



# REPUBBLICA ITALIANA

## IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La **Corte di Appello di Lecce - Sezione Seconda Civile** - composta dai signori:

- 1) dott.ssa **Raffaella Brocca** - Presidente -
- 2) dott.ssa **Anna Maria Marra** - Consigliere -
- 3) dott. **Pietro Merlo** - Giudice Ausiliario Relatore -

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 1103 del Ruolo Generale delle cause civili dell'anno 2019

#### TRA

**CONDOMINIO** [REDACTED], rappresentato e difeso, giusta procura in calce dell'atto d'appello notificato il 3.12.2019, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio in Lecce alla via [REDACTED] è elettivamente domiciliato **-appellante-**

#### E

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED] rappresentati e difesi, , giusta procura a margine agli del fascicolo di primo grado, dall'avv. [REDACTED], presso il cui studio in in Lecce, alla via [REDACTED] sono elettivamente domiciliati **-appellati-**

#### AVVERSO

la sentenza n.1499/2019 del Tribunale di Lecce, depositata il 3.5.2019 (R.G. n.4863/2017)

\*\*\*\*\*

All'udienza collegiale del 16.11.2021 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni -che qui devono intendersi come integralmente trascritte e riportate- riportandosi a quelle formulate nei rispettivi atti introduttivi.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Condominio chiese ed ottenne, in danno di [REDACTED] e [REDACTED] ingiunzione pagamento per € 5.711,05 per saldo contributi condominiali emergenti da delibera





di approvazione di bilancio consuntivo, cumulativamente relativo alle gestioni dal 2010 al 2013.

██████████ e ██████████ proposero opposizione al predetto provvedimento monitorio (d.i.599/2017 del Trib. di Lecce) chiedendone, previo accertamento della nullità della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione, la revoca.

La causa, istruita documentalmente, è stata decisa con la sentenza in epigrafe con la quale il Tribunale di Lecce ha:

- ★ dichiarato nulla la delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2010 - 2013 e preventivo 2014;
- ★ revocato il D.I. opposto;
- ★ condannato il Condominio al rimborso delle spese giudiziali.

Avverso la decisione ha proposto appello il Condominio di via ██████████ - Lecce con atto notificato il 3.12.2019.

Gli appellati si sono costituiti chiedendo la conferma dell'impugnata decisione.

All'udienza collegiale del 16.11.2021, precisate le conclusioni, la causa è stata riservata per la decisione, con assegnazione alle parti del termine di giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali e di giorni 20 per il deposito delle memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appellante si duole dell'ingiustizia della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha ingiustamente accertato la nullità (avendo partecipato alla discussione ed essendo stati conteggiati nei quorum costitutivo e deliberativo proprietari che, all'epoca delle gestioni "rendicontate" non erano condomini) della delibera di approvazione del bilancio di cui innanzi e, per l'effetto revocato il d.i. opposto.

\*\*\*\*\*

Gli appellati hanno riproposto nella presente fase le seguenti eccezioni, rimaste assorbite nella sentenza appellata:

- (a) *erronea quantificazione del credito condominiale in quanto "la sommatoria degli importi addebitati agli opposenti e riportati nei bilanci consuntivi 2010/2014 nonché preventivo 2014 – si badi, comprensivi anche del preteso conguaglio di cui all'avviso di pagamento in allegato al ricorso per decreto ingiuntivo – ammonta, a tutto voler concedere, a complessivi € 4.604,05 e non già agli € 5.711,05 richiesti con il ricorso in monitorio. Peraltro non poteva*





*certo formare oggetto di domanda monitoria nulla che non fosse riportato nei rendiconti consuntivi e nel successivo preventivo, difettando il presupposto per la domanda medesima ai sensi degli artt. 633 e ss. c.p.c..*

- (b) nullità della delibera e del decreto ingiuntivo opposto avendo deliberato l'assemblea condominiale con la decisiva partecipazione e voto dei predetti proprietari neo-condomini, non computabili ai fini della validità della delibera, l'aumento retroattivo del compenso annuale dell'amministratore;
- (c) nullità della delibera di approvazione del bilancio e, per l'effetto, del provvedimento monitorio opposto per applicazione, nella ripartizione delle spese di consumo AQP di un criterio "del tutto fantasioso" e "irrispettoso" dei principi di legge, in quanto:
- *"... le fatture di consumo AQP le quali recano indicazione degli importi dovuti secondo tariffa crescente di fascia (fasce 1 / 2 / 3)";*
  - *" ... Nei bilanci i consumi risultano ripartiti per fascia, non già secondo i quantitativi indicati nelle fatture ma ascrivendo a ciascuna fascia consumi totalmente difformi rispetto a quelli indicati nelle fatture AQP... Con la conseguenza che, rispetto a consumi fatturati per € 23.925,56, vengono indicati complessivamente nei bilanci consumi per € 25.483,30;*
  - *" Il surplus addebitato esclusivamente a pochi condomini i cui consumi ricadevano in buona parte in fascia 3, è stato ripartito indiscriminatamente tra tutti i condomini, con l'assurda conseguenza che chi non ha realizzato alcun consumo si è visto accreditare inopinatamente importi in 'restituzione' a fronte di esborsi inesistenti.";*
  - *"Ciò in danno dei restanti condomini, che invece si sono visti addebitare importi per consumi altrui o a vantaggio di indebiti accrediti a favore di altri condomini .*

\*\*\*\*\*

L'appello è fondato.

Deve rilevarsi a tal proposto:

- la questione relativa alla partecipazione alla delibera di condomini non computabili nel quorum costitutivo e decisorio, in ipotesi comportante l'annullabilità e non la nullità della delibera: cfr da ultimo Cass. 40827/2021 e 6552/2015) andava proposta (cfr S.U.9839/2021) non oltre il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., nella fattispecie entro il 17.6.2015 (30 giorni dalla ricezione del verbale di assemblea (18.5.2015) allegata dall'appellante nella comparsa di costituzione, contestualmente documentata attraverso l'esibizione dell'attestazione di consegna e non contestata dagli appellati;
- la questione, sollevata solo con la notifica (27.4.2017) dell'atto di opposizione





a D.I.) andava proposta entro e non oltre il 17.6.2015, non con semplice eccezione -come nella presente controversia- ma in forma di domanda riconvenzionale o di azione autonomamente esperita in separato giudizio;

- l'eccezione proposta dagli appellati, in disparte l'evidente tardività, non poteva neanche essere oggetto di esame da parte del Tribunale: *“Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento.”* (S. U. 9839/2021);
- non è dato rinvenire alcuna norma che escluda i condomini, divenuti tali in tempi recenti, dalla partecipazione alla discussione e votazione di delibere relative alla gestione economica delle parti e servizi comuni anche se relativi a periodi gestionali "remoti" ed antecedenti i termini di responsabilità solidale con l'ex condomino dante causa;
- inoltre non risponde a verità quanto sostenuto dagli appellati circa l'assenza di interesse in capo ai predetti “neo-condomini” rispetto alla discussione ed approvazione di rendiconti di gestione relativi a periodi di molto antecedenti il loro acquisto: è evidente e notorio, infatti, che eventuali passati squilibri gestionali non risolti (si pensi a crediti non recuperati verso singoli condomini, tanto più se a rischio di definitiva insolvenza) possono influenzare negativamente l'attuale (ed anche futura gestione finanziaria) con conseguenze economiche a carico di tutti i proprietari attualmente partecipanti al condominio.

\*\*\*\*\*

L'eccezione riproposta sub (a) è infondata.

Il ricorso per D.I. venne specificato che il credito del condominio ammontava a complessivi € 5.711,05 di cui € 4.207,10 per saldo previsto dal bilancio consuntivo 2010-2013 e la differenza (€1.503,95) per quote mensili previste dal bilancio preventivo 2014 per i mesi da *“luglio 2014 a dicembre 2014”*.

La difesa del condominio, nella comparsa di costituzione di primo grado,





avrebbe persino potuto proporre *“con la comparsa di costituzione e risposta tempestivamente depositata una domanda nuova, diversa da quella posta a fondamento del ricorso per decreto ingiuntivo ... qualora tale domanda si riferisca alla medesima vicenda sostanziale dedotta in giudizio, attenga allo stesso sostanziale bene della vita e sia connessa ... a quella originariamente proposta, ciò rispondendo a finalità di economia processuale e di ragionevole durata del processo e dovendosi riconoscere all'opposto, quale attore in senso sostanziale, di avvalersi delle stesse facoltà di modifica della domanda riconosciute, nel giudizio ordinario, all'attore formale e sostanziale dall'art. 183 c.p.c.. senza necessità di spiegare domanda riconvenzionale”* -cfr Cass. n. 9633/2022-);

L'appellante ha, invece, comunque correttamente e senza estendere o modificare l'originario petitum, precisato che il credito per quote mensile salvo conguaglio, previsto dal bilancio preventivo ed azionato in sede monitoria, comprendeva anche le mensilità maturate successivamente al dicembre 2014, tanto in assenza dell'approvazione di un nuovo bilancio preventivo prevedente diverso importo.

Peraltro l'importo per quota mensile salvo conguaglio, rivendicato nel ricorso per D.I. (€1.503,95) risulta poco meno superiore a quello maturato alla data del deposito (48,16\*31 mensilità=1492,96) e di poco inferiore a quello maturato alla data di emissione del provvedimento (48,16\*32 mensilità=1.541,12).

\*\*\*\*\*

L'eccezione riproposta sub (b) non può essere accolta per le medesime ragioni innanzi esplicitate in merito alla fondatezza dell'appello.

\*\*\*\*\*

L'eccezione riproposta sub (c) non può trovare accoglimento in quanto del tutto generica: le affermazioni degli appellanti sul punto specifico, a parte l'evidente “scarsa comprensibilità” risultano prive di riscontro probatorio documentale: la doglianza relativa differenza ingiustificata tra importi fatturati da AQP (€ 23.925,56) ed importi concretamente ripartiti in bilancio è, in particolare, evidentemente smentita non essendo in alcun modo indicata in sede di ripartizione la, ipotetica, maggior somma di € 25.483,30.

\*\*\*\*\*

L'appello viene accolto. Le eccezioni degli appellanti riproposte nella presente fase sono rigettate.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate in base al D.M. 55/2014, distratte in favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratasi antistataria, seguono la





soccombenza.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Lecce, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Condominio di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] con atto notificato il 3.12.2019 avverso la sentenza n.1499/2019 del Tribunale di Lecce, così provvede:

- **accoglie** l'appello e, per l'effetto, **in riforma** della sentenza impugnata:
- **rigetta** l'opposizione a D.i. e **conferma il Decreto ingiuntivo n.559/2017** del Tribunale di Lecce; **eventualmente dichiarare la definitiva esecutività**
- **condanna** [REDACTED] e [REDACTED] al rimborso, in favore di Condominio via [REDACTED] - Lecce e per esso dell'avv. [REDACTED] di spese e competenze del primo grado di giudizio, che si liquidano in € 2.800,00 per compenso, oltre rimborso forf. 15%, Cassa Forense ed IVA come per legge;
- **condanna** [REDACTED] e [REDACTED] al rimborso, in favore di Condominio via [REDACTED] - Lecce e per esso dell'avv. [REDACTED] di spese e competenze del presente grado di giudizio, che si liquidano in € 2.388,77 di cui € 388,77 per spese ed € 2.000,00 per compenso, oltre rimborso forf. 15%, Cassa Forense ed IVA come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte d'Appello Lecce, il 15.9.2022.

Il Giudice ausiliario estensore

**dott. Pietro Merlo**

Il Presidente

**dott.ssa Raffaella Brocca**

