



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA
SEZIONE SECONDA CIVILE

composta dai Magistrati

Dott. Carmela ALPARONE	Presidente
Dott. Angela LATELLA	Consigliere
Dott. Marcello BRUNO	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nel procedimento di appello iscritto al n. 1109/2017 R.G.

promosso da

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliati presso lo studio del medesimo in La Spezia, Via ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ come da procura in atti

appellanti

contro

CONDOMINIO ██████████ di Marina di Carrara, via ██████████ ██████████ bis, in persona dell'amministratore pro tempore ██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Marina di Carrara (MS), Via ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ come da procura in atti

appellato

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'appellante:

"Voglia la Ecc.ma Corte di Appello di Genova, disattesa e respinta ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, in parziale riforma della sentenza n. 207/2017



emessa dal Tribunale di Massa Got in data 09.03.2017 e in accoglimento dei motivi di gravame proposti e sempre il tutto conformemente alle conclusioni già rassegnate in atto di citazione di primo grado.

Nel merito della sentenza impugnata dichiarare in parziale riforma della sentenza la nullità, annullabilità, inefficacia o inopponibilità di quanto deliberato dal Condominio, con riguardo alla delibera di cui al punto 1 del Verbale Assembleare 08.08.2015 che "approva il consuntivo 2014-15" anche con riguardo e per effetto della riforma della sentenza su di tutti o taluni degli altri motivi di impugnazione erroneamente disattesi dal giudice di primo grado, dedotti in atto citazione e rubricati ai nn. 2,3,4,5,6 e 7, nonché dichiarare sempre in parziale riforma della sentenza la nullità, annullabilità, inefficacia o inopponibilità della delibera relativa alla ripartizione delle spese preventive 2015-16 di cui al punto 2 del Verbale 08.08.2015 per omessa approvazione e/o illecita ripartizione ai sensi di quanto dedotto al motivo 5° dell'atto di citazione.

Dichiarare e confermare la nullità (o in subordine annullabilità) della delibera 08.08.2015 che "approva il consuntivo 2014-15" e del capo della sentenza che condanna il Condominio a restituire agli attori [REDACTED] l'importo di 204,44 e a [REDACTED] quello di 207,98 oltre interessi legali dal pagamento al saldo previa conferma, in ogni caso, del 1° motivo di invalidità enunciato in sentenza e dedotto in citazione.

Riformare, in ogni caso e anche indipendentemente dall'accoglimento di motivo di merito, il capo della sentenza che condanna gli attori al pagamento alle spese di lite, sia con riguardo all'an, che al quantum, sia per infondatezza, erroneità, irrilevanza, illiceità ed arbitrarietà dei criteri e dei principi posti a fondamento della pronuncia relativa a tale capo, anche indipendentemente della fondatezza e

rilevanza dei motivi di merito sopra dedotti, dichiarando la soccombenza integrale o prevalente del Condominio.

In ogni caso, per l'effetto condannare il Condominio in persona del suo legale rapp.te p.t., al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio, comprensive di rimborso spese generali e accessori di legge.

In ogni caso condannare il Condominio a restituire agli attori le tutte o le diverse somme dovute per spese di lite liquidate e già corrisposte in esito alla pronuncia di 1° grado per l'importo di 2.9279 oltre rimb. forf. e accessori per totali 4.346,71 e interessi legali al saldo effettivo. Dichiarare occorrendo, anche in via incidentale, la irrilevanza, inefficacia, inopponibilità di ogni altra delibera anche successiva che venisse invocata dal Condominio come atto connesso o consequenziale a quella sub iudice".

Per l'appellato:

"Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Genova, ogni contraria istanza disattesa:

In via preliminare e pregiudiziale accertare e dichiarare la nullità dell'atto introduttivo del giudizio di prime cure e/o l'improcedibilità del procedimento per le motivazioni dedotte in atti, assumendo ogni altro consequenziale provvedimento:

Nel merito: reiterata ogni istanza, deduzione, eccezione ed argomentazione già svolta nel giudizio di primo grado, respingere le domande tutte avanzate

dagli appellanti perchè infondate in fatto ed in diritto e, comunque, non provate e, per l'effetto, confermare l'impugnata sentenza.

In ogni caso con vittoria di spese, compensi e accessori di legge di entrambe i gradi di giudizio".

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] ed [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Massa il Condominio [REDACTED] corrente in Marina di Carrara



chiedendo dichiararsi la nullità, l'annullabilità o l'inefficacia della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 08.08.2015 per una molteplicità di ragioni (ingiustificata attribuzione di spese personali, violazione dell'obbligo di rendiconto, difformità tra il consuntivo ed i documenti contabili, errata ripartizione spese manutenzione ascensore, mancata approvazione della ripartizione delle spese preventivate) e chiedevano la condanna del Condominio [REDACTED] alla restituzione delle somme versate indebitamente da essi attori per effetto della delibera impugnata.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, contestando quanto dedotto da parte attrice.

La causa era istruita documentalmente ed era decisa con la sentenza appellata con la quale il Tribunale, in parziale accoglimento delle domande degli attori, dichiarava la nullità della delibera 08.08.2015 del Condominio [REDACTED] unicamente nella parte in cui approvava le spese personali attribuite agli attori, indicate nel prospetto denominato "conguaglio esercizio 2014/2015" allegato al rendiconto di quell'esercizio e condannava il Condominio [REDACTED] a restituire a [REDACTED] l'importo di €. 202,44 e a [REDACTED] l'importo di €. 207,94, oltre interessi legali dal pagamento effettuato da costoro all'avvenuta restituzione; respingeva ogni ulteriore domanda; compensava un quarto delle spese di lite e condannava parte attrice a rifondere al Condominio convenuto i restanti tre quarti.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proponevano appello avverso tale sentenza, chiedendone la riforma.

Resisteva il Condominio [REDACTED] eccependo preliminarmente l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria.

All'udienza del 6/4/2021, celebrata per trattazione scritta ai sensi dell'art. 83, co. 7, lett. h), D.L. n. 18/2020, convertito nella L. n. 27/2020 e successive modificazioni, erano precisate le conclusioni, così come in epigrafe

trascritte, e decorsi i termini di cui agli artt. 190 e 352 c.p.c., la causa veniva decisa in camera di consiglio.

Con il primo motivo gli appellanti, dato atto che il Tribunale ha correttamente dichiarato nulla la delibera impugnata nella parte in cui ha loro addebitato spese personali di cui "non è dato comprendere l'origine" e ha condannato il Condominio ██████████ alla "restituzione delle somme indebitamente versate dagli attori", sostengono che il rifiuto del Condominio di fornire chiarimenti o pezze giustificative su quelle spese personali a fronte di un'espressa richiesta formulata via pec il 06.08.2015, prima dell'assemblea, rappresenta una violazione dell'obbligo di rendiconto da parte dell'amministratore.

Ha quindi errato il primo giudice, secondo gli appellanti, a non accogliere anche tale motivo di censura nei confronti della delibera impugnata.

Con il secondo motivo, gli appellanti lamentano l'erroneità della sentenza gravata nella parte in cui ha ritenuto che l'obbligo di rendiconto sia assolto con il solo invio dei documenti contabili elencati nell'art. 1130 bis c.c., allegati alla convocazione dell'assemblea.

Secondo gli appellanti l'obbligo di rendiconto non è limitato a tali documenti, ma riguarda anche altri documenti contabili (quali fatture, preventivi, estratti conto) che possono essere richiesti da ogni condomino; comunque, nel caso di specie dai soli documenti ex art. 1130 bis c.c. prodotti in causa non emergeva alcuna informazione sulle spese personali erroneamente loro addebitate, tant'è vero che il primo giudice ha affermato che di tali spese personali "non è dato comprendere l'origine".

Con il terzo motivo gli appellanti deducono l'erroneità della sentenza gravata nella parte in cui respinge la richiesta di declaratoria della nullità della delibera impugnata per illecita ripartizione delle spese per l'ascensore, a causa



dell'esclusione dal riparto di tali spese degli appartamenti del piano terra, in violazione dell'art 1124 c.c.

Secondo gli appellanti la sentenza è errata perché afferma che le tabelle per le spese dell'ascensore, che sarebbero in uso da sempre nel Condominio ██████████ prodotte dal Condominio, non sono state contestate da essi appellanti, mentre la contestazione vi è stata all'udienza del 24/5/2016, come risulta dal relativo verbale, ma il Condominio non ha prodotto alcun atto (regolamento o delibera) che dia conto dell'esistenza di tali tabelle.

Con il quarto motivo gli appellanti deducono la mancata corrispondenza delle spese elencate nel rendiconto consuntivo relativo all'anno 2014 con quanto emerge dagli estratti conto del Condominio nel medesimo periodo, precisando che dagli estratti conto emergono "prelievi personali" per euro 436,62 che non risultano indicati nel consuntivo.

Secondo gli appellanti la sentenza non considera che la delibera impugnata ha approvato un consuntivo inattendibile per insanabile contrasto tra la situazione contabile esposta nella parte denominata "spese consuntive esercizio 2014-2015" e la diversa situazione risultante dagli estratti conto dell'esercizio 2014-2015.

Tale falsa rappresentazione contabile è da sola sufficiente a invalidare l'approvazione del consuntivo.

Sotto il medesimo profilo deducono anche la nullità della delibera impugnata per indeterminatezza dell'oggetto.

Con il quinto motivo deducono l'erroneità della sentenza gravata nella parte in cui non ha dichiarato la nullità della delibera in questione perché non ha approvato specificatamente la ripartizione delle spese preventive tra i vari condomini. L'avvenuto pagamento delle quote non prova, contrariamente a quanto affermato dal primo giudice, che il riparto fosse stato approvato.

Con il sesto motivo censurano la sentenza gravata in punto spese di lite, ritenendo che la compensazione di un quarto di



tali spese (con condanna di essi appellanti alla rifusione dei restanti tre quarti) non sia giustificata in relazione alle domande accolte.

Tanto premesso, va preliminarmente esaminata l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento della procedura di mediazione sollevata dall'appellato.

Questo sostiene che all'incontro dinanzi all'organismo di mediazione presso il consiglio dell'ordine degli avvocati di Massa non erano presenti tutte le parti attrici, in quanto non era presente [REDACTED], e che inoltre non veniva esperito il tentativo di mediazione.

L'eccezione non è fondata: tutte le parti e i relativi difensori hanno partecipato al primo incontro di mediazione del 16.12.2015, come risulta dal verbale prodotto all'udienza del 24/5/2016 dinanzi al Tribunale ([REDACTED] [REDACTED] era rappresentato dall'avv. [REDACTED]) e tutte le parti hanno dichiarato di non voler procedere a mediazione.

Ora, a norma dell'art. 8 d.lgs. n. 28/2010, "durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione. Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento": si deve quindi ritenere che - all'esito di tale incontro - nessuna delle parti in causa abbia intravisto possibilità di trattativa.

Non può pertanto ritenersi necessaria alcuna ulteriore attività per ritenere avverata la condizione di procedibilità. Va notato, altresì, che l'eccezione è stata sollevata dal Condominio [REDACTED] che in sede di mediazione aveva manifestato volontà contraria al suo inizio.

Ciò precisato, la Corte osserva, relativamente al primo ed al secondo motivo di appello, che si esaminano congiuntamente essendo tra loro connessi, che il Tribunale ha accolto la doglianza dei [REDACTED] relativa all'addebito ingiustificato di

spese personali (quanto a [REDACTED] per l'importo di €. 202,44 e quanto a [REDACTED] per l'importo di €. 207,94), dichiarando la nullità sul punto della delibera assembleare impugnata.

Vanno quindi ritenute assorbite le doglianze dei [REDACTED] concernenti la violazione dell'obbligo di rendiconto da parte dell'amministratore essendosi questi rifiutato di fornire pezze giustificative su tali spese personali a fronte di espressa richiesta formulata dai [REDACTED] via pec il 06.08.2015 (cfr. doc. 9 degli appellanti).

In ogni caso, il diritto dei condomini di essere informati e di prendere visione dei documenti in vista della consapevole partecipazione all'assemblea impone all'amministratore di approntare un'organizzazione che consenta di esercitare detto diritto (Cass. n. 19800/2014), ma l'esercizio del diritto non deve risultare di ostacolo all'attività dell'amministratore e non deve risolversi in un onere economico per il condominio (Cass. n. 19210/2011). Onde l'amministratore, ove sollecitato, rimane tenuto solo a comunicare le modalità per prendere visione dei documenti ed a consentire l'estrazione di copie a spese dei condomini che ne fanno richiesta.

Nel caso in esame, invece, gli appellanti hanno avanzato all'amministratore un'istanza non di prendere visione di specifici documenti per poi estrarne copia, ma di consegnare in copia direttamente la documentazione contabile indicata nella e-mail in data 6/8/2015 (doc. 9 appellanti), tra l'altro con soli due giorni di anticipo rispetto alla data di svolgimento dell'assemblea condominiale, così aggravando oltre modo l'attività dell'amministratore che avrebbe dovuto estrarre le copie in un breve termine.

Il terzo motivo è fondato.

Infatti, il primo giudice afferma che le tabelle ascensore prodotte dal Condominio [REDACTED] (doc. 9), che prevedono - in violazione del disposto dell'art. 1124 c.c. - l'esclusione dal riparto spese dei proprietari degli appartamenti posti al piano

terra dell'edificio condominiale, sono in uso da anni non avendo i [REDACTED] contestato dette tabelle e il loro uso protratto nel tempo.

La Corte rileva che all'udienza del 24/5/2016 dinanzi al Tribunale i [REDACTED] hanno in realtà osservato: *"in merito al doc 9 prodotto da parte convenuta nella parte manoscritta definita millesimi manutenzione ordinaria ascensore rileva che lo stesso è privo di data, sottoscrizioni e timbri e ne contesta la rilevanza, legittimità, validità e provenienza in relazione alla ... natura che tale atto dovrebbe avere per essere giuridicamente opponibile agli attori"*.

A fronte di tale contestazione, sarebbe stato onere del Condominio produrre la documentazione legittimante dette tabelle, che è data dal regolamento condominiale o dalla delibera che le abbia approvate, mentre il Condominio non ha prodotto alcun atto (regolamento o delibera) che dia conto dell'esistenza di tali tabelle e ne legittimi l'uso.

Nemmeno il Condominio ha provato, producendo le delibere precedenti, che dette tabelle fossero state reiteratamente approvate dall'assemblea condominiale, ciò che avrebbe potuto assumere valore di comportamento rivelatore della volontà di applicazione di quel criterio di riparto da parte sia dei condomini che avevano partecipato alle votazioni, sia di quelli che avevano aderito accettando la differente suddivisione.

Ora, secondo la giurisprudenza di legittimità «sono nulle le delibere adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese" (Cass. n. 6128/2017).

Pertanto, accertata la violazione dei criteri normativi di ripartizione delle spese ascensore conseguente all'approvazione del bilancio 2014/2015 a maggioranza da parte del Condominio, la delibera impugnata deve dichiararsi nulla. Il quarto motivo di appello è parimenti fondato.

Infatti, la nullità della delibera nella parte in cui approva il consuntivo 2014-2015 discende dalla difformità tra la



situazione contabile esposta nel documento definito "spese consuntive esercizio 2014-2015" (doc. 2 appellanti) e la diversa situazione risultante dagli estratti conto dell'esercizio 2014-2015 (doc. 19 appellanti), da cui risultano prelievi in contanti per complessivi € 436,62 che non sono stati contabilizzati e non trovano riscontro nel consuntivo spese 2014-2015, che dovrebbe invece riportare e documentare tutte le uscite, compresi i prelievi in contanti dal conto corrente condominiale.

Pertanto, dato atto che il bilancio non deve essere redatto in forma rigorosa posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società, un consuntivo in cui le uscite contabilizzate non tengano conto dei prelievi in contanti risultanti dagli estratti conto non rispetta il principio di immediata verifica ex art 1130 bis c.c.

Il conto consuntivo della gestione finanziaria condominiale, inoltre, non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa: l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione.

L'omessa contabilizzazione dei prelievi in contanti che risultano dagli estratti conto non è stata giustificata o smentita neppure in corso di causa, essendosi limitata la difesa del Condominio [REDACTED] ad affermare di avere redatto il consuntivo in questione nel rispetto delle norme di legge. Tra l'altro il "buco" rappresentato dai prelievi in contanti per € 436,62 sembra coincidere con la quasi totalità dell'importo addebitato agli appellanti a titolo di spese personali, pari ad € 410,38 (€ 202,44 a carico di [REDACTED] ed € 207,94 a carico di [REDACTED] [REDACTED]), spese delle quali il primo giudice afferma che "non è dato comprendere l'origine".

Il primo giudice, di fronte alla difformità tra le uscite del consuntivo e i prelievi degli estratti conto, afferma che gli attori avrebbero dovuto esaminare il registro contabilità.

Era però onere del Condominio smentire la difformità contabile tra consuntivo ed estratti conto, producendo in causa tale registro (o altri documenti idonei).

La difformità in questione comporta la nullità della delibera impugnata.

Infatti, se il rendiconto non è veritiero - perché esclude spese che vi sono state - la lesione della sfera patrimoniale del singolo condomino non può essere sanata dall'eventuale approvazione dell'assemblea del condominio. Con la conseguenza che un rendiconto non veritiero è affetto da nullità, che si trasmette alla delibera assembleare che lo approva (cfr. Cass. n. 9099/2000; App. Milano 20/5/1992).

Il quinto motivo (concernente la mancata approvazione della ripartizione delle spese preventive tra i vari condomini) rimane assorbito e così pure il sesto sulle spese di lite in quanto, riformandosi la sentenza gravata, deve procedersi ad una nuova liquidazione delle spese in relazione al primo grado del giudizio.

Le spese di entrambi i gradi del giudizio seguono la soccombenza.

Esse sono liquidate secondo quanto stabilito dagli artt. 4 e ss. d.m. 10.3.2014, n. 55 e dalle tabelle allegate al medesimo d.m., assunto come scaglione di valore quello indeterminabile ed esclusa per il grado di appello la fase istruttoria, non celebrata.

Primo grado:

fase di studio	€	1620,00
fase introduttiva	€	1147,00
fase istruttoria	€	1720,00
fase decisoria	€	2767,00
TOTALE	€	7254,00

Secondo grado:

fase di studio	€	1960,00
fase introduttiva	€	1350,00
fase decisoria	€	3305,00
TOTALE	€	6.615,00

Agli appellanti, come da loro richiesta, va restituito l'importo corrisposto al Condominio [REDACTED] a titolo di spese di lite liquidate nella sentenza impugnata (euro 2.979 oltre spese generali e accessori di legge), essendo ammesso dall'appellato che detto importo è stato effettivamente corrisposto.

P.Q.M.

LA CORTE DI APPELLO

Definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, in accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] e [REDACTED] avverso la sentenza n. 207/2017, emessa dal Tribunale di Massa il 9/3/2017, che riforma parzialmente, dichiara la nullità della delibera adottata dal Condominio [REDACTED] in data 8/8/2015;

conferma le ulteriori statuizioni sul merito della sentenza appellata;

condanna l'appellato a rifondere agli appellanti le spese di entrambi i gradi del giudizio che liquida, quanto al primo grado, in euro 7.254,00 per compensi e, quanto al presente grado, in euro 6.515,00 per compensi ed euro 355,50 per esborsi ed oltre, per ambedue i gradi, oneri tariffari, previdenziali e fiscali di legge;

condanna l'appellato a restituire agli appellanti l'importo da questi corrisposto a titolo di spese di lite liquidate nella sentenza impugnata.

Genova, 30/6/2021

Il Presidente

Dott. Carmela Alparone

Il Consigliere estensore

Dott. Marcello Bruno