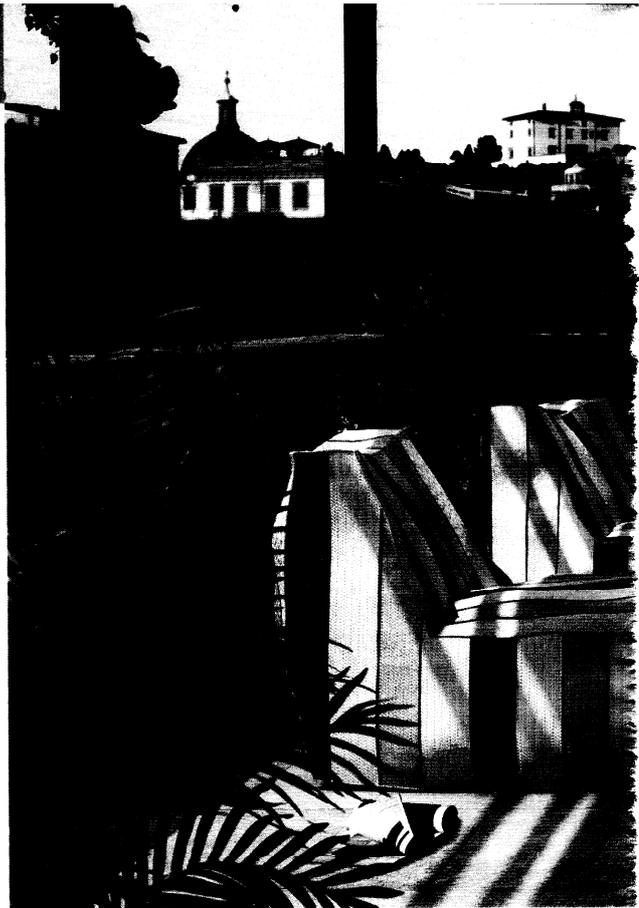


# Sono di 5 TIPI

La classificazione è stabilita in base alla struttura del balcone, alla sua posizione, in facciata o sulla sommità dell'edificio, e alla sua funzione. Ma determina anche la suddivisione delle spese di manutenzione fra i condomini. E, in casi particolari, si fa riferimento al Codice civile.

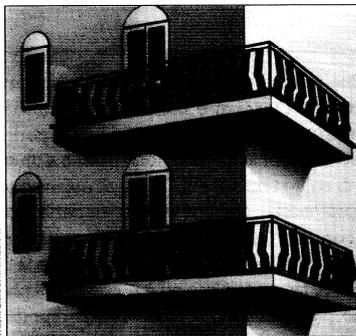


## IN FACCIATA

### Aggettante: sporge dalla parete

È la tipologia più diffusa.

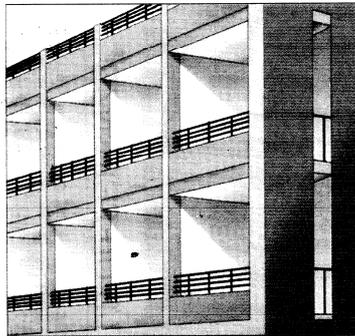
- In questi casi si considera "presunto proprietario" il condomino che lo utilizza; interamente a carico di questi, quindi, sono tutte le spese relative, comprese quelle per i parapetti.
- Se in facciata sono presenti ornamenti di pregio che si estendono anche ai balconi, le spese di manutenzione per questi competono a tutto il condominio.



ILLUSTRAZIONI DI CARBONARA

### A castello: integrato nel muro e sovrastante altri balconi

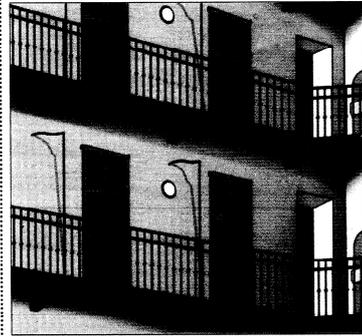
Le spese competono a chi utilizza il balcone, tranne nel caso in cui si tratti di rifacimento: poiché la struttura di questo è integrata in quella dell'edificio, se occorre rifarla, i costi ricadono sull'intero condominio, suddivisi in proporzione ai millesimi di proprietà. I lavori per pavimento, sottofondo, parapetti e ringhiere restano a cura del singolo.



### A ringhiera: di distribuzione comune

I condomini che ne fanno uso per raggiungere le rispettive abitazioni si suddividono le spese.

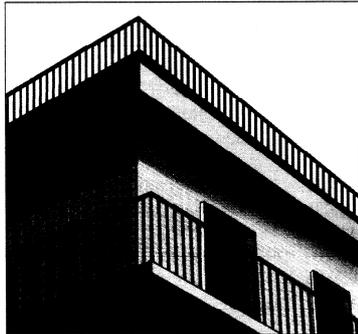
- Ogni quota viene stabilita in base ai relativi millesimi di proprietà.
- Tale criterio, però, cambia nei casi in cui le balconate abbiano funzione di transito anche per gli altri condomini dell'edificio.



### Lastrico solare

È la terrazza che ricopre l'edificio. Per la ripartizione delle spese si fa riferimento all'art. 1126 del Codice civile: "le spese di manutenzione ordinaria, dei parapetti e di tutto ciò che è sul terrazzo (tranne volume ascensore o antenna tv) competono a chi lo ha in godimento".

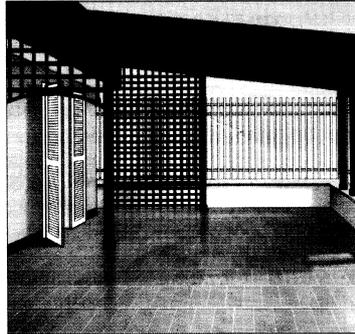
● Le spese di riparazione e ricostruzione spettano un terzo al proprietario, due terzi al condominio, escluso il proprietario del terrazzo, secondo i millesimi di proprietà.



### A livello

Si tratta di un particolare lastrico solare: ricopre solo parte dell'edificio.

● Chi ne fa uso, cioè il condomino dell'abitazione, paga un terzo delle spese; i restanti due terzi vengono suddivisi - in base ai millesimi di proprietà - tra quei condomini per i quali la terrazza fa da tetto. Ovvero per quelle abitazioni che risultano sotto la proiezione geometrica del terrazzo, dal suolo fino all'ultimo piano.



### I DOVERI DEL CONDOMINO

Secondo quanto stabilito dalla Cassazione il condomino ha l'obbligo di controllare la manutenzione della terrazza che fa da tetto.

● Per i danni da infiltrazioni può chiedere all'utilizzatore della terrazza di favorire controlli periodici da parte di un tecnico incaricato dal condominio stesso. In caso di rifiuto, e accertato che l'infiltrazione è dovuta a cattiva manutenzione, può chiedere il risarcimento a chi non ha eseguito tale operazione.

● In generale, la suddivisione delle spese di una terrazza, se utilizzata solo da un condomino o solo da alcuni, è legata a due fattori: le disposizioni del regolamento condominiale contrattuale e il tipo di terrazza.

● Un accordo tra tutti i proprietari può stabilire particolari criteri di ripartizione delle spese, che hanno validità pur differendo da quelli indicati dal Codice civile.

**Balconi e terrazzi, di chi è la proprietà?**

**Articolo di "Cose di Casa" - Giugno 2013**