



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI BRESCIA

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Seconda civile, composta dai

Sigg.:

Dott. Manuela Cantù Presidente rel.

Dott. Daniela Fedele Consigliere

Dott. Vittorio Aliprandi Consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 1096/2022 R.G. promossa

d a

Parte_1 in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted]

[redacted] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [redacted]
[redacted] Brescia

APPELLANTE

c o n t r o

Controparte_1 rappresentata e difesa dall'avv.

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

OGGETTO: Comunione
e Condominio,
impugnazione di delibera
assembleare – spese
condominiali

[redacted] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio
in via [redacted], Brescia

APPELLATA e APPELLANTE INCIDENTALE

In punto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Brescia, sezione
prima civile, n. 2488/2022, pubblicata il 14.10.2022

Conclusioni dell'appellante

*Riformare la sentenza e accogliere le conclusioni in prime cure che qui si
riportano:*

*nel merito: 1) Rigettare tutte le domande di parte opponente in quanto
infondate in fatto ed in diritto, oltre che non provate, per tutti i motivi
esposti in atti e per l'effetto confermare il decreto ingiuntivo opposto. 2)
Accertare e dichiarare che la sig.ra [redacted] Controparte_1 è debitrice della
società [redacted] Parte_1 dell'importo di € 7.382,17 o, in
subordine, nella ritenuta ipotesi di accettazione dei risultati della CTU
contabile del dott. [redacted] Persona_1 nel minor importo a consuntivo
indicato nella stessa oltre all'intero importo a buget. 3) In entrambi i
casi oltre interessi legali dal dovuto al saldo, per tutti i motivi esposti in
atti, ed in particolare, quale corrispettivo per le spese di amministrazione
ordinaria e straordinaria sostenute dall'opposta, anche in via preventiva,
e relative all'immobile di cui l'opponente è usufruttuaria e per cui è
causa, e per l'effetto, confermare il decreto ingiuntivo opposto e*

condannare la sig.ra *Controparte_1* al pagamento delle predette somme in favore della *Parte_1* 4) In particolare rigettare la domanda riconvenzionale avversaria volta ad ottenere la condanna dell'odierna opposta alla restituzione delle somme asseritamente versate in eccesso dall'opponente in quanto infondata in fatto ed in diritto per tutti i motivi sopra esposti e comunque non provata.

In via istruttoria: 5) si insiste per l'ammissione dei mezzi istruttori tutti richiesti ed in particolare per le istanze istruttorie dedotte con la seconda memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. in data 14.11.2018 e con la terza memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. in data 3.12.2018.

In ogni caso: 6) Con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio, comprensive di spese per la consulenza tecnica d'ufficio disposta e di quello monitorio.

Conclusioni dell'appellata e appellante incidentale

1) preliminarmente, dichiararsi inammissibile l'appello avversario a mente dell'art. 348-bis c.p.c., in quanto privo della ragionevole probabilità di essere accolto.

2) In via principale: dichiararsi inammissibile e comunque rigettarsi l'appello avversario e per l'effetto confermarsi la sentenza gravata e comunque accertata l'insussistenza del credito azionato da *[...]*

Parte_1 nei confronti dell'avv. *CP_1* e rideterminato il

reciproco rapporto debito-credito in ragione dei rilievi sollevati dall'appellata, dichiararsi che nulla è dovuto da quest'ultima per i titoli dedotti, ovvero, se del caso, condannarsi Parte_1 alla restituzione delle somme versate in eccesso dall'opponente e per l'effetto revocarsi e comunque dichiararsi privo di effetti giuridici il decreto di ingiunzione opposto;

3) In via di appello incidentale: riformarsi la decisione gravata in relazione al capo relativo alla liquidazione delle spese di lite, condannandosi Parte_1 alla integrale rifusione delle spese del giudizio di primo grado in favore di Controparte_1 con la maggiorazione del 30% previste dall'art. 4.1 bis D.M. 55/2014 in quanto gli atti del presente giudizio sono stati redatti con tecniche informatiche idonee ad agevolarne la consultazione o la fruizione e in particolare a consentire la ricerca testuale all'interno dell'atto e dei documenti allegati, nonché la navigazione all'interno dell'atto; riformarsi la decisione gravata in relazione all'accollo dei costi di C.T.U. ponendosi a definitivo carico di Parte_1 gli importi liquidati a favore del dott. Persona_1 nonché condannarla alla rifusione delle spese sopportate dall'opponente per la consulenza tecnica di parte per l'importo di € 4.217,69; 4) In ogni caso, condannarsi l'appellante alla rifusione delle spese del giudizio in favore di Controparte_1 in

Il primo giudice, dopo aver individuato la natura condominiale (*rectius* super condominiale) del complesso, con conseguente applicazione della relativa disciplina codicistica, così motivava:

- la società *Parte_1* ha avviato un procedimento monitorio basato su piani di riparto (consuntivo 2016 e preventivo 2017) approvati dalla sua stessa assemblea, anziché dall'assemblea condominiale, quest'ultima competente secondo la normativa codicistica, determinando una commistione tra norme societarie e condominiali, con violazione delle disposizioni inderogabili previste per i condomini (artt. 1136 e 67 disp. att. c.c.);

- il riparto delle spese non è stato fatto sulla base delle tabelle millesimali, allegate all'atto di vendita ed espressamente richiamate dal regolamento del Condominio (come confermato da C.T.U. contabile), ma in base ad accordi privati successivi intervenuti tra *Parte_1* il *Controparte_2* e il *Controparte_3*, che hanno definito la ripartizione delle spese comuni;

- la mancata impugnazione delle delibere societarie da parte dell'attrice opponente è irrilevante, poiché esse provenivano da un'assemblea societaria e non dall'assemblea condominiale.

Le spese di lite, in ragione della peculiarità delle questioni, erano compensate fra le parti e quelle di C.T.U. ripartite al 50%.

Proponeva appello sia *Parte_1* (appellante principale) per l'accoglimento di tutte le domande svolte in primo grado, sia [...] *CP_1* (appellante incidentale) in punto spese di lite, chiedendo che le fossero rifuse.

La causa era rimessa in decisione all'udienza dell'11.12.2024 di precisazione delle conclusioni, una volta decorsi i termini per le difese finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Appello principale di *Parte_1*

Con il **primo motivo**, censura la sentenza nella parte in cui il Tribunale ha qualificato la pretesa avanzata da *Parte_1* in sede monitoria come richiesta di pagamento in ambito condominiale, senza riconoscere l'esistenza di un contratto atipico di gestione alberghiera, in forza del quale la società che gestisce il complesso turistico avrebbe chiesto al fruitore dei servizi il pagamento di somme riferibili a questi, ma comunque distinte da quelle inerenti l'attività di gestione condominiale, pur se con essa compatibili.

Pertanto, da tale erroneo inquadramento negoziale operato dal primo giudice è conseguita l'omessa individuazione dei singoli capitoli di spesa relativi alla gestione alberghiera che parte appellata era comunque tenuta a pagare nell'ambito del suddetto contratto atipico.

Parte appellante censura altresì la sentenza nella parte in cui il giudice ha escluso che sia stato fatto uso delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, precisando che non solo la quota per ciascun cliente/proprietario è definibile in base a tabelle di natura contrattuale e ai relativi accordi intercorsi tra le parti, ma anche che tali tabelle millesimali, previste dal regolamento del contratto che disciplina la Residenza Turistico-Alberghiera (RTA), vengono utilizzate anche per suddividere le spese di gestione alberghiera, a prescindere dalle questioni condominiali.

Con il **secondo motivo**, si duole della decisione nella parte in cui il primo giudice ha ritenuto irrilevante la mancata impugnazione, da parte della sig.ra **CP_1** delle delibere assembleari, poste alla base del giudizio monitorio, statuendo d'ufficio la non validità di queste ai fini condominiali, in quanto i condomini non si sarebbero riuniti in veste di proprietari, ma di soci della società e in quanto la società non avrebbe potuto ricoprire il ruolo di amministratore non avendone i requisiti.

Parte appellante assume, invece, che, le delibere, pur adottate con modalità societarie, nella sostanza corrispondono a quelle del super-condominio, posto che i soci coincidono con i proprietari delle unità (e quindi con i singoli condomini) e, di conseguenza, l'assemblea per l'approvazione dei bilanci coincide con quella del super-condominio. In

ogni caso, non vi sarebbe alcun motivo di nullità: al più, si potrebbe parlare di annullabilità (trattandosi di questioni relative alla qualifica dell'amministratore, alla convocazione dell'assemblea e al mancato rispetto delle maggioranze), ma il vizio formale avrebbe dovuto essere fatto valere dall'opponente attraverso un'impugnazione nei termini di cui all'art. 1137 c.c., non potendosi ora contestare la validità.

Da ultimo, l'appellante ha reiterato ex art. 346 c.p.c. le domande ed eccezioni ritenute assorbite in primo grado.

Appello incidentale di *Controparte_1* .

Con un **unico motivo**, si duole della sentenza in punto di liquidazione delle spese di lite, compensate integralmente dal primo giudice, a fronte della peculiarità delle questioni sottoposte all'attenzione del Tribunale e dell'assenza di una giurisprudenza consolidata, nonché di quelle per la C.T.U., anch'esse ripartite al 50%.

Assume che la non peculiarità della fattispecie in esame sarebbe provata dal fatto che il giudice di prime cure ha citato due decisioni della Suprema Corte risalenti al 2007 e mai successivamente contraddette. A ciò si aggiunga che, a prescindere dall'inquadramento della fattispecie, la pretesa creditoria sarebbe fondata su documenti "invalidi" e "stravaganti", quali i piani di riparto mai approvati o comunque approvati dall'assemblea dei soci (e non da quella dei proprietari), a loro volta

basati su una ripartizione millesimale difforme da quella prevista dalle tabelle allegate all'atto di compravendita. Quanto ai costi per la C.T.U., eccepisce che questa non sarebbe stata necessaria, se parte appellante non avesse reso indispensabile l'esperimento della consulenza per l'approssimazione della sua pretesa creditoria.

Il primo motivo dell'appello principale è fondato.

Va preliminarmente chiarita la natura giuridica del complesso residenziale in oggetto.

Dall'analisi della documentazione prodotta (in particolare, l'atto di compravendita dell'immobile e il Regolamento del complesso turistico-alberghiero “ *Parte_1* ”), risulta che lo stesso si identifica in una residenza a destinazione turistico-alberghiera che, per definizione, ha vocazione alberghiera essendo caratterizzata da una serie di servizi, per l'appunto, alberghieri.

Questo orientamento è già stato fatto proprio da questa Corte d'Appello con la sentenza n. 1208/2023, pubblicata il 19 luglio 2023 ove si è stabilito che la struttura dovesse essere qualificata come Residenza Turistico-Alberghiera (RTA), in quanto complesso unitario, che necessita di una gestione unitaria, in conformità con le norme negoziali e regolamentari approvate contrattualmente dai singoli proprietari.

È fondamentale, dunque, definire con chiarezza il tipo di rapporto contrattuale, instauratosi tra *Parte_1* e i proprietari delle singole unità immobiliari, che ha originato la pretesa avanzata in sede monitoria e che, stante la natura del complesso, può essere assimilato ad un mandato di gestione alberghiera. Tale ultimo contratto atipico, infatti, si è reso necessario in una situazione di proprietà frazionata, quale quella in esame, in cui i singoli proprietari non possono gestire direttamente l'attività alberghiera e in cui gli stessi immobili acquistati in proprietà esclusiva risultano vincolati alla destinazione turistico-alberghiera, in quanto parte del Piano di Lottizzazione relativo alla realizzazione di un complesso di tale natura (cfr. punto 3.1 e 3.2 dell'atto di compravendita del 26.05.2006).

Si comprende, dunque, come la giustificazione di pagamento di tali spese sia da rinvenire non in un rapporto condominiale, bensì proprio nel suddetto contratto di gestione alberghiera, che, in quanto tale, genera capitoli di spesa compatibili con l'attività di gestione condominiale, ma pur sempre distinti da questa.

Da qui l'infondatezza delle eccezioni sollevate da parte appellata – che dovrebbero deporre a favore della natura condominiale e non alberghiera della gestione – basate sulla natura societaria dei bilanci e sul mancato impiego delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese.

L'attività gestionale di una RTA possiede carattere imprenditoriale, non riconducibile ad un contesto condominiale e gli stessi bilanci, insieme alle tabelle millesimali, rappresentano i criteri per la determinazione e per l'addebito alle parti delle spese di gestione alberghiera, indipendentemente dalle questioni condominiali, così come previsto dal Regolamento del complesso (cfr art. 14).

Ne discende che il primo giudice ha errato nel ritenere che non potesse deliberare l'assemblea dei soci di Parte_1

Anche il secondo motivo dell'appello principale è fondato.

E' principio già affermato quello secondo cui *“la delibera di un'assemblea ordinaria di una società a responsabilità limitata, avente ad oggetto l'approvazione del bilancio, ex [art. 2364](#), comma 1, n. 1, c.c., conformemente alla generale vincolatività delle delibere assembleari per tutti i soci, anche dissenzienti, in mancanza di rituale impugnazione, ha piena efficacia vincolante nei confronti di tutti i soggetti legati dal rapporto sociale e costituisce, altresì, piena prova del credito che la società vanta nei confronti del singolo socio”* (cfr. Cass. Civ., sent. n. 22475/2006).

Infatti, l'autonomia interpretativa che l'art. 2709 c.c. attribuisce al giudice in merito alla valutazione dei libri, delle scritture contabili e dei bilanci, non si applica ai rapporti tra la società e i suoi soci, nei quali i dati

contabili devono essere considerati come criteri fissi e vincolanti anche con riferimento alle rispettive posizioni di credito e debito.

Quanto detto trova applicazione anche nel caso in esame, ove i singoli proprietari coincidono con i soci che compongono l'assemblea societaria che approva i bilanci: è dunque pacifico che le delibere assembleari del 17.06.2017 e del 22.04.2017, in mancanza di rituale impugnazione, producono un vincolo per tutti i soci e *“costituiscono, ove la società chieda di accertare di essere creditrice verso taluni soci, in modo chiaro ed espresso, piena prova di tale credito che la società, con valida e formale deliberazione, abbia affermato nei confronti dei partecipi morosi”* (cfr. Cass. civ., sent. n. 10828/2016).

Ne discende che il primo giudice ha errato anche nel ritenere non essenziale la mancata impugnazione delle delibere societarie, ormai divenute inoppugnabili, rendendo il credito di Parte_1 certo, liquido ed esigibile.

In conclusione, la sentenza appellata deve essere riformata mediante rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo.

Ora questa Corte territoriale deve fare applicazione del principio espresso dalla Suprema Corte, secondo cui *“l'accoglimento dell'opposizione a decreto ingiuntivo comporta la definitiva caducazione del provvedimento monitorio, sicchè l'eventuale riforma della sentenza di primo grado da*

parte del giudice d'appello anche ove impropriamente conclusa con un dispositivo con il quale si conferma lo stesso – non determina la riviviscenza del decreto ingiuntivo già revocato, che, pertanto, non può costituire titolo per iniziare o proseguire l'esecuzione forzata” (Cass. n. 20868/2017).

Conseguentemente, la pronuncia deve essere di rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo n. 95/2018 del Tribunale di Brescia e di condanna dell'opponente a pagare in favore di *Parte_1* € 7.382,17 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, oltre spese del giudizio monitorio.

All'accoglimento dell'appello principale segue l'assorbimento dell'appello incidentale sulle spese dal momento che la riforma della sentenza comporta automaticamente un diverso regolamento delle spese processuali.

Pertanto, *Controparte_1* è tenuta a rimborsare a *[...]* *Parte_1* le spese del primo grado e del presente grado, che si liquidano: per il primo grado, in complessivi € 5.077,00 (di cui € 919,00 per la fase di studio, € 777,00 per la fase introduttiva, € 1.680,00 per la fase istruttoria ed € 1.701,00 per la fase decisoria), oltre rimborso forfettario 15% e accessori di legge; per questo grado, in complessivi € 3.966,00 (di cui € 1.134,00 per la fase di studio, € 921,00 per la fase

introduttiva ed € 1.911,00 per la fase decisoria), oltre rimborso forfettario 15% e accessori di legge.

Le spese di c.t.u. restano per il 50% a carico di entrambe le parti che ne avevano fatto richiesta.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia – Seconda Sezione Civile, sull'appello principale proposto da *Parte_1* e su quello incidentale proposto da *Controparte_1* avverso la sentenza del Tribunale di Brescia n. 2488/2022 del 14.10.2022, in sua riforma, così provvede:

- in accoglimento del solo appello principale, rigetta l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 95/2018 del Tribunale di Brescia e conseguentemente condanna *Controparte_1* a pagare in favore di *Parte_1* € 7.382,17 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo e oltre spese del giudizio monitorio;
- condanna *Controparte_1* a rifondere in favore di *[...]* *Parte_1* le spese del primo e del presente grado di appello, liquidate come in parte motiva;
- pone le spese di c.t.u. a carico delle parti per il 50%;
- accerta che sussistono i presupposti di legge per dichiarare tenuta l'appellante incidentale a versare un importo pari a quello dovuto a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 12 febbraio 2025

Il Presidente est.

Manuela Cantù