

# Come si dividono le spese dei balconi a loggia?

written by Mariano Acquaviva | 21/02/2022



*Criterio di ripartizione dei costi riguardanti la manutenzione di balconi aggettanti e incassati. Chi paga il rifacimento degli elementi decorativi esterni?*

Uno dei più diffusi problemi in condominio è quello di ripartire correttamente le spese di manutenzione e conservazione dei beni comuni. Un errore potrebbe costare caro, in quanto la delibera potrebbe essere impugnata dai condòmini ed essere annullata. Con questo articolo ci occuperemo della divisione delle spese dei balconi a loggia.

La ripartizione dei costi riguardanti il rifacimento dei balconi può essere un problema perché, per giurisprudenza costante, alcuni dei suoi elementi rientrano all'interno del decoro architettonico dell'intero edificio: pertanto, tali spese devono essere sopportate da tutti, non solo dal proprietario del balcone.

Per il balcone a loggia, poi, si pone l'ulteriore problema di capire come si ripartiscono le spese della parte inferiore, cioè del sottobalcone, il quale di fatto funge da solaio per il piano inferiore. Se l'argomento ti interessa e vuoi saperne di più, prosegui nella lettura: vedremo insieme come si dividono le spese dei balconi a loggia.

# Balconi in condominio: tipologie

Esistono diverse tipologie di balconi che è possibile trovare in un edificio condominiale. Di seguito i più diffusi:

- balcone aggettante: è quello che sporge dalla facciata del fabbricato, allungandosi nel vuoto e rappresentando un'estensione dell'abitazione a cui corrisponde;
- balcone incassato: è quello che non sporge dalla facciata dell'edificio ed è inserito nella struttura portante, non pendendo nel vuoto;
- balcone a loggia: si pone a metà tra un balcone aggettante e uno incassato, uscendo solo parzialmente dal profilo dell'edificio.

## Balconi in condominio: come si dividono le spese?

La ripartizione delle spese riguardanti la manutenzione dei balconi differisce a seconda della tipologia di questi ultimi.

I lavori che riguardano i balconi aggettanti sono ad esclusivo carico del suo proprietario, rappresentando il balcone un'estensione della sua proprietà esclusiva.

Diverso è il discorso per gli elementi esterni del balcone, come ad esempio i frontalini, i parapetti e le ringhiere. Per pacifico insegnamento della giurisprudenza, le spese per il rifacimento di queste parti vanno divise tra tutti i condòmini, anche tra coloro che non sono proprietari del balcone. Ciò perché le parti esterne rientrano negli elementi estetici e di arredo della facciata, contribuendo a formare il decoro architettonico del fabbricato. Quanto appena detto vale anche per quelle parti prive di particolare pregio.

Secondo la giurisprudenza [1], i balconi sono un'estensione della proprietà individuale, ma contestualmente si pongono come elementi decorativi esterni che si inseriscono nella facciata. Pertanto, le spese per gli elementi decorativi dei balconi, quando si identificano con la struttura della facciata, vanno ripartite a carico della collettività condominiale, suddivise tra tutti i condòmini in maniera proporzionale alle singole quote di proprietà.

Quanto detto sinora vale anche per i balconi incassati, cioè quelli inglobati nel corpo del condominio, ma con le seguenti specificazioni: poiché il balcone incassato rappresenta il soffitto per l'abitazione sita al piano inferiore, si applicheranno le regole stabilite per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.

Pertanto, secondo la legge ([art. 1125 Cod. civ.](#)), si applica il principio secondo cui le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali 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. Per quanto riguarda i frontalini e gli altri elementi decorativi, vale quanto detto in precedenza sulla divisione condominiale dei costi.

E tutto ciò perché, come abbiamo detto nel primo paragrafo, la caratteristica dei balconi incassati è che essi non sporgono dalla facciata dell'edificio, cosicché il piano di calpestio dev'essere considerato alla stregua di un solaio e il parapetto parte della facciata comune.

## **Balconi a loggia: come si ripartiscono le spese?**

Vediamo ora come si dividono le spese dei balconi a loggia. Ebbene, poiché tale tipologia di balcone sporge solo minimamente dalla facciata condominiale, si applicheranno le regole stabilite per la ripartizione delle spese dei balconi incassati, e cioè:

- il rifacimento del parapetto e degli altri elementi esterni decorativi (anche se privi di pregio artistico) è posto a carico di tutti i condòmini poiché fanno parte integrante della facciata dell'edificio;
- quanto al sottobalcone, poiché è considerato alla stessa stregua dei solai, la spesa deve essere sostenuta da ciascuno dei proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti in ragione della metà: infatti, la conformazione del balcone a loggia fa sì che esso funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore. Vale sempre la regola per cui è 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.