

Balconi: tipologie e criteri di ripartizione delle spese

La tematica della ripartizione delle spese relative ai balconi è quanto mai complessa e oggetto di numerose liti giudiziarie. Nel corso degli ultimi cinquanta anni è stata "protagonista" di notevoli interventi giurisprudenziali, spesso contrastanti tra loro, soprattutto in merito al criterio di ripartizione delle spese.

Ivan Meo

Consulente in diritto condominiale

La funzione dei balconi

I balconi, per la loro struttura, si compongono di una pluralità di elementi (piano di calpestio, soletta, frontalino, sottobalcone, intradossi ecc.) e assolvono una duplice funzione:

a. costituiscono una *proiezione esterna dell'appartamento*. Tramite il balcone, infatti, il condomino può affacciarsi ed esplicare il suo diritto di veduta;

b. sono parte *integrante e strutturale della facciata*, in quanto rappresentano un elemento decorativo ed estetico dello stabile.

I balconi, pertanto, quali elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, appartengono in via esclusiva, assieme alla colonna d'aria sovrastante, a ciascuno dei proprietari dei singoli appartamenti ai quali accedono in qualità di pertinenze. Possono definirsi, dal punto di vista giuridico, un prolungamento dei locali interni (Cass., sent. n. 8159/1996 e n. 7148/1995).

Nel corso degli anni si è assistito a un lento

ma inesorabile superamento del principio per cui ogni spesa relativa al balcone deve essere sostenuta dal proprietario dello stesso (Cass., sent. n. 1181 del 6 maggio 1950). Tale principio si basava sull'assunto che il balcone è una pertinenza della proprietà esclusiva.

La dottrina e la giurisprudenza oggi prevalenti considerano i balconi un manufatto avente una duplice caratteristica:

1. è un *bene di proprietà esclusiva* in quanto proiezione della proprietà individuale, per quanto attiene la possibilità di affaccio e di utilizzazione esclusiva;

2. rientra tra le *parti comuni* in relazione alla stretta inerenza alla facciata, della quale è componente essenziale.

In base a questa duplice funzione individuale/collettiva dei balconi viene ricondotto un particolare regime di riparto spese di manutenzione. In generale, competono al proprietario dell'unità immobiliare dalla quale si accede al balcone le spese relative al piano di

Consulente immobiliare 877-2011 | **227**

ne nell'assemblea
che nella decisio-
dicembre 2001).
ente che devono
ventualmente an-
ratore condomi-
icurezza secondo
. 31 e segg. D.Lgs.
re comunicazioni
personali.

RA

nazione dei profes-
atori. È diviso in 8
uni e le proprietà
amministratore e
capitoli seguono un
vastissima pratica
to idrico, Antenne
isori fino a Tabella
omuni). Le restanti
ndominio, il condo-
il condominio e le
dice dei modelli e
itolo del libro sono
fico dell'argomento
allegato.

04 - € 68,00

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

calpestio o alla parte interna dei parapetti del balcone, mentre gravano sul condominio le spese necessarie al fine di garantire e salvaguardare l'armonia estetica della facciata ossia tutte quelle spese che concernono gli elementi esterni dei balconi, che ineriscono alla facciata, concorrendo insieme a essa a conferire allo stabile quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio.

Le spese relative ai sottobalconi

Come abbiamo detto il balcone è un manufatto composto da diversi elementi avente funzioni strutturali e decorative. Con riferimento ai sottobalconi, secondo un datato orientamento espresso dalla Cassazione, le spese di manutenzione sono a carico dei proprietari degli appartamenti a essi sottostanti, potendo tali manufatti idealmente corrispondere ai soffitti, disciplinati dall'art. 1125 cod. civ. La prima sentenza a esprimersi in tale senso fu emessa nel lontano 1983 secondo cui: «la presunzione assoluta di comunione (ex art. 1125 cod. civ.) del solaio divisorio di due piani di edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi vale pure per la piattaforma o soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore, la quale, avendo gli stessi caratteri, per struttura e funzione (separazione in senso orizzontale, sostegno, copertura), del solaio, di cui costituisce prolungamento, è attratta nel regime giuridico dello stesso. Conseguente che per tale piattaforma o soletta si configura un compossesso degli indicati proprietari, esercitato dal proprietario del piano superiore anche e soprattutto in termini di calpestio ed estrinsecantesi per l'altro proprietario, oltre che nella fruizione del *commodum* proveniente dalla copertura».

Quindi la soletta del balcone non apparterebbe al proprietario dello stesso bensì, in parti uguali, al proprietario del balcone e al proprietario del piano sottostante, perché tale soletta sarebbe solo una proiezione verso l'esterno del solaio che, all'interno dell'edificio, divide i due piani, con conseguente applicabilità, in ma-

teria di ripartizione delle spese, dell'art. 1125 cod. civ., per il quale si ripartiscono a metà fra i due condomini le spese della soletta, restando a carico del proprietario sottostante la riparazione del sottobalcone (idealmente corrispondente al soffitto interno dell'edificio) (cfr. Cass., sent. n. 4821/1983 e n. 283/1987).

Successivamente la Corte di Cassazione ha cambiato l'orientamento precedentemente espresso, ribaltandolo con la sent. n. 11155/1994, con la quale ha ritenuto che l'estensione analogica dell'art. 1125 cod. civ. al caso in esame non era ravvisabile con riferimento ai balconi aggettanti che, se dal punto di vista strutturale costituivano un normale prolungamento della soletta, non avevano però funzione di sostegno del piano sovrastante, e pertanto non poteva parlarsi di strutture collocate a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante.

Due anni dopo, a conferma di quanto espresso, la Suprema Corte ha ulteriormente precisato che «i balconi, essendo elementi accidentali e privi di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non essendo destinati all'uso comune ma soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, non costituiscono parti comuni dell'edificio ma devono considerarsi appartenenti esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare della quale costituiscono naturale prolungamento» (Cass., sent. n. 8159/1996).

Le diverse tipologie di balconi

I criteri di ripartizione delle spese variano a seconda della tipologia su cui dovranno essere posti gli interventi di manutenzione. Prendiamo in esame le differenti fattispecie che si presentano nel caso di balconi cosiddetti "aggettanti" (ovvero quelli che sporgono rispetto al fronte facciata) e nel caso di balconi "incassati".

Per quanto concerne i balconi aggettanti, essi costituiscono un prolungamento della

spese, dell'art. 1125
urtiscono a metà fra i
ella soletta, restando
sottostante la ripa-
e (idealmente corri-
mo dell'edificio) (cfr.
n. 283/1987).

orte di Cassazione
mento precedente-
ndolo con la sent.
ale ha ritenuto che
l'art. 1125 cod. civ. al
avvisabile con riferi-
ti che, se dal punto di
ano un normale pro-
u, non avevano però
piano sovrastante, e
arsi di strutture collo-
i gli immobili posti su
di di presunzione di
cone aggettante.

ia di quanto espresso,
eriormente precisato
lementi accidentali e
rispetto alla struttu-
endo destinati all'uso
iso e al godimento di
oggetto di proprie-
iscono parti comuni
considerarsi apparte-
proprietario dell'unità
ostituiscono naturale
sent. n. 8159/1996).

di balconi

delle spese variano
gia su cui dovranno
iti di manutenzione.
differenti fattispecie
aso di balconi cosid-
ro quelli che sporgo-
cciata) e nel caso di

i balconi aggettanti,
prolungamento della

TIPOLOGIA BALCONE	TIPO DI INTERVENTO	RIPARTIZIONE SPESE
Balconi aggettanti	Manutenzione ordinaria della struttura interna, pavimentazione, parapetti e ringhiere	Proprietario del balcone
Balconi aggettanti	Tinteggiatura e intonacatura del sottofondo che fa da soffitto dell'appartamento posto al piano sottostante	Proprietario del balcone sottostante
Balconi incassati	Manutenzione straordinaria della struttura esterna	Condominio
Balconi incassati	Pavimento	Proprietario del balcone
Balconi incassati	Sottofondo del balcone	Proprietario del balcone sottostante
Balconi incassati	Manutenzione interna dell'interno	Proprietario del balcone
Balconate	Manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, pavimentazione, ringhiere	Solo i condomini che ne fanno uso

corrispondente unità immobiliare e appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti, non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani (cfr. Cass., sent. n. 14576 del 30 luglio 2004; n. 637 del 21 gennaio 2000 e n. 8159 del 7 settembre 1996). Pertanto, in presenza di balconi aggettanti non può parlarsi di presunzione di proprietà comune riferita ai proprietari dei singoli piani e di conseguenza, in questo specifico caso, deve essere esclusa la possibilità di una interpretazione estensiva dell'art. 1125 cod. civ., in quanto

i balconi "aggettanti", anche se risultano inseriti nella facciata, non hanno una funzione portante e quindi non costituiscono parti comuni, ma formano parte integrante dell'appartamento cui accedono.

L'art. 1125 cod. civ., il quale prevede che per «la manutenzione e ricostruzione dei soffitti delle volte e dei solai» le spese sono «sostenu- te in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti» può essere invece applicato come criterio di ripartizione spese nel caso ci troviamo di fronte ai c.d. balconi "incassati". Tale tipo di balcone, come dice la parola stessa, non sporgono rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, restando incassati nell'interno. In questo caso si ritiene che la soletta dei balconi costituisca prolungamen- to del solaio stesso e, pertanto, svolga le fun- zioni di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile condominiale. Il balcone è un tutt'uno con il solaio inter- piano sicché le spese per il rifacimento di questa parte, ai sensi dell'art. 1125 cod. civ., saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari cui tale solaio serve rispetti- vamente da piano di calpestio e da soffitto. Mentre la parte frontale dei balconi, andan- do a inserirsi nella facciata dello stabile, deve essere considerata di proprietà comune.

La differenza sostanziale in merito ai criteri di ripartizione delle spese si concretizza in questo principio: il solaio del balcone aggettante, a differenza di quello incassato, è di esclusiva proprietà del titolare dell'unità immobiliare che serve, mentre soltanto i rivestimenti della parte frontale di quella inferiore debbono essere considerati cosa comune ma solo se incidono sul decoro architettonico dello stabile.

In questo contesto si inserisce una recente, e non condivisibile, sentenza emessa dal Tribunale di Novara (29 aprile 2010) il quale ha affermato che «le spese relative ai sottobalconi debbono essere poste a carico di tutti i condomini poiché gli stessi vanno considerati una parte condominiale in quanto visibili dall'esterno dell'edificio e, quindi, con funzione decorativa ed estetica per l'intero fabbricato». Tale assunto deriva dal fatto che secondo il Tribunale il disfacciamento del rivestimento sui sottobalconi e sui frontali, assume un'essenziale funzione di risanamento dell'estetica e della gradevolezza dell'edificio, a vantaggio dell'intero condominio, trattandosi di parti esteriori dell'immobile e quindi di elementi che, concorrendo a conferire all'edificio le proprie caratteristiche estetiche e architettoniche, devono essere considerate parte integrante della facciata e, pertanto, una parte comune dell'edificio. Questa sentenza contrasta con l'orientamento prevalente della Cassazione che ha riconosciuto la condominialità dei sottobalconi solo nel caso in cui fossero presenti dei fregi decorativi atti a incidere sulla estetica complessiva di tutto il fabbricato. Secondo il Tribunale di Novara, invece, i sottobalconi, in quanto visibili dall'esterno, assumono *sempre* una funzione decorativa e sono da considerarsi *sempre e comunque parti comuni*, ripartendo le spese di rifacimento di tale manufatto secondo quanto disposto dall'art. 1123 cod. civ. Questa sentenza, dal punto di vista pratico, comporta una conseguenza: qualsiasi sottobalcone, anche se privo di fregio architettonico deve essere

considerato parte condominiale esponendo i condomini a una ripartizione delle spese.

A far chiarezza a questo intricato rebus è intervenuta recentemente la Corte di Legittimità che, con sent. n. 218 del 5 gennaio 2011, ha ribadito che i balconi "aggettanti" costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani. Pertanto a essi *non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 cod. civ.*: i balconi "aggettanti", quindi, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Nel caso di specie il balcone, essendo ubicato a piano terra, non svolgeva alcuna funzione di copertura neppure della sottostante proprietà condominiale, dovendo perciò escludersi, conseguentemente, che il bene sia destinato al servizio o al godimento collettivo.

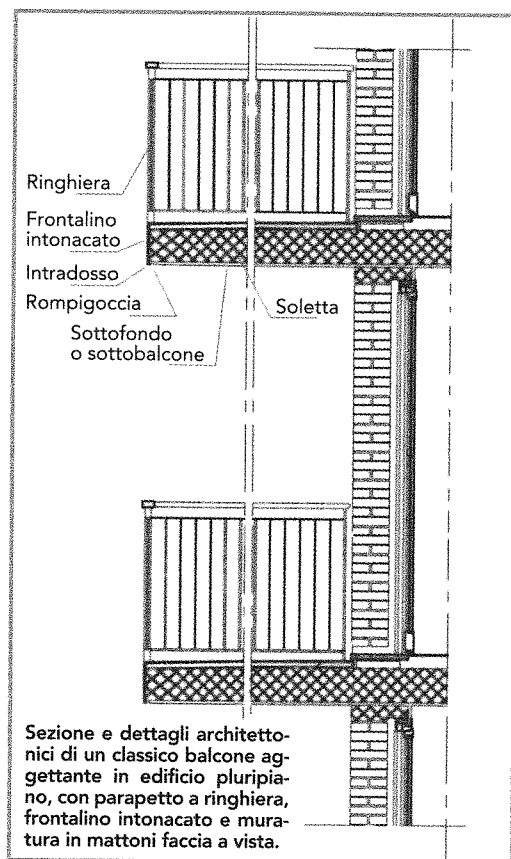
• Balcone aggettante

Il balcone aggettante è quel balcone che sporge rispetto alla facciata dello stabile costituendo così un prolungamento della corrispondente unità immobiliare. È costituito da una struttura orizzontale sorretta da mensole o a sbalzo dalla facciata (fino a circa 1 m), accessibile da una porta-finestra, con ringhiera, parapetto o balaustra in legno, ferro o pietra.



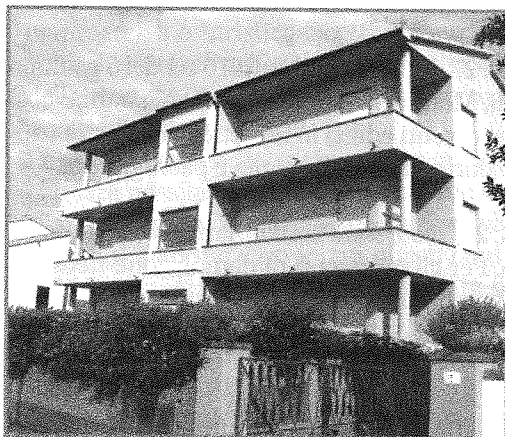
niale esponendo
ne delle spese.
ntrico rebus è
la Corte di Le-
18 del 5 gennaio
lconi "aggettan-
prolungamento
le protendono e,
ione di sostegno
dell'edificio, non
servizio dei piani
proprietà comune
i. Pertanto a essi
sto dell'art. 1125
nti", quindi, rien-
usiva dei titolari
cedono. Nel caso
o ubicato a piano
i funzione di co-
ostante proprietà
erciò escludersi,
ene sia destinato
collettivo.

quel balcone che
a dello stabile co-
mento della corri-
re. È costituito da
sorretta da men-
ata (fino a circa 1
a-finestra, con rin-
tra in legno, ferro



• Balconi a castello

Si definiscono così quei balconi inseriti nel perimetro dei muri portanti dell'edificio. Esistono in edifici costruiti negli anni '50 e '60.



• Balconi incassati

Questi tipi di balconi formano una rientranza nella facciata dell'edificio e solitamente sono chiusi su due o tre lati. Non sporgono rispetto ai muri perimetrali, restando incassati nel corpo dell'edificio.



• Balconate (ballatoi a cielo aperto)

Il ballatoio consiste in un passaggio accostato a una parete di un edificio, in genere sul lato esterno, con una ringhiera, un parapetto o una balastra di protezione. Serve per girare attorno all'edificio. La casa a ballatoio è una particolare tipologia edilizia residenziale in cui i ballatoi sono usati come spazi comuni per accedere alle diverse stanze delle unità abitative.

