



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I° Grado iscritta al n. r.g. 54052/2017 promossa da:

██████████, nata il 26-09-1942, C. F. ██████████  
██████████ c.f. ██████████ nato il 02/09/1939 a  
NAPOLI (NA), deceduto in data 30.12.2017 in ROMA,  
proseguita dai sig.ri:

██████████, nato il 01-08-1963, C.F. ██████████  
██████████, nato il 22-02-1965, C.F. ██████████  
██████████, nata il 26-07-1969, C.F. ██████████  
nonché ██████████ sopra generalizzata;  
costituitisi volontariamente nella qualità di eredi di ██████████  
con il patrocinio dell'avv.: ██████████

Parte attrice

contro

CONDOMINIO DI VIA ██████████ ██████████ ██████████ IN ROMA, c.f.  
██████████ in persona dell'amministratore legale rappresentante  
pro tempore,  
con il patrocinio dell'avv.: ██████████ ██████████ ██████████  
██████████

Parte convenuta



Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] evocavano in giudizio il CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] e, premesso di essere proprietari di unità immobiliare sita al p. t. della palazzina B (facente parte del Condominio), esponevano:

che all'adunanza del 20.4.17 l'assemblea del Condominio, deliberando sul punto n. 1 dell'o.d.g., aveva individuato la ditta (2D Costruzioni) cui affidare i lavori di risanamento dei cornicioni e dei frontalini relativi agli appartamenti del Condominio, già deliberati anni prima, ma ancora non eseguiti;

che l'assemblea, nella stessa adunanza, al punto n. 3, aveva qualificato le spese da sostenere per il risanamento dei frontalini come "condominiali", ripartendo così l'intero costo tra tutti i condòmini in proporzione dei rispettivi millesimi;

che il costo dei lavori, invece, doveva ricadere solo sui condòmini proprietari degli appartamenti muniti di balconi, poiché i frontalini, erano beni di proprietà esclusiva e non condominiale, come peraltro era stato ritenuto, in precedenti delibere, dalla stessa assemblea;

che l'assemblea non aveva il potere di deliberare sulla natura condominiale o meno di un bene, come i frontalini;

che al punto n. 4 dell'o.d.g. ("Ratifica lavori completamento di messa in sicurezza"), veniva evidenziato che *"l'amministratore ha dato un ulteriore mandato alla ditta [REDACTED] di completare la messa in sicurezza delle due palazzine non eseguita nell'anno 2014 dalla ditta appaltatrice e chiaramente comporta un'ulteriore spesa"*;

che alla successiva assemblea straordinaria del 12.5.17, al punto 4 dell'o.d.g., il Condominio approvava a maggioranza la *"ratifica del completamento dei lavori di messa in sicurezza"*, nonostante la relativa spesa non fosse mai stata autorizzata dall'assemblea e nonostante la messa in sicurezza fosse stata prevista già in anni precedenti; gli esponenti evidenziavano che la questione era già stata trattata dall'assemblea del 20.12.13 (punto 3 o.d.g.), che aveva deliberato di stanziare la somma di € 3.000 da destinare alla attività di messa in sicurezza, stante la necessità di rimuovere le parti pericolanti dei frontalini; i lavori erano stati poi procrastinati, tanto che con lettera del 8.3.17 gli stessi attori sollecitavano l'amministratore a chiarire se vi fosse ancora l'urgenza della messa in sicurezza, visto il tempo trascorso;





che, a quel punto, l'amministratore chiedeva alla ditta [REDACTED] di volersi urgentemente attivare per il completamento della messa in sicurezza di frontalini e balconi delle palazzine A e B, comunicando l'affidamento dell'incarico con comunicazione del 17.3.17; il tutto senza consultare l'assemblea ed aver ponderato offerte di altre ditte;

che il Condominio aveva pertanto leso il diritto di informazione dei condòmini, i quali non erano stati messi in condizione di poter consapevolmente verificare la regolarità e la convenienza di quanto approvato.

Ciò esposto, gli attori chiedevano all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *"Accertare e dichiarare l'invalidità / nullità / annullabilità dell'intera delibera condominiale emessa dal Condominio convenuto in data 20.04.2017 limitatamente ai punti n.ri 3-4 dell'ordine del giorno perché emessa in violazione degli artt. 1135 c.c. e 1123 c-.c. e per l'effetto dichiararla nulla/annullabile;*

*- Accertare e dichiarare l'invalidità della delibera condominiale emessa dal Condominio convenuto in data 12.05.217 limitatamente al punto n. 4 perché emessa in violazione del procedimento di informazione dell'assemblea per le motivazioni di cui al paragrafo n. 2 e per l'effetto dichiararla nulla e/o annullabile;*

*- In ogni caso con vittoria di spese e competenze professionali".*

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., le parti depositavano documenti. Le prove orali, ritenute irrilevanti, non venivano ammesse, mentre era espletata una c.t.u..

All'udienza di precisazione delle conclusioni, tenutasi con modalità di trattazione scritta il 20.10.2020, venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda non è fondata e deve essere rigettata.

In primo luogo va esaminata la decisione assunta dalla delibera del 20 aprile 2017, ove, riguardo al punto 3) dell'ordine del giorno, i condòmini si sono espressi sulla ripartizione delle spese per i lavori di risanamento dei cornicioni e dei frontalini.





Va premesso, in linea generale, che una delibera non può attribuire i frontalini alla proprietà condominiale, come pure non può attribuirli alla proprietà individuale dei titolari delle unità immobiliari cui i relativi balconi accedono; infatti, non compete all'assemblea di decidere l'estensione delle proprietà esclusive e di quelle comuni, la quale, invece, è determinata dai titoli di acquisto, dal regolamento condominiale contrattuale e, in mancanza di specificazioni al riguardo, dalla legge (art. 1117 c.c.).

Nel caso di specie, l'assemblea ha ripartito le spese alla generalità dei condomini, optando dunque per la condominalità dei frontalini, ma, nel far ciò, non è addivenuta ad una conclusione diversa da quella cui si giunge a seguito della disamina dei criteri valutativi sopra indicati.

Nella specie, infatti, non si rinvencono nel regolamento di Condominio elementi che inducano ad escludere la proprietà comune dei frontalini (l'art. 6 del regolamento, richiamato dagli attori, non li menziona fra le parti di proprietà esclusiva).

Occorre dunque valutare in concreto il ruolo dei frontalini in relazione all'aspetto architettonico del fabbricato, valutazione che induce a ritenere - come si dirà *infra* - l'inerenza degli stessi alla facciata condominiale.

Se è vero, infatti, che i balconi consentono l'estensione della proprietà individuale attraverso l'utilizzazione esclusiva della superficie praticabile e della possibilità di affaccio, dall'altro lato non può disconoscersi che essi si pongono come elementi decorativi esterni i quali si inseriscono nella struttura della facciata, e quest'ultima costituisce oggetto, per consolidata giurisprudenza, di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani riuniti in Condominio.

La facciata, quale parte presuntivamente comune dell'edificio, è indifferenziatamente destinata al servizio di tutti i condomini, "*con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà*" (Cass. n. 945/1998).

Per tali ragioni, si è detto, le spese per gli elementi architettonici decorativi dei balconi, quando si identificano con la struttura della facciata, vanno ripartite a carico della collettività condominiale, suddivise tra tutti i condomini in maniera proporzionale alle singole quote di proprietà (Cass. n. 587/2011).

Così è anche per i c.d. "frontalini", considerati da larga parte della giurisprudenza elemento imprescindibile della facciata poiché assicurano l'estetica dello stabile tanto quanto lo stesso muro





perimetrale dell'edificio con cui si integrano in un rapporto armonico (v. Trib. Milano 5102/1992; Cass. 1361/1989; il Tribunale di Milano ha più volte affermato che trattasi di elementi decorativi del balcone, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio del quale contribuiscono a determinare la linea architettonica: v. sentenza 26.3.2003 e sentenza 14.9.1992).

In precedenti sentenze, questa stessa Sezione, in linea del resto con la prevalente giurisprudenza, ha affermato non essere necessario, affinché i frontalini siano considerati parti comuni, che essi rivestano un particolare pregio architettonico, essendo sufficiente che contribuiscano a segnare le linee ornamentali del fabbricato.

Venendo al caso di specie, per accertare la ricorrenza in concreto dei presupposti che determinano la condominialità dei frontalini, si è ritenuto di acquisire il parere di un esperto, disponendo una c.t.u..

Al riguardo, il perito ha evidenziato che "I prospetti dei fabbricati esaminati nella relazione, sono caratterizzati in modo evidente dalla presenza di elementi orizzontali quali i balconi che comprendono le ringhiere parapetto, i setti in muratura ad esse alternate ed i frontalini". Gli elementi architettonici caratterizzanti le linee principali che definiscono i prospetti sono "tutti quegli elementi che armonicamente costituiscono il 'disegno' del prospetto. Nel caso oggetto di studio appare marcato l'utilizzo degli aggetti (balconi) al fine di creare movimento e sottolineare esternamente (linee di facciata) l'esistenza dei solai interni. Sono talvolta presenti, nelle facciate degli edifici, i marcapiani, che come si percepisce dal nome, hanno la funzione di sottolineare l'esistenza e posizione dei piani, descrivendo in facciata la scansione orizzontale interna. Nel caso esaminato (via [REDACTED]) la stessa funzione risulta assolta dall'orizzontalità dei balconi - frontalini - parapetti, tinteggiati di colore bianco in contrasto con la cortina di mattoni.

Allo scopo di chiarire la funzione svolta dai frontalini, si vuole ragionare ipotizzando che i frontalini in questione vertano in condizioni di degrado accentuato, privi del dovuto e omogeneo strato di rifinitura previsto nel progetto e con manifestazione di lesioni e distacchi di intonaco. Considerata la già descritta sensibile presenza di balconi e quindi frontalini, nel fabbricato oggetto di studio, risulterebbe notevolmente compromesso il decoro delle facciate pesantemente rovinate da elementi ripetuti a scansione dell'intero prospetto, causando il conseguenziale deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso comprese".





Non si ritiene di dover nulla aggiungere alle perspicue osservazioni della c.t.u., che trovano del resto visuale riscontro nelle fotografie scattate con varie angolazioni ed allegate all'elaborato peritale.

Viene dunque condivisa la conclusione cui è pervenuta la consulente, secondo cui *"i frontalini oggetto della relazione, quali elementi di finitura, caratterizzanti la scansione orizzontale dei prospetti, così come realizzata, concorrano a costituire il decoro architettonico degli edifici e ne caratterizzano le facciate"*.

Si può pertanto affermare la natura condominiale dei frontalini, nel caso in esame, e conseguentemente confermare la legittimità della delibera impugnata, nella parte in cui ha ripartito le spese del relativo rifacimento fra tutti i condòmini in proporzione del valore delle rispettive proprietà.

Parte attrice ha impugnato la delibera del 20.4.17 anche con riferimento al punto n. 4 dell'o.d.g. ("Ratifica lavori completamento di messa in sicurezza").

Dal verbale si rileva, tuttavia, che l'assemblea non ha adottato decisioni, ma è stata solo notiziata riguardo all'attività dell'amministratore ("l'amministratore ha dato un ulteriore mandato alla ditta [REDACTED] di completare la messa in sicurezza delle due palazzine non eseguita nell'anno 2014 dalla ditta appaltatrice e chiaramente comporta un'ulteriore spesa"); tale informativa non è stata seguita da alcuna votazione, per cui difetta una delibera e, quindi, lo stesso possibile oggetto dell'impugnazione.

Una delibera vi è stata, invece, alla successiva assemblea straordinaria del 12.5.17, allorché, al punto 4 dell'o.d.g., il Condominio ha approvato a maggioranza la "ratifica del completamento dei lavori di messa in sicurezza".

Non si rilevano, tuttavia, motivi di illegittimità della delibera.

Gli attori evidenziano una sorta di contraddittorietà fra l'urgenza della messa in sicurezza, in base alla quale l'amministratore aveva potuto richiedere all'assemblea una 'ratifica' di quanto da lui disposto senza previa consultazione dell'organo deliberativo, e l'inerzia che fino a quel momento era stata serbata dallo stesso amministratore, che non aveva dato impulso alle lavorazioni necessarie fino alla sollecitazione proveniente dagli stessi attori, con lettera del 8.3.2017.

Si osserva tuttavia che i lavori erano stati sin dall'inizio considerati urgenti, e la circostanza che l'amministratore abbia indugiato nel porli in esecuzione può, semmai, costituire un appunto alla diligenza





dell'amministratore stesso, ma non rappresentare un vizio della delibera che ha ratificato i lavori.

D'altro canto, risulta che l'amministratore, dopo aver ricevuto la lettera di sollecito, si sia rivolto ad un tecnico (arch. [REDACTED]) il quale, a seguito di sopralluogo effettuato il 13.3.17, ha concluso: "*il sottoscritto di certo non può garantire la sicurezza delle zone interessate dal problema e quindi a suo giudizio per tutte le zone non trattate persiste lo stato di pericolo*" (v. doc. 6 fasc. convenuto); dunque l'urgenza dell'intervento, fino a prova contraria, persisteva e legittimava l'amministratore ad eseguirlo prontamente anche ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c., a prescindere da ogni valutazione sulla sua condotta pregressa.

Com'è noto, peraltro, il Tribunale adito in sede di impugnazione di delibera assembleare deve arrestarsi ad una verifica di mera legittimità della delibera, non potendo valutare aspetti di mera opportunità che attengono alla discrezionalità dell'assemblea (sindacabile solo nel caso estremo del c.d. "eccesso di potere").

Tipicamente, la scelta fra preventivi di ditte diverse, la necessità o meno di raccogliere altri preventivi o di affidare i lavori ad una ditta già conosciuta, appartiene alla discrezionalità dell'assemblea, e l'apprezzamento giudiziale sulla convenienza ed opportunità della scelta operata esigerebbero di sindacare l'esercizio di detta discrezionalità.

Pertanto, il fatto che l'assemblea non sia stata consultata dall'amministratore prima dell'affidamento dell'incarico alla ditta e che non abbia inteso acquisire offerte di altre ditte, non costituisce di per sé un motivo di invalidità della delibera impugnata (e ciò anche a prescindere dall'urgenza dei lavori).

Riguardo alla scelta di affidare i lavori di messa in sicurezza alla ditta [REDACTED] può ancora osservarsi che tale ditta, conosciuta al Condominio, è una delle poche operanti in Roma specializzata in lavorazioni su fune, senza installazione di ponteggi; l'affidamento a tale ditta permetteva di soddisfare l'esigenza, manifestata da parte attrice, di non vedere installati i ponteggi nelle parti private (v. all. 9 fasc. parte convenuta).

Neppure la delibera può ritenersi viziata da carenze informative, dal momento che - come gli attori hanno sottolineato - il tema dei lavori di messa in sicurezza era ben noto da tempo e nessuno dei condòmini, nel corso dell'assemblea del 12.5.17, ha lamentato di non essere sufficientemente informato dei termini della problematica



(neppure il sig. [REDACTED] il quale ha contestato solo che la spesa non fosse stata preventivamente autorizzata dall'assemblea).

Per le ragioni sopra esposte, la domanda degli attori va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza processuale e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta le domande di parte attrice. Condanna parte attrice alla refusione, in favore del CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] IN ROMA, delle spese di lite, che liquida in euro 4.000,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Pone definitivamente a carico di parte attrice le spese di c.t.u., già liquidate con decreto.

Roma, 18/01/2021

Il Giudice  
dott. Sebastiano Lelio Amato

