METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
ISSN 3103-7305
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

NOTA A SENTENZA • CONDOMINIO
Anno I (Vol. 1), Fasc. 3 (2026) • Art. 4799 • pp. 1–7 • §§ 1–21

Spese dei frontalini e balconi in condominio: i criteri di riparto

English Edition Title: Allocation of Maintenance Costs for Cantilevered Balconies and Facade Edges in Condominiums

Domitilla Sineo [Autrice & Collaboratrice Scientifica]
Dottoressa commercialista, revisore dei conti e amministratrice di condominio
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/domitilla-sineo/

Pubblicato il: 12 Ott 2026 • Contributo sottoposto a revisione scientifica • Testo integrale: pp. 1–7 (§§ 1–21)

ABSTRACT SCIENTIFICO
Il presente contributo esamina la recente decisione della Cassazione Civile n. 26533/2026 in materia di ripartizione degli oneri manutentivi dei balconi aggettanti, dei relativi frontalini e dei sottobalconi. L'indagine approfondisce i presupposti sostanziali che governano l'imputazione delle spese di ripristino all'intero condominio, imperniati sull'accertamento in fatto della valenza decorativa e dell'apporto al decoro architettonico del fabbricato. Vengono altresì vagliate le ipotesi in cui la conformazione strutturale del manufatto assolva a una contestuale funzione di copertura parziale dei piani sottostanti, con conseguente applicabilità dei criteri speciali di cui all'art. 1126 c.c. e delimitazione dei confini del sindacato di legittimità.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
D. Sineo, Spese dei frontalini e balconi in condominio: i criteri di riparto, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 3, 12 ottobre 2026, art. 4799, pp. 1–7, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/10/12/spese-frontalini-balconi-condominio-cassazione-26533-2026/.

OSCOLA: Domitilla Sineo, 'Spese dei frontalini e balconi in condominio: i criteri di riparto' (2026) 1(3) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 4799, 1–7 <https://www.metodogiuridico.it/2026/10/12/spese-frontalini-balconi-condominio-cassazione-26533-2026/> accessed 14 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/4799 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/10/12/spese-frontalini-balconi-condominio-cassazione-26533-2026/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • comproprietà [234]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2026:26533CIV • ECLI:IT:CASS:2026:21865CIV • ECLI:IT:CASS:2017:30071CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Domitilla Sineo. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Spese dei frontalini e balconi in condominio: i criteri di riparto

La qualificazione degli elementi ornamentali della facciata, la funzione di parziale copertura e i limiti del sindacato di legittimità

Domitilla Sineo Diritto Civile 12 Ottobre 2026 Lettura 6 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 12 Ottobre 2026: La giurisprudenza di legittimità consolida la distinzione tra la struttura dei balconi aggettanti, di esclusiva spettanza proprietaria, e gli elementi decorativi e i frontalini, la cui manutenzione ricade sull'intera compagine condominiale solo allorquando assolvano a una preminente funzione ornamentale e di salvaguardia del decoro architettonico della facciata comune.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo esamina la recente decisione della Cassazione Civile n. 26533/2026 in materia di ripartizione degli oneri manutentivi dei balconi aggettanti, dei relativi frontalini e dei sottobalconi. L'indagine approfondisce i presupposti sostanziali che governano l'imputazione delle spese di ripristino all'intero condominio, imperniati sull'accertamento in fatto della valenza decorativa e dell'apporto al decoro architettonico del fabbricato. Vengono altresì vagliate le ipotesi in cui la conformazione strutturale del manufatto assolva a una contestuale funzione di copertura parziale dei piani sottostanti, con conseguente applicabilità dei criteri speciali di cui all'art. 1126 c.c. e delimitazione dei confini del sindacato di legittimità.

Abstract (English)

This article examines the recent judgment of the Italian Supreme Court (Cassazione Civile no. 26533/2026) regarding the allocation of maintenance costs for cantilevered balconies, front edges, and under-balconies in condominium buildings. The analysis investigates the substantive criteria governing the assignment of repair expenses to the condominium as a whole, which hinge on factual findings concerning aesthetic relevance and architectural enhancement. The paper also addresses instances where the balcony structure serves a simultaneous sheltering function for

underlying floors, triggering the statutory allocation rules under Article 1126 of the Civil Code and defining the boundaries of appellate review on questions of fact.

Punti Chiave

- **Proprietà esclusiva del piano di calpestio:** I balconi aggettanti prolungano l'appartamento e appartengono in via esclusiva al singolo condomino, escludendo l'applicazione della presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.
- **Spese dei frontalini in condominio:** I costi di restauro e tinteggiatura dei frontalini gravano sulla collettività solo se rivestono un effettivo pregio decorativo incidente sulla facciata.
- **Apprezzamento di fatto incensurabile:** L'indagine sull'idoneità dei manufatti a comporre il decoro architettonico è riservata al prudente apprezzamento del giudice di merito.
- **Funzione di copertura ex art. 1126 c.c.:** Qualora il balcone ripari parzialmente gli immobili sottostanti, i danni da infiltrazione e le opere conservative seguono il riparto per un terzo e due terzi.

01. La natura giuridica dei balconi aggettanti e degli elementi di facciata

La ripartizione delle spese correlate agli interventi manutentivi dei balconi rappresenta da sempre uno dei terreni di più intenso contenzioso nelle aule giudiziarie, sollecitando un delicato bilanciamento tra l'autonomia domenicale del **singolo condomino** e le prerogative della collettività edilizia. La disciplina codicistica dettata dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile non menziona espressamente i balconi tra le **parti comuni dell'edificio**, imponendo all'interprete di scandagliare la concreta conformazione strutturale del manufatto per individuare la corretta imputazione dei costi di rifacimento.

1.1 — Il confine tra proprietà esclusiva e comproprietà condominiale

Nel diritto vivente della giurisprudenza di legittimità è acquisito il principio secondo cui i cosiddetti **balconi aggettanti**, che sporgono cioè dalla facciata dell'edificio verso l'esterno senza fungere da

copertura per le porzioni inferiori, costituiscono un prolungamento della **proprietà esclusiva** dell'appartamento dal quale vi si accede. Essi non rientrano nel novero dei beni comuni disciplinati dall'art. 1117 del codice civile, poiché non assolvono a una funzione strutturale primaria necessaria per la sussistenza stessa del fabbricato.

Da tale inquadramento discende la conseguenza fondamentale che la **soletta portante**, il piano di calpestio, la pavimentazione, la guaina impermeabilizzante e le ringhiere di protezione ordinaria appartengono al proprietario del piano. Egli ne trae il godimento esclusivo ed è tenuto a sostenere per intero gli **oneri manutentivi ordinari** e straordinari volti a preservare la stabilità dell'aggetto e la fruibilità dei vani privati, restando esclusa ogni pretesa di suddivisione generalizzata tra tutti i comproprietari.

1.2 — L'accertamento del decoro architettonico e la riserva di fatto del giudice di merito

La separazione netta tra bene privato e proprietà condominiale subisce un'evidente deroga con riguardo a quelle porzioni esterne che si integrano visivamente nel prospetto dell'edificio. I **frontalini**, le modanature in marmo, i gocciolatoi sagomati, i fregi scultorei e i rivestimenti inferiori dei balconi possono assumere una spiccata **efficacia ornamentale**, concorrendo a definire la linea armonica e il **decoro architettonico** della facciata.

Con la recente pronuncia in rassegna, la Cassazione Civile ha confermato che l'imputazione delle **spese dei frontalini in condominio** all'intera compagine postula una rigorosa verifica circa l'effettiva **funzione decorativa** dei manufatti [1]. Tale qualificazione, tuttavia, non discende automaticamente dalla tipologia costruttiva dell'immobile, ma integra un **accertamento di fatto** demandato al prudente apprezzamento del giudice di merito, il quale deve accertare se gli elementi sagomati conferiscano un beneficio estetico comune o si limitino a delimitare la superficie privata.

02. Criteri di riparto degli oneri manutentivi tra art. 1123 e art. 1126 c.c.

La corretta allocazione della spesa impone di individuare la norma precettiva applicabile alla concreta fattispecie materiale, distinguendo tra il regime ordinario delle **spese millesimali** della facciata e i criteri derogatori previsti per i beni a funzione promiscua di calpestio e copertura.

2.1 — Frontalini con funzione estetica e spese millesimali ordinarie

Ove venga giudizialmente accertato che gli elementi di finitura del balcone incidono sull'aspetto generale del complesso immobiliare, le **spese dei frontalini in condominio** devono essere suddivise secondo il criterio generale sancito dall'art. 1123, primo comma, del codice civile. Ciascun partecipante alla comunione è chiamato a concorrere alla spesa in misura proporzionale al valore della rispettiva quota millesimale, a prescindere dal piano in cui risiede e dall'effettivo affaccio sui balconi oggetto di tinteggiatura o ripristino dell'intonaco.

Al contrario, qualora il manufatto presenti una sagoma lineare, spoglia di qualsivoglia fregio o profilo ornamentale e priva di un percepibile raccordo con il resto dell'edificio, le opere volte a risanare i distacchi dell'intonaco o il ferro d'armatura ossidato gravano in via esclusiva sul titolare dell'aggetto [2]. L'assemblea condominiale non ha il potere deliberativo di ripartire a carico di tutti i partecipanti costi afferenti a parti che non svolgono alcuna **funzione architettonica comune**, pena la radicale nullità della delibera per violazione dei limiti della competenza gestionale.

2.2 — Funzione di copertura parziale e disciplina delle infiltrazioni d'acqua

Un profilo di particolare complessità sorge nei fabbricati ove i balconi non sporgano interamente nel vuoto, ma siano parzialmente incassati o strutturati in modo tale da fungere da tetto e riparo per l'unità abitativa ubicata al piano sottostante. In siffatte evenienze, il balcone o terrazzo a livello condivide la medesima **natura composita** dei lastrici solari a uso esclusivo, combinando la facoltà di affaccio del piano superiore con la **funzione coibente e protettiva** a beneficio della colonna sottostante.

In conformità al dettato dell'art. 1126 del codice civile, i costi di riparazione e ricostruzione della struttura e delle guaine impermeabilizzanti devono essere ripartiti per un terzo a carico del proprietario che ne ha l'uso esclusivo e per i restanti due terzi a carico di tutti i condomini proprietari delle unità cui il lastrico serve da copertura. Tale regime speciale governa parimenti le conseguenze risarcitorie causate da **infiltrazioni d'acqua** derivanti dal degrado delle impermeabilizzazioni, sancendo una responsabilità concorrente ex art. 2051 c.c. tra custode esclusivo e collettività condominiale.

03. Limiti del sindacato di legittimità e orientamenti applicativi

La qualificazione giuridica degli elementi costruttivi del condominio si scontra con il rigoroso rispetto dei confini funzionali del ricorso per cassazione, il quale non può trasmodare in un rinnovato scrutinio sul compendio probatorio testimoniale o fotografico acquisito in prime cure.

3.1 — L'onere probatorio circa la valenza ornamentale dei fregi

La parte che contesta la legittimità della deliberazione assembleare di addebito delle spese assume un preciso **onere probatorio** in giudizio. Chi invoca la natura condominiale del frontalino deve allegare e provare che il manufatto non si limita a svolgere una funzione di contenimento delle acque o di chiusura perimetrale, ma possiede caratteri tali da valorizzare il disegno globale della facciata ed esaltare la fisionomia dell'edificio [3].

L'assenza di tale riscontro rende pienamente legittima la delibera che addossi la spesa al condomino titolare dell'unità immobiliare. La Corte di legittimità ha più volte ribadito che le censure formulate contro l'apprezzamento espresso dalla corte d'appello integrano una richiesta inammissibile di riesame delle risultanze istruttorie, preclusa dall'art. 360, primo comma, n. 5 del codice di procedura civile quando la motivazione del giudice territoriale risulti logica, coerente e immune da aporie insanabili.

3.2 — Riflessi operativi per l'amministratore di condominio e profili

risarcitori

Le ricadute operative di tali coordinate ermeneutiche si riflettono in maniera determinante sull'attività gestionale dell'**amministratore di condominio**. In sede di redazione del **computo metrico** e dei **piani di riparto** per interventi di **ristrutturazione delle facciate**, l'amministratore deve richiedere al tecnico incaricato una netta distinzione tra le voci di costo relative al risanamento dei **balconi di proprietà esclusiva** e quelle destinate alle **modanature architettoniche comuni**.

Sotto il versante della **sicurezza pubblica**, qualora il degrado determini il rischio di caduta di calcinacci sulla via o sulle corti, la gestione delle **spese dei frontalini in condominio** impone di disporre le **opere provvisionali urgenti** di messa in sicurezza, ferma restando la successiva e puntuale imputazione definitiva al soggetto civilmente obbligato in base alla **natura comune o privata** del manufatto.

Principio di Diritto / Massima della Corte di Cassazione

In tema di condominio negli edifici, mentre i balconi aggettanti, costituendo prolungamento dell'appartamento dal quale si accede, appartengono in via esclusiva al proprietario di questo, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e inferiore (quali frontalini e modanature) si considerano parti comuni a tutti i condomini soltanto quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio contribuendo a renderlo esteticamente gradevole e accrescendone il decoro architettonico. L'accertamento circa la sussistenza e l'incidenza di siffatta funzione decorativa integra un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se sorretto da congrua motivazione. Ove invece il manufatto funga da copertura per le sottostanti unità immobiliari, trova applicazione il criterio speciale di riparto delle spese e delle responsabilità ex art. 1126 c.c.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile — Articolo 1117 (Parti comuni dell'edificio e presunzione di comproprietà).

Codice Civile — Articolo 1123 (Ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni).

Codice Civile — Articolo 1126 (Ripartizione delle spese per lastrici solari e terrazzi di uso esclusivo).

Giurisprudenza citata

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

1. **Cassazione Civile, Sentenza 12 ottobre 2026, n. 26533** — Ripartizione delle spese di rifacimento dei balconi aggettanti, frontalini e funzione di copertura. Punto: 2.1 e 3.4. Esito: rigetta.
2. **Cassazione Civile, Ordinanza 30 luglio 2026, n. 21865** — Criteri di attribuzione al condominio degli elementi ornamentali dei balconi e limiti dell'addebito millesimale. Punto: 4 e 5. Esito: rigetta.
3. **Cassazione Civile, Sentenza 14 dicembre 2017, n. 30071** — Accertamento in fatto del valore decorativo dei frontalini e inserimento armonico nel prospetto condominiale. Punto: 1.2 e 2. Esito: rigetta.

Domitilla Sineo

Dottoressa commercialista, revisore dei conti e amministratrice di condominio

Per Metodo Giuridico analizza i profili contabili, tributari e gestionali delle questioni giuridiche, dalla revisione e dai bilanci alla contabilità e al riparto delle spese condominiali.