



NT+ CONDOMINIO
Sostituzione infissi

Il danno al decoro dello stabile non può essere invocato contro il condòmino, se il contesto è già eterogeneo

e nessun riferimento si rinviene nel regolamento

di **Luca Savi**

La versione integrale dell'articolo su: ntpluscondominio.ilsole24ore.com

ni stesi

Il pieno godimento della proprietà, ma costituiva anche atto di servizio ex articolo 833 del Codice civile che vieta ai proprietari di commettere atti che abbiano come unico scopo quello di nuocere o recare molestia ad altri. Di per sé, scrivono i giudici, l'atto di apporre lo stendino non rappresenta un atto di utilità e quindi non può considerarsi automaticamente come autorizzativo. In ogni caso lo stendino può essere rimosso per la violazione dell'articolo 9 del regolamento condominiale che vieta di sciorinare stendini o altro in modo da arrecare molestia o fastidio agli altri condòmini. Il regolamento vincola tutti ed è necessario regolamentare ogni aspetto della vita condominiale compreso l'uso delle proprietà private.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

a

Se i crediti sono ridotti della metà e che gli stessi non vengono pagati automaticamente, ma possono essere oggetto di specifica delibera da parte del contribuente, che, può essere fatta fino al 31 marzo dell'anno successivo. Non è chiaro e univoco però se i crediti previsti dalla norma siano da considerarsi come cumulativi di natura legale e di mediazione o se, per natura di queste voci, il contribuente abbia diritto a 600 euro di credito fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Amministratore revocato per il comodato senza il sì dell'assemblea

Tribunale Milano

Il carattere temporaneo della decisione non è una giustificazione

Nicola A. Maggio

Con l'ordinanza 10352/2025 il Tribunale di Milano offre una lettura rigorosa dei limiti dei poteri dell'amministratore, ribadendo la funzione sanzionatoria e fiduciaria della revoca giudiziale ex articolo 1129 del Codice civile.

La vicenda nasce dalla stipula, da parte dell'amministratore, di un contratto di comodato d'uso gratuito avente ad oggetto un locale condominiale, destinato all'utilizzo esclusivo di un singolo condòmino, con durata annuale e rinnovo tacito, senza preventiva delibera assembleare. L'amministratore aveva invocato una presunta autorizzazione informale dell'assemblea, mai verbalizzata, e il carattere temporaneo dell'operazione. Il Tribunale muove dal dato normativo dell'articolo 1129 Codice civile: in caso di inerzia o mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condòmino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; e l'elenco delle gravi irregolarità del comma 12 è meramente esemplificativo.

Nel merito, la concessione in comodato viene qualificata come atto di straordinaria amministrazione. La gratuità dell'uso, l'esclusione degli altri condòmini dal godimento del bene e l'assenza di un benefi-

cio per la collettività rendono l'operazione estranea all'ordinaria gestione. Richiamando la Cassazione, il Tribunale ribadisce che il discrimine tra atti ordinari e straordinari «riposa sulla normalità dell'atto rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni» (Cassazione 10865/2016). Da qui la conclusione: «l'amministratore [...] non avrebbe potuto autonomamente stipulare il contratto di comodato senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea».

Il tema è rilevante anche sul versante delle responsabilità connesse al comodato. Se l'articolo 1803 Codice civile ne sancisce la natura «essenzialmente gratuita», la gratuità non lo rende neutro; l'articolo 1812 Codice civile pone a carico del comodante l'obbligo risarcitorio per i danni derivanti da vizi della cosa, se conosciuti e non comunicati. Trasposta in ambito condominiale, la regola evidenzia come la concessione di un bene comune senza mandato assembleare e senza adeguate verifiche possa esporre il condòmino - oltre alla perdita di utilità collettiva del bene - anche a pretese risarcitorie (ad esempio per mancato godimento o costi sostitutivi sostenuti dal comodatario).

Decisivo, infine, il passaggio assembleare: l'assemblea convocata non aveva ratificato l'operato dell'amministratore, «scegliendo di non porre neppure in votazione l'argomento». Per il Tribunale, ciò è «indice del venir meno della fiducia della compagine condominiale», a fronte di un amministratore che ha «operato eccedendo le attribuzioni del suo mandato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA