

Ringhiere e parapetti in condominio: come fare per testarne la tenuta

di Cristian Angeli | 2 Novembre 2026 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Ossidazione, vetustà e degrado degli ancoraggi possono ridurre nel tempo la capacità di resistere alla spinta orizzontale. Una verifica periodica e, quando necessario, una prova di carico, consentono di accertare le condizioni di sicurezza effettive.

Una ringhiera che appare integra non è necessariamente sicura. Il problema riguarda soprattutto gli edifici esistenti, nei quali parapetti e ringhiere possono essere rimasti in esercizio per decenni senza che ne sia mai stata verificata la capacità di resistere alle azioni orizzontali.

Anche un manufatto originariamente adeguato può infatti subire nel tempo un decadimento delle proprie prestazioni per effetto dell'ossidazione degli elementi metallici, della riduzione delle sezioni resistenti, del degrado delle saldature e, soprattutto, del deterioramento degli ancoraggi alla struttura.

Quest'ultimo aspetto è spesso il meno evidente. Montanti e correnti possono apparire in buono stato mentre i collegamenti alla soletta, al cordolo o alla muratura hanno perso parte della loro capacità resistente. Nei sistemi più datati possono essere presenti zanche corrose, fissaggi deteriorati o fenomeni di fessurazione ed espulsione del calcestruzzo in corrispondenza degli ancoraggi.

In condominio occorre poi distinguere la titolarità del manufatto. Per parapetti e ringhiere appartenenti a balconi o **terrazze di proprietà esclusiva** la responsabilità deve essere valutata in relazione alla proprietà e alla funzione concretamente svolta dall'elemento. Diverso è il caso delle protezioni di scale, pianerottoli, ballatoi o lastrici solari comuni, la cui manutenzione rientra normalmente nella gestione delle parti comuni.

Quanto deve resistere un parapetto

La sicurezza non può essere valutata semplicemente verificando se la ringhiera, sottoposta manualmente a una spinta, sembri sufficientemente robusta.

Le Norme Tecniche per le Costruzioni, approvate con DM 17 gennaio 2018, individuano specifiche azioni orizzontali da considerare nelle verifiche locali. Per gli ambienti ad uso residenziale della categoria A la tabella 3.1.II indica un carico orizzontale lineare Hk pari a 1,00 kN/m, mentre per scale comuni, balconi e ballatoi il valore sale a 2,00 kN/m.

La distinzione è particolarmente importante in condominio, perché molte delle ringhiere sulle quali può essere opportuno svolgere verifiche sono collocate proprio lungo scale e ballatoi comuni.

La spinta deve essere considerata alla quota del bordo superiore del parapetto. Le NTC prevedono inoltre che il rispetto della prescrizione possa essere documentato anche sperimentalmente, tenendo conto dei vincoli effettivamente posseduti dal manufatto e delle risorse offerte dal sistema costruttivo.

Naturalmente, nel caso di una ringhiera esistente, soprattutto se molto datata, il tecnico dovrà valutare l'epoca di realizzazione, la tipologia costruttiva e il quadro normativo applicabile, evitando di trasformare automaticamente i requisiti previsti per le nuove costruzioni in un giudizio sulla conformità originaria di opere realizzate decenni prima.

Prima l'esame visivo, poi la prova di spinta

La verifica dovrebbe iniziare da un'accurata analisi visiva. Occorre individuare la tipologia costruttiva, le dimensioni e lo stato di conservazione degli elementi, le modalità di collegamento e soprattutto il sistema di ancoraggio alla struttura.

Devono essere ricercati fenomeni di corrosione, perdita di sezione, deformazioni, saldature deteriorate, bulloni allentati, fessurazioni del supporto e qualsiasi movimento anomalo.

L’esame visivo, tuttavia, non sempre permette di stabilire quale sia l’effettiva capacità resistente. In questi casi può assumere particolare interesse la prova di spinta, attraverso la quale il parapetto viene sottoposto in maniera controllata a un’azione orizzontale, verificandone il comportamento.

Non si tratta di spingere manualmente la ringhiera per vedere “se tiene”. La prova deve essere definita dal tecnico stabilendo valore e modalità di applicazione del carico, punti di applicazione, sistema di contrasto e parametri da controllare. Possono essere misurati, ad esempio, gli spostamenti prodotti durante l’incremento della forza e l’eventuale presenza di deformazioni residue dopo la rimozione del carico.

L’esito della prova deve inoltre essere letto insieme alle risultanze dell’ispezione: un valore di resistenza, da solo, non sostituisce la valutazione dello stato di conservazione e delle condizioni degli ancoraggi.

Una ricognizione utile per il condominio

Nei condomìni più datati può quindi essere opportuno inserire ringhiere e parapetti tra gli elementi da sottoporre periodicamente a ricognizione tecnica, soprattutto quando non esistano documenti sulla loro originaria realizzazione o siano presenti evidenti fenomeni di vetustà e corrosione.

La verifica può interessare innanzitutto le parti comuni maggiormente esposte: ringhiere delle scale, protezioni dei pianerottoli, parapetti di ballatoi, terrazze e lastrici solari comuni. Non è necessariamente indispensabile eseguire prove su ogni elemento: una prima ispezione può consentire al tecnico di raggruppare i manufatti per tipologia e stato di conservazione, individuando quelli sui quali effettuare gli approfondimenti.

L’attività può concludersi con una certificazione, sottoscritta da un tecnico abilitato, nella quale siano indicati gli elementi esaminati, le condizioni riscontrate, le modalità e gli esiti delle eventuali prove eseguite e le conclusioni in merito alle condizioni di sicurezza dei manufatti.

Si tratta di un documento che assume particolare importanza anche sotto il profilo delle responsabilità. L’amministratore dovrebbe conservarlo nella documentazione tecnica del fabbricato, insieme ai verbali e agli eventuali elaborati relativi alle prove effettuate, così da poter documentare nel tempo l’avvenuta verifica delle **condizioni di sicurezza delle parti comuni**. Una cautela che può rivelarsi particolarmente importante anche nell’eventualità, certamente malaugurata, di un successivo incidente o di una contestazione riguardante la tenuta del parapetto.

Una ricognizione di questo tipo consente quindi al condominio non soltanto di individuare situazioni di degrado prima che diventino pericolose, ma anche di programmare gli eventuali ripristini o sostituzioni e di conservare traccia delle verifiche effettuate. Soprattutto permette di superare un equivoco frequente: ritenere che una ringhiera sia sicura soltanto perché è sempre stata lì e non ha mai dato problemi. La capacità resistente può diminuire nel tempo ed è proprio la vetustà a rendere, in determinati casi, opportuna una verifica tecnica.

https://www.cristianangeli.it/ringhiere-e-parapetti-in-condominio-come-fare-per-testarne-la-tenuta/