

# Terrazzi e balconi

Nel presente contributo proveremo a comprendere le diverse tipologie di tali elementi strutturali dell'edificio, privati o comuni che siano, nonché illustreremo come si ripartiscono le spese necessarie alla loro manutenzione e ricostruzione, dando atto degli orientamenti dottrinari e giurisprudenziali esistenti in materia.

---

Lastrico solare,  
terrazzo di copertura  
e balconi

Tipologia e ripartizione  
delle spese

*Contributo a cura di*

**Paolo Accoti**

---

# Lastrico solare, terrazzo di copertura e balconi: tipologia e ripartizione delle spese

Nell'affrontare l'argomento in oggetto proveremo a comprendere le diverse tipologie di tali elementi strutturali dell'edificio, privati o comuni che siano, nonché illustreremo come si ripartiscono le spese necessarie alla loro manutenzione e ricostruzione, dando atto degli orientamenti dottrinari e giurisprudenziali esistenti in materia.

---

**Paolo Accoti**  
Avvocato

## Lastrico solare e terrazzo di copertura

Il **lastrico solare** è quella parte dell'edificio che, pur se praticabile, o sviluppandosi in piano, svolge sempre e comunque le funzione del tetto, pertanto, funge da copertura per i locali sottostanti.

Il **terrazzo di copertura**, invece, comunemente nasce già circoscritto da ringhiere, muretti o parapetti, pertanto, pur svolgendo l'identica funzione di copertura, siccome posto alla sommità dell'edificio a protezione degli appartamenti sottostanti, può essere utilizzato anche per altri scopi e da tutti i condòmini, se bene comune, oppure dal singolo proprietario qualora risultasse in proprietà esclusiva.

Appare evidente, pertanto, che tutti i condòmini devono, salvo le particolarità di cui

diremo in seguito, concorrere alle spese di manutenzione o ricostruzione dello stesso.

Per il terrazzo di copertura o lastrico solare in comproprietà tra tutti i condòmini, le spese di cui sopra andranno ripartite, in ragione dei millesimi di proprietà generali (tabella "A"), ai sensi del primo comma dell'art. 1123 cod. civ., pertanto, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione da adottare con deliberazione assunta con il voto favorevole di tutti i partecipanti al condominio ovvero imposta dal regolamento condominiale di natura contrattuale debitamente richiamato nei singoli atti di acquisto.

Viceversa, qualora il terrazzo di copertura o il lastrico solare risultasse di proprietà privata le spese andrebbero regolamentate in virtù dell'art. 1126 cod. civ., a mente del quale, quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, coloro i quali ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 della spesa,

mentre i restanti 2/3 rimarrebbero a carico di tutti i condòmini dell'edificio (Cass., sent. 19779/2017).

La norma, stante la sua genericità, ha destato parecchie perplessità e, conseguentemente, diverse interpretazioni in relazione alle opere concretamente da realizzare e alla loro effettiva suddivisione.

Ciò posto, partendo dal presupposto che il terrazzo, specie quello cd. a livello, quando non risulta di proprietà comune costituisce generalmente un prolungamento dell'appartamento dal quale si accede, le spese relative alla manutenzione e riparazione di tutti quegli elementi costruttivi non destinati propriamente alla funzione di copertura dei locali sottostanti, siccome deputati solo al miglior godimento della collegata proprietà privata, si pensi ad esempio, ai pavimenti, alle ringhiere e similari, rimangono a carico esclusivo del proprietario del lastrico solare.

Salvo, come detto, non si tratti di elementi inscindibilmente connessi con la funzione propria di copertura, si pensi al solaio, alle guaine impermeabilizzanti, e così via (Così già: Cass., sent. n. 10602/1990 e sent. n. 2726/2002. Da ultimo: Cass., sent. n. 19779/2017).

Qualora, invece, il terrazzo di copertura o il lastrico solare comune copra solo una parte dell'edificio, la regolamentazione sarà ancora diversa, infatti, alle spese parteciperanno, in virtù dell'art. 1123, comma 3, cod. civ. e in relazione ai rispettivi millesimi, solo i proprietari dei locali effettivamente coperti dal lastrico, in virtù del principio della cosiddetta verticale effettiva sul quale torneremo a breve, riverberando tale principio effetti anche in altre fattispecie.

Se invece il terrazzo di copertura che ricopre solo una parte dell'edificio risultasse di proprietà privata, alle spese di manutenzione o riparazione concorreranno, ex art. 1126

cod. civ., nella misura di 1/3 il proprietario esclusivo e nella misura dei restanti 2/3 solo i condòmini dei locali effettivamente posti al di sotto del terrazzo, fatti salvi i casi specifici di ripartizione delle spese afferenti i singoli elementi costruttivi (solaio, guaina oppure pavimentazione e ringhiere ecc.) come visto sopra.

Ciò perché «la regola generale di ripartizione delle spese ai sensi degli artt. 1117 e 1123, comma 1, cod. civ., è applicabile solo se la cosa comune in relazione alla sua consistenza e alla sua funzione sia destinata a servire ugualmente ed indiscriminatamente le diverse proprietà» (ex multis: Cass., sent. n. 13655/1992).

Tanto è vero che, «in tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità tra le spese ed uso di cui al secondo comma dell'articolo 1123 del codice civile, secondo cui le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esclude che le spese relative alla cosa che in nessun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, può servire ad uno o più condomini possano essere poste anche a carico di quest'ultimi» (Cass., sent. n. 6359/1996; sent. n. 7077/1995 e sent. n. 5458/1986).

Conseguentemente, il criterio legale applicabile per la ripartizione delle spese di riparazione del terrazzo di copertura che non copre l'intero fabbricato, è quello della proporzionalità tra spese ed uso o, ancor più esattamente, tra spese ed utilità arrecata.

Orbene, il principio della verticale effettiva è ben noto in giurisprudenza, siccome più volte applicato, sia pur con riferimento alla diversa fattispecie - se pur analoga - prevista dall'art. 1226 cod. civ. che disciplina i lastrici

solari ad uso esclusivo, laddove è stato stabilito che sono esclusi dalla compartecipazione delle spese (2/3) i condòmini le cui porzioni di piano in proprietà non sono coperte dal lastrico.

A tal proposito, infatti, è stato ritenuto che «nella ripartizione dei restanti due terzi della spesa (una volta detratto il terzo dovuto da chi ha l'uso esclusivo del lastrico) la qualità di partecipante al condominio genericamente intesa non ha un rilievo di per sé determinante. Quello che importa, ai fini dell'obbligo della contribuzione alla spesa effettuata per la riparazione o la ricostruzione della terrazza, è che il condomino sia proprietario di una unità immobiliare sita nella zona dell'edificio coperta dal lastrico e, cioè, che tale unità sia compresa nella colonna sottostante al lastrico (Sez. II, 15 aprile 1994, n. 3542). ... E poiché il criterio che appunto rileva, per il riparto del carico dei restanti due terzi fra tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, è quello, dettato dall'art. 1126 cod. civ., della «proporzione del valore di piano o della porzione di piano di ciascuno », il concorso nella suddetta quota - là dove, come nella specie, l'appartamento unitario sia strutturato su due livelli, fruente, al piano superiore, del calpestio sul lastrico solare e, al piano inferiore, della copertura - si ha avendo riguardo al valore dell'unità immobiliare compresa nella colonna sottostante al lastrico, non già all'intero valore millesimale attribuito all'appartamento anche per la parte che non trae utilità dalla copertura, fermo restando l'obbligo di contribuire alla spesa per un terzo quale utente esclusivo del lastrico al livello della parte superiore dell'appartamento» (Cass., sent. n. 1451/2014).

L'assioma è stato di recente confermato dalla Suprema Corte che ha avuto modo di

affermare il principio di diritto per cui «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» (Cass., sent. n. 11484/2017).

### Balconi o terrazzi privati

I balconi essenzialmente sono di due tipologie:

- a. i **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;
- b. i **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.

In altri termini, il balcone aggettante costituisce il prolungamento della corrispondente unità immobiliare e si protende nel vuoto, senza essere compreso nella struttura portante verticale dell'edificio, ha autonomia statica in quanto agganciato esclusivamente al solaio interno ed è completamente avulso dai balconi sovrastanti e sottostanti.

Viceversa, quelli incassati, sono posti all'interno del perimetro esterno dell'edificio e inseriti nella sua struttura portante che, pertanto, non si protende autonomamente e la soletta del balcone incassato, quindi, costituisce prolungamento del solaio dell'abitazione dal quale sporge, svolgendo funzione di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile.

## Balconi aggettanti

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

- › il “piano di calpestio” con la relativa pavimentazione;
- › lo “stangone”, rappresentato dalla parte terminale della pavimentazione e composto da un listello solitamente in marmo o altro materiale lapideo;
- › il “frontalino”, la fascia verticale che segue l'intero profilo del balcone;
- › la “soletta” o “sottobalcone”, termine con cui si indica la parte sottostante del balcone;
- › la “ringhiera” o “parapetto”, quella struttura in metallo o altro materiale da costruzione che delimita il balcone e lo protegge dal vuoto.

La funzione principale del balcone è quella di consentire l'affaccio al proprietario dell'appartamento dal quale si estende.

Per costante giurisprudenza tale tipologia di balconi costituisce il prolungamento della corrispondente unità immobiliare, conseguentemente, gli stessi appartengono in via esclusiva al proprietario della stessa (Cass., sent. n. 1990/2016).

Da ciò discende l'onere di manutenzione dello stesso e, quindi, l'obbligo di sostenere le relative spese in capo al proprietario dell'appartamento da cui si accede.

Appare oramai superato, infatti, quel risalente orientamento per cui la parte inferiore della soletta (“sottobalcone” o “cielino”), fosse in comproprietà con il titolare dell'appartamento sottostante alla stessa, svolgendo funzione di copertura del balcone corrispondente, di talché si riteneva applicabile per analogia l'art. 1125 cod. civ. (*Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai*) e, pertanto, le spese per la manutenzione della pavimentazione del balcone erano considerate di pertinenza del proprietario dell'apparta-

mento da cui si accedeva, mentre quelle relative al sottobalcone (intonaco, pitturazione ecc.), si riteneva fossero di competenza del proprietario del balcone sottostante.

Siffatta ripartizione ora non più ritenuta corretta attesa l'effettiva funzione del balcone aggettante, nella quale non è ricompresa quella di copertura del balcone sottostante.

Pertanto il sottobalcone non è utilizzabile dal proprietario del balcone posto al piano inferiore, il quale, contrariamente a quanto accade per i balconi ad incasso, potrà essere adoperato solo con il consenso del proprietario del balcone (Cass., sent. n. 15913/2007).

In ragione della proprietà esclusiva del balcone aggettante risulta senza dubbio nulla qualsivoglia delibera assembleare, non assunta all'unanimità dei partecipanti al condominio, che disponga il rifacimento del balcone, in considerazione del fatto che l'assemblea non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva (Cass., sent. n. 6652/2017).

Ciò posto, l'onere di provvedere alla manutenzione e riparazione del balcone da parte del proprietario, subisce delle eccezioni in relazione ad alcuni elementi del medesimo balcone.

Tanto è vero che è stato ripetutamente stabilito che il rivestimento del “parapetto” e della “soletta” nella parte inferiore (cosiddetto sottobalcone o cielino), al pari degli elementi decorativi inseriti nelle fioriere, o negli stessi balconi e parapetti – svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale ne accrescono il pregio architettonico –, devono considerarsi comuni ex art. 1117, n. 3), con la conseguenza che le spese relative alla loro riparazione ricadono su tutti i condòmini, in proporzione al valore delle rispettive proprietà, ex art. 1123 cod. civ. (Cass., sent. n. 5014/2018; sent. n. 21641/2017 e sent. n. 1990/2016).

### **Balconi incassati**

I balconi incassati, di cui costituiscono una particolare sotto categoria quelli cosiddetti a castello, sono quelli che non sporgono dalla facciata dell'edificio, pertanto, il piano di calpestio costituisce il solaio dell'appartamento sottostante, svolgendo funzione di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile.

Ciò posto, la disciplina legale per la ripartizione delle spese relativa a tale tipologia di balconi è quella dettata dall'art. 1125 cod. civ., per cui, con riferimento alla soletta o sottobalcone, siccome prolungamento del solaio stesso con funzioni di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile condominiale, i costi dovranno essere sostenuti da ciascuno dei proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti in ragione della metà, 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 (art. 1125 Cc); solo allorquando i balconi sono dotati di "elementi decora-

tivi" la riparazione è posta a carico di tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà, altrimenti spetta al proprietario dell'appartamento al quale appartiene (Cass., sent. n. 637/2000 e sent. n. 4821/1983).

Viceversa, i balconi a castello, vale a dire quelli che, pur inserendosi all'interno del profilo dell'edificio visivamente risultano come staccati dallo stesso e la cui struttura portante fa tutt'uno con gli appartamenti, le spese per la pavimentazione rimarrebbero a carico del proprietario dell'appartamento, quelle per il sottobalcone a carico del proprietario l'immobile sottostante al balcone e, infine, quelle della struttura verticale, vale a dire il parapetto in muratura, siccome inserito stabilmente nella facciata dello stabile, andrebbero ripartite, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, cod. civ., tra tutti i condòmini, in proporzione ai rispettivi valori millesimali, ad esclusione delle ringhiere o le fioriere (salvo quelle di particolare pregio artistico), i cui costi per la manutenzione rimarrebbero a carico del proprietario del piano balcone (Cass., sent. n. 21641/2017; sent. n. 6624/2012; sent. n. 21641/2017 e sent. n. 6624/2012).