



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Ringhiere e frontalini balcone: chi paga

Autore: Redazione | 16/10/2017



Gli elementi di decorazione dei balconi sono a carico del condominio che ripartisce le spese per millesimi.

Il condominio nel quale vivi ha deciso di approvare la **manutenzione dei balconi** imponendo a ciascun condomino di provvedere, per quanto di propria competenza,

alle relative spese. Ritieni però che sia illegittimo importi di riparare una parte del tuo appartamento sulla quale solo tu hai potere di decidere se e quando affrontare le spese. Dall'altro lato il condominio ritiene che i **balconi aggettanti**, essendo parte integrale della facciata del palazzo, rientrino tra quelle parti su cui l'assemblea ha potere decisionale e di intervento. In particolare la questione si pone per la **riparazione di fioriere, ringhiere e frontalini**. Chi ha ragione? La risposta è stata data da una recente sentenza della Cassazione **[1]** che riprende un'interpretazione ormai consolidata.

A chi appartiene il balcone?

Il **balcone è di proprietà** del titolare dell'appartamento in quanto prolungamento dello stesso; per cui l'assemblea non può imporgli di effettuare la manutenzione, essendo il costo integralmente a suo carico. Il condomino quindi può decidere se provvedere alle riparazioni o meno, senza dover subire le imposizioni della maggioranza uscita fuori dalla riunione di condominio.

Discorso diverso però vale per:

- gli elementi esterni del balcone, quali i **rivestimenti** della parte frontale e di quella inferiore;
- gli elementi decorativi quali fioriere, balconi e parapetti. Tali elementi svolgono una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico; pertanto rientrano tra le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini. Ciascun condomino sarà tenuto a provvedere alle riparazioni e a contribuire alla spesa «in base ai propri millesimi **[2]** in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno» (Corte di Cassazione, Sez. II, sentenza 30 aprile 2012, n. 6624 e sentenza 19 gennaio 2000, n. 568).

Ringhiere e frontalini balcone chi paga?

Per rispondere quindi al quesito di partenza, tutte le volte in cui la **manutenzione del balcone** ha ad oggetto elementi decorativi ed estetici come **fioriere, ringhiere e frontalini**, la decisione sulla spesa spetta all'assemblea e il costo dei lavori viene ripartito tra tutti i condomini in relazione alla propria quota

millesimale.

Invece, per tutti gli altri interventi sui balconi, l'ultima decisione spetta al proprietario, il quale però ne deve sostenere l'integrale spesa.

Sempre la Cassazione ha, in passato **[3]**, chiarito che i balconi aggettanti sono di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento; sono comuni solo gli elementi decorativi della parte frontale ed inferiore del manufatto, qualora si inseriscano nella facciata di prospetto dell'edificio e costituiscono un abbellimento della facciata (vi rientrano quindi i **frontalini** e le **fioriere**). Diversamente, i balconi costituiscono dei beni di proprietà del singolo condomino, la cui manutenzione è lasciata alla buona volontà (e alle tasche) del singolo proprietario.

Dovendo procedere alla ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi che compongono la facciata dell'edificio, occorre distinguere tra **opere strutturali** (che competono al singolo condomino) e opere **ornamentali** (di competenza del condominio).

Note

[1] Cass. sent. n. 21641 del 19.10.2017. **[2]** Cass. sent. n. 6624/2012 e n. 568/2000. **[3]** Cass. sent. n. 1156 del 29.05.2015.