

TRIBUNALE CIVILE DI UDINE  
SEZ. I, 19 AGOSTO 2019, N. 1015  
EST. FUSER – RIC. CONDOMINIO X IN UDINE C. Y

**Amministratore - Nomina o rinnovo – Accettazione – Per fatti concludenti –  
Ammissibilità – Perfezionamento del contratto di mandato Momento – Individuazione**

La corretta interpretazione dell'art. 1129, comma 2, c.c. deve portare a ritenere che l'accettazione della nomina o del rinnovo da parte dell'amministratore possa avvenire anche per fatto concludenti e che il contratto di mandato possa perfezionarsi con la delibera con la quale l'assemblea nomina l'amministratore ed accetta la proposta da quest'ultimo avanzata. (*c.c., art. 1129*)

# Oneri per le spese effettuate per fini individuali – Criterio di riparto – Art. 1123, comma 2, c.c. – Applicabilità – Condizioni

In materia di condominio negli edifici, gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e straordinarie, sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c., purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condòmino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi. Cass. Civ., sez. II, 10 maggio 2019, n. 12573, S ed altro c.c. (c.c., art. 1123). [ RV65381301]

# Tabelle millesimali – Finalità – Deliberazione delle tabelle – Valore ricognitivo – Approvazione – Maggioranza qualificata – Fattispecie. (Cc, art. 1123, 1124, 1126 e 1136 disp. att. del Cc, art. 68)

In base all'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Cc, le tabelle millesimali servono agli effetti previsti dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del Cc, ovvero ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei *quorum* costitutivi e deliberativi in sede di assemblea. Perciò la deliberazione che approva le tabelle millesimali non è fonte diretta dell'obbligo contributivo del condòmino, che è nella legge prevista, ma solo il parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base a una valutazione tecnica, che è solo ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge. Di conseguenza, la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, così come quella della revisione, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata ex articolo 1136, comma 2, del Cc.

*Corte d'appello di Catania, sezione II civile, sentenza 23 maggio-14 giugno 2019 n. 1424 – Pres. Francola; Rel. Longo*

# Tabelle millesimali – Unità abitativa – Frazionamento orizzontale in due parti – Incidenza sulle tabelle millesimali – Esclusione – Revisione unità immobiliari (*Cc, art. 1123; Cc, disposizioni di attuazione, articolo 69*)

In materia condominiale, la divisione orizzontale in due parti di una unità abitativa posta in condominio non determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari. L'assemblea, tuttavia, è tenuta a provvedere alla ripartizione delle spese tra le due nuove parti così create e i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge. Il frazionamento, invece, determina una diversa intestazione della quota millesimale, in precedenza attribuita a un unico condòmino e successivamente suddivisa tra due, e ciò impone di adeguare le regole di gestione del condominio alla mutata situazione, mentre non incide sulle tabelle millesimali con la conseguenza che in tal caso non sussistono i presupposti di applicazione dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

*Tribunale di Milano, sezione XIII civile, sentenza 26 giugno 2019 n. 6279 Giudice  
Bocconcello*

# Balconi aggettanti – Beni di proprietà esclusiva – Elementi che possono considerarsi beni comuni – Effetti sulla ripartizione delle spese – Fattispecie.

*(Cc, articolo 1136)*

I balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare sita in un edificio condominiale e appartengono perciò in via esclusiva al proprietario di questa, salvo i rivestimenti e gli elementi della parte frontale e di quella inferiore, i quali devono considerarsi beni comuni quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Da ciò consegue che possono essere ripartite tra tutti i condòmini le sole spese relative ai rivestimenti e ai frontalini e non anche quelle relative alle ringhiere e all'intonaco dei balconi di competenza dei proprietari delle relative singole unità immobiliari. Ciò posto, il Tribunale ha ritenuto che la delibera dell'assemblea condominiale oggetto di causa nella fattispecie fosse nulla laddove l'assemblea aveva deliberato sull'esecuzione dei lavori per il rifacimento delle facciate e dei balconi, andando al di là dei propri poteri, ovvero deliberando su beni, quali frontalini, parapetti e solette, ringhiere, che esulano dalle parti comuni.

*Tribunale di Milano, sezione XIII civile, sentenza 21 giugno 2019 n. 6076 – Giudice Folci*

# Cass. Civ. Sez. II, Ord., 28-02-2019, n. 6010: in caso di installazione di pensiline a copertura sia di parti private sia di parti comuni, è legittima la ripartizione della spesa 50% ai primi e 50% a tutti

Nel caso in cui le pensiline, oggetto di delibera, abbiano la funzione di proteggere la facciata condominiale e non i soli balconi di proprietà esclusiva, garantendo l'integrità e la conservazione dell'intero edificio, ponendolo al riparo dagli agenti atmosferici e, quindi, dal tutto correttamente e con motivazione logica ed esente da contraddizioni, la spesa deve gravare su tutti i condòmini. Difatti nel condominio, caratterizzato dalla coesistenza nell'edificio di una pluralità di piani o porzioni di piano di proprietà esclusiva, l'attribuzione della proprietà comune sancita dall'art. 1117 c.c., trova fondamento nel collegamento strumentale ed accessorio fra le cose, i servizi e gli impianti e le unità immobiliari appartenente ai singoli proprietari o alle altre porzioni comuni destinate in modo stabile al servizio e al godimento collettivo (Cass. 4973/2007; Cass. 1625/2007; Cass. 22408/2004), mentre il concreto accertamento che un dato bene abbia le descritte caratteristiche funzionali involge questioni di fatto rimesse al giudice in merito, unitamente alla verifica della concreta utilità che da bene traggono i singoli condòmini, essendo ammissibile, su tali profili, solo il controllo sulla motivazione (nei limiti in cui ne è attualmente ammesso lo scrutinio: cfr., Cass. 10073/2018; Cass. 8119/2004). Ne consegue che la delibera non è censurabile nel punto in cui ha posto i costi delle opere per il 50% a carico dei proprietari dell'ultimo piano e per il restante 50% a carico di tutti gli altri

# CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 14 MAGGIO 2019. N. 12715

Pres. De Stefano – Est. Tatangelo – P.M. Soldi (Conf.) – Ric.A.M.B.ED altro  
(Avv.ti Della Corte e Sanguedolce) C. B.T. (Avv. Parteniti)

**Esecuzione forzata – Titolo esecutivo – Formato nei confronti di un condòmino – Crediti per contributi dovuti dai condòmini – Espropriazione presso terzi – Applicabilità – Principio di parzialità Irrilevanza**

Il creditore del condominio che disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso ha facoltà di procedere all'espropriazione di tutti i beni condominiali, ai sensi degli artt. 2740 c.c., ivi inclusi i crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condòmini per i contributi dagli stessi dovuti in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea, in tal caso nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi di cui agli artt. 543 ss. c.p.c. e senza che entri in gioco il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali (*Mass. Redaz.*) (*c.c., art. 2740; c.c., art. 2910; c.p.c., art. 543*) (1)

(1) Anche alla luce del vivace dibattito suscitato in dottrina e giurisprudenza del pignoramento del conto corrente condominiale (Trib. Civ. Reggio Emilia 16 maggio 2014, in questa Rivista 2014, 583; Trib. Civ. Milano 27 maggio 2014; ivi 2014, 582; Trib. Civ. Pescara 8 maggio 2014 e Trib. Civ. Pescara 17 dicembre 2013, ivi 2014, 584), volendo intraprendere un percorso più rapido e meno oneroso per tutelare le ragioni creditorie vantate nei confronti del condominio si può per l'appunto optare per un pignoramento presso terzi, nel quale i terzi pignorati siano i singoli condòmini nella loro veste di debitori del condominio per gli importi dai medesimi dovuti in base alla delibera di approvazione bilancio.

# TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZ. XIII, 22 FEBBRAIO 2018, N. 1947

Est. Spinnler – Ric. Condominio N. C. R.G ed altra

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – VIOLAZIONI COMMESSE DAL CONDUTTORE – RESPONSABILITA' DEL LOCATORE – CONFIGURABILITA' – LIMITI**

**ALBERGHI:** Attività di affittacamere – Contratto di affittacamere – Caratteristiche – Cessione del godimento di un locale provvisorio di somministrazione e prestazione di servizi personali – Necessità – Difetto – Disciplina delle locazioni ad uso abitativo – Applicabilità

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:** Limiti (rispetto delle proprietà esclusive) – Clausole – Divieto di destinare i locali ad attività di pensione o locanda – Interpretazione estensiva – Inammissibilità – Esercizio di attività di affittacamere – Liceità



Nei confronti dei condòmini, chi abbia locato l'appartamento a terzi risponde sia delle violazioni al regolamento commesse personalmente che di quelle consumate, ripetutamente, dal suo inquilino. Ciò, salvo che non riesca a provare di aver posto in essere tutte le iniziative possibili per far cessare gli abusi. *(c.c., art. 1138; c.c., art. 1176; c.c., art. 1218; c.c., art. 1517)*

La stipulazione – per la durata prevista dell'art. 2 L. n. 431/1998 – di contratti di sublocazione parziale ad uso abitativo aventi ad oggetto singole stanze munite di arredi con connesso uso delle parti comuni dell'appartamento (bagno e cucina), in assenza della fornitura di servizi ulteriori (quali la pulizia della stanza o la fornitura ed il cambio della biancheria), non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere. *(c.c., art. 1571; l. 9 dicembre 1998, n. 431. art. 2)*

Il divieto di contenuto nel regolamento condominiale contrattuale con specifico riferimento all'attività di pensione o locanda non può essere interpretato estensivamente sino a ricomprendervi anche quella di affittacamere, comportando una limitazione delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva. *(c.c., art. 1362; c.c., art. 1363; c.c., art 1367)*

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. V.

## 12 MARZO 2019, N. 5363

Est. Pontecorvo – Ric. X ed altri C. Condominio di Via Y

### **Assemblea dei condomini – Deliberazioni – Validità – Condòmini in potenziale conflitto di interessi – Incidenza sul computo – Presupposti**

L'invalidità della delibera assembleare discendente non solo dalla verifica del voto determinante dei condòmini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiamo abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità – sia pure soltanto potenziale – della stessa deliberazione, in quanto diretta al soddisfacimento di interessi extra condominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio (*c.c., art. 1105; c.c., art. 1136; c.c., art. 2373*) (1)

(1) Nel decidere il caso concreto di giudicante ricorda come già Cass. civ. 25 gennaio 2018, n. 1853, in [www.latribunaplus.it](http://www.latribunaplus.it), si è espressa nei seguenti termini: «in tema di condominio le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio». Prima ancora cfr. Cass. Civ. 28 settembre 2015