REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai sigg.ri Magistrati

dr. Giuseppe Lupo Presidente

dr. Rita Paola Terramagra Consigliere

dr. Virginia Marletta Consigliere

dei quali il secondo relatore ed estensore, riunita in camera di consiglio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 196 dell'anno 2019 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi vertente

TRA

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted]

con il patrocinio dell'avv. [redacted] e con elezione di domicilio in Palermo, Via [redacted]

parte appellante

CONTRO

[redacted], nata a Palermo (PA) in data [redacted]6, con il patrocinio dell'avv. [redacted] con elezione di domicilio in Palermo, Via [redacted], 15

parte appellata

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc56065016ddd3d6142a5950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf39f2

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Conclusioni per la parte appellante: «come in atto di appello »

Conclusioni per la parte appellata: « come in comparsa di risposta»

Svolgimento del processo

Con citazione del 27 dicembre 2016, [redacted] ha evocato in giudizio dinanzi al tribunale di Palermo, il Condominio di [redacted] n. [redacted] chiedendo l'annullamento della delibera adottata dall'assemblea dei condomini il 6 ottobre 2016, limitatamente all'approvazione dei crediti vantati nei suoi confronti dall'Amministrazione condominiale, a titolo di oneri condominiali per gli anni antecedenti a tale data. Ha eccepito anche la prescrizione quinquennale di tali crediti ex art. 2948 c.c.. Il condominio ha contestato la fondatezza dell'impugnazione, chiedendone il rigetto.

Espletata c.t.u., il Tribunale, con sentenza del 10 dicembre 2018, ha rigettato la richiesta di annullamento della delibera; ha dichiarato prescritti i crediti vantati dal Condominio nei confronti della [redacted] e maturati fino al 5 ottobre 2011; ha condannato il convenuto al pagamento delle spese di lite.

Con citazione notificata il 17 gennaio 2019, il condominio di via [redacted] n [redacted] ha interposto gravame, chiedendo la parziale riforma della sentenza.

L'appellata ha resistito all'impugnazione, chiedendone il rigetto.

La causa è stata posta in decisione il 4 giugno 2021, con le modalità della

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d3125777118caf39f2

trattazione scritta e con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Motivi della decisione

Il *thema decidendum* è limitato alla verifica della prescrizione dei crediti vantati dal Condominio nei confronti dell'appellata, dal momento che la mancata impugnazione da parte di costei del capo della sentenza che ha rigettato la sua domanda di invalidità della delibera ne ha determinato il passaggio in giudicato.

L'appellante, con un unico motivo, lamenta che il tribunale avrebbe errato nel dichiarare prescritto il diritto ad ottenere il pagamento degli oneri condominiali per il periodo antecedente il 5 ottobre 2011, fondando l'affermazione sul presupposto che tali spese, per la loro natura periodica, si sarebbero prescritti in cinque anni, senza tenere conto che la decorrenza è da rapportarsi alla data della delibera di approvazione del rendiconto delle spese e del relativo stato di riparto.

E poiché in base all'art. 2935 c.c. la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere e, in materia di condominio, il *dies a quo* va individuato nella data di adozione della delibera che approva il rendiconto, assume che il credito, non attivabile prima del 6 ottobre 2016, non è prescritto.

Aggiunge, infine, che poiché per le spese di manutenzione straordinaria il termine prescrizionale ha natura decennale, il tribunale avrebbe errato ad applicare la prescrizione quinquennale pur in difetto di prova che gli oneri

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile
Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf39f2

condominiali si riferissero a tali tipologie di spesa.

Il motivo è infondato.

L'appellante è partito dalla corretta premessa secondo la quale le spese condominiali sono di due tipi: quelle ordinarie, che servono per la normale gestione dell'edificio e dei suoi servizi, dovute mensilmente, sulla base del bilancio preventivo; e quelle straordinarie dovute *una tantum*, nelle ipotesi in cui occorre eseguire dei lavori di manutenzione o riparazioni che non rientrano nell'ordinaria amministrazione.

Ha esattamente osservato che la prescrizione delle spese condominiali è diversa a seconda che si tratti di quote ordinarie o straordinarie, nel senso che le prime si prescrivono in cinque anni , a mente dell'articolo 2948 c.c. del codice civile, trattandosi di spese che maturano periodicamente, mentre quelle straordinarie si prescrivono in dieci anni perché non hanno carattere ciclico, sicchè trova applicazione l'art. 2946 c.c. che disciplina la prescrizione ordinaria di tutti i debiti.

Afferma, inoltre, che, in entrambi i casi, la prescrizione decorre dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto predisposto dall'amministratore, ossia dal momento in cui ogni condomino viene a conoscenza della quota precisa che deve pagare (Cass. n. 11981 del 5 novembre 1992;Cass. n. 4489 del 25 febbraio 2014) e poiché, in tal caso la delibera è stata approvata il 6 ottobre 2016 è da tale data che comincia a decorrere il termine di prescrizione.

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf39f2

Conseguentemente sarebbe legittima la pretesa del condominio di esigere i crediti maturati a partire dal 2004.

La tesi non è condivisibile.

E' noto che ogni credito è soggetto a un termine di prescrizione se il suo titolare non lo abbia esercitato nei termini di legge. A tale principio di carattere generale non fanno eccezione i crediti per oneri condominiali che, come detto, sono soggetti a prescrizione quinquennale o decennale a seconda della natura della spesa.

Nel caso in esame, la morosità della [redacted] quale emergente dal bilancio redatto dall'amministratore nel 2016 e dall'allegato piano di riparto, comprende il credito di euro 3.448,28, accertato dal consulente e preteso dal condominio.

Dal prospetto allegato al bilancio del 2016, che si riferisce alla cd. gestione [redacted] (precedente amministratore dello stabile), risulta che la [redacted] ha iniziato a rendersi morosa nel pagamento delle quote condominiali fin dall'anno 2004, allorché erano maturati oneri per euro 1.568,56 il cui inserimento tra i crediti insoluti è avvenuto con delibera del 25 maggio 2006 che ha approvato il bilancio del 2004.

Tali oneri, quantificati nel loro preciso ammontare, sono prescritti, sia se riferibili alle quote ordinarie che a quelle straordinarie, essendo decorsi più di dieci anni dalla loro maturazione, senza che sia intervenuta diffida di pagamento o il loro inserimento nei bilanci successivi.

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf69f2

Nelle ulteriori caselle del medesimo prospetto, vengono analiticamente riportate anche le quote maturate anno per anno dal 2005 al 2008 a carico dell'appellata.

Ancorché non siano state approvate da alcuna assemblea, la [redacted] ha provveduto al pagamento parziale degli oneri condominiali maturati durante tale arco temporale, mediante acconti di ammontare pari ad euro 627,09.

Tale condotta equivale a riconoscimento del debito, che a mente dell'art. 2944 c.c., costituisce valido atto interruttivo della prescrizione.

Nondimeno, dal 2008 in poi, mentre da un lato non risulta documentato che il condominio abbia intimato alla condomina il versamento degli importi residui, dall'altro è incontroverso che non si sia tenuta alcuna assemblea per l'approvazione dei bilanci successivi.

E ciò in conformità alla prassi normalmente seguita gli amministratori di interrompere la prescrizione riportando il saldo degli esercizi passati nei consuntivi successivi, facendo sì che questi vengano poi approvati dall'assemblea. Ed è in quest'ottica che deve essere intesa la giurisprudenza della Suprema Corte sopra richiamata, nel senso che il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto, con la conseguenza che i saldi dovuti dai condomini si cristallizzano nel tempo, incluse le morosità pregresse, e diventano esigibili in ogni tempo.

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf39f2

Ma nel caso in esame, dopo l'ultima assemblea per l'approvazione del bilancio, convocata dall'amministratore pro-tempore il 25 maggio 2006, la successiva si è tenuta oltre dodici anni dopo.

Gli oneri condominiali maturati prima del 2008 e certi nel loro ammontare- quindi immediatamente esigibili- non sono stati mai richiesti dal Condominio mediante apposita diffida di pagamento.

Essi sono stati poi approvati con la delibera del 6 ottobre 2016 quando ormai erano prescritti, in assenza di alcun atto interruttivo della prescrizione.

Nessuna somma, invece, viene richiesta per le quote condominiali relative agli anni 2009-2011, tant'è che nel prospetto non vi è alcuna indicazione degli importi che la [redacted] avrebbe dovuto corrispondere a titolo di spese condominiali per tale periodo.

Ne segue che il credito vantato dal Condominio è effettivamente prescritto per il decorso del termine quinquennale, in assenza di validi atti interruttivi della prescrizione.

A nulla vale rilevare che le somme pretese potevano riferirsi a spese di straordinaria manutenzione.

A parte che la lieve entità degli importi depone per la natura ordinaria delle quote, l'onere di dimostrare che esse si riferissero a spese straordinarie competeva al creditore, cioè al condominio, e tale onere non è stato assolto.

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76ea bc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf69f2

L'appello va, quindi, rigettato.

La perdurante soccombenza dell'appellante comporta che anche le spese del presente grado siano poste a suo carico e vanno liquidate in complessivi euro 2.775,00, oltre rimborso spese generali, c.p.a. e i.v.a..

Poiché l'appello è stato rigettato deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma I quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 , come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte di appello di Palermo-seconda sezione civile; lette le note depositate per via telematica dalle parti; rigetta l'appello proposto dal condominio di via [redacted] n. [redacted], Palermo, in persona del suo amministratore pro-tempore, nei confronti di [redacted] con citazione notificata il 17 gennaio 2019, avverso la sentenza resa dal tribunale di Palermo il 10 dicembre 2018.

Condanna il Condominio al pagamento delle spese relative al presente grado di giudizio, liquidate in complessivi euro 2.775,00, oltre rimborso spese generali, c.p.a. e i.v.a..

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma I quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 , come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante

Corte di Appello di Palermo
$$sezione$$ sezione civile
Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d312577118caf39f2

dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13

Così deciso in Palermo il giorno 22 ottobre 2021

Il Consigliere estensore
Rita Paola Terramagra

Il Presidente
Giuseppe Lupo

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Presidente del collegio dr. Giuseppe Lupo e dal consigliere relatore dr. Rita Paola Terramagra , in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a6950111
Firmato Da: TERRAMAGRA RITA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5883cd3b088c220d3125771 18caf69f2