



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Impermeabilizzazione balcone, chi paga

Autore: Massimo Coppin | 16/09/2017



*I lavori di impermeabilizzazione del balcone possono essere molto costosi. Ma chi è tenuto a pagarli?*

Il tema del riparto delle **spese** per lavori ai balconi è piuttosto complesso.

Ciò sia perché la materia della manutenzione di questa parte del fabbricato non è disciplinata da norme specifiche e sia perché il **balcone** si compone di vari elementi, caratterizzati - dal punto di vista giuridico e architettonico - da diverse funzioni.

## Quali sono i criteri di riparto delle spese?

Secondo una interpretazione minoritaria, ai balconi sarebbe applicabile in maniera estensiva la norma per la quale, con riferimento a volte, soffitti e solai, le **spese** relative a queste parti del fabbricato devono essere divise al 50% tra i proprietari degli appartamenti che si sovrastano l'un l'altro, con la precisazione che il titolare dell'appartamento al piano superiore deve sostenere le spese riguardanti il pavimento, mentre gli oneri relativi al soffitto restano a carico del proprietario dell'abitazione al piano inferiore **[1]**.

In base a questa interpretazione della norma, i lavori di **impermeabilizzazione del balcone** - riguardando parti di proprietà esclusiva del titolare del relativo appartamento - saranno a totale carico di quest'ultimo.

A conclusioni identiche si perviene anche aderendo alla tesi maggioritaria - sostenuta soprattutto dalla Corte di Cassazione - secondo la quale il **balcone** cosiddetto "aggettante", ossia che sporge dalla facciata dell'edificio, rappresenta un prolungamento dell'appartamento dal quale protende, senza svolgere funzione di copertura del piano inferiore ed è dunque di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento al quale accede, con l'eccezione delle parti esterne, aventi funzione decorativa e pertanto di pertinenza condominiale **[2]**.

Si tratta di una teoria fondata su quella che può essere definita la "duplice dimensione" del **balcone**.

Esso, infatti, costituisce, da un lato, la proiezione all'esterno dell'appartamento da cui promana, con lo scopo di arieggiarlo, illuminarlo nonché di permettere al proprietario dell'abitazione di affacciarsi; dall'altro è uno degli elementi che compongono la facciata esterna del fabbricato e che assolve una finalità decorativa dello stesso edificio.

A questa diversità di funzioni corrisponde un diverso regime di proprietà (esclusiva

o condominiale) delle varie parti costituenti il **balcone**.

Pertanto si ritiene che siano di pertinenza del proprietario dell'appartamento le **spese** riguardanti la parte interna del **balcone** - come il pavimento, la soletta, ecc. - dunque anche quelle relative ai lavori di **impermeabilizzazione**; sono, invece, di competenza del condominio le **spese** riguardanti la parte esterna del **balcone** (il frontalino, il parapetto, la ringhiera, ecc.), quella cioè avente funzione decorativa della facciata, a tutela dell'armonia estetica e del decoro architettonico dell'edificio.

## Conclusione

È evidente, dunque, che se il **balcone** va considerato di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento dal quale protende - a eccezione delle parti esterne, ritenute elementi integranti della facciata e dunque di pertinenza condominiale - gli oneri degli eventuali lavori di **impermeabilizzazione** non potranno che restare a carico dello stesso proprietario.

Tale disciplina delle **spese** potrà essere modificata dal regolamento di condominio ma non da una delibera condominiale - a meno che non sia approvata all'unanimità - poiché l'assemblea ha la facoltà di deliberare in ordine alle parti comuni dell'edificio ma nulla può decidere con riferimento alle aree di proprietà esclusiva dei singoli condòmini **[3]**.

### Note

**[1]** Art. 1125 cod. civ.. **[2]** Cass., sent. n. 14576/2004. **[3]** Cass., sent. n. 6652/2017.