

Frontalini balconi: la manutenzione è di competenza condominiale?



La Cassazione chiarisce che la manutenzione dei frontalini dei balconi è di competenza condominiale perché attengono al decoro architettonico dell'edificio.

Con l'ordinanza n.27413/2018 la Corte di Cassazione chiarisce che le **spese per la manutenzione dei frontalini dei balconi** sono da ripartire **secondo apposite tabelle millesimali** poiché è un intervento di **competenza condominiale** e attengono al decoro architettonico dell'edificio.

I fatti in breve

Un condomino impugnava dinanzi al Tribunale di primo grado la delibera condominiale adottata dall'assemblea, contestando la sua legittimità nella parte in cui, nell'affidamento di taluni lavori condominiali, aveva ripartito le relative spese considerando *“come parti condominiali anche i balconi e quanto occorrente per il montaggio del ponteggio per il rifacimento dell'intera facciata e per il pozzo luce, esclusa la pavimentazione”*.

Il **Tribunale di primo grado** accoglieva l'impugnazione fondando la decisione sull'art. 9 del regolamento di condominio che indicava i balconi, ad ogni effetto (compreso quello estetico), quale **porzione dell'edificio di proprietà esclusiva**.

La **Corte di Appello**, a seguito di ricorso, ribaltava la sentenza di primo grado di giudizio e rigettava l'impugnativa della delibera di assemblea condominiale che aveva determinato

l'instaurazione della controversia.

Secondo i giudici d'appello non era possibile evincere dal regolamento che anche i frontalini dei balconi rientrassero nella proprietà esclusiva dei singoli condomini; inoltre richiamavano l'orientamento della giurisprudenza che li riteneva, nell'ambito delle parti comuni, **componenti del "decoro architettonico"** dell'edificio condominiale.

La **Cassazione** chiamata a decidere in via definitiva sulla controversia chiarisce che:

*in base a consolidata giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 568/2000; Cass. n. 14576/2004; Cass. n. 6624/2012 e, da ultimo, Cass. n. 30071/2017), i frontalini dei balconi (siccome configuranti elementi decorativi della facciata del fabbricato comune) **devono considerarsi beni comuni**, la cui riparazione, perciò, rimane assoggettata ai criteri generali di **ripartizione condominiale**.*

Viene quindi ribadito il principio secondo cui gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio, come i cementi decorativi relativi ai frontali (ed ai parapetti), svolgendo una **funzione di tipo estetico** rispetto all'intero edificio inserendosi nel suo prospetto, costituiscono parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., con la conseguenza che **la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini**, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"