confedilizia notizie, è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione

Estratto "TUTTOCONDOMINIO", *Confedilizia notizie*, luglio '16

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Condizionatore su facciata condominiale; Amministratore informato; 24 settembre, "Festa del condominio"; Piscina condominiale; Condominio e banca*