

Trasmissibile via mail o nell'area riservata del sito ai soli iscritti al Collegio.
Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate.
Vietata anche la riproduzione parziale. La violazione comporta la violazione del copyright.
Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

CONDOMINIO E FRONTALINI DEL BALCONE: LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La sentenza 27413/2018 della Corte di Cassazione ha stabilito che gli elementi decorativi di un balcone, come i frontalini, possono essere parte comune della facciata se hanno una funzione estetica, contribuendo così al decoro architettonico.



CONDOMINIO E FRONTALINI DEL BALCONE: LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Nei contesti condominiali, i **frontalini del balcone** sono spesso al centro di lunghe discussioni. La questione principale riguarda se queste strutture debbano essere considerate parte della facciata dell'edificio, essendo quindi di pertinenza comune, oppure se appartengano ai singoli proprietari. La giurisprudenza ha fornito chiarimenti su questo argomento, specialmente in relazione alle responsabilità per la caduta di calcinacci.

Cosa sono i frontalini e come ci si deve comportare quando si tratta di manutenzione?

I frontalini sono gli elementi che delimitano la parte inferiore esterna del piano del balcone, ben visibili dalla facciata del condominio.

Solitamente realizzati in cemento o metallo, questi componenti svolgono diverse funzioni: - Proteggono la parte più esposta del balcone dagli agenti atmosferici, garantendo una maggiore durabilità. Offrono una finitura decorativa che si integra armoniosamente con la facciata dell'edificio, preservandone l'estetica architettonica.

Proprietà dei frontalini dei balconi

La giurisprudenza, soprattutto nel contesto di contenziosi condominiali, ha spesso affrontato la questione della proprietà dei frontalini. Generalmente, i balconi non sono inclusi tra le parti comuni definite dall'*articolo 1117 del Codice Civile*, poiché non sono necessari al fabbricato e non forniscono un uso comune. Tuttavia, la situazione si complica considerando singolarmente le componenti del balcone.

La **sentenza 27413/2018** della Corte di Cassazione ha stabilito che gli elementi decorativi di un balcone, come i frontalini, possono essere parte comune della facciata se hanno una funzione estetica, contribuendo così al decoro architettonico.

Questa interpretazione è stata confermata anche dalla **sentenza 20428/2022** della stessa Corte, in merito alle responsabilità relative ai distacchi. Pertanto, le situazioni possibili sono due, a seconda delle caratteristiche dell'edificio:

-frontalini come parti comuni poiché afferenti alla facciata: se la rifinitura del bordo del balcone ha precisi scopi estetici, cioè, contribuisce al decoro architettonico del palazzo;

-frontalini come parte esclusiva del balcone privato: quando non svolgono alcuna funzione estetica o di decoro architettonico, ma unicamente protettiva del piano di calpestio dello stesso balcone.

I frontalini, spesso presenti come elementi esclusivi del balcone privato, servono principalmente come protezione del piano di calpestio anziché come ornamento architettonico. Per determinare se un frontalino abbia una funzione decorativa, è necessaria un'analisi tecnica, particolarmente utile per limitare controversie condominiali o legali, tranne in casi evidenti come negli edifici storici.

In base alla giurisprudenza, il balcone, nel suo complesso, non è considerato una parte comune secondo l'articolo 1117 del Codice Civile, ma le sue componenti possono avere diversa classificazione:

- La soletta, o piano calpestabile, è sempre considerata privata e di uso esclusivo del balcone.

- Parapetti e frontalini possono essere privati quando hanno una funzione strutturale, ma sono considerati comuni se aggiungono un valore decorativo alla facciata.

Tuttavia, anche se i frontalini sono privati, il condominio può intervenire se la loro condizione minaccia la sicurezza dell'edificio. Per quanto riguarda le spese di rifacimento dei frontalini, queste dipendono dalla loro funzione. Con il tempo, è naturale che alcune parti dei balconi richiedano interventi di manutenzione, soprattutto quando la stabilità dei frontalini diventa precaria.

La ripartizione delle spese segue questi criteri:

- Se i frontalini sono elementi decorativi della facciata, le spese sono a carico del condominio e suddivise tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, come indicato dall'articolo 1123 del Codice Civile.

Se sono invece privati, i costi sono a carico del proprietario del balcone.

È importante evidenziare che la stessa suddivisione si applica alle responsabilità per danni derivanti dalla mancata manutenzione.

La **sentenza 13556/2020** della Corte di Cassazione stabilisce che la responsabilità per i danni causati da frontalini instabili dipende dalla loro funzione: l'intero condominio è responsabile se i frontalini fanno parte della facciata per la loro funzione decorativa.

Il **proprietario individuale** ha la responsabilità, come facilmente comprensibile, quando i frontalini sono considerati esclusivamente privati. Se invece i frontalini fanno parte delle facciate, è possibile accedere ai bonus disponibili per la loro ristrutturazione, come in passato è avvenuto con il Bonus Facciate.

Manutenzione ordinaria e straordinaria dei frontalini dei balconi

È importante distinguere quando il rifacimento dei frontalini rientra nella manutenzione ordinaria o straordinaria dell'edificio, poiché le procedure di approvazione possono variare.

Generalmente, per i frontalini che fanno parte della facciata:

- Le operazioni cicliche di controllo e piccole riparazioni sono considerate manutenzione ordinaria.
- Il rifacimento completo o la sostituzione totale dei frontalini è considerato manutenzione straordinaria.

Per i lavori di manutenzione ordinaria, non è necessaria alcuna specifica delibera da parte dell'assemblea condominiale.

Tuttavia, per la manutenzione straordinaria, è essenziale:

- Ottenere l'approvazione della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, a condizione che rappresentino almeno la metà dei millesimi del condominio.
- In caso di intervento urgente, come per esigenze di stabilità o sicurezza della facciata, l'amministratore può agire senza previa autorizzazione dell'assemblea, in conformità con l'articolo 1135 del Codice Civile, ma deve successivamente richiedere una ratifica dall'assemblea.

Se il frontalino è esclusivamente privato e la manutenzione non influisce sulle aree comuni né causa disagi ai vicini, **il condomino non ha bisogno del consenso dell'assemblea per procedere con la riparazione.**

[SCARICA LA SENTENZA](#)