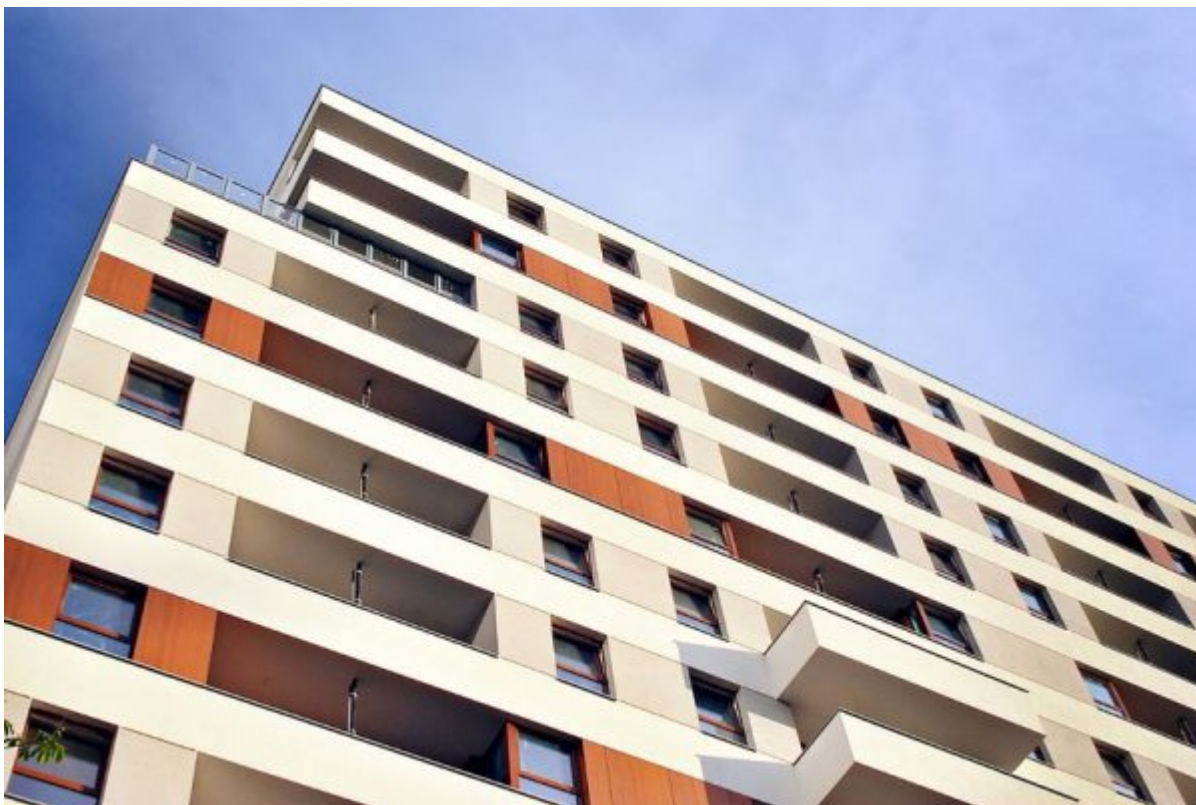




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Terrazzi e balconi in condominio: ripartizione spese

Autore: Redazione | 15/10/2018



Come si ripartiscono le spese necessarie alla manutenzione e ricostruzione del lastrico solare, dei terrazzi e dei balconi, dei frontalini e dei parapetti.

Chi non vive in condominio non può immaginare quanto contenzioso generino il

tetto e il terrazzo dell'edificio (anche chiamato lastrico solare); lo stesso dicasi per i balconi di ogni singolo appartamento che, in parte, sono condominiali e in parte di proprietà esclusiva. Ciò per la fin troppo chiara ragione che si tratta, il più delle volte, di spese consistenti che, nella ripartizione tra i vari condomini, devono per forza tenere conto dei rispettivi millesimi di proprietà. Se il tuo palazzo ha già qualche anno di età e non è mai stato sottoposto a una manutenzione straordinaria o ristrutturazione, o se dall'ultima volta che sono stati eseguiti gli interventi strutturali sono passati numerosi anni, è molto probabile che anche tu sia interessato alla lettura di questo articolo. Ti chiederai infatti qual è la **ripartizione delle spese per terrazzi e balconi in condominio**, quando l'assemblea può obbligarti a effettuare degli interventi - e, quindi, costringerti a pagare la tua quota - e quando invece ti puoi sottrarre da questo gravoso onere. Qui di seguito ti daremo tutti i ragguagli del caso. Faremo in modo che tu conosca i tuoi diritti e i tuoi doveri, in quali casi sei tenuto a contribuire alle spese condominiali e in base a quale percentuale. Ma procediamo con ordine.

Lastrico solare e terrazza di copertura: cosa significa?

Non puoi sapere come funziona la **ripartizione delle spese per terrazzi e balconi in condominio** se prima non conosci quali sono i corretti termini giuridici per affrontare l'argomento. Non ti preoccupare: te li spiegheremo qui di seguito senza cadere nel tecnico.

Quando si parla di **lastrico solare** si intende il tetto dell'edificio quando è piano, ossia calpestabile. Hai presente quei palazzi dove riesci a salire sino alla copertura, lì dove di solito si installano le antenne o i pannelli solari? Bene, quello si chiama lastrico solare. La differenza con il normale **tetto** è che quest'ultimo è di solito spiovente o comunque non praticabile, mentre il lastrico solare lo è. Entrambi però hanno la stessa funzione: coprire l'edificio e tutti i piani sottostanti.

Quando invece si parla di **terrazzo** (o **terrazza**) si indica un particolare tipo di lastrico solare: quello cioè munito di ringhiere, muretti o parapetti. La presenza di tali protezioni fa sì che il terrazzo sia utilizzabile per scopi più ampi come ad esempio lo stendere i panni, coltivare piante e piccoli orti condominiali, prendere il sole, conservare oggetti voluminosi che non entrano in casa, ecc.

In ultimo c'è il **terrazzo a livello** che si crea in quei palazzi che hanno una forma simile a gradini. Esso è il prolungamento di un appartamento, di cui costituisce una sorta di ampio balcone ampio (di terrazzo, appunto) ma è anche copertura per altri appartamenti ai quali funge da lastrico solare.

A chi appartengono il lastrico solare o il terrazzo?

Così come il tetto, anche il lastrico solare e il terrazzo si presumono sempre di **proprietà del condominio** e, quindi, in uso a tutti i condomini. Con la conseguenza che tutti dovranno partecipare alle relative spese di manutenzione ordinaria o straordinaria secondo i rispettivi millesimi di proprietà. Anche i condomini al primo piano o i negozianti titolari di magazzini rientrano nella divisione e dovranno pagare. Solo se il palazzo è composto da più scale, ciascuna con il proprio "tetto", si avrà anche una divisione delle relative spese: sui condomini di una scala gravano solo gli oneri della propria copertura e non quelle dell'altra scala.

La proprietà condivisa del lastrico solare o del terrazzo è la regola. Tuttavia questa regola può essere sottoposta ad eccezioni. In particolare un atto di proprietà può stabilire un uso o una proprietà esclusiva di tali aree. Si pensi al caso del costruttore che si è riservato la titolarità del terrazzo per farne una sopraelevazione e magari realizzare un ristorante o per creare una piscina. Il terrazzo potrebbe risultare anche di uso esclusivo del condomino dell'ultimo piano.

Chi può usare il lastrico solare e la terrazza?

Se non esiste un documento che ne definisce la proprietà esclusiva, lastrico solare e terrazza possono essere sfruttati da tutti i condomini, che pertanto hanno diritto ad accedervi, ad avere le relative chiavi del portoncino e utilizzare l'area secondo i propri personali fini. Ciascuno cioè può fare ciò che vuole su tale spazio a condizione (così recita il codice civile) che rispetti la destinazione d'uso dell'area e non impedisca agli altri condomini di fare altrettanto. Il che significa, da un lato, il divieto di snaturare la funzione del lastrico o della terrazza: ad esempio non li si può usare come luogo di ritrovo per suonare strumenti musicali o come locale per

una discoteca, ma è possibile stendervi i panni, utilizzarli come ripostiglio, per collocare un'antenna o un impianto fotovoltaico, per coltivare le piante o creare un piccolo orticello, ecc. Dall'altro lato è vietato occupare troppo spazio in modo tale da impedire agli altri condomini di condividere il medesimo uso; chi ad esempio monta una antenna satellitare deve consentire anche a tutti gli altri proprietari di fare lo stesso.

Come si dividono le spese del terrazzo o del lastrico solare?

Abbiamo già anticipato che, quando il terrazzo o il lastrico solare è in uso a tutti i condomini, le spese di manutenzione – sia ordinaria che straordinaria – sono ripartite scendono millesimi di proprietà generali (tabella “A”) pertanto, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno **[1]**. È possibile la deroga e un diverso criterio di ripartizione delle spese solo se previsto da un regolamento di condominio approvato all'unanimità o da una delibera dell'assemblea anche questa ottenuta con il volto di tutti i condomini.

Viceversa se il terrazzo di copertura o il lastrico solare sono di proprietà privata le spese vanno così ripartite: il condomino che ha l'uso esclusivo contribuisce nella misura di 1/3 della spesa, mentre i restanti 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio secondo millesimi **[2]**.

Terrazzo a livello: ripartizione di spese

Un capitolo a parte riguarda il terrazzo a livello che, come abbiamo detto, funge da prolungamento di un appartamento ma da copertura per altri appartamenti. Qui tutte le spese rivolte al miglior godimento dell'area privata, come pavimenti, ringhiere, ecc., sono a carico del proprietario esclusivo. Tutte le altre spese (ad esempio l'isolamento) sono divise per come abbiamo appena detto con riferimento ai lastrici solari e terrazzi di proprietà esclusiva: 1/3 al titolare e 2/3 per millesimi a carico di tutti gli altri condomini.

Edificio con più scale

Qualora il terrazzo di copertura o il lastrico solare comune copra solo una parte del

palazzo, alle spese di manutenzione devono partecipare – secondo le regole appena dette – solo i proprietari dei locali effettivamente coperti dal lastrico (ossia che si trovano in corrispondenza della relativa verticale), in quanto traggono beneficio dalla relativa copertura. Chi abita nelle altre scale non deve sopportare le spese [3].

Balconi: quali sono?

Dal terrazzo condominiale passiamo ai singoli balconi dei vari appartamenti. Anche qui vediamo subito quali sono le corrette definizioni. Esistono due tipi di balconi:

- **balconi incassati**, vale a dire quelli realizzati a filo della facciata che non sporgono, anzi, rientrano rispetto al profilo dell'immobile e, generalmente, sono chiusi su due lati. Si tratta di un caso isolato;
- **balconi aggettanti**, quelli più comuni, che si distinguono perché sporgono dalla facciata dell'immobile e risultano solitamente aperti sui tre lati assicurati da una ringhiera o un parapetto. Sono un prolungamento dell'appartamento verso l'esterno e si affacciano "nel vuoto" antistante la linea verticale del palazzo.

Balconi aggettanti: come si dividono le spese?

La regola vuole che tutte le spese relative alle parti ornamentali del balcone (ad esempio i parapetti) siano di pertinenza del condominio ed è quindi l'assemblea a decidere quando provvedere, ripartendo gli oneri per millesimi; tutte le altre spese (come ad esempio quelle di copertura o isolamento) sono a carico del proprietario del balcone e su di lui gravanti. Ma vediamo meglio quali sono le regole dei balconi aggettanti e come si dividono le spese.

I balconi aggettanti sono aperti sui tre lati e sono composti da diversi elementi, tra cui:

1. il **piano di calpestio** con la relativa pavimentazione;
2. lo **stangone**, rappresentato dalla parte terminale della pavimentazione e composto da un listello solitamente in marmo o altro materiale lapideo;
3. il **frontalino**, la fascia verticale che segue l'intero profilo del balcone;

4. la **soletta** o **sottobalcone**, termine con cui si indica la parte sottostante del balcone;
5. la **ringhiera** o **parapetto**, quella struttura in metallo o altro materiale da costruzione che delimita il balcone.

Essendo il balcone aggettante un prolungamento dell'appartamento cui accede, esso appartiene in via esclusiva al proprietario dello stesso. Ne consegue che tutte le spese di manutenzione sono in capo al proprietario dell'unità immobiliare relativa.

È stato superato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il **sottobalcone** sarebbe in comproprietà con il titolare dell'appartamento sottostante; i sostenitori di tale tesi affermavano che le spese per la manutenzione della pavimentazione del balcone erano considerate di pertinenza del proprietario dell'appartamento da cui si accedeva, mentre quelle relative al sottobalcone (intonaco, pitturazione, ecc.), fossero di competenza del proprietario del balcone sottostante. Siffatta ripartizione è stata ritenuta non corretta proprio in relazione all'effettiva funzione del balcone aggettante, per il quale è stata esclusa qualsiasi funzione di copertura del balcone sottostante, riscontrabile invece nei balconi ad incasso. Dunque le spese per la **riparazione del sottobalcone** sono di competenza del proprietario del balcone stesso (quello cioè dell'appartamento di cui il balcone costituisce un'estensione). Dall'altro lato, avendo questi la proprietà esclusiva del balcone, il proprietario del piano inferiore non può usare la soletta ad esempio per fissare le tende da sole o un condizionatore, non almeno senza il consenso del proprietario di sopra.

Per quanto invece riguarda i **rivestimenti estetici dei sottobalconi**, essi appartengono al condominio e, pertanto, le spese vanno ripartite tra tutti i condomini per millesimi.

Se invece dal sottobalcone si stacca del **calcinaccio o pezzi di cornicione**, la manutenzione andrà affrontata dal proprietario del balcone aggettante, quello cioè di cui costituisce prolungamento dell'appartamento.

Sul condomino gravano tutte le spese relative agli aspetti derogativi dei balconi aggettanti come parapetti, solette, fioriere incassate in quanto hanno una funzione estetica e servono per abbellire la facciata. Sono elementi che accrescono il pregio architettonico del palazzo e perciò le spese vanno affrontate per millesimi, anche

da parte dei proprietari di appartamenti che non hanno balconi o che li hanno su un'altra facciata.

Balconi incassati: come si dividono le spese?

Regola opposta vale per la ripartizione delle spese del sottobalcone quando si tratta di balconi incassati. Qui, per quanto riguarda il **sottobalcone**, siccome prolungamento del solaio stesso con funzioni di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile condominiale, i costi vanno divisi tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti: metà della spesa a carico di uno, l'altra metà a carico dell'altro. Invece le spese per la riparazione del **pavimento** rimangono a carico del proprietario del piano superiore, al pari delle spese per il parapetto e la ringhiera, mentre quelle per l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto rimangono a carico del proprietario del piano inferiore.

Anche qui gli elementi decorativi sono a carico di tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà.

Note

[1] Art. 11123 cod. civ. **[2]** Art. 1126 cod. civ. **[3]** Cfr. Cass. sent. n. 11484/2017: «In tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'art. 1126 cod. civ., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura».