



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Frontalino dei balconi aggettanti necessità d'interventi manutentivi e relativi costi: chi paga che cosa?

Frontalino dei balconi in condominio, interventi manutentivi, competenza e suddivisione delle spese

Avv. Alessandro Gallucci 06/08/2019

I **balconi**, tra le parti dell'edificio, sono quelli che sollevano i maggiori problemi in relazione a individuazione degli assetti proprietari e di conseguenza ripartizione delle spese per gli interventi manutentivi.

I **frontalini dei balconi**, nell'ambito delle dispute che riguardano le spese per la loro manutenzione ancor di più.

La questione, quindi, non va guardata considerando il manufatto balcone nella sua interezza.

Una **scala** può essere condominiale oppure no. I **balconi**, invece, possono essere condominiali solo in parte, **ovvero per nulla condominiali**. Il frontalino di un balcone può essere condominiale, la pavimentazione del piano di calpestio, mai.

Ciò non lo dice la legge, perché la legge, con essa intendendo le norme specificamente dedicate al condominio negli edifici, non menzionano mai i balconi; né, c'è da dire, **fasce marcapiano, frontalini, stangoni** e tutti quegli elementi che la giurisprudenza sui balconi ci indica costantemente.

La tipizzazione delle parti dei balconi quali elementi in **proprietà esclusiva**, ovvero in proprietà condominiale, è a tutt'oggi stata tracciata dalla giurisprudenza.

Il contenuto delle **sentenze**, fatto proprio in modo più o meno critico da studiosi e addetti ai lavori, indica come valutare le parti dei manufatti in esame, tanto alla luce della tipologia di balcone, quanto della loro intrinseca utilità.

I **frontalini** rappresentano uno dei casi rispetto ai quali regna maggiore incertezza. Vedremo, perché, per arrivarci è utile partire da una visione generale del manufatto.

Balconi aggettanti, balconi incassati e parti in condominio

Ad oggi l'interpretazione dominante è quella fotografata chiaramente in una pronuncia resa dalla Suprema Corte di Cassazione nel gennaio del 2000.

Qui s'è tracciata una prima e fondamentale distinzione tra balconi aggettanti, cioè sporgenti rispetto alla facciata dell'edificio, e balconi incassati, ossia quelli che dalla citata facciata non sporgono.

Data questa prima differenziazione, gli *ermellini* con la sentenza n. 637/2000 creando un solco poi seguito negli anni, sia pur **con qualche deviazione che s'è rivelata un vicolo cieco**, specificarono che i balconi aggettanti non sono necessari per l'esistenza o per l'uso dell'edificio e nemmeno può dirsi che siano destinati all'uso o al servizio dell'intero edificio, ossia che abbiano una destinazione funzionale ed accessoria tipicamente caratterizzante le parti comuni.

È evidente, si disse, «*che non sussiste una funzione comune dei balconi (aggettanti n.d.A), i quali normalmente sono destinati al servizio soltanto dei piani o delle porzioni di piano, cui accedono*».

Passando ai **balconi incassati**, dissero i giudici «*i balconi possono essere considerati alla*



stessa stregua dei solai, che peraltro appartengono in proprietà (superficiaria) ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante e le cui spese sono sostenute da ciascuno di essi in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.). Per la verità, è possibile applicare, mediante la interpretazione estensiva, la disciplina stabilita dalla citata norma di cui all'art. 1125 all'ipotesi non contemplata dei balconi soltanto quando esiste la stessa ratio. Orbene, la ratio consiste nella funzione, vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il solaio - funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore» (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).

Dunque: mentre il **balcone aggettante** è bene in proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento che se ne serve, il balcone incassato nella considerazione proprietaria della parti orizzontale del manufatto si contrappone a quello aggettante dovendosi essa considerare parte in comproprietà tra i titolari degli appartamenti l'uno l'altro sovrastante, con applicazione dell'art. 1125 c.c.

Frontalini, manutenzione e spese

Il frontalino, così è definito nel vocabolario della lingua italiana, è quella «*fascia verticale di piccola altezza, che a volte rifinisce sulla fronte una struttura orizzontale aggettante*» (fonte: vocabolario on-line treccani).

Nei **balconi incassati**, la cui parte frontale, sovente, è elemento unico con i muri perimetrali, il problema non si pone: solitamente nemmeno c'è un frontalino e comunque ove anche ci fosse esso è certamente parte della facciata e conseguentemente di questa segue in regime delle spese.

Più articolata e incerta, invece, è la questione riguardante i **balconi aggettanti**. Al momento della effettuazione di lavori di manutenzione, infatti, ci si domanda a chi debbano essere addebitate le spese per gli interventi sul c.d. frontalino che rappresenta la parte esterna del parapetto del balcone.

Al riguardo la giurisprudenza è costante nel ritenere che gli elementi decorativi che caratterizzano la parte frontale del balcone aggettante «si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole» (così Cass. 30 luglio 2004 n. 14576). Nel senso di considerare sempre condominiali i frontalini, si veda Cass. 2 marzo 2018 n. 5014.

Si badi bene: nelle sentenze si parla sempre degli **elementi decorativi** (es. stucchi) posti sul frontalino e non del frontalino (inteso nelle sue connotazioni strutturali) ragion per cui sono i primi e non il secondo ad essere di proprietà comune, salvo che per le connotazioni strutturali non sia possibile operare questa differenza: fatto molto difficile. In tal caso tutta la parte deve essere considerata comune.

Stando così le cose e tenendo presente che ai sensi del **primo comma dell'art. 1123 c.c.** le spese di conservazione delle cose comuni devono essere ripartite tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà è possibile concludere nel seguente modo: le spese per la manutenzione dei frontalini, per le parti che s'inseriscono nel prospetto dell'edificio connotando il decoro dello stabile devono essere ripartite tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

Quelle per interventi strutturali, **purché sia possibile effettuare tale distinzione**, saranno a carico del proprietario del balcone.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/le-spesse-per-la-manutenzione-dei-frontalini.487>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano