

# CORTE D'APPELLO GENOVA 23 DICEMBRE 2020, N. 1257

## REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA SECONDA SEZIONE CIVILE

In persona dei Giudici:

Dott.ssa Carmela Alparone - Presidente Dott.ssa Angela Latella - Consigliere Dott. Fabrizio Pelosi - Consigliere relatore ha pronunciato la seguente

## **SENTENZA**

nella causa tra:

G.P., rappresentata dall'avv. G. L. come da mandato in calce alla citazione di appello.

**APPELLANTE** 

## **CONTRO**

Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato dall'avv. S. P., per procura in calce alla comparsa di appello.

**APPELLATO** 

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

G.P., condomina del condominio di via Q. 1 a G., ha sostenuto di aver pagato alcuni professionisti e fornitori, incaricati direttamente dal condominio. Secondo la prospettazione della condomina, si trattava di spese assunte dal condominio, nell'ambito di un giudizio che lo aveva visto come parte in causa. La condomina ha lamentato che gli importi anticipati non le erano stati rimborsati; per queste ragioni, ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Genova il decreto ingiuntivo n. 1626/14. Il condominio ha proposto opposizione avverso il suddetto decreto e ne ha chiesto la revoca. L'opponente ha negato di essere debitrice dell'importo ingiunto nei confronti della condomina, in considerazione del fatto che l'assunzione dei debiti asseritamente estinti dalla condomina non era stata autorizzata da alcuna delibera assembleare e neppure ricorrevano i presupposti di cui all'art. 1134 c.c.

Il condominio ha, poi, contestato che ci fosse prova del fatto che l'opposta avesse versato le somme di cui ha chiesto il rimborso. La causa di opposizione è stata istruita con prove documentali e testimoniali ed all'esito il Tribunale di Genova ha pronunciato la sentenza 1596/17, con la quale ha revocato il decreto ingiuntivo opposto ed ha condannato la condomina P. alla refusione delle spese di lite a favore del condominio. Il Tribunale ha sostenuto che la condomina aveva versato importi per spese non autorizzate dall'assemblea e



non poteva trovare applicazione l'art. 1134 c.c., in quanto non trattavasi di spese urgenti. Inoltre, un'eventuale ratifica da parte del condominio sarebbe dovuta avvenire con il consenso unanime di tutti i condomini. Infine, parte delle spese di cui parte appellante aveva chiesto il rimborso era stata sostenuta da altri condomini. La sig.ra P. ha proposto appello avverso tale sentenza e ne ha chiesto l'integrale riforma.

Il condominio si è costituito in giudizio ed ha chiesto di respingere l'appello e di confermare la sentenza di primo grado. La causa è stata trattenuta in decisione, senza necessità di alcuna ulteriore istruttoria, sulle conclusioni delle parti. La sig.ra P. ha contestato i diversi passaggi logici giuridici posti a fondamento della sentenza. In particolare, secondo il provvedimento impugnato, tutte le spese inerenti il condominio devono essere autorizzate dall'assemblea, mentre tale condizione non era stata soddisfatta nel caso di specie. Secondo la condomina, se la proposizione di principio era sicuramente condivisibile in astratto, errata ne era l'applicazione pratica, dal momento che le spese di cui la condomina richiedeva il rimborso erano state assunte dal condominio con l'autorizzazione a stare in giudizio nel processo che aveva coinvolto come parte il condominio. Inoltre, con la Delib. del 5 maggio 2005, l'assemblea condominiale aveva autorizzato l'appellante (ed altri 2 condomini) ad anticipare nel suo interesse le spese. Infine, con la delibera del 30 marzo 2009 era stata riconosciuta la congruità degli importi versati dalla sig.ra P. nell'interesse del condominio. Errata era, poi, l'affermazione, contenuta in sentenza, secondo cui, nel caso di specie, non sussistevano i presupposti di cui all'art. 1134 c.c., per difetto del requisito dell'urgenza. Infatti, tale norma non era applicabile alla presente fattispecie, dato che si trattava di spese già deliberate dal condominio e non assunte di iniziativa del singolo condomino. Secondo la sentenza, poi, non era possibile parlare di ratifica della spesa sostenuta dalla sig.ra P. per effetto della delibera del 30 marzo 2009, in quanto, per l'eventuale ratifica, era necessaria l'approvazione del rendiconto che provvedesse alla ripartizione degli importi.

Secondo la sig.ra P., la circostanza che l'amministratore del condominio non avesse provveduto a redigere il rendiconto non poteva certo condizionare il suo diritto al rimborso. Secondo il Tribunale, poi, non poteva rilevare, ai fini del riconoscimento di debito, neppure la delibera assunta dall'assemblea in data 30 marzo 2009, dal momento che questa esorbitava dai limiti di cui all'art. 1135 c.c., in quanto deroghe ai criteri di ripartizione delle spese sono possibili solo se prese all'unanimità e richiedono la sottoscrizione del singolo condomino interessato dalla deroga. Secondo l'appellante, invece, dal momento che l'assemblea può assumere, nell'ambito delle proprie attribuzioni, ogni decisione che riguarda il condominio, ben poteva l'assemblea ratificare e riconoscere la spesa. Infine, errato era anche l'ultimo argomento speso dal Tribunale per respingere la domanda. In sentenza, si era, infatti, sostenuto che vi era la prova del fatto che parte delle spese che la sig.ra P. sosteneva di avere anticipato erano state pagate, in realtà da altri condomini. Secondo l'appellante, la documentazione prodotta dimostrava il contrario. I motivi di appello, sopra sinteticamente articolati, in quanto strettamente legati sul piano logico e giuridico, devono essere esaminati congiuntamente. Va premesso che la presente fattispecie non è inquadrabile nella previsione dell'art. 1134 c.c. La giurisprudenza ha già affrontato casi nei quali un condomino afferma di avere anticipato spese nell'interesse del condominio.

Va premesso che, dal momento che i fatti di causa si sono svolti prima dell'entrata in vigore della riforma del 2012, questa non è applicabile alla presente fattispecie. Ciò comporta che i condomini rispondono delle obbligazioni condominiali non solidalmente, ma in modo parziario (sul punto, Cass. sez. un. 9148/08). Il condomino che paga le spese condominiali oltre la propria quota non ha azione di regresso, essendo questa propria delle obbligazioni solidali ed è un terzo cha adempie un'obbligazione a lui non riferibile, ai sensi dell'art. 1180 c.c. Nel caso in cui un terzo adempia un'obbligazione altrui, non ha automaticamente diritto al rimborso, secondo quanto sostenuto dalla Cass. sez. un. 9946/09, mentre questi può soltanto esercitare l'azione di ingiustificato arricchimento (sul punto, si vedano Cass. 13505/19; Cass. 20073/17; Cass. 199/17). Tale azione non è stata proposta. Bisogna, quindi, valutare se parte appellante ha un titolo per pretendere il rimborso di quanto asseritamente pagato. Secondo la sig.ra P., tale titolo deriverebbe da alcune delibere, quali quelle che avevano autorizzato la costituzione nei giudizi cui erano strumentali le prestazioni eseguite dai professionisti nell'interesse del condominio e pagate dalla stessa condomina e le Delib. del 5 maggio 2005



e Delib. del 30 marzo 2009. Non risulta che le prime delibere siano state prodotte in giudizio. In ogni caso, va ricordato che "il Giudice ha il potere dovere di esaminare i documenti prodotti dalla parte solo nel caso in cui questa ne faccia specifica istanza esponendo nei propri scritti difensivi gli scopi della produzione con riferimento alle sue pretese" (Cass. 20275/05; Cass. 23976/04; Cass. 5711/05; Cass. 8304/90; Cass. 15103/00). Ne discende che possono essere oggetto di esame unicamente le ultime due delibere.

La prima è la Delib. 5 maggio 2005, ove, in sede di approvazione dei bilanci consuntivo 2004/5 e preventivo 2005/6, la stessa condomina (unitamente ad altri 2 condomini), dichiarò che "al solo fine di sollevare il condominio dalle conseguenze derivanti dalla mancata attuazione delle delibere assembleari e dai mancati pagamenti" avrebbe provveduto al pagamento di tutte le spese alla loro scadenza, fatto salvo equo conguaglio tra tutti i condomini dopo la sentenza di primo grado della vertenza presso il Tribunale di Genova 8352/01. Si evidenzia che tale decisione venne assunta da tutti i condomini presenti, rappresentanti 511,01 mq (è pacifico che nel condominio l'unità di misura non è il millesimo, ma il mq). In sostanza, l'assemblea, stante la pacifica assenza di un conto corrente condominiale e stante la partecipazione maggioritaria dei soggetti partecipanti a tale assemblea, conferì a questi ultimi il compito di anticipare le spese. Si tratta di una prassi ricorrente nel condominio in esame, quanto meno nel passato, secondo quanto riconosciuto dallo stesso condominio nelle proprie difese. Si trattò, quindi, di una sorta di delegazione di pagamento o di un mandato a pagare per conto del condominio, con la previsione, poi, di un conguaglio e, quindi, di un rimborso. Come evidenziato dal condominio, però, la Delib. del 5 maggio 2005 non indica specificamente quali sono gli importi che la condomina era facoltizzata ad anticipare. Tuttavia, la prova dell'oggetto della delegazione è ricavabile dal verbale di assemblea del 30 marzo del 2009, la seconda delibera richiamata da parte appellante. Con tale delibera, l'assemblea ribadì che, sulla base della Delib. del maggio 2005, i condomini erano stati legittimati ad anticipare le spese indicate e diede atto del fatto che era stata pronunciata la sentenza conclusiva del giudizio 8352/01; per questo, incaricò l'amministratore di procedere al conguaglio delle spese condominiali anticipate dalla condomina P. ed indicò tutte le spese pagate dalla condomina per le quali sussisteva il diritto al rimborso. Bisogna, quindi, valutare se tali delibere sono valide ed efficaci. Per entrambe, non è intervenuta alcuna impugnazione. Bisogna, quindi, valutare se queste sono o meno nulle, in quanto eccedenti le competenze dell'assemblea medesima, come adombrato dalla sentenza di primo grado e dal condominio.

Va premesso che non è mai stato messo in dubbio che le spese oggetto di causa siano riferibili all'ente condominio. La sentenza di primo grado ha, però, ritenuto che in materia l'assemblea non avesse il potere di decidere sulle spese in esame. Tale affermazione non è condivisibile. La giurisprudenza, infatti, ha sostenuto che l'assemblea ha un potere generale di decidere in punto spese condominiali, esercitabile con decisioni prese a maggioranza, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi solo nel caso di transazioni aventi ad oggetto beni comuni (Cass. 1234/16; Cass. 821/14). La giurisprudenza ha aggiunto che il potere dell'assemblea in tema di spese è assoluto sotto il profilo delle scelte di merito, tant'è che - anche in caso di impugnativa della decisione dinanzi all'Autorità Giudiziaria - il sindacato potrà estendersi ai profili di legittimità formale e sostanziale della delibera, ma il Giudice non potrà mai entrare nel merito delle scelte concrete effettuate dalla maggioranza, spingendosi ad una valutazione di convenienza ed opportunità che il legislatore ha rimesso alla maggioranza, declinata nelle diverse modalità stabilite dall'art. 1136 c.c. (Cass. 15633/12). L'assemblea, infatti, è sovrana sul punto. La sentenza di primo grado, quindi, si fonda su un presupposto non condivisibile e, cioè, che l'assemblea non avesse alcun potere di ratifica o di riconoscimento di debito. Inoltre, non è condivisibile neppure l'ulteriore affermazione secondo cui il credito non è esigibile, in difetto di un rendiconto e del relativo riparto delle spese.

Nessuna norma crea prevede una simile condizione di esigibilità, basti pensare che ciò produrrebbe l'effetto assurdo per cui l'inadempimento del condominio a tale obbligo pregiudicherebbe i creditori del condominio medesimo. Inoltre, in primo grado, il condominio ha disconosciuto la conformità all'originale delle delibere assembleari ed ha reiterato l'istanza anche in appello. Tuttavia, va ricordato che la giurisprudenza (Cass. 16557/19) richiede che il disconoscimento sia specifico: "In tema di prova documentale il disconoscimento



delle copie fotostatiche di scritture prodotte in giudizio, ai sensi dell'art. 2719 c.c., impone che, pur senza vincoli di forma, la contestazione della conformità delle stesse all'originale venga compiuta, a pena di inefficacia, mediante una dichiarazione che evidenzi in modo chiaro ed univoco sia il documento che si intende contestare, sia gli aspetti differenziali di quello prodotto rispetto all'originale, non essendo invece sufficienti né il ricorso a clausole di stile né generiche asserzioni. (Nella specie, la S.C., in applicazione del principio, ha escluso che il contribuente avesse disconosciuto in modo efficace la conformità delle copie agli originali, in quanto, con la memoria illustrativa, si era limitato a dedurre la mancata produzione degli originali delle relate di notifica e la non conformità "a quanto espressamente richiesto" con il ricorso). Non rileva, poi, che il condominio ha sostenuto in primo grado di non essere in grado di prendere visione delle delibere, in quanto il relativo registro era rimasto nella disponibilità del precedente amministratore. Infatti, la circostanza è stata solo allegata e non provata; inoltre, non è dimostrato che la Delib. del 30 marzo del 2009 fosse tra quelle i cui verbali erano stati trattenuti dall'amministratore uscente, sig. B., dato che questi, all'epoca, era già stato sostituito.

In ogni caso, la circostanza, quand'anche confermata, non può giustificare una deroga ai principi processuali: in primo luogo, non è dimostrato, né affermato, che, a tutt'oggi, il condominio non disponga della copia dei verbali delle assemblee di condominio e sia, quindi, nell'impossibilità di verificare la rispondenza degli originali alle copie prodotte; in secondo luogo, ciò riguarda i rapporti tra il condominio ed il suo ex amministratore e non può coinvolgere l'odierna appellante, per quanto coniuge del primo. La conclusione che si ricava da quanto precede è che, difformemente dalle conclusioni del Tribunale, con la Delib. del 5 maggio 2005, l'assemblea incaricò la sig.ra P. di anticipare le spese nell'interesse del condominio, mentre la prova di quali spese furono oggetto di tale autorizzazione è contenuta verbale condominiale del 30 marzo 2009. Si deve, quindi, determinare il credito della sig.ra P..

L'assemblea, con la delibera del 30 marzo 2009, riconobbe che questa aveva diritto al rimborso, per i seguenti pagamenti:

- fattura (...) dell'avv. Fusco (prod. 14 del fascicolo monitorio), pari ad Euro 712,00;
- fatture (...) (prod. 15) e (...) della fattura (...) avv. Piras (prod. 20) per un totale di Euro 1.623,78;
- fatture (...) (prod. 16) e (...) di F. srl (prod. 22) per un totale di Euro 2.850,00;
- fatture (...) (prod. 17) e ½ della fattura (...) dell'avv. Delfini (prod. 21), per un totale di Euro 996,29;
- fattura (...) del geom. C. (prod. 18) pari ad Euro 717,60;
- fattura (...) di M.F. srl (prod. 20) pari ad Euro 792,00
- fatture (...) (prod. 23) e (...) (prod. 27) di B.L.M., per un totale di Euro 2.689,31;
- fattura (...) di Brignoli (prod. 24), pari ad Euro 3.600,00;
- fatture (...) (prod. 25) e (...) (prod. 26) o geom. P. per un totale di Euro 4.092,00
- assegno C. (...) a favore di Assunta Barone di 10.236,70; In totale, quindi, sono state anticipate spese per 28.198,80.

La sig.ra P. ha, poi, indicato la quota condominiale a lei riferibile in Euro 5.993,25 ed ha, quindi, chiesto la condanna del condominio al pagamento dell'importo di Euro 22.205,55 Secondo la sentenza di primo grado e secondo il condominio, non c'era neppure prova che la condomina appellante avesse realmente anticipato tali importi, dal momento che, in realtà, dalla documentazione prodotta dal condominio emergevano pagamenti riferibili ad altri condomini. Anche tale assunto non convince. La documentazione prodotta da parte appellata è, in gran parte, di provenienza condominiale (a fini giuridici, l'amministratore è un rappresentante del condominio, mentre non rileva il suo rapporto di coniugio con l'appellante). In ogni caso, il fatto che altri eventualmente abbiano pagato parte delle spese in esame non esclude che tali importi siano stati pagati in eccesso e che, quindi, l'odierna appellante abbia diritto al rimborso integrale. E' stata l'assemblea, in data 30 marzo 2009, ad esaminare le fatture di cui ciascun condomino chiedeva il rimborso ed a ripartire gli importi da rifondere a ciascun condomino, riconoscendo alla sig.ra P. l'importo di cui sopra.



Non possono, invece, essere riconosciute a suo favore le spese per anticipazioni sul lastrico solare di cui alla pag. 3 del ricorso per decreto ingiuntivo, in quanto non indicate in nessuna delibera autorizzativa. A seguito della riforma della sentenza di primo grado, le spese di lite seguono la soccombenza, con distrazione a favore del difensore anticipatario.

#### P.Q.M.

In riforma della sentenza del Tribunale di Genova 1596/17 ed in parziale accoglimento dell'appello proposto da G.P.;

condanna il Condominio via Q. 1 G. a pagare a G.P. Euro 22.205,55, oltre interessi legali dalla domanda;

condanna il Condominio via Q. 1 G. a rifondere a G.P. le spese di lite del giudizio di primo grado che liquida in Euro 4.835,00,00 per compensi, oltre accessori di legge se dovuti e spese generali al 15% e le spese di lite del giudizio di appello che liquida in Euro 3.777,00 per compensi oltre accessori di legge se dovuti e spese generali al 15%, con distrazione a favore del difensore anticipatario.

Così deciso in Genova, il 15 dicembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 23 dicembre 2020.