

Anno 2022



**TRIBUNALE DI SALERNO**

**– PRIMA SEZIONE CIVILE –**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Got in funzione di Giudice unico,  
Avv. Ornella Mannino, pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta in primo grado al n. 20001307/2013 dell'ex Sezione Distaccata di Eboli  
(cui è riunito il fascicolo n. R.G. 108/2014 Tribunale di Salerno)

**TRA**

[REDACTED] Sas – in persona del socio accomandatario [REDACTED]

[REDACTED] – e [REDACTED] rappresentati e difesi, giusta procura a margine dell'atto di citazione,  
congiuntamente e disgiuntamente, dagli Avv.ti [REDACTED]  
[REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Eboli (SA)  
alla Piazza [REDACTED]

– attrice –

**CONTRO**

Condominio [REDACTED] Via [REDACTED] – in persona del suo  
amministratore pro tempore Avv. [REDACTED] –, rappresentato e difeso, giusta delibere

assembleari del 22 novembre 2013 e del 28 marzo 2014, da quest'ultimo ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Battipaglia (SA) alla [REDACTED]

– convenuto –

Conclusioni: all'udienza a trattazione scritta del 7 maggio 2021, la causa era trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cod. pro. civ..

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si premette che la presente motivazione viene redatta in forma sintetica, in conformità alla riforma degli artt. 132 cod. proc. civ./118 Disp. Attuaz. cod. proc. civ. di cui alla legge n. 69/2009, direttamente applicabile alla fattispecie.

Con atto di citazione portato alla notifica in data 18 luglio 2013, [REDACTED]

[REDACTED] – in persona del socio accomandatario [REDACTED] premesso di essere proprietari di due unità immobiliari facenti parte del predetto Condominio ed entrambe ubicate al piano terra ed adibite ad esercizi commerciali, convenivano in giudizio dinanzi l'allora Sezione Distaccata di Eboli il Condominio di Via Manzoni Battipaglia (SA) impugnando la delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 29 maggio 2013 sia per vizi procedurali (omesso ricevimento della notifica relativa alla convocazione nel termine di cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, mancata allegazione del piano di riparto) e di merito (approvazione dell'addebito delle spese di rifacimento dei balconi di proprietà dei titolari degli appartamenti anche a carico di due condomini spowristi di balconi, non trattandosi di opere condominiali ma di beni privati).

Instavano conseguentemente per l'annullamento, previa sospensione dell'esecutività, della delibera impugnata, con il favore delle spese di giudizio.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, provvedeva a costituirsi il convenuto Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] deducendo preliminarmente la carenza di legittimazione attiva degli attori per omessa allegazione del titolo di proprietà, nonché l'inammissibilità della domanda per violazione dei termini di cui all'art. 1137 cod. civ..

Eccepiva inoltre l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione e l'intervenuta ratifica della delibera impugnata del 29 maggio 2013 con successiva decisione assembleare del 22 novembre 2013.

Nel merito, contestava le avverse deduzioni instando per il rigetto dell'impugnazione.

Rigettata l'istanza cautelare, nonché la richiesta di rimessione delle parti in mediazione risultando il giudizio proposto anteriormente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di mediazione, concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, cod. proc. civ., in data 19 maggio 2015 il presente giudizio era riunito a quello iscritto al n. R.G. 108/2014 del Tribunale di Salerno avente ad oggetto l'impugnazione, da parte degli attori, della delibera condominiale del 22 novembre 2013 con la quale il Condominio di [REDACTED] ratificava la precedente delibera del 29 maggio 2013 affidando i lavori di manutenzione straordinaria alla [REDACTED] ex delibera del 20 febbraio 2013, approvando il piano di riparto ed accollando le opere di rifacimento dei balconi anche agli attori, nonostante proprietari del solo piano terra sprovvisto di balconi.

Rigettate le richieste istruttorie formulate dalle parti, a seguito di successivi rinvii, la causa perveniva all'udienza del 7 maggio 2021 ove era trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ. per il deposito delle comparsose conclusionali e delle memorie di replica.

Deve preliminarmente rigettarsi l'eccezione di carenza di legittimazione passiva degli attori posto che, a prescindere dal rilievo dell'avvenuta allegazione del titolo di proprietà della società attrice,

parte convenuta, titolare dell'anagrafe condominiale, riconosce implicitamente la legittimazione degli attori deducendo di avere provveduto alla notifica ad entrambi sia delle comunicazioni concernenti le convocazioni condominiali che dei verbali di assemblea.

Quanto alla ratifica della delibera del 29 maggio 2013 ad opera della successiva deliberazione del 22 novembre 2013, giova premettere che, secondo l'orientamento consolidato della Corte di Cassazione «la norma dell'art. 2377, ultimo comma, cod. civ., benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini edili, cosicché va dichiarata cessata la materia del contendere, quando risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata» (ex multis, Cass. Civ., n. 20071/2017; Cass. Civ., n. 24957/2016).

Tuttavia, nella fattispecie, la cessazione della materia del contendere non può avere luogo stante l'impugnazione anche della successiva deliberazione del 22 novembre 2013 (di ratifica della precedente decisione condominiale del 29 maggio 2013).

Parte attrice ha infatti dedotto in relazione ad entrambe le delibere l'illegittimità dell'addebito a carico di tutti i condomini delle spese di rifacimento dei balconi di proprietà dei titolari degli appartamenti.

Giova in proposito premettere che i balconi aggettanti di un edificio in condominio costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa: solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti i condomini, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (cfr.; Cass. Civ. Sez. II, 30 luglio 2004, n. 14576).

Conseguentemente le spese relative agli interventi sui balconi devono esser poste a carico dei proprietari degli stessi e non essere attribuite ai condomini secondo le tabelle millesimali.

Pertanto, l'assemblea che assume una decisione in quest'ultimo senso dà luogo ad una deliberazione invalida in quanto tale decisione, di fatto, determina un'attrazione alla proprietà comune di beni (i balconi) che, invece, sono di pertinenza individuale (cfr., Cass. Civ., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14576; Cass. Civ., sez. II, 23 settembre 2003, n. 14076; Cass. Civ., sez. II, 21 gennaio 2000, n. 637), in tal modo esorbitando dai suoi poteri e violando il diritto dei condomini non proprietari dei balconi – costretti al pagamento pro quota delle relative spese – all'integrità del loro patrimonio.

Considerato che pacificamente i lavori approvati all'esito dell'assemblea del 22 novembre 2013 e posti a carico anche degli attori riguardavano anche interventi sui balconi di proprietà esclusiva di altri condomini, detto vizio determina la nullità della predetta delibera (di ratifica della precedente decisione assembleare adottata in data 29 maggio 2013) nella parte in cui addebita agli attori, proprietari di immobili sprovvisti di balconi, le spese di rifacimento di questi ultimi, ivi compresa la quota di oneri, relativi alle spese tecniche e di amministrazione, connessi.

Va conseguentemente dichiarata la nullità del punto 2) della delibera condominiale del 22 novembre 2013.

Il regolamento delle spese processuali segue il principio di soccombenza, di cui all'art. 91, comma 1, cod. proc. civ., con condanna della parte convenuta al rimborso delle spese e degli onorari di difesa in favore degli attori, nella misura liquidata d'ufficio, in assenza di notula, giusta il valore della controversia così come accertato e l'attività difensiva svolta, con riferimento ai parametri previsti dal dm 55/2014 (scaglione di riferimento da € 5.201,00 ad € 26.000,00).

P.Q.M.

il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Got in funzione di Giudice unico, Avv.

Ornella Mannino, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. R.G. 20001307/2013

dell'ex Sezione Distaccata di Eboli (cui è riunito il fascicolo n. R.G. 108/2014) – uditi i procuratori delle parti, ogni altra istanza, difesa, eccezione e deduzione assorbita o disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la nullità del punto 2) della delibera condominiale del 22 novembre 2013;
- 2) condanna parte convenuta al pagamento in favore degli attori delle spese processuali liquidate complessivamente in € 4.039,00, di cui € 495,00 per esborsi ed € 3.544,00 per competenze di avvocato, oltre rimborso forfettario ex art. 2 Decreto 10 marzo 2014, n. 55, Iva e Cpa come per legge.

Così deciso in Salerno, il 26 maggio 2022

Il Got

Avv. Ornella Mannino



Sentenza n. 1907/2022 pubbl. il 31/05/2022

RG n. 20001307/2013

Repert. n. 2689/2022 del 31/05/2022

Firmato Da: MANNINO ORNELLA Eme so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62ec0680dedface64d996c9470 bfe122  
Firmato Da: PASSANANT MARISA Emisso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Sera #: 5a36011e3350e66d1bd4f554c8fcfa84a

