



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
T R I B U N A L E D I N A P O L I
SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa , ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 24628 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2022, avente ad oggetto: impugnazione delibera assemblea condominiale vertente

TRA

P1 , C.F. , rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall', presso il cui studio in ha eletto domicilio;

- ATTRICI -

CONTRO

C1 in persona dell'amministratore e egale rappresentante *pro tempore* C2 , P.I. rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'ha eletto domicilio;

- CONVENUTO -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come da verbale di udienza del 15 aprile 2025.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1 P1

condomina del fabbricato sito in Napoli alla C1

, con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio ha impugnato le delibere adottate nel corso dell'assemblea condominiale del 27/06/2022 relativamente ai capi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 all'ordine del giorno.

Con le delibere adottate in relazione ai punti da 1) a 4) all'ordine del giorno erano stati approvati i rendiconti consuntivi relativi alle annualità di gestione dal 2019 al 2021 ed il rendiconto preventivo relativo all'anno 2022. Con la delibera di cui al punto 5) all'ordine del giorno, relativa alle dimissioni e nomina dell'amministratore, si era avuta riconferma dell'amministratore in carica per gli anni 2022 e 2023. Infine, con la delibera di cui al punto 6) all'ordine del giorno, avente ad oggetto *"Impugnativa della delibera del 20/12/2021 notificata dalla condomina P1 sul criterio di riparto deliberato dall'assemblea sulla spesa dei lavori di somma urgenza di adeguamento e messa a norma degli impianti elettrici e contatori del fabbricato esame e delibera"*, l'assemblea aveva stabilito di ratificare la precedente delibera e l'operato dell'amministratore, ritenendo sussistente il carattere di somma urgenza dei lavori da lui disposti, approvando il loro riparto.

Avverso le predette delibere sono stati spiegati i seguenti motivi di opposizione:

- prima dell'approvazione dei rendiconti di gestione relativi alle annualità dal 2019 al 2021 sarebbe stata necessaria l'approvazione dei rendiconti consuntivi delle precedenti annualità, così come dei bilanci preventivi delle annualità oggetto di approvazione;
- nel bilancio 2020 non erano state riportate le voci in entrata ed uscita della causa P2 né era stata allegata alla documentazione inviata la nota cui si fa riferimento nel riparto;
- nei bilanci relativi a tutte e tre le annualità (2019, 2020 e 2021) non era stato specificato a che titolo erano state corrisposte le voci relative alle ritenute fiscali ed alla consulenza lavoro, evidenziandosi che il condominio non ha portiere, né altri dipendenti;
- non era stato rispettato il disposto dell'art. 1130 bis c.c., in quanto nei bilanci approvati non erano stati riportati tutti i crediti, distinguendo quelli sorti durante l'anno da quelli relativi agli anni pregressi e richiesti a titolo di conguaglio, nonché fra crediti litigiosi e non, per quote straordinarie e non, con indicazione degli importi dovuti per eventuali acconti a fornitori e per spese legali a fronte di contenziosi non ancora definiti ed analoghe imprecisioni contabili erano riscontrabili con riguardo alle passività indicate nei rendiconti;

- non erano stati riportati i saldi contabili generali e quelli di ciascun condomino rispetto alle annualità precedenti, così come la giacenza esistente sul conto bancario intestato al condominio;
- era stata indicata nei bilanci approvati una voce dovuta a titolo di compensi in favore dell'amministratore non dovuta, essendo costui in regime di *prorogatio* e non avendo, in tale qualità, neppure la facoltà di redigere i bilanci condominiali;
- era nulla la delibera di riconferma nell'incarico dell'amministratore, in primo luogo perché, essendo cessato dall'incarico e risalendo la sua ultima nomina all'anno 2009, avrebbe dovuto essere nominato, non già riconfermato nell'incarico, in secondo luogo perché al momento della nomina non vi era stata indicazione del suo compenso ed inoltre non era stata richiesta al momento della nomina l'esibizione della documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti di onorabilità e professionalità che consentivano la nomina quale amministratore del condominio;
- non vi era stata indicazione, nel riparto approvato con la delibera di cui al punto 6) all'ordine del giorno, documento contabile predisposto dall'amministratore, del prezzo unitario delle singole voci di spesa, con conseguente possibilità di valutare la congruità della spesa richiesta, mentre la ripartizione dei costi avrebbe dovuto essere effettuata su base millesimale e non in misura paritaria per ciascun condomino, vi era stato inoltre addebito in capo a tutti i condomini anche di costi, di cui al preventivo, relativi all'impianto ascensore e di cui avrebbero dovuto farsi carico i soli condomini che usufruiscono dell'impianto ascensore, fra i quali non vi è l'attrice, secondo Tabella C.

L'attrice ha, poi, denunciato vizi formali del verbale di assemblea condominiale, sia perché il numero di condomini presenti era stato riportato in maniera differente da quelli effettivamente presenti (12 anziché 8, per un totale di 16 condomini anziché dei 12 condomini effettivi), sia perché non era stato specificato il luogo in cui si era tenuta l'assemblea condominiale e se si fosse riunita in prima o in seconda convocazione.

Tutto ciò premesso ha concluso chiedendo dichiararsi nulle oppure annullarsi le delibere adottate in relazione ai punti da 1) a 6) dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 27/06/2022, con vittoria di spese di lite e della procedura di mediazione obbligatoria.

Si è costituito il C1 convenuto evidenziando:

- in relazione ai punti da 1) a 4) all'ordine del giorno che le delibere erano state validamente approvate con il voto favorevole di 12 condomini su 16, per 817,12 millesimi;
- che non si era avuta alcuna violazione della continuità contabile fra i bilanci, giacché nel corso dell'assemblea del 21/03/2019, con una maggioranza di 11 condomini su 16, per 718,41 millesimi, erano stati approvati i bilanci inerenti le precedenti annualità di gestione 2017 e 2018;
- che non vi è alcuna previsione normativa in forza della quale l'approvazione del rendiconto consuntivo di gestione debba necessariamente essere preceduto dall'approvazione del preventivo di gestione;
- che la redazione del rendiconto condominiale è improntata a libertà di forme e che i bilanci approvati devono rispettare solo i requisiti di chiarezza ed intellegibilità, nella fattispecie osservati;
- che i vizi formali del verbale assembleare al più comportavano una irregolarità, ma non erano tali da inficiare la validità delle delibere adottate;
- che in regime di *prorogatio* la gestione condominiale è gratuita nel solo caso in cui l'assemblea già abbia designato un successore, mentre in caso contrario la stessa è onerosa;
- che l'amministratore era stato riconfermato nell'incarico alle medesime condizioni del precedente mandato;
- che legittimamente l'amministratore aveva disposto l'attivazione di un quadro di protezione linea, con interruttore magnetotermico per ogni utenza, e che per tale motivo era stata attribuita una quota per ciascuna unità/utenza immobiliare, trattandosi di *"spese personali a carico dei singoli condomini e non condominiali"*, mentre la spesa relativa all'ascensore era stata ripartita *"sulla base dei reali utilizzatori dell'impianto elevatore secondo la tabella C"*, con conseguente legittimità della delibera di cui al capo 6) all'ordine del giorno.

Instaurato il contraddittorio, esperito il procedimento di mediazione obbligatoria con esito negativo, depositate memorie di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c., istruita la causa con consulenza d'ufficio e depositate note conclusionali, nel corso dell'udienza del 15 aprile 2025 la causa è stata trattenuta in decisione ed il giudice ha riservato il deposito della sentenza nel termine di cui all'art. 281 *sexies*, ultimo comma, c.p.c.

2. Va, in primo luogo, osservato, quanto alla linea di demarcazione fra vizi di nullità e di annullamento delle delibere condominiali, che il criterio discretivo è stato posto nel 2005 dalle Sezioni Unite della Suprema Corte, le quali hanno affermato che *“in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell’assemblea condominiale 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 richiedenti qualificate maggioranze in relazione all’oggetto”* (cfr Cass. civ., SS.UU. sent. n. 4806 del 07.03.2005).

Più di recente le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono tornate sul punto e, dichiarando di voler dare continuità alla decisione del 2005, hanno evidenziato che, in ambito condominiale, il legislatore ha optato per una disciplina giuridica improntata ad un *“chiaro favore per la stabilità delle deliberazioni dell’assemblea dei condomini, che sono efficaci ed esecutive finché non vengono rimosse dal giudice”*, tant’è che l’art. 1137 c.c., nel testo successivo alla novella di cui alla legge 220/2012, prevede, in caso di deliberazioni illegittime, di regola la loro annullabilità, non già la loro nullità (cfr Cass. civ., SS. UU., sent. n. 9839 del 12.04.2021).

Ove la delibera adottata dall’assemblea, quanto al suo profilo contenutistico, sia contraria ad una disposizione di legge la stessa è, di regola, annullabile. Parimenti sono annullabili le delibere adottate nel caso in cui siano state violate le regole legislative che disciplinano la convocazione assembleare e, quindi, la corretta formazione della volontà assembleare.

A ritenersi diversamente le delibere condominiali potrebbero essere caducate in ogni tempo, data l’inapplicabilità alle ipotesi di nullità del termine decadenziale di cui all’art. 1137 c.c., così determinandosi una situazione di incertezza nella gestione degli interessi collettivi.

Giacché, peraltro, la disciplina della nullità ha applicazione generale residuano spazi per la declaratoria della nullità delle delibere condominiali in ipotesi specifiche, ovvero nel caso di loro illiceità per violazione di norme inderogabili le quali, in ambito condominiale, sono l'art. 1138, IV comma, c.c. e l'art. 72 disp. att. c.c.

Più nel dettaglio, le delibere di approvazione delle spese condominiali, secondo il più recente orientamento, sono nulle nel caso in cui l'assemblea, con la maggioranza dei condomini, modifichi, con effetto per il futuro, i criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la concreta ripartizione delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi (cfr Cass. civ., SS.UU., sent. n. 9839 del 14.04.2021; in senso conforme Cass. civ., sent. n. 20888 del 18.07.2023; Cass. civ., ord. n. 2580 del 29.01.2024).

Ne consegue che i vizi dedotti in relazione alle delibere di cui ai punti da 1) a 4) all'ordine del giorno sono vizi di annullamento delle delibere impugnate.

Parimenti è qualificabile come vizio di annullamento il motivo di opposizione mosso avverso la delibera di cui al punto 6) all'ordine del giorno, in quanto: *“le delibere dell'assemblea di condominio che ripartiscano le spese dando esecuzione a un criterio illegittimamente adottato in una precedente delibera nulla, sono annullabili e non nulle per propagazione, in quanto non volte a stabilire o modificare per il futuro le regole di suddivisione dei contributi previste dalla legge o dalla convenzione, ma in concreto denotanti una violazione di dette regole, di tal che la loro invalidità può essere sindacata dal giudice nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi solo se dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento nel termine previsto dall'art. 1137 c.c.”* (così Cass. civ., ord. n. 20888 del 18.07.2023).

L'aver ripetuto un criterio di ripartizione delle spese già adottato con precedente delibera il quale, ad avviso dell'attrice, è errato ha pertanto comportato la deduzione di un vizio di annullabilità della delibera impugnata.

Il vizio di cui alla delibera adottata in relazione al punto 5) all'ordine del giorno, con il quale è stata dedotta l'adozione di una delibera di riconferma dell'amministratore adottata in violazione della previsione, di cui all'art. 1129, XI comma, c.c., di indicare il compenso dell'amministratore al momento della nomina o di un suo rinnovo

integra, per previsione testuale della norma richiamata, un vizio di nullità della delibera impugnata.

Da ultimo i vizi di forma del verbale assembleare integrano altrettanti vizi di annullamento delle delibere impuginate.

3. Ciò premesso, partendo da tali ultimi vizi, le doglianze di parte attrice sono infondate e non meritano accoglimento.

Dalla lettura del verbale di assemblea condominiale risulta che erroneamente sia stata indicata la presenza di dodici condomini su sedici, in quanto sono riportati come presenti otto condomini, presenti in proprio o tramite un delegato, per il totale di 817,12 millesimi.

Nel calcolo delle teste, infatti, indipendentemente dalla circostanza che un condomino sia proprietario di più unità immobiliari, ciascun presente deve essere calcolato come un solo votante, mentre il valore millesimale deve essere calcolato in base alla totalità degli immobili posseduti. Ne consegue che errata è stata la redazione del verbale in cui, pur dandosi atto della presenza di otto persone, sono state calcolate dodici teste, tenendo conto del fatto che taluni dei condomini presenti sono proprietari di più unità immobiliari.

L'errore nella redazione del verbale non ha però comportato un vizio delle delibere impuginate, in quanto risultano comunque rispettate, avuto riferimento al numero dei condomini indicati come presenti ed ai millesimi da loro rappresentati, le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., anche previste per le assemblee in prima convocazione, giacché le delibere furono adottate all'unanimità dei condomini presenti e poiché il numero effettivo dei condomini in condominio, secondo la medesima deduzione di parte attrice, è di dodici, sicché le delibere sono state adottate con la partecipazione ed il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, rappresentati più di due terzi dei partecipanti al condominio e parimenti rispettato è il *quorum* costitutivo di cui all'art. 1136, I comma, c.c.

Quanto, infine, al dedotto vizio di annullabilità per mancata indicazione nella convocazione della prima e seconda adunanza, va osservato che tale omissione non determina un vizio della delibera in quanto le previsioni codicistiche (art. 1136, III comma, c.c., nonché art. 66, IV comma, disp. att. c.c.) che sanciscono implicitamente il principio della doppia convocazione sono dettate esclusivamente da ragioni pratiche,

quali la scarsa partecipazione alle assemblee condominiali e la conseguente difficoltà nel raggiungimento delle maggioranze numeriche e di valore prescritte dal primo e dal secondo comma dell'art. 1136 c.c.

Il Codice civile, pur prevedendo e disciplinando diversamente i due tipi di assemblee, non prescrive peraltro che l'assemblea di prima convocazione debba essere necessariamente tenuta, quale condizione per l'esistenza e la regolarità dell'assemblea di seconda convocazione, né detta norme che ne facilitino lo svolgimento (cfr. cass. civ., sent. n. 697 del 22.01.2000).

Ciò comporta che la mancata indicazione della doppia convocazione non determina un vizio di annullabilità ma solo l'inapplicabilità delle maggioranze di legge (*quorum* costitutivo e *quorum* deliberativo) previste per le delibere assunte in seconda convocazione, dovendosi ritenere valide le decisioni prese in prima convocazione secondo i *quorum* per essa previsti.

Nel caso di specie, però, il vizio di annullamento fatto valere consiste esclusivamente nell'essere stata omessa l'indicazione della data di prima convocazione e nel non aver indicato il luogo in cui si è tenuta l'assemblea (il quale, in difetto di deduzione espressa, deve intendersi essere stato quello indicato nell'avviso di convocazione), senza che in alcun modo l'attrice abbia fondato la propria opposizione sul mancato rispetto dei *quorum*, costitutivo e deliberativo, di cui all'art. 1136, I e II comma, c.c., essendo tali doglianze (come detto infondate nel merito) state avanzate tardivamente solo con la comparsa conclusoria, la quale dovrebbe avere solo valore illustrativo delle precedenti difese.

Ne consegue che, poiché non vi è alcun obbligo legislativo di tenere assemblee in prima convocazione e poiché non possono essere esaminati eventuali vizi della deliberazione diersi rispetto a quelli tempestivamente dedotti (i soli emendabili dall'assemblea condominiale la quale, anche in sede stragiudiziale ed in seguito alla procedura di mediazione obbligatoria, potrebbe adottare una nuova delibera esente dai vizi allegati dal condomino impugnante), il motivo di opposizione è infondato e deve essere rigettato.

4. Passando all'esame dei vizi dedotti con riferimento ai punti da 1) a 4) all'ordine del giorno, deve in primo luogo osservarsi che alcuno specifico motivo di impugnazione è stato mosso con riferimento al punto 4) all'ordine del giorno, avente ad oggetto

l'approvazione del preventivo dell'anno 2022, con conseguente infondatezza dell'opposizione proposta in tale parte.

Non possono essere esaminate nella presente sentenza i motivi di impugnazione, costituenti motivi nuovi e non già precisazione dei motivi originariamente mossi, prospettati per la prima volta nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 1) c.p.c. di parte attrice, con cui sono stati inammissibilmente introdotti nuovi vizi dei bilanci, quali la mancanza di tutti i documenti contabili di cui si debbono comporre (giacché nell'atto di citazione si face solo riferimento alla composizione del rendiconto condominiale, senza censurare la mancanza di uno dei tre documenti che devono formarlo) e la redazione dei rendiconti secondo principi di competenza e non di cassa, non chiaramente indicati nella nota esplicativa.

Va, poi, osservato che alcuna norma stabilisce espressamente che il consuntivo della gestione condominiale debba essere preceduto dall'approvazione di rendiconto preventivo (così Cass. civ., sent. n. 454 del 11.01.2017, secondo cui: *"l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico"*).

Il preventivo di gestione ha, infatti, la sola funzione di documento contabile contenente una previsione di spesa, finalizzato alla più agevole gestione condominiale, potendo, in base allo stesso, purché approvato, essere richiesto con procedura monitoria il pagamento degli oneri condominiali (cfr. Cass. civ., sent. n. 3435 del 08.03.2001; Cass. civ., sent. n. 1789 del 12.02.1993) finché l'esercizio cui tale spese si riferiscono non sia terminato (cfr. Cass. civ., sent. n. 2527 del 07.10.1964; in termini Cass. civ., sent. n. 1789 del 12.02.1993).

Nessuna norma, inoltre, prescrive che il rendiconto di gestione debba essere preceduto dall'approvazione dei rendiconti relativi alle precedenti annualità.

Dal disposto degli artt. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa) e 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del Codice civile si evince il principio generale secondo cui la gestione

condominiale debba essere effettuata su base annuale (cfr. Cass. civ., sent. n. 7706 del 21.08.1996).

Ne deriva la legittimità dell'approvazione di più bilanci isolatamente considerati, anche se non assistiti dal principio di continuità contabile, purché capaci di restituire chiarezza ed intelligibilità alla gestione annuale operata (cfr. Tribunale di Roma, sent. n. 17135 del 4.11.2021, la quale richiama Cass. civ., sent. n. 8521 del 31.03.2017, a detta della quale: *“nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del C1 il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presiedono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti”*).

Inconferente, ai fini che qui interessano, è perciò, indipendentemente dalla sua fondatezza, la doglianza con la quale l'attrice lamenta l'omessa trasmissione dei rendiconti di gestione relativi alle annualità dal 2015 al 2018 perché fossero approvati. Premessa, quindi, l'infondatezza delle censure concernenti l'approvazione dei bilanci consuntivi giacché non preceduti dall'approvazione dei rendiconti preventivi e di quella dei rendiconti consuntivi relativi alle precedenti annualità, si osserva che fra gli obblighi principali dell'amministratore di condominio - il quale ricopre un ufficio di diritto privato, oggettivamente orientato alla tutela del complesso degli interessi condominiali, assimilabile al mandato con rappresentanza (cfr. Cass. Civ., sent. n. 10815 del 16.08.2000; Cass. civ., sent. n. 1286 del 12.02.1997) - vi è quello di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c.

Il rendiconto rappresenta il fulcro della gestione condominiale e risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente è stato speso il denaro da loro versato.

Nella redazione del rendiconto, quindi, devono essere rispettate delle regole minime e necessarie di chiarezza ed intelligibilità.

Solo nel caso in cui il rendiconto sia agevolmente intelligibile, *“anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest’ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l’onere di indicare specificamente le partite che intende contestare”* (cfr Cass. civ., sent. n. 10153 del 09.05.2011), è esercitabile da parte dei condomini/mandanti, generalmente privi di specifiche cognizioni contabili, la facoltà di controllo effettivo delle voci d’entrata e di spesa e del corretto esercizio della gestione dei propri interessi da parte dell’amministratore/mandatario.

Per rendere intelligibile il rendiconto, inoltre, occorre che sia tenuta una contabilità regolare, nella quale siano registrate cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del C1 , con possibilità di verifica dei documenti e, quindi, della giustificazione delle entrate ed uscite della gestione dell’ente condominiale (cfr. Cass. civ., sent. n. 3892 del 14.02.2017), nonché che vi siano correttamente rappresentate tutte le spese a carico dei condomini, anche quelle per spese straordinarie quali sono le spese legali dovute in forza di una sentenza (cfr. Cass. civ., ord. n. 1370 del 18.01.2023 secondo cui: *“per la validità della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo è necessario che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. (Nella specie, la S.C. ha affermato la sussistenza di una obiettiva mancanza di intellegibilità dalla situazione patrimoniale del C1 nel rendiconto che non riportava un debito del C1 verso un condomino derivante da una sentenza esecutiva, con conseguente riconoscimento dell’interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa delibera di approvazione)”*).

Prescrive l’art. 1130 bis c.c. che *“il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del C1 ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve”* e che i suddetti dati *“devono essere espressi in modo da consentire l’immediata verifica”*. Il rendiconto, a tal fine, deve comporsi *“di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l’indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”*.

È stata ammessa consulenza d’ufficio relativa alla verifica contabile dei bilanci approvati ed il consulente nominato, dott. X1 nel rispondere ai quesiti formulati, ha ritenuto che i rendiconti approvati non rispettino i requisiti di chiarezza ed intellegibilità.

Nei consuntivi degli anni 2019-2020-2021, infatti, è rappresentata la sola gestione ordinaria, omettendosi la rappresentazione dei flussi relativi alla gestione straordinaria, peraltro indicati nella situazione patrimoniale predisposta, relativa all'intera gestione, sia ordinaria che straordinaria, omettendo la consistenza di cassa e/o banca a disposizione del C1. Tale rappresentazione dei dati contabili rende poco chiara la reale situazione in cui versa il C1.

Inoltre, in ordine alle specifiche doglianze mosse dall'attrice nell'atto di citazione, il consulente d'ufficio ha rilevato che:

- dall'analisi dei prospetti predisposti dall'amministratore, nessuna rendicontazione di spese straordinarie viene inserita nel bilancio 2020 e, parimenti, anche nello stato patrimoniale non è stata inserita alcuna voce di credito o debito relativa alla causa P2, definita con sentenza n. 11452/2019 del 17/12/2019, notificata in data 03/01/2020;

- nei consuntivi degli anni 2019 -2020 -2021 sono riportate voci di spese per ritenute fiscali e consulenza del lavoro, in relazione alle quali alcuna documentazione giustificativa è stata depositata in atti ed in dettaglio;

- nei prospetti di stato patrimoniale sono indicate quote straordinarie di messa in sicurezza del cancello del passo carrabile e del cancello pedonale - per le annualità 2019 e 2020 -, quote straordinarie per lavori al fabbricato approvati con delibera del 29/10/2018 - per le annualità 2019, 2020 e 2021 - e quote straordinarie impianto elettrico - per l'annualità 2021 -, le quali non sono verificabili;

- fra le passività sono indicati debiti verso terzi distinti per singolo fornitore senza indicazione dell'anno in cui sono maturati.

Il consulente ha, invece, rilevato che nelle relative sezioni di attivo e passivo sono stati dettagliati i crediti verso i condomini relativi a "quote ordinarie anni pregressi", distinti per singolo condomino.

Le imprecisioni contabili riscontrate dal consulente d'ufficio, non specificamente contestate dalla difesa del C1, la quale né ha presentato note critiche all'elaborato peritale, né ha indicato le ragioni per le quali il consulente avrebbe potuto "ricostruire sulla base anche degli ulteriori documenti forniti in fase di secondo accesso del 12/06/2024, la situazione contabile generale sottesa ai consuntivi 2019-2020 e 2021", rende fondata la domanda di annullamento delle delibere adottate in relazione ai punti 1), 2) e 3) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 27/06/2022.

5. In relazione all'inserimento nei bilanci approvati di importi a titolo di compenso dell'amministratore si osserva quanto segue.

Il contratto di amministrazione di condominio è un contratto tipico disciplinato dalle specifiche norme di legge che lo contemplano (cfr Cass. civ., sent. n. 7874 del 19.03.2021) e, solo per quanto non espressamente previsto, dalle norme sul mandato, in forza del disposto dell'art. 1129, XV comma, c.c., il quale richiama la disciplina normativa di tale ulteriore contratto tipico solo per quanto *“non disciplinato dal presente articolo”*.

Per espresse previsioni normative: *“l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”* (art. 1129, X comma, c.c.); *“contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130 nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata”,* (art. 1129, II comma, c.c.); *“l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”* (art. 1129, XIV comma, c.c.).

La nuova disciplina delineata dalla legge 220/2012 stabilisce pertanto una durata predeterminata dell'incarico professionale (un anno, prorogabile tacitamente di una sola annualità); determinate informazioni (che l'amministratore deve rendere al momento dell'incarico ricevuto ed, altresì, ogniqualvolta l'incarico sia espressamente rinnovato); la pattuizione espressa del compenso anche al momento del rinnovo dell'incarico professionale, prevista a pena di nullità, escludendosi, quindi, che possa aversi una ultrattività della pattuizione precedentemente raggiunta sui compensi, relativa ad un rapporto contrattuale che ha cessato di produrre effetti.

Dette previsioni normative vanno coordinate con il disposto di cui all'art. 1129, VIII comma, c.c. secondo cui *“alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”.*

Il quadro normativo così delineato è pertanto chiaro nello stabilire che la proroga tacita nell'incarico, con percezione del compenso nella misura già espressamente pattuita al momento dell'accettazione dell'incarico da parte dell'amministratore, in difetto di espressa revoca o rinnovo intervenuti nelle more, possa aversi per un solo anno successivo alla scadenza del primo, nel corso del quale l'amministratore conserva pienezza di poteri gestori degli interessi della compagine condominiale.

Tale interpretazione del dettato normativo è coerente con la dimensione annuale della gestione condominiale, evincibile dall'art. 1135 c.c., letto in combinato disposto con l'art. 66 disp. att. c.c., il quale stabilisce che l'assemblea debba essere convocata "annualmente" per deliberare sulle materie di cui all'art. 1135 c.c., fra le quali la nomina dell'amministratore, prevedendo l'art. 1129, X comma, c.c. in caso di mancata riunione assembleare o di mancata deliberazione espressa, la proroga tacita per un solo anno nell'incarico.

Spirato tale termine di proroga tacita, viene a mancare tanto la conforme volontà del condominio a mantenere in vita il rapporto (residuando il solo interesse alla continuità dell'amministrazione), quanto l'essenziale passaggio assembleare sul compenso (stabilito dall'art. 1129, XIV comma, c.c.) che, solo, legittima la valida instaurazione (o prosecuzione) del rapporto negoziale (cfr. Trib. Napoli, sent. n. 5114/2023 del 17.05.2023).

L'amministratore *in prorroatio*, infine, per espressa previsione di cui all'art. 1129, VIII comma, c.c., può compiere i soli atti strettamente necessari ed urgenti nell'interesse del condominio ma senza diritto ad ulteriori compensi, ovvero senza diritto alla percezione di alcun emolumento, eccettuato il rimborso delle anticipazioni sostenute, nulla prevedendo sul punto l'art. 1129 c.c. ed applicandosi, quindi, in forza del richiamo di cui all'art. 1129, XV comma, c.c., la previsione di cui all'art. 1720 c.c.

L'aggettivo "ulteriore" non si riferisce ai soli compensi straordinari per le attività urgenti perché, così interpretata, la norma "non avrebbe alcuna utilità pratica (stante la natura tendenzialmente omnicomprensiva del compenso che, dunque, già include siffatte attività. Cfr in tema sent Cass. Civ., n. 5014/2018 art. 1129, comma 14, c.c.), essa finirebbe - paradossalmente - per determinare un ingiustificato arricchimento dell'amministratore uscente, il quale si vedrebbe riconosciuto il medesimo compenso (astrattamente inclusivo del compimento di tutte le attività, ordinarie e straordinarie, connesse ed indispensabili allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non solo di quelle urgenti) sebbene, per espressa

limitazione di legge, non possa svolgere altre incombenze, se non quelle di cui al comma 8" (cfr. Trib. Napoli, sent. n. 5114/2023 del 17.05.2023).

Il precedente giurisprudenziale menzionato da parte del C1 convenuto (Cass. civ., ord. n. ordinanza n. 12120 del 17.05.2018) non è conferente, in quanto relativo al regime di prorogatio quale delineato prima dell'entrata in vigore della novella di cui alla legge 220/2012.

In conclusione, alla cessazione dall'incarico, per scadenza del termine annuale di proroga tacita dello stesso, l'amministratore non più in carica, in mancanza di pattuizione espressa che disponga diversamente, perde diritto alla percezione di compensi (giacché sarebbe necessario un nuovo accordo espresso sulla misura del compenso ed in forza dell'art. 1129, VIII comma, c.c.).

L'amministratore, quindi, in relazione al periodo in cui è stato in *prorogatio* pur avendo il perdurante dovere, fino alla nomina del nuovo amministratore, di compiere le attività urgenti in favore del C1 - fra le quali anche la predisposizione dei rendiconti di gestione - non ha diritto a compensi per tali attività.

Ne consegue che, risalendo la sua nomina all'anno 2009 ed essendo pacificamente in regime di *prorogatio* nelle annualità 2019, 2020 e 2021, ne deriva un ulteriore vizio dei bilanci approvati per essere stati inseriti negli stessi importi, quelli imputabili al compenso dell'amministratore, non dovuti.

6. L'impugnazione proposta in relazione al punto 5) all'ordine del giorno è fondata e deve essere accolta.

Invero, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che: *"agli effetti dell'art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo"* (Cass. 12927 del 22.04.2022).

ella fattispecie, non essendovi stata indicazione del compenso pattuito in favore dell'amministratore, né tantomeno indicazione della durata annuale del nuovo incarico dell'amministratore (leggendosi a verbale che era stata deliberata la riconferma dell'amministratore per gli anni 2022 e 2023, ovvero per una durata biennale), pur interpretandosi la delibera di riconferma dell'incarico quale delibera di

nuova nomina, la stessa è nulla per violazione dell'art. 1129, XIV comma, c.c., non essendosi avuta specifica del compenso richiesto dall'amministratore per la sua attività.

Tale rilievo assorbe l'ulteriore rilievo tempestivamente mosso nell'atto di citazione, secondo cui l'invalidità della predetta delibera deriverebbe anche dal non essere stati richiesti preventivamente all'amministratore i documenti obbligatori per legge, dimostranti i requisiti di onorabilità e professionalità che l'amministratore di condominio deve avere.

7. Da ultimo fondato è il motivo di opposizione spiegato avverso la delibera di cui al punto 6) all'ordine del giorno.

Va premesso che non compete al giudice dell'impugnativa lo stabilire se la somma ripartita fosse, o meno, congrua e se il preventivo approvato fosse sufficientemente analitico nell'indicare le singole voci di spesa, spettando al giudice dell'impugnativa delle delibere assembleari il solo vaglio della legittimità delle delibere adottate, non già della loro convenienza.

Pacifico, infatti, è il principio secondo il quale le spese inerenti i beni e servizi comuni debbano essere ripartite secondo la caratura millesimale degli immobili in condominio, ai sensi dell'art. 1123 c.c., sicché l'aver ripartito spese inerenti un impianto comune - quale il quadro di protezione linea, con interruttore magnetotermico per ogni utenza - in misura uguale per ciascuna unità immobiliare e non già in base alle tabelle millesimali comporta un vizio di annullabilità della delibera impugnata (cfr. Cass. civ., ord. n. 2580 del 29.01.2024, secondo cui: *"in tema di ripartizione delle spese condominiali, le attribuzioni dell'assemblea non comprendono il potere di introdurre criteri di riparto differenti da quelli previsti ex lege"*). Il riparto approvato, inoltre, neppure indica i criteri in base ai quali è stata suddivisa la somma.

Parimenti, è stata ammessa dal C1 l'avvenuta ripartizione delle spese dell'impianto ascensore senza rispettare le quote millesimali di cui alla tabella C ascensore, includendo nel riparto tutti gli utilizzatori "di fatto" dell'impianto. Ove l'uso dell'ascensore sia comune anche a condomini diversi rispetto a quelli indicati nella menzionata tabella, infatti, si sarebbe dovuta avere la revisione della tabella per poter addebitare loro le spese dell'impianto ascensore.

In conclusione, è fondato anche il motivo di opposizione spiegato in relazione al punto 6) all'ordine del giorno.

8. Le spese di lite seguono la prevalente soccombenza del C1 convenuto e si liquidano come da dispositivo in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 55/14, aggiornate in forza del D.M. 147/22, liquidano i compensi della fase introduttiva, di studio, istruttoria e decisionale, nonché di quella di attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, sullo scaglione di valore indeterminabile (cfr. Cass. civ., sent. n. 9068 del 21.03.2022, secondo cui *"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito"*, nonché tenendosi conto del fatto che non è noto il valore economico di tutte le delibere impugnate, fra cui quella di nomina dell'amministratore).

Le spese della consulenza d'ufficio, ferma restando la solidarietà passiva fra tutte le parti nei confronti del consulente in base al decreto di liquidazione del 24/07/2024 (cfr. Cass. civ., sent. n. 28094 del 30.12.2009; Cass. civ., ord. n. 23522 del 05.11.2014; Cass. civ., sent. n. 25047 del 10.10.2018), si pongono nei rapporti interni fra le parti a carico esclusivo del C1 convenuto, con conseguente diritto dell'attrice a ripetere quanto eventualmente versato in favore del consulente d'ufficio.

Va disposta la condanna del C1 convenuto ai sensi dell'art. 8, comma 4 bis, del d. lgs. 28/2010 (ora art. 12 bis comma II del citato decreto) giacché non risulta essere stato presente all'incontro di mediazione del 17/10/2022, mandando alla Cancelleria per gli adempimenti conseguenti.

Giacché *"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito"* (cfr. Cass. civ., sent. n. 9068 del 21.03.2022) si invita la Cancelleria ad eseguire le opportune verifiche al fine di stabilire se il contributo unificato versato, sulla base di un valore dichiarato della controversia inferiore ad € 26.000,00, debba essere integrato.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, sesta sezione civile, definitivamente pronunciando in ordine alla causa civile iscritta al n. 24268/2022 R.G.A.C. pendente tra P1 contro il Condominio sito in Napoli alla C1 in persona dell'amministratore *pro tempore* C2, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- a) accoglie in parte la domanda attrice e, per l'effetto, annulla le delibere adottate dall'assemblea condominiale del 27/06/2022 in relazione ai punti 1), 2), 3) e 6) all'ordine del giorno e dichiara la nullità della delibera adottata in relazione al punto 5) all'ordine del giorno;
- b) condanna il condominio sito in Napoli alla C1 persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento, in favore di P1, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in misura pari ad € 322,73 per spese vive ed € 8.152,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge;
- c) pone definitivamente le spese di C.T.U. a carico del C1 convenuto;
- d) condanna sito in Napoli alla C1 al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio;
- e) manda, a cura della Cancelleria, per la verifica dell'eventuale integrazione del contributo unificato versato da parte attrice.

Napoli, 21 maggio 2025.

Il giudice