Tribunale di Salerno, Sentenza n. 4780/2026 del 15-10-2026

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO
Prima Sezione Civile
Il Giudice designato dr.ssa ### funzione di Giudice monocratico
Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al ruolo al n. 2641/2025 R.G., ### e ### .rappresentati e difesi dall'avv. ### E ### di via ### in ### (c.f. ###), in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. ### atto di citazione ritualmente notificato, i coniugi ### ed ### impugnavano innanzi all'intestato Tribunale le delibere assembleari adottate dal ### "### in data ### e 20.03.2025.

Gli attori, assenti alle predette riunioni, deducevano la radicale nullità dei deliberati per aver l'### illegittimamente preteso di deliberare ed approvare in blocco un piano di riparto dell'importo globale di ### 186.526,20, includendovi massivamente e senza alcuna separazione contabile o distinzione strutturale i lavori ai balconi privati (pari a ben ### 42.978,07). In forza di tale illegittimo riparto agli attori veniva richiesto il pagamento di una quota complessiva di ### 32.496,98 (di cui ### 32.494,75 per l'int. ### ed ### 2,23 per l'int. ###).

Inoltre, nella delibera del 20.03.2025 l'### decideva su un punto non all'O.D.G., imponendo una quota di anticipazione del 35% (pari per gli attori a ### 9.652,09 complessivi da pagarsi in due tranches) calcolata sulla medesima base contabile viziata.

Dunque, a fondamento del gravame, gli attori deducevano la radicale invalidità/annullabilità dei citati deliberati per aver l'### approvato un piano di riparto spese relativo a lavori di manutenzione straordinaria che ricomprendeva, indistintamente e senza alcuna separazione contabile, interventi strutturali su beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini, nello specifico i balconi privati (finanche pavimentazioni e battiscopa), esorbitando così

dalle proprie attribuzioni e violando i criteri normativi stabiliti dagli artt. 1117 e 1123 c.c.
Si costituiva in giudizio il ### convenuto, il quale contestava in fatto e in diritto le avverse pretese, sostenendo la correttezza della delibera e la natura condominiale degli elementi dei balconi oggetto d'intervento (frontalini/sottobalconi), chiedendo il rigetto integrale della domanda con vittoria di spese. Con ordinanza del 10.12.2025 questo Giudice, ravvisando i presupposti del fumus boni iuris e del periculum in mora, accoglieva l'istanza cautelare formulata da parte attrice e disponeva la sospensione dell'efficacia della delibera impugnata. Nelle more del giudizio di merito, interveniva ad adiuvandum il sig. ### nella qualità di procuratore speciale del sig. ### che poi a seguito di accordo transattivo abbandonava il presente giudizio.
- Precisate le conclusioni all'udienza cartolare dell'8.10.2026 la causa veniva trattenuta in decisione senza i termini di cui all'art.190 cpc
Il giudizio ha ad oggetto l'impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., delle deliberazioni assembleari assunte dal ### resistente nelle assemblee del 27.02.2025 e del 20.03.2025 .
Nel caso di specie, le due comunicazioni inviate dall'### del ### - con cui si prefigurava uno scorporo degli importi contestati - non possiedono alcuna efficacia novativa o caducatoria rispetto alla deliberazione impugnata. L'### di condominio non è dotato di poteri dispositivi o sostitutivi della volontà dell'### la quale rimane l'unico organo sovrano competente a modificare i criteri di riparto o le tabelle di spesa approvate.
Non essendo intervenuta alcuna deliberazione assembleare di rimozione o modifica dell'atto impugnato, le delibere del 27.02.2025 e del 20.03.2025 restano l'unico titolo giuridico valido e potenziale fonte di pregiudizio per gli attori, persistendo appieno l'interesse di questi ultimi ad ottenerne l'annullamento giudiziale.-
Nel merito, le doglianze di parte attrice sono meritevoli di accoglimento. In materia di edificio condominiale, secondo il consolidato e condivisibile orientamento della Corte di Cassazione, i balconi aggettanti (che sporgono dalla facciata) non costituiscono parti comuni, ma prolungamenti delle corrispondenti unità

immobiliari di proprietà esclusiva. Ne consegue che: le spese per la ristrutturazione e manutenzione della soletta, della pavimentazione e delle strutture portanti del balcone gravano esclusivamente sul proprietario dell'appartamento cui accedono; hanno invece natura condominiale unicamente le spese relative agli elementi decorativi ed estetici del prospetto (quali frontalini, fascia di marmo, rivestimenti ornamentali) qualora inseriti nel prospetto dell'edificio in modo da conferirgli un particolare pregio architettonico (cfr. ex multis Cass. Civ., Sez. II, Ord. n. 10848/2020; Cass. Civ., n. 6624/2012). Dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione allegata risulta che la delibera impugnata ha approvato un riparto che addebitava indistintamente a tutti i condomini (o secondo millesimi di proprietà generale) gli interventi di manutenzione eseguiti sui balconi nella loro interezza, ricomprendendovi anche parti strutturali di pertinenza privata esclusiva. Tale ripartizione si pone in palese contrasto con i criteri legali inderogabili sanciti dagli artt. 1123 e ss. Peraltro, le medesime comunicazioni inviate dall'### costituiscono riscontro della fondatezza della pretesa degli attori, prefigurando una tacita ammissione dell'errore materiale/giuridico compiuto in sede di redazione dei prospetti di riparto allegati alla delibera assembleare. La delibera impugnata va pertanto annullata nella parte in cui approva il riparto delle spese relative ai balconi in violazione dei diritti di proprietà esclusiva di parte attrice. ### della successiva delibera assembleare del 19 maggio 2025, con la quale il ### ha approvato e riproposto un nuovo riparto è già oggetto di autonoma impugnativa come allegato da parte attrice .- Alla luce delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere accolto nei limiti indicati, con declaratoria di annullabilità delle deliberazioni assembleari del 27.02.2025 e del 20.03.2025 e rigetto delle ulteriori domande, con conseguente condanna del ### resistente al pagamento delle spese di lite in favore dei ricorrenti, liquidate in misura pari ai minimi tariffari - valore indeterminato, complessità bassa, escludendo la fase istruttoria in quanto non concretamente svolta - avuto riguardo al ridimensionamento degli effetti delle deliberazioni impugnate per effetto della successiva delibera del 19 marzo 2024,

P.Q.M.

ACCOGLIE parzialmente il ricorso e, per l'effetto, ### le deliberazioni assembleari del ### " ### in persona dell'amministratore pro tempore assunte nelle assemblee del 27.02.2025 e del 20.03.2025 RIGETTA, per il resto, le domande proposte dai ricorrenti; CONDANNA il ### al pagamento in favore dei ricorrenti, delle spese di lite, che liquida in misura pari ai minimi tariffari in euro 2.906,00, oltre rimborso forfetario, IVA e CPA come per legge con attribuzione all'avv. ### per dichiarazione di averne fatto anticipo.- Si comunichi.

Così deciso in ### 14.10.2026 IL GIUDICE Dr.ssa ### caso di diffusione del presente provvedimento, omettere le generalità e gli altri dati identificativi a norma dell'art. 52 D.L.vo n. 196/03.