



## Repubblica Italiana

In nome del popolo italiano

Corte d'Appello di Catanzaro

Sezione prima civile

La Corte di Appello	, riunita in	Camera di	Consiglio,	così composta:
---------------------	--------------	-----------	------------	----------------

Dott. Antonella Eugenia Rizzo
Presidente
Consigliere
Dott. Beatrice Magaro'
Consigliere-Relatore

Ha pronunciato la seguente

# SENTENZA

Nella causa civile in grado d'Appello, iscritta al n. 1242 del Registro Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'anno 2020 e vertente

### TRA

Condominio (	in persona	dell'amministra	tore in	carica,		
rappresentato e difeso dall'Avv	V. (1998)	presso	in cui	studio,	sito	in
Cosenza, Via	tivamente do	miciliato,				

Appellante;

### **CONTRO**

quali eredi di (mana)								1	
rappresentato	е	difeso	dall'Avv.	presso	il	cui	studio,	sito	in
Cosenza,				è elettivamente domiciliato,					

Appellato;

OGGETTO: compensi professionali in appello avverso sentenza del Tribunale di Paola CONCLUSIONI:



Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022 RG n. 1242/2020 Repert. n. 1508/2022 del 12/09/2022

Per l'appellante: ""Voglia l'Ecc. ma Corte d'Appello di Catanzaro, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, in totale riforma della sentenza impugnata e per i motivi di gravame proposti col presente atto, accogliere il presente appello e, per l'effetto: - in via preliminare sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza impugnata; - sempre in via preliminare, accertata e dichiarata, ai sensi e per gli effetti degli art. 163 co. 3 n. 7 e 164 c.p.c., la nullità dell'atto di citazione notificato in data 13.04.2017, dichiarare la nullità del giudizio di primo grado, poiché svolto in mancanza di contraddittorio, e - per l'effetto - della sentenza appellata, per non avere il Giudice di primo grado rilevato il vizio; - sempre in via preliminare, dichiarare l'improcedibilità della domanda proposta da mancato esperimento, da parte dell'attore, del procedimento di mediazione ex D. Lgs. 28/2010, dichiarando, altresì, la nullità del giudizio e della sentenza di primo grado per non avere il Giudice di primo grado rilevato la mancanza della condizione di procedibilità; - in via subordinata e nel merito - accertato e dichiarato che non ha assolto all'onere della prova, omettendo di dimostrare i fatti costitutivi del diritto fatto valere ovvero, e in via gradata, che il diritto di credito azionato è comunque infondato, in fatto e diritto, ovvero comunque prescritto - revocare e/o annullare e/o dichiarare nulla e priva di effetti la sentenza appellata, rigettando nel merito la domanda proposta contro il CONDOMINIO; - il tutto con vittoria di spese e competenze di lite".

Per gli appellati: "Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita: 1) in via preliminare dichiarare l'appello inammissibile ai sensi dell'art. 348 bis cpc e/o 342 cpc., e di conseguenza confermare la sentenza nº 208/2020 del Tribunale di Paola; 2) nel merito, rigettare l'appello proposto e confermare la sentenza n° 208/2020 del Tribunale di Paola, con condanna dell'appellante al pagamento di spese e compensi legali, oltre maggiorazione forfetaria del 15% ed oltre ancora IVA e CPA come per legge; 3) in subordine, nell'ipotesi di accoglimento della tesi di controparte, di nullità dell'atto di citazione e conseguentemente nullità della sentenza impugnata, si chiede che Codesta Ecc.ma Corte d'Appello tratti la causa e decida nel merito procedendo alla fase istruttoria con le seguenti conclusioni: - accertare e dichiarare che manual vanta un diritto di credito nei confronti del CONDOMINIO quale corrispettivo per il lavoro di amministratore svolto fino a novembre 2014; - condannare, di conseguenza, il CONDOMINIO | in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, Sig. al pagamento del corrispettivo per l'opera professionale prestata dall'attore quantificata in € 14.702,48, ovvero nella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia oltre interessi legali e rivalutazione



Firmato Da: MAGARO' BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11e98dd70e 50025d54a669302c44139f Firmato Da: RIZZO ANTONELLA EUGENIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7dc2039c40405118723e028f86895b79

Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022 RG n. 1242/2020 Repert. n. 1508/2022 del 12/09/2022

monetaria al soddisfo; - condannare, infine, il CONDOMINIO in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, Sig. in pagamento delle spese e competenze del giudizio oltre maggiorazione forfettaria del 15% ed oltre IVA e CPA come per legge."

### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza 208/2020, pubblicata in data 05.03.2020, il Tribunale ordinario di Paola, definitivamente pronunciando sulla causa in oggetto, così provvedeva:

- "- condanna il convenuto al pagamento, in favore di parte attrice, della somma di euro 14.702,48, oltre ai relativi interessi al saggio legale maturati dalla domanda introduttiva del presente giudizio e sino all'effettivo soddisfo;
- condanna il convenuto al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese processuali che liquida in complessivi euro 275,50 per esborsi ed euro 3.235,00 per compensi di avvocato, oltre I.V.A., C.A. e rimborso forfetario ex art. 2 d.m. n. 55/2014".

Avverso la predetta decisione proponeva appello il condominio con atto di citazione in appello notificato il 2.7.2020, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della sentenza di cui sopra, sulla scorta dei seguenti motivi di gravame: 1) nullità della citazione ai sensi degli effetti degli art. 163 co. 3, n. 7 e 164 c.p.c.; 2) mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria; 3) errata valutazione delle risultanze processuali.

Si costituiva in giudizio (manufactuati il quale eccepiva preliminarmente l'inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c. e, nel merito, chiedeva il rigetto dell'appello perché infondato in fatto ed in diritto; in via subordinata, nel caso di accoglimento del primo motivo d'appello, chiedeva l'accoglimento della domanda proposta nel giudizio di prime cure; infine, concludeva come in epigrafe.



Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022

RG n. 1242/2020

Nel corso del presente giudizio d'appello decedeva quali suoi eredi.

In data 03.05.2022 la causa veniva trattenuta in decisione.

L'appello è fondato e merita accoglimento, per le ragioni di seguito esplicate.

Innanzitutto, deve essere esaminata la questione preliminare di inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c. promossa

L'eccezione è infondata.

Il paradigma generale dell'atto di appello, previsto dall'art. 342 c.p.c., non richiede che le affermazioni e le argomentazioni della parte appellante assumano una determinata forma o ricalchino la decisione appellata con diverso contenuto, ma impone all'appellante, più semplicemente, di: a) individuare in modo chiaro ed esauriente il "quantum appellatum", circoscrivendo il giudizio di gravame con riferimento agli specifici capi della sentenza impugnata nonché ai passaggi argomentativi che la sorreggono; b) formulare le ragioni di dissenso, in fatto o in diritto, rispetto al percorso adottato dal primo giudice; c) esplicitare la idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione censurata che vengono richieste (cfr., ad esempio, Cass., Sez. lavoro, n. 2143/2015).

Tale concetto è stato ribadito e precisato dalle sezioni unite della Corte di cassazione nella sentenza n. 27199/2017, con cui è stato chiarito che gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che - al di là delle forme utilizzate e senza che all'appellante sia richiesto il rispetto di particolari forme sacramentali o comunque vincolate - l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati del provvedimento impugnato e, con questi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice.

In altre parole, quello che viene richiesto è che la parte appellante ponga il giudice superiore in condizione di comprendere con chiarezza qual è il contenuto della censura proposta, dimostrando di aver compreso le ragioni del primo giudice e indicando il perché queste siano censurabili.

Nel caso in esame sono chiare le censure che il condominio muove alla sentenza appellata.





Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022 RG n. 1242/2020

Repert. n. 1508/2022 del 12/09/2022

Tanto premesso, con il primo motivo di gravame il condominio ( impugna la sentenza rilevando la nullità della citazione del giudizio di prime cure per violazione degli art. 163 co. 3, n. 7 e 164 c.p.c.

In particolare, l'appellante sostiene che l'atto di citazione in giudizio mancava dell'avvertimento di cui all'art. 163 c.p.c., n. 7, con conseguente nullità della citazione e nullità della sentenza per violazione del contraddittorio.

Il motivo è fondato.

L'art. 163 c.p.c. indica in modo analitico gli elementi essenziali dell'atto di citazione. In proposito, il comma 3°, n. 7, prevede quale elemento essenziale "l'invito al convenuto a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'articolo 166, ovvero di dieci giorni prima in caso di abbreviazione dei termini, e a comparire, nell'udienza indicata, dinanzi al giudice designato ai sensi dell'articolo 168 bis, con l'avvertimento che la costituzione oftre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli articoli 38 e 167".

L'avvertimento di cui sopra costituisce un elemento diretto a favorire l'effettiva conoscenza, da parte del convenuto, delle conseguenze derivanti dall'eventuale mancata o tardiva costituzione in giudizio, anche poiché, in genere, il destinatario dell'atto di citazione è privo di competenze giuridico-processuali. Il legislatore tenta così di ridurre il rischio che il privato convenuto in giudizio si rivolga al proprio difensore nell'immediatezza dell'attività d'udienza ovvero successivamente, incorrendo nelle preclusioni processuali. Peraltro, la ratio della norma induce a ritenere non sufficiente un mero e generico richiamo agli artt. 166 e 38 c.p.c., essendo altresì necessaria l'esplicita quantificazione di tali termini.

In tal senso, dunque, deve ritenersi nulla la citazione non solo nell'ipotesi di mancanza dell'avvertimento, come espressamente disposto dall'art. 164 c.p.c., ma anche laddove nella citazione sia contenuto un mero rinvio all'art. 166 e 38 c.p.c., giacché in caso contrario verrebbe svilita la funzione garantista dell'avvertimento (Cass. 13652/2004).

La nullità della citazione per mancanza o inesatta indicazione dell'avvertimento, non sanata dalla costituzione in giudizio del convenuto e rilevata in appello con specifico motivo di gravame, determina la nullità della sentenza impugnata, dovendo, tuttavia, il



giudice decidere la domanda nel merito, non ricorrendo un ipotesi di rimessione della causa al primo giudice (Cass. 32/2021).

Nel caso in esame, l'atto di citazione del primo grado conteneva il seguente avvertimento: "con l'invito a costituirsi nei termini e con le forme di cui all'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implicherà le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c., e che, in caso di mancata comparazione, si procederà in contumacia, per sentire accogliere le seguenti conclusioni (...)".

Ebbene, dalla lettura dell'avvertimento è possibile rilevare l'assenza di riferimenti alle decadenze di cui all'art. 38 c.p.c., oltre ad un generico rinvio alle decadenze di cui all'art. 166 c.p.c., senza alcuna specificazione di esse.

Tale circostanza doveva essere rilevata dal Tribunale, anche per via della mancata costituzione del condominio convenuto, e disposta la rinnovazione della citazione.

L'omissione di queste formalità determina la violazione del contradditorio, con conseguente nullità della sentenza impugnata, la quale dev'essere riformata nei termini indicati successivamente.

Con il secondo motivo di gravame, l'appellante rileva l'erroneità della sentenza nella parte in cui il Tribunale non dichiarava improcedibile la domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria di cui al D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010.

In particolare, l'appellante rileva che l'oggetto della domanda del presente giudizio, cioè la condanna al pagamento del compenso di per l'attività prestata quale amministratore del Condominio rientrava tra le ipotesi di mediazione obbligatoria, non esperita dall'attore. Peraltro, l'appellante sostiene che l'omissione da parte del Tribunale circa il mancato tentativo di mediazione obbligatoria determini la nullità del giudizio e della sentenza emessa.

Il motivo è infondato.

La domanda proposta da consiste nella condanna al pagamento in suo favore, dei compensi maturati per l'attività di amministratore di condominio prestata in favore del condominio.

Ebbene, allo scopo di favorire la risoluzione stragiudiziale delle controversie, il D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010 ha introdotto l'istituto della mediazione, individuando una serie di



RG n. 1242/2020

ipotesi in cui le parti sono onerate dal suo preventivo esperimento, a pena di improcedibilità della domanda (c.d. mediazione obbligatoria).

In proposito, l'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010 individua le ipotesi di mediazione obbligatoria, in cui rientrano le controversie in materia di condominio. L'art. 71-quater, Disp. att. e trans. c.c., introdotto dalla riforma del condominio (L. 220/2012) specifica che per "controversie in materia di condominio" dobbiamo intendere "quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice".

Dunque, considerato che l'attore nel giudizio di prime cure chiedeva l'adempimento dell'obbligazione consistente nel pagamento dei compensi a lui dovuti per via dell'attività prestata di amministratore di condominio, deve ritenersi che tale fattispecie ricada tra le ipotesi di mediazione obbligatoria.

Ciononostante, non può condividersi la tesi dell'appellante secondo cui il mancato esperimento della mediazione obbligatoria non rilevata dal giudice d'ufficio determina la nullità della sentenza.

Infatti, l'improcedibilità dev'essere eccepita dalla controparte a pena di decadenza ovvero d'ufficio dal giudice entro e non oltre la prima udienza di comparizione tra le parti; superato tale termine, in mancanza di un'eccezione del convenuto, se il giudice di primo grado non abbia provveduto al relativo rilievo d'ufficio, è precluso al giudice d'appello rilevare l'improcedibilità della domanda (Cass. 32797/2019), né la parte può eccepirla per la prima volta in appello, essendo decaduta in forza della preclusione prevista dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010.

Orbene, l'accoglimento del primo motivo di gravame determina l'assorbimento del terzo motivo d'appello, oltre alla necessità di esaminare la fondatezza nel merito della domanda attorea - attesa la tassatività delle ipotesi di rimessione del giudizio al giudice di primo grado ex art. 354 c.p.c. - essendo stata riproposta in via subordinata in appello.

deduce l'inadempimento contrattuale da parte del condominio in relazione al mancato pagamento del compenso per l'attività di amministratore di condominio espletata dal 17.4.2003 al novembre del 2014.

Orbene. l'amministratore necessario condominio, nominato organo del un dall'assemblea, dotato di funzioni e poteri previsti dall'artt. 1129 e 1130 c.c. Dal punto di

Firmato Da: MAGARO' BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11e98dd70e 50025d54a669302c44139f Firmato Da: RIZZO ANTONELLA EUGENIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7dc2039c40405118723e028f86895b79



Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022 RG n. 1242/2020 Repert. n. 1508/2022 del 12/09/2022

vista giuridico, il rapporto tra amministratore e condomini costituisce un contratto di mandato con rappresentanza – con conseguente applicabilità della relativa disciplina - sicché al primo è riconosciuto il diritto al compenso e il rimborso delle spese anticipate sostenute (art. 1720 c.c.).

In particolare, il comma 14° dell'art. 1129 c.c. dispone: "L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Dunque, l'omessa determinazione dell'importo dovuto a titolo di compenso determina la nullità non già della clausola relativa al corrispettivo, bensì dell'intero contratto di mandato.

In proposito, la giurisprudenza ha ribadito che "al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto" (Cass. 12927/2022).

In altre parole, posto che il rapporto tra condominio e amministratore è inquadrabile nel rapporto di mandato e che il compenso costituisce il corrispettivo dovuto all'amministratore per l'attività espletata, nel caso di inadempimento dell'obbligazione opera l'ordinaria disciplina della responsabilità da inadempimento, con la particolarità che l'amministratore è dalla legge obbligato a dimostrare la quantificazione del compenso al momento della nomina; viceversa, spetta al condominio debitore l'onere di provare l'inesistenza del rapporto, l'avvenuta esecuzione della prestazione ovvero che l'inadempimento non è a lui imputabile.

Nel caso in esame, adduceva di aver espletato l'attività di amministratore del condominio e di non aver ricevuto il compenso; chiedeva pertanto la condanna del condominio al pagamento del compenso dovuto e non adempiuto, così quantificato: € 7.502,48 quale compenso a credito residuo, € 7.200,00 per la gestione straordinaria del ripristino del fabbricato, oltre interessi al tasso legale e rivalutazione monetaria.

Orbene, la domanda dev'essere rigettata.



Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022 RG n. 1242/2020 Repert. n. 1508/2022 del 12/09/2022

A fondamento della pretesa creditoria, depositava in giudizio documentazione contenente, tra le altre cose, il registro verbali assemblee condominiali dal 19.4.2001 al 5.8.2014 ed i bilanci consuntivi dal 2010 al 2014.

Il Condominio non contesta che per tali anni il abbia svolto l'incarico di amministratore.

Dev'essere ribadito che, per effetto dell'art. 1129 c.c., comma 14°, come modificato a seguito della riforma avvenuta con legge 11 dicembre 2012 n. 220, l'amministratore deve specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso, e ciò a pena di nullità. Nel caso in esame, l'onere probatorio non risulta soddisfatto proprio per il periodo di tempo seguente alla riforma del condominio, mentre per il periodo precedente risulta l'atto di nomina deliberato annualmente dall'assemblea.

Peraltro, l'attore non ha neppure specificato il periodo di tempo in relazione a quale non ha ricevuto il compenso, come era suo onere, a fronte di un incarico durato diversi anni, né il compenso generalmente stabilito anno per anno, essendosi limitato a rilevare che dal bilancio consuntivo del 2014 inviato al nuovo amministratore, risultava un suo credito originario di € 10.178,81, di cui: a) 7.502,48 per compensi e 7.200,00 per la gestione straordinaria del ripristino del fabbricato.

Tali considerazioni, sollevate dal condominio nel proprio atto d'appello (cfr. atto di appello del condominio) e considerate valide per via della nullità della citazione del primo grado che comporta l'obbligo di rinnovazione del giudizio in appello, sono rimaste prive di contestazione da parte di In particolare il condominio ha rilevato che non risulta approvato dall'assemblea del 05.08.14 il bilancio consuntivo recante l'importo del credito vantato dal risultando approvati nella medesima assemblea solo "i consuntivi dal 2010 al 2013+ ordinarie 2014, nonché i preventivi di esercizio", per come risulta dalla documentazione allegata, non risultando, pertanto dimostrato un riconoscimento, da parte dell'assemblea condominiale, del credito vantato dall'amministratore.

Neppure può essere condivisa la tesi del dell'appellato secondo cui "sarebbe stato onere del Condominio, rimasto contumace, provare fatti impeditivi, estintivi o modificativi della prestazione oggetto della controversia", atteso che la dichiarazione di contumacia non esonera la parte istante dal provare i fatti a fondamento della domanda; tanto più che nel caso di specie era assolutamente opportuna una chiara indicazione del compenso



Firmato Da: MAGARO' BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11e98dd70e 50025d54a669302c44139f Firmato Da: RIZZO ANTONELLA EUGENIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7dc2039c40405118723e028f86895b79

Sentenza n. 977/2022 pubbl. il 12/09/2022 RG n. 1242/2020 Repert. n. 1508/2022 del 12/09/2022

annuale, stabilito per i vari anni, anche al fine di valutare la congruità dello stesso, nonché l'esatto arco temporale in relazione al quale si era protratta l'inadempienza del condominio in relazione al pagamento del compenso medesimo.

Alla luce delle esposte considerazioni, l'appello dev'essere accolto e la sentenza riformata, per le motivazioni suesposte e nei termini indicati del dispositivo.

Le spese del presente giudizio d'appello sono poste a carico dell'appellato e vengono liquidate come da dispositivo alla luce dei parametri di cui al DM 55/14, aggiornati al DM n.37 08.03.18, avuto riguardo allo scaglione relativo alle cause di valore da € 5.201 a 26.000, complessità bassa, considerate le seguenti fasi, studio controversia (€ 540,00); introduttiva (€ 439,00), decisionale (€ 910,00), per un totale pari ad € 1.889,00 oltre ad € 382,50 per spese vive e accessori di legge.

PQ.M.

La Corte d'Appello di Catanzaro – I Sezione Civile - definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio avverso la sentenza n. 208/2020, emessa dal Tribunale ordinario di Paola e pubblicata in data 05.03.2020, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa - così provvede:

- Accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, rigetta la domanda di per le motivazioni espresse in narrativa.
- Condanna gli appellati al pagamento delle spese del giudizio d'appello, in favore dell'appellante nella misura di € 1.889,00 per compenso professionale, e di € 382,5 per spese vive.

Così deciso, in Catanzaro, in data 08.09.22

Il Giudice Relatore

Il Presidente

Dott.ssa Beatrice Magarò

Dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo

