

N. R.G. 1325/2019



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE DI APPELLO DI FIRENZE**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, SECONDA SEZIONE CIVILE, in persona dei Magistrati:

dott. Edoardo Enrico Alessandro Monti

Presidente

dott. Anna Primavera

Consigliere

dott. Fabrizio Nicoletti

Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1325/2019** promossa da:

**CONSORZIO** [REDACTED] **N.2 DI PRATO** (C.F.

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv.

[REDACTED]

APPELLANTE

contro

[REDACTED] **SRL** (C.F. [REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]

APPELLATA

avverso

la sentenza n. 848/2018 emessa dal Tribunale di Prato pubblicata il 28/12/2018

**CONCLUSIONI**

In data 12/07/2022 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

**Per la parte appellante:**

*“Voglia la Ecc. ma Corte di Appello di Firenze, in riforma della sentenza del Tribunale di Prato n.848 del 28/12/2019, non notificata, disattesa ogni contraria istanza*



eccezione e deduzione, in accoglimento dei motivi sopra esposti e delle richieste in essi formulate, così decidere: Nella causa di cognizione n. 2897/2022 del 07/12/2022

1) dichiarare inammissibili ed infondate, e quindi respingere le domande proposte dalla soc. [REDACTED] s.r.l. nei confronti del Consorzio [REDACTED] di Prato, sia di merito che istruttorie, per i motivi di cui sopra

2) accogliere nel merito la domanda riconvenzionale con questo atto proposta e per conseguenza accertare e dichiarare che la soc. [REDACTED] s.r.l. ed i beni immobili di proprietà della stessa e di cui in premessa, sono inseriti nel Consorzio [REDACTED] n. 2 di Prato e, quindi, accertare e dichiarare il diritto del Consorzio [REDACTED] n° 2 di Prato alla riscossione dei conseguenti diritti e oneri consortili con conseguente condanna della soc. [REDACTED] s.r.l. al pagamento in favore dello stesso Consorzio della somma di €. 123.823,19, al 31/10/2013 oltre agli interessi convenzionali e rivalutazione monetaria maturandi, ed I.V.A. al 22% o di quella diversa somma che sarà accertata in corso del giudizio, con vittoria di spese funzioni ed onorari del giudizio.

Nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo ex r.g.252/2014:

– rigettare tutte le domande ed eccezioni sia preliminari che di merito proposte dalla soc. [REDACTED] s.r.l. nei confronti del convenuto Consorzio [REDACTED] N. 2 di Prato, siccome infondate in fatto e in diritto;

per l'effetto,

– confermare il decreto ingiuntivo n. 2386/2013-R.G.5206/2013 del 5/12/13 ex adverso opposto e dichiarare la sua definitiva esecutorietà, in quanto valido ed efficace, condannando in ogni caso l'opponente, per i motivi visti, al pagamento delle somme ingiunte così come sopra specificate, oltre interessi convenzionali, rivalutazione monetaria e rimborso delle spese liquidate nel decreto, o in quella diversa somma che verrà accertata in corso di causa.

Con integrale rifusione delle spese e onorari di lite, oltre accessori di legge.

- Condannare alla refusione delle spese funzioni e onorari del presente grado di appello.”

### Per la parte appellata:

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, contrariis reiectis: - in via preliminare: accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'appello proposto da Consorzio [REDACTED] n°2 di Prato, ex art. 348 bis cpc. e/o 342 cpc., per tutti i motivi esposti in narrativa del presente atto; - nel merito: respingere integralmente l'appello proposto dal Consorzio [REDACTED] n°2 di Prato, in quanto totalmente infondato in fatto e in diritto per le ragioni meglio espresse nella narrativa del presente atto e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza n. 848/2018 del 27-28/12/2018 resa dal Tribunale di Prato, nelle cause RG 3706/13 e RG n°252/2014 (poi riunite); In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari.”



**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO****Il giudizio di primo grado**

La società █████ srl proponeva davanti al Tribunale di Prato una causa di accertamento negativo del credito, contestando l'esistenza di un credito vantato dal Consorzio █████ n. 2 di Prato per la somma di € 151.233,44, derivante dall'asserita appartenenza della società █████ al Consorzio, a far data dall'anno 1975, in relazione a due capannoni industriali posti in Prato, che la █████ avrebbe acquistato da █████ s.r.l. in data 25/10/1989.

La causa veniva iscritta causa r.g. n. 3706/2013

La parte attrice allegava che il contratto di compravendita da lei sottoscritto non menzionava la ricomprensione dei fondi nel Consorzio e, che prima della raccomandata del 20/07/2012, comunicazione con cui per la prima volta il Consorzio asseriva la titolarità del credito, █████ non aveva mai ricevuto alcuna comunicazione dagli organi consortili e non era mai stata convocata alle assemblee del Consorzio.

Inoltre, l'attrice deduceva che:

- i beni di cui è proprietaria (via █████ (censiti al NCEU di Prato al foglio di mappa █████ particella █████ sub 1 e 2) non erano compresi nell'ambito del Consorzio e ne chiedeva l'accertamento;
- le delibere con le quali erano stati stabiliti gli oneri a carico della società erano nulle a causa della sua mancata convocazione;
- la convenzione edilizia di lottizzazione stipulata dal Consorzio il 3/05/1990 era decaduta per decorrenza del termine decennale di validità del piano di lottizzazione ai sensi della legge n. 1150/1942 e della l.r. n. 1/2005;
- era comunque intervenuta la prescrizione quinquennale in materia di società, applicabile ai consorzi;
- era illegittima la pretesa degli interessi moratori.

Il Consorzio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto di tutte le domande proposte da █████



Il convenuto evidenziava che i consorzi urbanistici o di urbanizzazione non trovano nel nostro ordinamento una specifica regolamentazione, motivo per cui prospettava due tesi:

- la prima secondo la quale i consorzi urbanistici avrebbero assunto la veste giuridica di comunione incidentale o di condominio accessorio, con conseguente applicazione dell'art. 1104 c.c. o dell'art. 1139 c.c.;
- la seconda, per la quale le obbligazioni derivanti dalla partecipazione a una lottizzazione e al conseguente consorzio sarebbero riconducibili alla figura delle servitù reciproche e che conseguentemente il pagamento degli oneri di urbanizzazione costituirebbe un onere accessorio a tali servitù, di natura reale, gravante sul proprietario del fondo a cui quei contributi si riferiscono, indipendentemente dal periodo in cui essi sono maturati.

Inoltre, sottolineava che:

- il Consorzio fu costituito dai proprietari dei terreni del futuro [REDACTED] il quale era divenuto cessionario della convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune;
- i proprietari avevano in tal modo vincolato i loro fondi alla realizzazione dei fini previsti dalla convenzione;
- le obbligazioni gravano sui singoli consorziati, trovando la loro fonte nello Statuto del Consorzio, collegato alla convenzione di lottizzazione;
- la costruzione dei fabbricati di cui [REDACTED] è proprietaria avvenne in forza della concessione edilizia del 2/03/1979 nella quale, al patto 7 delle prescrizioni speciali per il rilascio della concessione, era richiesto l'atto d'obbligo a partecipare al Consorzio in fase di costituzione;
- tale concessione edilizia fu espressamente richiamata nell'atto del 25/10/1989, con il quale [REDACTED] aveva acquistato gli immobili, pertanto, l'attrice non poteva ignorare l'obbligo d'inserimento dei terreni nel Consorzio;
- [REDACTED] s.p.a., titolare della concessione edilizia sopra citata, con atto del 8/01/1987, aveva venduto i terreni in questione a [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., la quale aveva partecipato, con atto del 25/10/1989, alla costituzione



del Consorzio, assumendo su di sé le relative obbligazioni e vincolando a quello scopo i fondi di sua proprietà;

- tali immobili erano poi stati ceduti a [REDACTED] s.r.l., che li aveva venduti a [REDACTED]
- tale società con atto del 9/09/2011, aveva acquistato da [REDACTED] s.r.l. un altro appezzamento di terreno adiacente a quello comprato da [REDACTED] s.r.l., nel quale si riconosceva espressamente che il fondo apparteneva al Consorzio.

Conseguentemente, sosteneva il Consorzio, che [REDACTED] aveva fatto parte dello stesso fin dalla sua prima costituzione, in qualità di proprietario di fondi facenti parte del Consorzio e che quindi la stessa fosse tenuta alle relative obbligazioni.

Inoltre, in merito alla pretesa nullità delle delibere assembleari per mancata convocazione di [REDACTED] il Consorzio sosteneva che l'assenza della società fosse dovuta alla mancata comunicazione da parte della stessa dell'acquisto dei terreni; in ogni caso, la società non aveva presenziato all'assemblea del 3.5.2013, per la quale era stata convocata.

Riguardo, invece, all'asserita decadenza della convenzione edilizia, il Consorzio riteneva che essa fosse stata rinnovata il 6/03/2009.

Il credito del Consorzio, poi, non si sarebbe prescritto, sia per la natura delle obbligazioni gravanti sui consorziati, sia per la mancata comunicazione da parte di [REDACTED] della sua partecipazione al Consorzio.

Quanto all'applicazione degli interessi di mora questi sarebbero stati dovuti ex art. 34 dello Statuto, che prevede il pagamento degli interessi in una misura predeterminata come penale per il ritardato pagamento.

In via riconvenzionale, il Consorzio chiedeva il pagamento delle somme sopra indicate.

Con separato atto di citazione, che ha dato origine alla causa r.g. 252/2014, [REDACTED] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2386/2013, emesso in data 26/11/2013 dal Tribunale di Prato in favore del Consorzio, relativo alla medesima pretesa creditoria azionata in via riconvenzionale nel giudizio r.g.



3706/2013. Nel merito, [REDACTED] richiamava gli argomenti spesi a sostegno della domanda di accertamento negativo del credito del Consorzio, eccependo altresì: la mutevolezza delle somme via via richieste dalla parte opposta; la natura usuraria del tasso d'interesse applicato; l'assoluta incertezza sull'effettiva superficie di proprietà di [REDACTED] e sui criteri di ripartizione delle spese in proporzione a quella superficie; la prescrizione quinquennale ai sensi dell'art. 2948, n. 4, c.c..

Si costituiva il Consorzio che prospettava le medesime difese di cui al procedimento r.g. 3706/2013.

Le cause rg 252/2014 e rg 3706/2013 venivano riunite e il giudice, dopo l'istruttoria, tratteneva la causa in decisione.

### La sentenza impugnata

Con la sentenza n. 848/2018 pubblicata il 28/12/2018 il Tribunale di Prato così statuiva:

*“il Tribunale di Prato, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa domanda, eccezione e deduzione, così provvede:*

*1) in parziale accoglimento delle domande subordinate proposte da [REDACTED] s.r.l. nella causa r.g. 3706/2013 e nella causa r.g. n. 252/2014 (punto 5 delle conclusioni):*

*a) dichiara parzialmente estinto per prescrizione il debito di [REDACTED] s.r.l. nei confronti del Consorzio [REDACTED] n. 2 di Prato e accerta che il credito del Consorzio [REDACTED] n. 2 di Prato nei confronti di [REDACTED] s.r.l., per i titoli di cui in motivazione, ammonta a € 7.561,67 (€ 3.473,24 per capitale, € 764,11 per IVA ed € 3.324,32 per interessi di mora al tasso annuo del 15% dal 10/08/2012 al 27/12/2018);*

*b) accoglie l'opposizione proposta da [REDACTED] s.r.l. nella causa r.g. n. 252/2014 e, per l'effetto, revoca e dichiara inefficace il decreto ingiuntivo n. 2386/2013 del 26/11/2013, emesso in favore del Consorzio [REDACTED] n. 2 di Prato; 2) rigetta le altre domande proposte da [REDACTED] s.r.l.;*

*3) rigetta le domande riconvenzionali del Consorzio [REDACTED] n. 2 di*



Prato;

4) dichiara le spese processuali integralmente compensate tra le parti; 5) pone le spese delle due c.t.u. definitivamente e solidalmente a carico di entrambe le parti.”

## Il giudizio di appello

Con atto di citazione, regolarmente notificato, CONSORZIO [REDACTED] [REDACTED] N.2 DI PRATO (di seguito anche APPELLANTE) conveniva in giudizio, innanzi questa Corte di Appello [REDACTED] SRL (di seguito anche APPELLATA) proponendo gravame avverso la sopra richiamata sentenza.

Parte appellante ritenendo la sentenza gravata errata e ingiusta, la impugnava per i seguenti motivi di appello:

- 1) Violazione dell'art.113 C.p.c. per errata e contraddittoria motivazione sulla applicazione degli artt. 2, 4 e 21 dello Statuto del Consorzio [REDACTED] [REDACTED] n° 2 di Prato in relazione al mancato riconoscimento che la comunicazione dell'avvenuto acquisto dei beni immobili e quindi del subentro nel Consorzio della [REDACTED] s.r.l. incombeva alla stessa compratrice, con ogni conseguente effetto sulle obbligazioni derivate e sulla prescrittibilità delle stesse;
- 2) Violazione dell'art. 113 c.p.c. per errata interpretazione e applicazione degli artt. 11, 33 e 34 dello Statuto, e dell'art. 2948 n. 4 c.c. in relazione al mancato riconoscimento della imprescrittibilità dei crediti consortili in assenza del carattere di periodicità degli stessi e, comunque, per errata interpretazione degli artt. 2943 e 2944 c.c. in ordine alla interruzione del termine di prescrizione, in relazione alla sussistenza dei presupposti relativi al fondamento del credito di cui all'art. 633 c.p.c. e all'art. 35 dello Statuto, al fine dell'emissione del decreto ingiuntivo.
- 3) Violazione dell'art.113 c.p.c. per errata e contraddittoria motivazione e applicazione degli artt.1241, 1242 e 1243 C.C. in relazione alla compensazione impropria operata dal Tribunale di Prato tra i debiti e i



crediti esistenti tra la Soc. [REDACTED] s.r.l. ed il Consorzio [REDACTED]  
[REDACTED] n°2 di Prato.

Per tali ragioni veniva pertanto formulata dall'appellante richiesta di riforma della sentenza gravata in accoglimento delle conclusioni come in epigrafe trascritte con condanna della controparte alla rifusione delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

Radicatosi il contraddittorio, nel costituirsi in giudizio [REDACTED] s.r.l., eccepiva l'inammissibilità dell'appello ex artt. 342 e 348 bis c.p.c. contestava, perché infondate, le censure mosse da parte appellante nei confronti della sentenza impugnata, della quale chiedeva per contro la conferma con vittoria delle spese anche in questo grado di giudizio.

Acquisito il fascicolo di ufficio del procedimento di primo grado, la causa veniva trattenuta in decisione in data 12/07/2022, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, a seguito di trattazione scritta.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato e va respinto, con integrale conferma della sentenza impugnata.

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c., in quanto infondata.

Tale norma, pur dopo la novella del 2012, richiede all'appellante, al pari di quanto già avveniva nel vigore della precedente formulazione, di articolare i motivi di gravame in una parte volitiva - vale a dire l'individuazione dell'oggetto e della latitudine della cognizione devoluta al giudice di appello - ed una parte argomentativa - vale a dire l'esposizione delle ragioni di erroneità di ciascuna delle statuizioni impugnate. Tuttavia, è ormai pacifico in giurisprudenza che, da un lato, la specificità delle censure rivolte alla sentenza impugnata deve proporzionarsi all'ampiezza ed alla specificità della motivazione della stessa (cfr. ex multis Cass. S.U. n. 27199/2017) e, d'altro lato, *"ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 c.p.c., l'esposizione delle ragioni di fatto e*



*di diritto, invocate a sostegno del gravame, può sostanziarsi anche nella prospettazione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, non essendo necessaria l'allegazione di profili fattuali e giuridici aggiuntivi, purché ciò determini una critica adeguata e specifica della decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice" (Cass. n. 23781/2020).*

Nella specie il gravame è stato proposto nel sostanziale rispetto delle prescrizioni di legge come chiarite in via pretoria, risultando indicate in maniera comprensibile le ragioni di doglianza, come sopra accennate, unitamente alle modifiche richieste, col corredo di un apparato argomentativo più che proporzionato all'ampiezza e al grado di approfondimento raggiunto nella corrispondente parte della sentenza gravata.

La questione relativa all'eccezione inammissibilità dell'appello ai sensi dell' art. 348 bis c.p.c. è invece assorbita dal fatto che la causa è stata trattenuta in decisione.

Passando alla disamina dell'avanzato gravame, si osserva quanto segue.

I. La critica contenuta nel primo motivo di gravame è infondata.

L'art. 2, comma 4 dello statuto del Consorzio pone a carico "dei consorziati" l'onere di comunicare l'avvenuto trasferimento di un immobile incluso nel comprensorio del [REDACTED]

Sostiene l'appellante che, alla luce del riferimento contenuto nell'articolo ai "consorziati", l'obbligo di dar comunicazione al Consorzio dell'avvenuto trasferimento dei terreni farebbe capo solidalmente al venditore e al nuovo compratore.

Tale ricostruzione a parere della presente Corte è errata. Difatti, è da ritenersi che il riferimento ai consorziati contenuto nello statuto non possa che rinviare esclusivamente a coloro che già facevano parte del consorzio e non a coloro che sarebbero divenuti consorziati per effetto dell'acquisto del bene. In quanto atto dal contenuto sostanzialmente negoziale, infatti, lo statuto non può che vincolare esclusivamente gli aderenti al consorzio, e non può pertanto far sorgere obbligazioni nei confronti di soggetti estranei allo stesso, quale indubbiamente è



l'acquirente fino al momento della stipula. L'obbligo in questione, quindi, non poteva che gravare esclusivamente sugli alienanti.

Non si ritiene, neppure, che la costruzione proposta dal Consorzio in relazione all'obbligo di comunicazione possa derivare dal fatto che ex art. 2 dello statuto i proprietari, successori e aventi causa di beni facente parte del comprensorio [REDACTED] facciano obbligatoriamente parte del consorzio, e neppure possa discendere, ex art. 4 dello statuto, dal fatto che i terzi che diverranno proprietari, facenti parte del consorzio, dal momento dell'acquisto saranno obbligati al rispetto della normativa derivante dal contratto.

Tali previsioni, infatti, non possono far retroagire gli obblighi derivanti dalla partecipazione al consorzio a un momento anteriore a quello in cui il rapporto viene a sorgere.

Deve infatti essere confermato l'orientamento già espresso da questa Corte, secondo il quale l'art.2 dello statuto del Consorzio [REDACTED] pone a carico del solo veditore l'obbligo di inserire nel contratto di vendita il vincolo di adesione necessaria al Consorzio, nonché di comunicare al Consorzio l'avvenuta vendita e il nominativo del nuovo proprietario tenuto al pagamento degli oneri da quel momento in poi (v. sent. Corte d'Appello di Firenze 401/2021).

Conseguentemente, correttamente il giudice di prime cure ha valutato che l'obbligo di informare la nuova proprietà di un bene facente parte del consorzio spettasse al venditore e non al compratore, senza contare che il Consorzio stesso avrebbe ben potuto, anche senza comunicazione, verificare la nuova proprietà dei beni facenti parte del consorzio

II. La seconda censura alla sentenza impugnata è infondata.

Col secondo motivo di gravame il CONSORZIO denuncia la violazione dell'art. 113 c.p.c. per errata interpretazione e applicazione degli artt. 11, 33 e 34 dello Statuto e 2948 n. 4) c.c., in relazione al mancato riconoscimento della imprescrittibilità dei crediti consortili, in assenza del carattere di periodicità degli stessi e, comunque, per errata interpretazione degli artt. 2943 e 2944 c.c. in ordine alla interruzione del termine di prescrizione, per ritenere la sussistenza dei



presupposti di cui agli artt. 633 c.p.c. e 35 dello Statuto, ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo. RG n. 1325/2019  
Repert. n. 2897/2022 del 07/12/2022

È il caso di osservare che i consorzi di urbanizzazione, (quale è il CONSORZIO) - consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi – sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione (Cass. Sez. 1 - Sentenza n. 9568 del 13/04/2017 e Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 25394 del 09/10/2019).

L'atipicità dei consorzi di urbanizzazione quali aggregazioni di persone fisiche o giuridiche preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi, infatti, non consente di applicare in via indiscriminata ed esclusiva le norme sulle associazioni non riconosciute, né quelle in tema di comunione e condominio, posto che i connotati delle associazioni non riconosciute, si coniugano con un forte profilo di realtà, essendo gli stessi consorzi disciplinati principalmente dagli accordi tra le parti espressi nello statuto e, solo sussidiariamente, dalla normativa in tema di associazioni non riconosciute e di comunione (In tal senso Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 25394 del 09/10/2019).

Ciò posto e tornando al primo profilo di critica, reputa la Corte che il diritto di credito del CONSORZIO avente ad oggetto i contributi da parte dei consociati non possa essere considerata un'obbligazione propter rem, priva del carattere di periodicità, e quindi imprescrittibile, posto che, come affermato dalla costante giurisprudenza di legittimità (Sez. 2 sentenza n.22641 del 03.10.2013), *"l'obbligo di chi subentra nella proprietà di un immobile facente parte di un consorzio, dunque, non può essere affermato ritenendo l'obbligazione di pagamento delle spese consortili una obbligazione propter rem, giacché tali obbligazioni sono*



*caratterizzate dal requisito della tipicità, con la conseguenza che possono sorgere per contratto solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge"* (Cass., n. 25289 del 2007, 5889/2010).

In tal senso si è espressa ancora una volta la Suprema Corte, affermando che *"la fonte delle obbligazioni gravanti sul consorziato non discende dal titolo di proprietà, ma dalla "contrattualizzazione dell'obbligo nel contratto di acquisto, con relativa accettazione della convenzione da parte del proprietario associato, non in quanto proprietario e nemmeno in quanto condomino, ma per la sua volontaria adesione al contratto aperto, per effetto del quale il consorzio è stato costituito (così, in motivazione Cass. 16071/2007, Cass. 18146/2018; Cass. 18560/2016)"* (Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 14440 del 27/05/2019).

Sgombrato, dunque, il campo dalla natura giuridica dei contributi consortili, e tornando alla pretesa violazione delle norme statutarie sopra indicate (artt. 11, 33 e 34), si osserva che la prima di esse prevede che ciascun partecipante al Consorzio abbia *"l'obbligo di contribuire a tutte le spese, ivi comprese quelle di amministrazione, e agli oneri del Consorzio"*, l'art. 33 disciplina il bilancio preventivo e il rendiconto annuale e l'art. 34 regola i contributi consortili, la cui determinazione e ripartizione è eseguita in relazione alla superficie consorziata, sulla base dei bilanci consuntivi e preventivi approvati dall'assemblea.

Dalla analogia di tali norme con quelle codicistiche che disciplinano gli oneri condominiali se ne può trarre la conclusione della equiparabilità dei contributi di urbanizzazione ai contributi condominiali, non solo per ciò che concerne la loro approvazione ed il loro riparto, ma anche per quel che concerne la relativa prescrizione.

Tale convincimento è conforme alla giurisprudenza di legittimità secondo cui *"a detti consorzi possono legittimamente considerarsi applicabili le disposizioni in materia di condominio, non esistendo schemi obbligati per la costituzione di tali enti ed assumendo rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati"*



con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie (Cass. 3665/2001) **RG n. 1325/2019**  
(Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14440 del 27/05/2019). **Repert. n. 2897/2022 del 07/12/2022**

A ciò aggiungasi che la stessa Corte di Cassazione ha stabilito che nel caso delle *"spese condominiali, per loro natura periodiche, trova applicazione il disposto dell'art. 2948 c.c. n. 4 in ordine alla prescrizione quinquennale dei relativi crediti (Cass. n. 12596/02), la cui decorrenza è da rapportarsi alla data della delibera di approvazione del rendiconto delle spese e del relativo stato di riparto. Tale delibera, costituisce il titolo di credito nei confronti del singolo condomino"* (Cass. n. 4489 del 25 febbraio 2014), ritenendo applicabile detta norma anche ai consorzi di bonifica che *"vanno considerati come obbligazioni periodiche o di durata e sono sottoposti alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4 cod. civ."* (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 26013 del 10/12/2014).

Del resto, la circostanza che i contributi consortili, come evidenziato dall'appellante, vengano determinati in occasione di ciascuna assemblea, mutando di volta in volta il loro ammontare, non li rende affatto dissimili dagli oneri condominiali, che a loro volta vengono quantificati in sede di approvazione del bilancio preventivo e consuntivo.

Ciò posto, resta da accertare se i contributi dovuti da ██████ fossero effettivamente prescritti.

Deve preliminarmente evidenziarsi che, a differenza di quanto previsto dallo statuto, la ██████ non fu mai invitata a partecipare alle assemblee del Consorzio e neppure le furono mai inviate le delibere di approvazione del rendiconto e del piano di riparto, sino alla lettera raccomandata inviatale dal Consorzio in data 20/07/2012.

Pertanto, poiché la prescrizione dei crediti del CONSORZIO decorre ex art. 2935 c.c. dalla delibera di approvazione del rendiconto e del piano di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo consorziato, e poiché trattasi di oneri, come detto, per loro natura periodici, che maturano di anno in anno, deve trovare applicazione il disposto dell'art. 2948 c.c. n. 4 c.c. e quindi, la prescrizione quinquennale.



Accertata l'applicazione dell'istituto della prescrizione quinquennale al caso che ci occupa è da evidenziare, che il primo atto di messa in mora di [REDACTED] è costituito dalla lettera del 20/07/2012, in assenza di preventive comunicazioni dei verbali delle assemblee, per cui il debito riferibile agli oneri consortili maturati prima del 20/07/2007 si è certamente estinto per prescrizione.

Pertanto, da tali argomentazioni consegue che il debito di [REDACTED] nei Confronti del Consorzio è stato correttamente rideterminato dal giudice di prime cure in applicazione dell'istituto di prescrizione quinquennale.

Allo stesso modo si ritiene che gli interessi, come stabiliti dall'art. 34 dello statuto possano, essere addebitati ad [REDACTED] solo dal momento della messa in mora, che si deve far risalire alla raccomandata del 20/07/2012, come correttamente evidenziato nella sentenza impugnata.

Nel caso in esame non è stata fornita prova in giudizio dal Consorzio della convocazione alla assemblea annuale di approvazione dei bilanci della [REDACTED] con la conseguenza che le relative delibere di approvazione delle spese annuali non sono opponibili alla società, così come avviene per le delibere di approvazione dei bilanci nelle assemblee condominiali. Ciò rende il titolo fatto valere, generativo dell'obbligo di pagamento dell'onere consortile, inopponibile al consorziato pretermesso, in ragione delle stesse norme procedurali contenute nello Statuto, ed in particolare l'art.21, che contempla l'avviso di convocazione, l'art. 24 che prevede il diritto di voto di ciascun consorziato, e l'art.26 che prevede la validità della costituzione e delle deliberazioni. Le delibere assunte per gli anni antecedenti al 2007 e per gli anni successivi sono quindi viziose da nullità.

In quanto tali, tali atti non possono aver determinato l'interruzione della prescrizione, né la messa in mora del debitore.

III. La terza censura alla sentenza impugnata è infondata.

Con tale motivo di gravame il Consorzio lamenta l'errata dichiarazione della compensazione impropria da parte del giudice di primo grado tra il credito spettante alla [REDACTED] srl e il credito spettante al Consorzio, dopo aver provveduto alla riduzione di questo per effetto della prescrizione quinquennale, poiché la



compensazione, a dire dell'appellante, in conformità al dettato dell'art.1242 c.c., avrebbe potuto operare solo dal momento della coesistenza dei reciproci crediti.

Sotto tale profilo si rileva che, come affermato da una recente pronuncia della Cassazione, la cosiddetta compensazione impropria, cioè originante da un unico rapporto, può esser operata d'ufficio dal giudice, a differenza della così detta compensazione propria di cui all'art. 1242 del c.c. (Cassazione civile sez. I - 18/10/2021, n. 28568).

La coesistenza della reciprocità del rapporto debito-credito, poi, deve essere rinvenuta al momento dell'accertamento da parte del giudice stesso dei reciproci rapporti debitori-creditori tra le parti.

Non era pertanto preclusa al giudice di prime cure la possibilità di dichiarare estinti per compensazione i reciproci crediti derivanti dall'appartenenza della ██████ al Consorzio.

In particolare, risulta che il Consorzio ha riconosciuto alla società oggi appellata un credito, al netto dell'IVA e della rivalutazione secondo l'indice Istat, per complessivi € 54.450,86.

L'appellante afferma però che tale decreto era già stato conteggiato nel momento in cui è stato quantificato il credito successivamente ingiunto.

L'obiezione di parte appellante, secondo la quale tale somma non poteva essere compensata, per essere già stata scomputata dalla creditrice al momento della quantificazione del credito, poi, non coglie nel segno.

Il Giudice, infatti, ha posto in compensazione il credito di ██████ per come accertato all'esito della CTU, con il contro credito della ██████ s.r.l., accertato sempre dal CTU nella somma complessiva di € 50.585,32, per effetto della rivalutazione al 10/08/2012.

Risulta pertanto irrilevante il fatto che la ██████ avesse o meno già scomputato tale somma al momento della richiesta monitoria, essendosi il Giudice basato su nuovi e differenti calcoli. E' infatti evidente che il decidente ha calcolato il credito di ██████ sulla base dei conteggi del CTU, prendendo in



considerazione i soli crediti del 2011, in quanto non risultano oneri per gli anni dal 2007 al 2010 e quelli precedenti sono prescritti.

Dal momento che tali conteggi considerano separatamente il controcredito di [REDACTED] non può esserci stata alcuna duplicazione della compensazione.

Deve pertanto essere interamente condiviso quanto statuito con la pronuncia impugnata, che va pertanto confermata.

IV. In applicazione del principio di soccombenza, tenuto conto dell'esito del giudizio complessivo (che vede vittoriosa [REDACTED] SRL) le spese processuali del presente grado di giudizio devono essere poste a carico di CONSORZIO [REDACTED] N.2 DI PRATO nella misura liquidata in dispositivo, ai sensi del D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. n. 147 del 13/08/2022, in relazione al valore effettivo della controversia ed all'attività svolta, esclusa la fase istruttoria per il presente grado di giudizio, considerando i parametri medi.

#### **P.Q.M.**

V. La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, istanza e deduzione, sull'appello proposto da CONSORZIO [REDACTED] N.2 DI PRATO nei confronti di [REDACTED] SRL, avverso la sentenza n. 848/2018 emessa dal Tribunale di Prato e pubblicata il 28/12/2018, così provvede:

1. rigetta l'appello, con conferma integrale della sentenza impugnata;
2. condanna l'appellante a rifondere alla controparte le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 9.991, oltre al rimborso spese generali del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
3. dichiara l'appellante tenuto a corrispondere il contributo unificato in misura doppia ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater DPR 115/02, introdotto dall'art.1, comma 17 della legge n. 228 del 24.12.12.

Firenze, camera di consiglio del 2.12.2022

Il consigliere relatore ed estensore  
dott. Fabrizio Nicoletti



Il Presidente

dott. Edoardo Enrico Alessandro Monti

### **Nota**

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.

