

Condominio: il riparto delle spese di manutenzione

Autore: Mancusi Amilcare

In: Diritto civile e commerciale

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.

Infatti, nel nostro ordinamento, uno dei principali motivi di litigiosità è rappresentato dalle **liti condominiali**. Questioni non sempre di facile e pronta soluzione, anche per i numerosi cambi di tendenza della giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Tra questi si annoverano le dispute relative ai balconi.

Il codice civile

Art. 1125 - Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali 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.

La funzione

La **funzione** principale del balcone è quella di consentire l'affaccio (prospicere) al proprietario dell'appartamento nel quale insiste (pertinenza), in altri termini, la sua destinazione è quella di consentire l'esercizio del diritto di veduta, esso pertanto costituisce parte dell'abitazione e, in alcuni, casi il prolungamento dell'unità immobiliare.

Riparto spese

I criteri di ripartizione delle spese variano a seconda della tipologia su cui dovranno essere posti gli interventi di manutenzione.

Innanzitutto, però, va precisato che ci sono due differenti tipi di balconi a cui seguono due diverse fattispecie. I balconi cosiddetti **aggettanti** e quelli **incassati**.

I **balconi aggettanti**, ovvero quelli che sporgono rispetto al fronte facciata, costituiscono un **prolungamento della corrispondente unità immobiliare**, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio (Cassazione Civile, Sezione II, sentenza n. 13509 del 27.7.2012).

In sostanza si definisce aggettante il balcone che:

1. a) sporge rispetto alla facciata dello stabile, costituendo così il prolungamento della corrispondente unità immobiliare;
2. b) si protende nel vuoto senza essere compreso nella struttura portante verticale dell'edificio;
3. c) ha autonomia statica in quanto agganciato esclusivamente al solaio interno.

Pertanto, la soletta del balcone (cioè pavimento, struttura della soletta, sottobalcone o c.d. cielino cioè faccia rivolta verso il basso della soletta) appartiene ai titolari degli appartamenti cui accedono in quanto l'assenza di una sua funzione divisoria tra i due piani comporta l'insussistenza del necessario presupposto per ritenerla di proprietà comune tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante.

Sono a totale carico del proprietario dell'appartamento, in primo luogo, le spese per la manutenzione del pavimento (costituito da mattonelle, ceramica o gres, ecc.).

Lo stesso discorso riguarda gli elementi di finitura dell'estradosso delle solette del balcone sovrastante da individuarsi nei "correntini" coevi alla pavimentazione.

Il proprietario del balcone sostiene pure le spese della struttura della soletta (le travi portanti, l'armatura di ferri, gli elementi per il livellamento, gli elementi per l'isolamento acustico e/o termico, il laterizio speciale, la pignatta ecc.) e del sottobalcone salvo che su quest'ultimo (cioè sul cielino) non vi siano componenti decorative (decorazioni, stucchi, ecc.) che contribuiscono a costituire l'aspetto estetico del caseggiato (e allora le spese per le decorazioni sono a carico della collettività condominiale perché il principio della comproprietà condominiale sugli elementi decorativi del balcone rimane valido anche nel caso dei balconi aggettanti).

Allo stesso modo sono a carico del predetto condomino le spese di manutenzione dei davanzali e della parte interna dei parapetti.

In caso di danni, il proprietario del balcone dovrà risarcire i danni subiti dal proprietario sottostante per mancata manutenzione della soletta.

È sempre bene tenere presente che con riferimento ai balconi aggettanti, la stessa giurisprudenza citata dalla sentenza in esame specifica che alcune parti di tali strutture possono essere considerate di proprietà comune. Il riferimento è ai **fregi sulla parte inferiore e frontale** del balcone; se tali fregi sono in grado d'incidere sul **decoro architettonico** dell'edificio (vale a dire sulle linee che connotano l'estetica dello stabile) essi devono essere considerati parti di proprietà comune e come tale le spese che li riguardano (salvo che tali costi non siano imputabili al fatto illecito altrui) devono essere ripartite tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà (Corte di Cassazione, Sezione II Civile, sentenza n. 218 del 05 gennaio 2011).

Per quanto riguarda la giurisprudenza, un primo e più longevo orientamento prende le mosse dall'interpretazione estensiva dell'**articolo 1125 del Codice Civile**: "le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono **sostenute in parti eguali 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".

L'interpretazione estensiva si fonda sulla considerazione che il balcone sia un prolungamento del solaio interpiano, con ciò permettendo un'**equa ripartizione delle spese**: i costi della copertura del pavimento sono a carico esclusivo del proprietario del piano superiore; mentre le spese dell'intonaco, della tinta e della decorazione della parte inferiore del balcone sono a carico del proprietario del piano inferiore. La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 4821/1983, chiarifica che "la piattaforma o la soletta di un balcone è soggetta alla disciplina dell'articolo 1125 del Codice Civile, che ne sancisce la presunzione assoluta di condominio fra i proprietari dei due piani".

Secondo i principi affermati dalla giurisprudenza, infatti, in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; laddove devono considerarsi beni comuni a tutti i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (tra le tante v. Corte di Cassazione, Sezione II Civile, sentenza 19.05.2015, n. 10209; Corte di Cassazione, 30-7-2004 n. 14576; Corte di Cassazione, 30-4-2012 n. 6624).

I **balconi incassati, invece, non sporgono rispetto ai muri perimetrali dell'edificio**, restando

incassati nell'interno e solitamente sono chiusi su due o tre lati. In altre parole, possono essere incassati a U quando hanno tre lati chiusi dal muro verticale di facciata e un solo parapetto frontale, oppure incassati a L o a L rovesciata quando hanno due lati chiusi dal muro verticale di facciata e due parapetti, uno frontale e l'altro laterale.

In questo caso si ritiene che la soletta dei balconi costituisca prolungamento del solaio stesso e, pertanto, svolga le funzioni di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile condominiale.

Quanto al **sottobalcone**, nella tipologia del balcone incassato esso viene considerato alla stessa stregua dei solai, sicché la spesa relativa deve essere sostenuta da ciascuno dei proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.): infatti, la conformazione del balcone incassato fa sì che esso funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore (Corte di Cassazione, 21 gennaio 2000 n. 637).

Nei balconi incassati si configura un compossesso della soletta del balcone esercitabile per il proprietario del piano superiore soprattutto in termini di calpestio e per quello del piano inferiore nella fruizione del commodum derivante dalla copertura e nell'acquisizione di ogni altra attingibile utilità, cui non ostino ragioni di statica o di estetica.

Ciò significa che, ai sensi dell'art. 1125 Codice civile, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai sono sostenute in parti eguali 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.

In tal caso il condomino del piano inferiore potrà fare della parte di soletta che gli funge da copertura tutti gli usi che ritiene utili e necessari sempre nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 1102 Codice civile.

In definitiva la questione attinente alle spese è così, di solito, definita: per la parte orizzontale si fa riferimento all'art. 1125 c.c., mentre quella verticale, inserendosi nella facciata, è di proprietà comune e quindi le spese per gli interventi di manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condòmini in ragione dei millesimi di proprietà.

Il balcone, in sostanza, è un tutt'uno con il solaio interpiano sicché le spese per il rifacimento di questa parte, ai sensi dell'art. 1125 c.c., saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari cui tale solaio serve rispettivamente da piano di calpestio e da soffitto. Mentre la parte frontale dei balconi, andando a inserirsi nella facciata dello stabile, deve essere considerata di proprietà comune.

All'interno della tipologia dei cc.dd. balconi incassati si pone il **balcone a castello** che è quella tipologia di balcone che non sporge rispetto alla facciata dello stabile, ma è posto all'interno del perimetro esterno dell'edificio, inserito nella sua struttura portante e non si protende autonomo nel vuoto.

Per questo tipo di balcone le spese per il rifacimento del parapetto in muratura dovranno essere poste a carico di tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c. poiché esso fa parte integrante della facciata dell'edificio.

Come si avrà avuto modo di verificare, la differenza sostanziale in merito ai criteri di ripartizione delle spese si concretizza nel seguente **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.

Molto controverso è, nelle applicazioni pratiche, il piano di riparto delle spese per la manutenzione e la ristrutturazione dei balconi aggettanti.

Ai sensi dell'**articolo 1125 c.c.**: "le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono **sostenute in parti eguali 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".

L'interpretazione estensiva operata dalla Cassazione su tale norma si fonda sulla considerazione che il balcone sia un prolungamento del solaio interpiano, riconoscendo, pertanto, un'**equa ripartizione delle spese**.

I costi della copertura del pavimento sono a carico esclusivo del proprietario del piano superiore, mentre le spese dell'intonaco, della tinta e della decorazione della parte inferiore del balcone sono a carico del proprietario del piano inferiore.

La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 4821/1983, chiarifica che "la piattaforma o la soletta di un balcone è soggetta alla disciplina dell'articolo 1125 c.c., che ne sancisce la presunzione assoluta di condominio fra i proprietari dei due piani".

Considerato che i balconi, qualunque sia il tipo (aggettante o incassato nella facciata) possono svolgere una funzione estetica a favore dell'intero stabile, cioè possono concorrere a formare le linee architettoniche dell'edificio, vengono spesso in rilievo i criteri di riparto delle spese, resi difficili da applicare in assenza di esplicite previsioni nei documenti condominiali.

A chiarire molti aspetti controversi ha contribuito la giurisprudenza, specie della Corte di Cassazione.

La Corte, in recenti pronunce sottolineato che, con riguardo ai rivestimenti della fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la qualificazione dei suddetti manufatti come beni comuni, in quanto destinati all'uso comune a norma dell'art. 1117, n. 3, Codice civile, ovvero come pertinenze ad ornamento del corrispondente appartamento di proprietà esclusiva, va compiuta in base al criterio della loro precipua

e prevalente funzione in rapporto al menzionato appartamento ed in rapporto alla struttura ed alle caratteristiche dell'intero edificio.

Nello specifico la Suprema Corte ha ritenuto che soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, ma solo quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole alcuni componenti del balcone, quali i parapetti, il cornicione o il marcapiano, i frontalini, si inseriscono nel prospetto dell'edificio, il cui decoro e la cui riparazione sono a carico dell'intero condominio (Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 6624/2012 e Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con la sentenza del 19 settembre 2017, n. 21641)

Inoltre, a più riprese, la giurisprudenza ha qualificato come spese condominiali tutte quelle necessarie a rendere l'edificio "esteticamente gradevole" (Corte di Cassazione, n. 6624/2012 cit. e n. 10209/2015).

Quando, però, i lavori non sono **qualificabili come spese necessarie per ridare pregio alla struttura dell'intero palazzo**, i costi della manutenzione e della ristrutturazione dei balconi sono **a carico esclusivo del proprietario dell'immobile nel quale insistono**.

In particolare, la manutenzione dei balconi, dei frontalini e dei sottobalconi non sempre spetta a tutti i condomini.

Infatti, i balconi, non svolgendo di regola né funzione di sostegno, né di protezione necessaria all'edificio non possono considerarsi proprietà comune, ma rientrano nella casistica dei beni esclusivi dei singoli condomini in quanto prolungamento dell'unità immobiliare antistante (Corte di Cassazione, n. 218/2011).

Le crepe a livello della pavimentazione del balcone o la carente impermeabilizzazione, sono quindi interventi di manutenzione a carico del proprietario del singolo appartamento, che deve intervenire tempestivamente per evitare l'aggravarsi dello stato di conservazione del balcone e l'eventuale distacco di materiale dal supporto che potrebbe comportare, nei casi estremi, danni a terzi.

Restano sostanzialmente a carico del proprietario del piano di sopra la pavimentazione, spettano invece al proprietario del piano inferiore, l'intonaco e la finitura superficiale dell'estradosso. Più insidioso invece comprendere a chi spetti la manutenzione dei frontalini dei balconi.

L'attuale orientamento della giurisprudenza, è quello di ripartire in millesimi la spesa di manutenzione di frontalini e balconi solo se ne viene provata la funzione decorativa-ornamentale per l'immobile, secondo una valutazione riservata al giudice del merito, anche quando l'intervento sia stato imposto da una ordinanza comunale per ragioni di sicurezza.

Per completezza espositiva, va sicuramente richiamata la **novella normativa del 2012 che ha inserito**

espressamente le facciate tra le parti comuni, senza alcuna indicazione della funzione strutturale alla quale aveva fatto riferimento la giurisprudenza nel corso degli anni.

La legge di riforma del condominio, pur inserendo espressamente le facciate tra i beni comuni di cui all'art. 1117 Codice civile, non ha previsto alcuna specifica novità in merito ai balconi.

Di conseguenza la giurisprudenza, che continua a colmare il vuoto legislativo in materia, distingue i balconi nei due tipi sopra richiamati: quelli aggettanti e quelli incassati.

In ogni caso è un dato pacifico che tutte queste strutture siano considerate di proprietà esclusiva, laddove di pertinenza di una singola unità immobiliare. Tuttavia, bisogna rilevare che tali manufatti e, in particolare alcuni singoli elementi degli stessi, sono parte integrante e strutturale della facciata e possono contribuire al decoro e all'aspetto estetico dello stabile.

È pertanto decisiva la **funzione del bene**, e nell'ambito dello stesso bene quella dei singoli elementi, per determinare il regime giuridico, che può essere quello della proprietà esclusiva o quello della proprietà comune.

Alla funzione del bene ha sempre fatto riferimento la giurisprudenza. Infatti, la menzionata Corte di Cassazione, 21 gennaio 2000 n. 637 nell'illustrare il criterio di riparto in applicazione dell'art. 1125 codice civile ha precisato che è possibile applicare, mediante l'interpretazione estensiva, la disciplina stabilita dalla citata norma di cui all'art. 1125 all'ipotesi non contemplata dei balconi soltanto quando esiste la stessa ratio.

La ratio è da ricercarsi nella **funzione**, vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il **solai** - funga, contemporaneamente, da **sostegno** del piano superiore e da copertura del piano inferiore».

In particolare, si potrebbe sostenere che a partire dal 2012 (dopo l'entrata in vigore della L.220/2012) **non ha più senso alcuno la distinzione tra balconi a castello e balconi aggettanti**, essendo entrambi ricompresi nella nozione di facciata e dunque **rientranti nella presunzione di condominialità**.

Conseguenza di una tale ricostruzione è che **verrebbe a cadere l'annosa questione della proprietà e ripartizione spese dei frontalini**, in quanto anch'essi facenti parte dei balconi e della facciata dell'edificio.

Nella **pratica giudiziaria** una tale impostazione non viene seguita, ma buona parte dei magistrati nel merito tendono ad **estendere il più possibile la nozione di necessità all'uso comune** prevista dall'art.1117 n. 1 c.c. "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri 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”.

Il risultato finale è lo stesso.

Sarebbe, dunque, opportuna l'adozione del criterio ex articolo 1125 c.c. da parte dell'assemblea condominiale o, in alternativa, considerare i sottobalconi come parte integrante della facciata, anche per favorire un'equa ripartizione di spese fra tutti i condomini.

La facciata

In ogni caso si devono considerare come facciata gli elementi anche semplicemente cromatici (cioè la semplice diversa colorazione della superficie), che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, i quali non sono progettati e realizzati per fornire utilità al titolare del balcone (che, infatti, può essere utilizzato a prescindere dalla presenza, o meno, di tali elementi), ma concorrono insieme alla facciata a conferire allo stabile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio.

Questi elementi decorativi o semplicemente cromatici, quando contribuiscono a determinare l'aspetto estetico-formale della facciata (cimase, basamenti, frontali e pilastri, copertine in pietra, corrimani, fregi, stucchi, statue, aggiunte di malta cementizia, viti di ottone e piombi con funzione decorativa, cordoli, fasce di coronamento, doccioni che allontanano l'acqua dalla facciata, ecc.), attengono al decoro architettonico dell'edificio e quindi ad un bene comune a tutti i condomini; pertanto le opere relative a detti elementi decorativi, in difetto di una diversa disposizione del regolamento condominiale, devono essere ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali.

In particolare, merita di essere chiarito che, posta la natura di parte comune delle parti decorative, ne consegue che anche i proprietari dei negozi o i condomini con unità immobiliari al piano terra sono tenuti a concorrere con le rispettive quote millesimali alle spese di manutenzione del prospetto, deliberate dall'assemblea.

In particolare, sono da suddividere per millesimi i frontalini se vi è continuità cromatica con strisce orizzontali poste in facciata in corrispondenza dei rispettivi solai e, conseguentemente, rappresentano un elemento fondamentale che caratterizza l'estetica della facciata e ne assicura il decoro.

Ciò vale anche per le lastre applicate alla parte inferiore di ogni balcone e i listelli incollati sotto la copertina di finitura dei parapetti dell'edificio condominiale, costituendo elementi con funzione estetica, volti a rendere armonica la facciata dell'edificio (le copertine) ovvero anche posti al servizio di una parte com

Nel caso di lavori condominiali di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, è valida la deliberazione assembleare che provveda al rifacimento degli eventuali elementi decorativi o cromatici, che si armonizzano con il prospetto del fabbricato, mentre è nulla quella che disponga in ordine al rifacimento della pavimentazione o della soletta dei balconi, che rimangono a carico dei titolari degli appartamenti che vi accedono (Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, con l'ordinanza del 15 marzo 2017, n. 6652 e **Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 6624 del 30/04/2012**).

Invero, in tema di condominio, la Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con la sentenza del 4 maggio 2017, n. 10894, richiamando copiosa giurisprudenza, nel dirimere una controversia afferente ad una terrazza a livello ha, altresì, precisato che "i balconi **"aggettanti"**, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 cod. civ.. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 15913 del 17/07/2007; conti Sez. 2, Sentenza n. 587 del 12/01/2011 e Cassazione Civile, sez. II, 05/01/2011, n. 218).

Si ritiene, invece, che non possano ritenersi parti comuni le **ringhiere** o le **fioriere** (salvo quelle di particolare pregio artistico), i cui costi per la manutenzione rimarranno a carico del proprietario del piano balcone.

<https://www.diritto.it/condominio-riparto-delle-spesse-manutenzione/>