

La lente sulla casa

di **Corrado Sforza Fogliani***

Quei balconi della discordia

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 competa ai proprietari dei balconi la spesa relativa alla manutenzione e al rifacimento del piano di calpestio e delle ringhiere. Perplexità sono sorte 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, codice civile), ove svolgano una prevalente funzione estetica per l'edificio (cfr., fra le altre, Cassazione, sentenza n. 8159 del 7.9.'96). Più

complessa la questione delle spese della soletta. La giurisprudenza (Cassazione sentenza n. 11154 del 24.12.'94 e, più recentemente, n. 15913 del 17.7.'07) ha 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 del codice civile.

I poggiali 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, quindi, le relative spese di manutenzione. A patto che un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente.

**Presidente Centro studi Confedilizia*

