

Le spese per la sostituzione dei divisori e delle ringhiere dei balconi che contribuiscono al decoro del caseggiato sono a carico di tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1123 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Roma, Sentenza del 19 giugno 2012

La vicenda

Un condomino non condivideva la scelta dell'assemblea che aveva approvato **le spese per la sostituzione delle ringhiere e dei divisori dei balconi per millesimi** tra tutti i condomini invece che addebitarle ai soli proprietari dei balconi; secondo lo stesso condomino infatti ringhiere e divisori **non costituivano elementi decorativi della facciata**; di conseguenza impugnava la delibera di ripartizione delle predette spese, richiedendo al Giudice di pace della sua città l'annullamento della decisione; il condominio insisteva nel sostenere la legittimità del criterio adottato.

Il Giudice di pace **respingeva la domanda** del condomino, ritenendo la ripartizione corretta.

Il Tribunale di Milano, **nel respingere l'appello formulato** contro la sentenza pronunciata in primo grado dal Giudice di pace, confermava la validità della delibera. Secondo il Tribunale, le ringhiere ed i divisori dei balconi, costituivano **parte integrante della facciata**, con la quale formavano un insieme che si traduceva in una peculiare conformazione del decoro architettonico.

Secondo il condomino - che si vedeva costretto a ricorrere in cassazione - il Tribunale aveva errato a ricomprendere le ringhiere ed i divisori dei balconi tra le parti condominiali, né aveva spiegato quali fossero le caratteristiche tali da giustificare il rilievo architettonico e prospettico.

La questione

Le spese per la sostituzione dei divisori e delle ringhiere dei balconi possono essere posti a carico di tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi?

La soluzione

La Cassazione ha dato ragione ai condomini.

Secondo i giudici supremi la sentenza impugnata ha esposto in modo chiaro le argomentazioni rilevanti per comprendere le ragioni della decisione del Tribunale.

In particolare la Cassazione ha aderito pienamente alle conclusioni del giudice di secondo grado secondo cui **il parapetto del fronte dei balconi ed i divisori degli stessi, ben visibili all'esterno**, disposti simmetricamente, omogenei per dimensioni, forma geometrica e materiale, **possono assolvere in misura preponderante alla funzione di rendere esteticamente gradevole la facciata del caseggiato**: in tal caso la spesa per la sostituzione delle ringhiere e dei divisori dei balconi deve gravare su tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi.

Le riflessioni conclusive

All'interno dei balconi, possono eventualmente anche ricorrere **elementi decorativi** che costituiscono un ornamento della facciata, assimilabili, per tale loro funzione, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., alle parti comuni dell'edificio.

L'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza al condominio non possono essere oggetto di una valutazione in astratto, ma **devono essere frutto di una verifica in concreto**, in base al criterio della loro funzione prevalente.

Non vi è dubbio però che tra gli elementi decorativi di un condominio, possono essere menzionati, tra l'altro, **i frontalini** (intendendo per tali la parte terminale della struttura armata del balcone semplicemente perchè visibile guardando il balcone, a volte a filo, a volte sporgente dallo stesso), **il rivestimento** (in marmo o con intonaco) della fronte della soletta dell'aggetto, **il cielino o sottobalcone**, le piantane, **le fasce marcapiano**, le aggiunte sovrapposte con malta cementizia, le balaustre, le viti in ottone, i piombi, le cimose, i basamenti, i pilastrini.

In tale prospettiva, ad esempio, si è ritenuto: che **le spese di rifacimento dei frontalini** devono gravare

su tutti i condomini in quanto elementi che si inseriscono nella facciata e concorrono a costituire il decoro architettonico dell'immobile (Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2008, n. 2241); **il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni** se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata (Cass. civ., sez. II, 21/01/2000, n. 637); **i cementi decorativi relativi ai frontalini ed ai parapetti**, quando svolgono una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c., n. 3), con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass. civ., sez. II, 19/01/2000, n. 568); **i fregi ornamentali**, cioè i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastri, sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio (Cass. civ., sez. 2, 7 settembre 1996, n. 8159).

Allo stesso modo **le lastre applicate alla parte inferiore di ogni balcone e i listelli incollati sotto la copertina di finitura dei parapetti** dell'edificio condominiale, costituendo **elementi con funzione estetica**, volti a rendere armonica la facciata dell'edificio (le copertine) ovvero anche posti al servizio di una parte comune quale è la facciata (i listelli), devono essere considerati di proprietà comune dei condomini. Conseguentemente, nel caso di distacco dei predetti elementi decorativi, per vizio di costruzione, **la legittimazione relativamente all'azione di responsabilità nei confronti del costruttore ex art. 1669 c.c. compete all'amministratore del condominio** (Trib. Udine, 23 novembre 1998, n. 925).

Del resto l'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; tuttavia nel caso in cui i balconi aggettanti, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni **il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi**, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea.

In particolare sia **i costi per la verniciatura della parte esterna dei parapetti in cemento** dei balconi aggettanti o incassati, che quelli **per la verniciatura delle ringhiere in ferro dei balconi sono da considerarsi elementi della facciata** se contribuiscono al decoro del palazzo. Pertanto le relative spese andranno divise fra tutti i condòmini, che pagheranno in base ai rispettivi millesimi di proprietà.

Quindi nel rifacimento del balcone hanno rilevanza comune **solo le rifiniture che interferiscono con la facciata dell'edificio** mentre tutte le altre componenti del balcone non sono tecnicamente parti comuni del condominio.

Di conseguenza sussiste **la piena responsabilità dell'amministratore** per danni subiti dai singoli

condomini o da terzi per crolli o distacchi di parti comuni decorative, **qualora non si sia attivato senza indugio per eliminare le situazioni particolarmente pericolose** o, comunque, non abbia provveduto alle necessarie riparazioni già deliberate dall'assemblea.

Del resto in tal caso **può sussistere anche responsabilità penale**, in quanto, ai sensi dell'art.40 c.p., non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.

E' sufficiente per l'amministratore, **al fine di andare esente da responsabilità penale**, intervenire sugli effetti anzichè sulla causa della rovina, **interdicendo - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/le-spese-per-la-sostituzione-dei-divisori-e-delle-ringhiere-dei-balconi-che-contribuiscono-al-decoro-del-caseggiato-sono-a-carico-di-tutti-i-condomini-secondo-i-rispettivi-millesimi/>