



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Balconi a castello spese

Autore: Marco Borriello | 26/04/2021



A chi spetta pagare gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi che compongono i balconi a castello.

Nei nostri condomini, i proprietari e l'amministratore sono, più volte, in contrasto sull'argomento spese. Le contraddizioni, però, non nascono soltanto sulla quota mensile per la gestione ordinaria del fabbricato. Alle volte, infatti, sorgono relativamente ai costi di manutenzione di alcune parti dell'edificio e per stabilire a

chi debba competere l'esborso. È il caso, ad esempio, dei balconi e degli oneri dovuti per il ripristino degli elementi strutturali e decorativi che li compongono. Segnatamente, si tratta di una problematica spesso risolta dalla sentenza di un giudice invocato per risolvere un'impugnazione assembleare. Ecco perché, a proposito dei **balconi a castello**, è importante conoscere a chi spetta pagare le **spese** di conservazione.

In particolare, su questa materia, è facile confondersi. Ciò dipende anche dal fatto che la legge, principalmente il Codice civile, non è molto chiara sull'argomento. Ci ha pensato, allora, la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione a precisarne i vari aspetti, ma la tecnicità delle varie interpretazioni e la mutevolezza degli orientamenti possono provocare ulteriore confusione. Per questi motivi, nel nostro articolo, avrai modo di fugare i tuoi dubbi e sapere a chi spetta pagare le spese di manutenzione di un balcone a castello in condominio. Non ti resta che proseguire nella lettura.

Balconi aggettanti: cosa sono?

Nella mutevole architettura di un **fabbricato** si possono distinguere due diverse tipologie di balconi di cui ti parleremo qui di seguito.

Ci sono i cosiddetti **balconi aggettanti**, la cui struttura fuoriesce dalle mura perimetrali dell'edificio. Essi sporgono dalla facciata, rappresentando, a tutti gli effetti, un prolungamento dell'**appartamento** a cui appartengono. Per questo motivo, secondo la consolidata giurisprudenza, i balconi aggettanti non svolgono alcuna funzione di copertura o di sostegno del palazzo e tanto meno sono al servizio delle proprietà sovrapposte.

Alla luce di tali caratteristiche, le spese di **manutenzione** di questi elementi sono a carico dei loro rispettivi proprietari e nulla può essere addebitato al condominio. L'unica eccezione a questa regola è rappresentata dalle cosiddette **parti decorative del balcone aggettante**. In questo caso, infatti, si tratterebbe di elementi ornamentali dell'edificio e, in quanto tali, di competenza e responsabilità condominiale.

Balconi a castello: caratteristiche

Come hai potuto notare leggendo il paragrafo precedente, il balcone, se sporgente dalla **facciata** del condominio, si definisce aggettante, così distinguendosi da quello che è incassato nelle mura perimetrali dell'edificio. In quest'ultimo caso, infatti, si sta parlando del cosiddetto **balcone a castello**.

In sostanza, si tratta di un affaccio chiuso, su almeno due lati, e coperto da quello sovrastante. Per giurisprudenza prevalente, questa tipologia di ballatoio svolge una funzione di copertura del piano inferiore e di sostegno del piano superiore, né più né meno come avviene per i solai.

Questa ricostruzione tecnico-giuridica, evidentemente differente da quella attribuita ai **balconi aggettanti**, influisce inevitabilmente sulle regole da seguire nella ripartizione delle spese di manutenzione, come vedrai in seguito.

Balconi a castello: quando le spese sono a carico del proprietario

Secondo l'opinione maggioritaria della Cassazione, il **soffitto**, la volta e il solaio dei balconi a castello sono considerati parti orizzontali della struttura. Essi, svolgendo una funzione di copertura e di sostegno degli appartamenti a cui si riferiscono, sono di competenza e responsabilità dei rispettivi **proprietari** dei due appartamenti interessati.

Pertanto, i titolari dovranno dividersi in parti uguali le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di questi elementi, così come afferma la legge **[1]** ogniqualvolta si riferisce agli oneri per la conservazione o la ricostruzione di una volta o di un **solaio**. Quindi, un'eventuale riparazione di queste parti non potrà, in alcun modo, coinvolgere l'intera compagine condominiale.

Balconi a castello: quando le spese sono a carico del condominio

Leggendo i paragrafi precedenti, hai appreso che i balconi a castello svolgono una funzione di rivestimento e di appoggio dei rispettivi **appartamenti** e che pertanto

gli oneri di manutenzione di questi beni sono a carico esclusivo dei titolari dei due immobili interessati. In particolare, questa conclusione riguarda le cosiddette **parti orizzontali** (ad esempio, il solaio) per le quali il condominio non può essere coinvolto negli eventuali costi necessari alla loro conservazione.

Il discorso cambia, invece, per quegli elementi dei balconi a castello che caratterizzano la facciata del fabbricato. In questo caso, infatti, un **frontalino**, un marcapiano oppure un parapetto contribuiscono al decoro architettonico dell'edificio, in particolar modo rendendolo esteticamente gradevole. Per questo motivo vengono considerati beni comuni e la loro manutenzione spetta all'intero **condominio**. Anche in questo caso, la citata conclusione è il frutto dell'opinione prevalente in giurisprudenza.

Note

[1] Art. 1125 cod. civ.