

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA 213/2019 pubblicata il 06/03/2019**

nella causa iscritta al n. del Ruolo generale Affari Contenziosi Civili per l'anno 2016,

promossa da:

XXX elettivamente domiciliato in, presso lo studio dell'avvocato

che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce all'atto di citazione del giudizio di primo grado;

APPELLANTE

CONTRO

Condominio YYY, in persona dell'amministratore pro tempore, domiciliato elettivamente in presso lo studio dell'Avvocato, che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine della comparsa di costituzione del giudizio di primo grado;

APPELLATO

La causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'appellante (come da atto di appello): "Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Cagliari, contrariis reiectis, riformare la sentenza impugnata e accogliere l'appello e le conclusioni del primo grado, con vittoria di competenze e spese dei due gradi del giudizio ed altresì con condanna del condominio alla restituzione delle competenze liquidate con la sentenza di primo grado e pagate dall'appellante.

1

Nell'interesse del Condominio: Voglia la Corte d' Appello, rigettare e avverse domande con vittoria di spese".

IN FATTO E IN DIRITTO

Ivan XXX convenne in giudizio il condominio YYY, proponendo impugnazione avverso la delibera assembleare dell'11.3.2014 con la quale erano state revocate le delibere del 2 e del 9 marzo 2012 e, per connessione, avverso il bilancio consuntivo del 2011 e preventivo 2012 con relativi riparti di spese, nelle parti aventi ad oggetto i seguenti punti:

1) ripartizione tra i condomini non morosi degli oneri condominiali del condomino moroso \*\*\*;

- 2) rivalutazione dei millesimi operata nella ripartizione del consuntivo del 2011;
- 3) addebito al XXX, nel medesimo consuntivo, tra le spese generali, anche delle spese per la locazione della sala per le assemblee alle quali il medesimo condominio non era stato convocato e nelle quali si erano votate le delibere impugnate dal medesimo condomino XXX in sede di mediazione e che il condominio revocava con la delibera impugnata;
- 4) approvazione e previsione di compensi indebiti all'amministratore nel bilancio consuntivo 2011 e nel bilancio di previsione 2012;
- 5) mancato esame da parte del XXX della documentazione contabile posta a sostegno del bilancio consuntivo e preventivo, per fatto imputabile all'amministratore
- 6) indicazione di una maggiorazione del 25% indicata nel bilancio di previsione 2012;
- 7) indicazione nel bilancio di previsione di spese fognarie per euro 650,00
- 9) deliberazione tra le eventuali e varie della rivalutazione delle tabelle millesimali.

Il Condominio appellato si costituì in giudizio sostenendo la infondatezza della impugnazione, di cui chiese il rigetto.

La causa, istruita documentalmente, è stata decisa ex art. 281 sexies c.p.c dal Tribunale di Cagliari con sentenza n. 164/2016 del 18.1.2016, che ha rigettato la domanda e condannato la parte attrice alla rifusione in favore del convenuto delle spese processuali.

\* \* \*

La sentenza impugnata, richiamato il costante insegnamento della Suprema Corte in tema di annullabilità e nullità delle delibere del condominio negli edifici ( Cass. S.U. n. 4806/2005), in virtù del quale "debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto.

Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" ha ritenuto, in applicazione di tale principi, che dalla documentazione allegata non emergessero elementi di invalidità della delibera impugnata.

In particolare, quanto alla dedotta incongruità dei bilanci approvati e dell'invalidità dei criteri per la ripartizione delle spese, il primo giudice ha osservato come la domanda fosse assolutamente generica, non essendo stati allegati e dimostrati dall'attore gli asseriti elementi di contraddizione del documento contabile e/oi la difformità dai titoli giustificativi delle spese, che erano stati messi nella

disponibilità di ciascun condominio prima della seduta. In ogni caso ha soggiunto che nella delibera impugnata il condominio non aveva affatto inteso imputare al XXX spese da porre a carico del condomino moroso \*\*\*, essendo stato invece deliberato di costituire un fondo cassa per far fronte alle spese prima della riscossione coattiva degli importi dovuti dalla \*\*\*, in conformità allo stesso criterio adottato in precedenza dal condominio sulla base di delibere adottate con il voto conforme dell'attore.

Il giudice ha riscontrato analogia genericità e mancanza di prova anche in ordine agli asseriti vizi di validità per i compensi aggiuntivi dell'amministratore, per la rivalutazione delle tabelle millesimali e l'indebita attribuzione al XXX di spese per la locazione della sala ove si erano svolte le assemblee alle quali costui non aveva partecipato.

Quanto all'omessa esibizione della documentazione contabile lamentata dall'attore, il tribunale, richiamate le norme ed i principi giurisprudenziali in materia di controllo della gestione da parte del condomino e dei correlati doveri dell'amministratore, ha ritenuto che nel caso di specie non risultasse provato l'inadempimento del medesimo ai propri obblighi. Infine il tribunale quanto alla omessa indicazione della maggiorazione delle spese nel bilancio di previsione, ha sostenuto che l'indicazione dell'argomento del bilancio di previsione all'ordine del giorno era sufficiente a consentire a ciascun condomino di avere conoscenza degli argomenti su cui discutere e deliberare, né era ravvisabile alcuna difformità o anomalia nel contenuto della delibera di ratifica dello stesso bilancio tale da determinare l'invalidità della decisione.

\* \* \*

XXX ha proposto impugnazione avverso la sentenza chiedendone la riforma integrale.

Il condominio appellato, costituitosi, ha resistito chiedendo la conferma della sentenza.

\* \* \*

L'appellante impugna la sentenza in primo luogo nella parte in cui ha ritenuto valida la delibera avente ad oggetto la ripartizione tra i condomini morosi delle quote delle spese condominiali gravanti sul condomino moroso, in assenza di unanimità e quindi in violazione dell'[art. 1123 cc.](#) Il giudice avrebbe erroneamente ritenuto il relativo motivo d'impugnazione generico, nonostante esso fosse stato chiaramente inteso nella sua portata sia dalla controparte, che aveva sviluppato una difesa adeguata, e dallo stesso giudice, che ne aveva fornito nella sentenza una ricostruzione – ovvero la creazione da parte del condominio di un fondo cassa per fare fronte alle spese – fondata su circostanze neppure allegare dalle parti, incorrendo in tal modo nel divieto di cui all'art. 112 c.p.c.

Tale ricostruzione oltretutto affetta da extrapetizione, secondo l'appellante sarebbe infondata, perché non corrispondente alle risultanze istruttorie e, in ogni caso, quando anche corretta, del tutto irrilevante al fine di escludere la illegittimità della delibera, la quale sarebbe stata contraria non solo al criterio legale di ripartizione degli oneri condominiali dettato dall'[art. 1123 c.c.](#), ma anche alla disciplina dettata dall'art. 63 disp.att, c.c. vigente ratione temporis, in materia di morosità del condomino. Il primo giudice poi avrebbe violato l'art. 115 c.p.c nel ritenere che la delibera in questione era stata assunta per garantire la continuità dei servizi condominiali, circostanza questa

meramente allegata dal convenuto ed espressamente contestata dall'attore ( v. punti II III IV dell'atto di appello).

Il motivo è fondato.

La lamentata ripartizione nel bilancio consuntivo del 2011 degli oneri condominiali impagati dalla \*\*\* è stata giustificata dal condominio convenuto con l'esigenza di assicurare la continuità dei servizi condominiali, di fronte alla ingente morosità del predetto condomino (v. comparsa di costituzione del giudizio di primo grado).

Tuttavia sul punto la giurisprudenza, ormai consolidata, ha statuito che, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'[art. 1123 c.c.](#) e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva improrogabile urgenza di trarre aliunde somme – come nel caso di aggressione in executivis da parte del creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio – può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva (Cass. n.13631/ 2001)

Nella specie, a fronte della puntuale contestazione dell'opponente circa l'esistenza di una situazione di urgenza tal fatta (v. memorie ex art. 183 3° comma n. 1 cp.c. del XXX), nessuna prova in senso contrario è stata fornita dalla controparte; così come del tutto priva di supporto risulta la ricostruzione del giudice di prime cure, neppure prospettata dal condominio opposto, circa la creazione di un apposito fondo cassa, della quale non vi è traccia nel verbale assembleare. E' appena il caso di sottolineare l'irrelevanza delle difese dell'appellato circa le pregresse azioni giudiziali del condominio, risalenti al 2005, per il recupero delle somme dovute nei confronti della \*\*\* e le precedenti deliberazioni adottate dall'assemblea, con il consenso anche del XXX, dal contenuto del tutto corrispondente a quella ora impugnata, Tale invalidità si ripercuote sulla conseguente rivalutazione dei millesimi operata nella ripartizione del consuntivo 2011, sia pure al limitato fine di ripartire tra i condomini il debito del condomino moroso, la \*\*\*, senza che ciò abbia invece implicato alcuna modifica delle tabelle in uso, come spiegato dalla difesa convenuta, circostanza che, in assenza di prova contraria, deve ritenersi dimostrata ( v. comparsa di costituzione risposta di primo grado del condominio).

\* \* \*

Quanto alle censure relative ai compensi aggiuntivi dell'amministratore, secondo l'appellante non dovuti in quanto asseritamente afferenti a prestazioni ricomprese nel contenuto dell'incarico, vale osservare che la Corte di legittimità, nel confermare che il diritto ad onorari aggiuntivi si configura in capo all'amministratore solo quando deliberato dall'assemblea, ha inoltre chiarito che l'autorità giudiziaria non possa sindacare il merito della delibera, ma solo verificarne la legittimità (Cass. civ., 3 dicembre 2008, n. 28734).

\* \* \*

Quanto al motivo avente ad oggetto la mancata esibizione della documentazione contabile al XXX, ad avviso della Corte esso appare inammissibile poiché formulato in modo non sufficientemente specifico. L'appellante, infatti, si è limitato a sostenere che “emerge per tabulas il rifiuto di consentire al condomino XXX di accedere a quelle informazioni addirittura rinviando tale esame ad un momento successivo alla delibera”, senza minimamente confutare le argomentazioni svolte in proposito dal tribunale, il quale, richiamati i criteri enunciati dalla Suprema Corte in relazione alla facoltà del condomino all'esibizione dei documenti contabili, da esercitarsi in conformità ai principi di correttezza e buona fede, ha ritenuto non provato da parte del XXX, sul quale gravava il relativo onere, che l'amministratore si fosse sottratto all'obbligo di esibire la documentazione.

Né, si osserva per mero scrupolo, detto rifiuto emergerebbe “per tabulas”, come sostenuto dall'appellante, atteso che nel verbale dell'assemblea 11.3.2014, si dà atto che “i documenti relativi alla gestione del condominio sono stati posti regolarmente a disposizione dei condomini, compreso il sig. XXX e che la richiesta fatta in questa sede dal XXX riguardante l'esame dei documenti contabili del Condominio verrà soddisfatta previa specifica indicazione dei documenti da visionare e previo appuntamento.” Certamente non conforme ai doveri di correttezza e buona fede appare la condotta del condomino che formuli una generica richiesta di esame della documentazione contabile solo nel corso della seduta assembleare avente ad oggetto l'approvazione dei bilanci, senza neppure allegare l'eventuale impossibilità di svolgere tale attività in un momento antecedente.

\* \* \*

Quanto al motivo concernente l'illegittima indicazione nel bilancio di previsione di una maggiorazione del 25% delle spese, e di spese fognarie per un importo (euro 650,00) notevolmente superiore a quello sostenuto nell'anno precedente, giova rilevare come rientri nei poteri decisionali dell'assemblea prevedere eventuali ulteriori spese rispetto all'esercizio precedente, salvo gli eventuali conguagli in sede di bilancio consuntivo nell'ipotesi in cui caso tali spese non venissero affrontate. Pertanto, la predetta richiesta di annullamento, neppure connotata da una specifica causa petendi, mediante l'indicazione di un motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie (contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante invece necessaria e non demandata all'individuazione da parte del giudice, o come si argomenta da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1378 del 18/02/1999), deve essere respinta, così come già correttamente ritenuto dal primo giudice.

\* \* \*

Quanto al motivo concernente il punto 7 della delibera impugnata, avente ad oggetto la decisione dell'assemblea di procedere alla revisione delle tabelle millesimali, nonostante l'argomento non fosse stato inserito all'ordine del giorno, sulla quale il primo giudice, come lamentato dall'appellante, ha effettivamente omesso di pronunciare, giova rilevare come l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, all'ordine del giorno, non può essere rilevata dal condomino che ha espresso il proprio dissenso nel merito, ma che non ha eccepito l'irregolarità della convocazione (Cass., n. 8344, 24 agosto 1998 e n. 5889, 20 aprile 2001).

Pertanto la doglianza deve essere respinta.

\* \* \*

Infine, quanto alla questione concernente la lamentata partecipazione del XXX alle spese per la locazione della sala, si rileva la inammissibilità della doglianza per difetto di specificità; il tribunale sul punto ha ritenuto, correttamente “ che il condomino che non ha partecipato all’assemblea non ha titolo per opporsi alla partecipazione alle spese per la locazione della sala, avendo unicamente il potere di impugnare la delibera adottata nella stessa seduta”. L’appellante, in proposito, si limita a chiedere la modifica della sentenza in parte qua, senza confutare in alcun modo le suddette argomentazioni.

\* \* \*

All’esito della lite, il parziale accoglimento del gravame giustifica la compensazione delle spese processuali in ragione della metà, dovendosi porre la restante parte, liquidata come in dispositivo, a carico del condominio, in ragione della soccombenza.

L’appellato, dovrà restituire all’appellante le somme da quest’ultimo corrisposte in esecuzione della sentenza, come da documento prodotto in atti.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Cagliari, definitivamente pronunciando sull’appello avverso la sentenza n°164/2016 del Tribunale di Cagliari, pubblicata il 18.1.2016, in parziale accoglimento del medesimo:

1. dichiara la nullità della delibera impugnata limitatamente alla parte in cui dispone la ripartizione tra i condomini, nel bilancio consuntivo 2011, degli oneri condominiali a carico della \*\*\*.
2. Conferma per il resto la sentenza impugnata.
3. Compensa le spese del doppio grado del giudizio nella misura del 50%, e pone la residua parte a carico del condominio appellato, che liquida, per il giudizio di primo grado, nell’importo di euro 2.417,50, oltre spese generali ed accessori di legge e, per il presente grado di giudizio, nell’importo di euro 1.888,50, oltre spese generali, IVA e cpa.
4. 4. Condanna il condominio appellato alla restituzione in favore di Ivan XXX dell’importo di euro 5.782,66.

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio della Prima Sezione Civile della Corte d’Appello, il 13 febbraio 2019. Il Consigliere estensore

La Presidente