



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE

In composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario, Dr.ssa M. Margherita Urso, all'udienza del 14.04.2022, sulle conclusioni precisate da parte attrice, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 550 del R.A.G.C. relativo all'anno 2018 e vertente

TRA

██████████ nato a Catania il ██████████  
██████████ residente in Palermo alla ██████████  
rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ giusta procura in calce all'atto di citazione,

- attore -

E

**Condominio** ██████████ con sede in Campofelice di Roccella (PA)  
- Viale ██████████, in persona del suo  
Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, Sig. ██████████  
██████████ nato a Caltanissetta il ██████████



██████████ residente in Campofelice di Roccella al Viale ██████████  
rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ ██████████ del foro di Caltanissetta  
ed elettivamente domiciliato presso lo studio della stessa in Caltanissetta alla  
Via ██████████ n. 2, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e  
risposta,

- convenuto -

*avente oggetto:* opposizione delibera condominiale

### CONCLUSIONI DELLE PARTI

Entrambi i procuratori concludono come da verbale di udienza del  
14.04.2022 cui si rinvia integralmente

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, va osservato che, a seguito della modifica dell'art 132  
c.p.c., immediatamente applicabile a tutti i procedimenti pendenti in primo  
grado, alla data di entrata in vigore della legge di modifica del processo civile  
(legge 18.06.2009 n. 69), la sentenza non contiene lo svolgimento del  
processo e le ragioni di fatto e di diritto della decisione sono esposte  
concisamente.

Fatta questa breve premessa, si osserva che, con atto di citazione ritualmente  
notificato, il Prof. ██████████ ██████████ nella qualità di proprietario di una  
unità immobiliare sita all'interno del ██████████ citava in  
giudizio il predetto Condominio, avanti il Tribunale Civile di Termini  
Imerese, deducendo l'invalidità della deliberazione assunta dall'assemblea del  
Condominio in data 08.10.2017 per: a) mancato raggiungimento del quorum e



violazione dell'art. 1123 c.c. per la costituzione del fondo cassa morosi; b) violazione dell'art. 1130 bis, 1135 e 1136 c.c. per assenza di un rendiconto del fondo cassa piscina; c) violazione dell'art. 1130 bis e 1135 c.c. per assenza della relazione del professionista.

Chiedeva, inoltre, l'attore la sospensione dell'efficacia della delibera impugnata, stante il grave ed irreparabile pregiudizio derivante dalla sua esecuzione e la condanna del Condominio al pagamento in favore dell'erario di un importo pari al valore del contributo unificato, per violazione dell'art. 8, comma 4 bis L. 98/2013.

Il Condominio convenuto non si costituiva in giudizio e, all'udienza del 06.07.2018, il Tribunale si riservava sulla richiesta di sospensiva della delibera impugnata.

Con ordinanza riservata, il Giudice sospendeva la delibera impugnata, concedeva termini ex art. 183, VI, comma c.p.c. e rinviava la causa all'udienza del 30.11.2018.

Si costituiva, in data 29.11.2018, il Condominio convenuto, con comparsa di costituzione e risposta, con la quale eccepiva, in via preliminare, la nullità dell'atto di citazione per la nullità della notifica del predetto atto introduttivo; nel merito, contestava le domande ex adverso dedotte perché infondate in fatto ed in diritto.

La causa veniva rinviata all'udienza del 03.05.2019 per la discussione orale, assegnando termine sino al 03.04.2019 per il deposito di note conclusive e sino al 17.04.2019 per il deposito di note conclusive.



La causa veniva rimessa sul ruolo e veniva poi fissata altra udienza ai sensi dell'art 281 sexies c.p.c.

Sucessivamente, la causa subiva diversi differimenti e, in data 10.02.2022, veniva assegnata a questo G.O.P. la quale rinviava l'udienza già fissata per il giorno 04.04.2022 al 14.04.2022.

All'udienza del 14.04.2022, stante il carico di ruolo, questo G.O.P. revocava il provvedimento la discussione orale e, sulle conclusioni rassegnate da entrambe le parti, il Tribunale poneva la causa in decisione, senza assegnare ulteriori termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

#### Nullità della notifica dell'atto di citazione

Va preliminarmente evidenziato che non merita accoglimento l'eccezione di nullità dell'atto di citazione per la nullità della notifica.

Invero, parte attrice ha depositato il duplicato dell'avviso di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto deposito dell'atto introduttivo, da cui risulta che l'atto di citazione è stato regolarmente notificato al Condominio convenuto.

Nel merito, va osservato che le domande di parte attrice meritano accoglimento e ciò per le seguenti considerazioni.

La delibera è "inesistente" nel caso in cui manchi degli elementi essenziali, tanto che non sia possibile identificarla e qualificarla come atto giuridico.

È "nulla" la delibera contraria alla legge, con oggetto impossibile o illecito, cioè contrario alla legge o all'ordine pubblico, quella con oggetto non rientrante nella competenza dell'assemblea, nonché la delibera che incide sui



diritti dei singoli condomini, su cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ogni condomino.

È "annullabile", invece, la delibera viziata per difetti formali, come quella adottata in mancanza del quorum costitutivo o deliberativo o con l'irregolare convocazione dei condomini, in generale quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'Assemblea, quelle affette da irregolarità nel procedimento di convocazione

Solo questa ultima figura di vizio, l'annullabilità, è prevista dal Legislatore, che all'art. 1137 c.c. prevede: *"Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di Condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria"*.

Le ipotesi di nullità e di inesistenza, invece, sono elaborazioni della dottrina e della giurisprudenza.

La distinzione ha ovviamente risvolti sul piano pratico.

In primo luogo, è importante inquadrare correttamente il vizio che inficia la delibera che si vuole impugnare, poiché la legge prevede procedure e termini diversi a seconda del tipo di invalidità.



Nei casi di inesistenza – in verità, molto rari – e di nullità, infatti, il condòmino che ritiene di essere stato danneggiato dalla decisione può agire in qualsiasi momento e chiedere che vengano adottati i provvedimenti opportuni nel suo interesse, e la pronuncia fa venir meno tutti gli effetti che si sono verificati ad origine (ha effetto “*ex tunc*”); l’annullabilità, invece, ai sensi dell’art. 1137 c.c., può essere fatta valere solo impugnando la delibera entro 30 giorni dalla sua adozione per il caso di condòmino presente all’Assemblea o, nel caso in cui fosse assente, entro 30 giorni dalla comunicazione del verbale d’Assemblea.

Ancora, la nullità può essere rilevata d’ufficio dal Giudice, mentre l’annullabilità deve essere eccepita dalla parte.

Inoltre, la nullità può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse, a prescindere se fosse presente o assente all’Assemblea, ovvero se fosse favorevole o contrario alla delibera; diversamente, l’annullamento, come già detto, può essere richiesto solo dal condòmino assente all’Assemblea, ovvero dal contrario o dall’astenuuto.

Il fondamento della distinzione tra deliberazioni nulle e annullabili è rinvenibile nella sentenza a Sezioni Unite della Cassazione n. 4806/2005, che ha affermato che “*sono da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell’Assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini o comunque invalide in relazione all’oggetto*”, sono, invece, 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 informazione in Assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto".*

A norma dell'art 66 disp att c.c. l'**avviso di convocazione dell'assemblea**, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione e che in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione la deliberazione assembleare è annullabile. Ciò significa che l'avviso di convocazione deve essere non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, con la conseguenza che la mancata conoscenza, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come confermato dal nuovo testo dell'art. 66, terzo comma, disp. att., c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220 (cfr. Tribunale Lucca, 06.09.2019, n.1216).

Applicando i suesposti principi alla fattispecie in esame, deve ritenersi che la delibera oggi impugnata deve essere annullata, in quanto, come risulta dalla documentazioni in atti, è stata adottata in violazione della normativa sopra richiamata.



Violazione dell'art. 1123 c.c.:

Con riferimento ai motivi di opposizione, l'attore lamenta che, con la delibera impugnata, il Condominio abbia costituito un fondo cassa morosi, senza rispettare il quorum previsto dall'art. 1123 c.c.

Ed invero, da un'attenta analisi del contenuto di tale delibera, si evince facilmente che le singole voci indicate altro non sono che le situazioni debitorie di taluni condomini (specificatamente individuati), così come vi sono pure indicate le causali delle somme dovute e le unità immobiliari cui si riferiscono.

E' evidente che si tratta, quindi, di un fondo cassa per coprire la morosità di taluni condomini, distribuendo la loro quota di partecipazione alle spese condominiali tra i condomini virtuosi.

Non rilevano, invece, le difese del Condominio convenuto il quale, con riguardo alla tabella nella quale è riportato l'importo di € 24.708,52, *“Non si tratta di morosità per oneri condominiali non corrisposti (il cui ammontare è invece evidenziato nel rendiconto 2016...), bensì delle spese necessarie per promuovere azioni monitorie nei confronti di taluni condomini non in regola con i pagamenti e per promuovere azioni esecutive...”*

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il *“Riparto preventivo Gestione Straordinaria Decreti Ingiuntivi 01/01/2017 – 31/12/2017”* costituisce un fondo cassa morosi e, pertanto, la delibera con la quale è stata approvata tale voce di spesa in palese violazione del *quorum* deliberativo necessario, deve essere annullata.



Sul punto si osserva che, a differenza del fondo cassa per i lavori straordinari, la cui costituzione obbligatoria per legge è deliberata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, per la creazione del fondo cassa morosi, che serve a "coprire" le quote non versate dai condomini che fruiscono di servizi comuni, è necessario il voto unanime dei condomini proprietari. Prima della riforma del condominio (legge 220/2012), sulla scia di alcuni pronunciamenti della Cassazione, nei casi di effettiva urgenza, anche per deliberare a favore del fondo morosi era sufficiente la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile. I giudici (Cassazione 5 novembre 2001, n. 13631) avevano osservato che *"in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità quale espressione dell'autonomia negoziale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente aver luogo secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'articolo 1123 del Codice civile e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi e tuttavia, in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre altrove le somme necessarie, come nel caso d'aggressione in executivis da parte di creditori del condominio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare con la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, si tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione d'un fondo cassa ad hoc tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti, dal vincolo di solidarietà passiva operante ab externo, alle azioni dei terzi"*.



Con la riforma, che in tema di morosità ha accresciuto i poteri dell'amministratore, l'unanimità è tornata a essere l'unica via per approvare il fondo morosi. L'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile prevede, infatti, che «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini». Ciò significa, con riferimento al caso in oggetto, che in prima battuta l'azienda erogatrice del gas dovrà rivolgersi ai due condomini morosi e, soltanto se il tentativo non andasse a buon fine, all'intero condominio.

L'amministratore ha sei mesi di tempo, che decorrono dalla chiusura annuale dell'esercizio, per agire nei confronti dei condomini inadempienti e, senza l'autorizzazione dell'assemblea, può ottenere nei loro confronti un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. È necessario produrre al giudice il verbale dell'assemblea condominiale con le delibere di approvazione del bilancio consuntivo o preventivo e di eventuali spese straordinarie, i prospetti di ripartizione delle spese, nonché le eventuali diffide inviate dall'amministratore al condomino moroso. Nel frattempo, sono i condomini «in regola» a pagare le loro quote e, per quanto concerne il riscaldamento centralizzato, la ripartizione è effettuata in proporzione ai rispettivi millesimi.

Sempre l'amministratore, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, ma soltanto se la conformazione dell'impianto permette il distacco. L'interruzione non può riguardare i servizi essenziali, vale a dire quelli la cui mancanza possa



pregiudicare il diritto costituzionale alla tutela della salute, sancito dall'articolo 32 della Costituzione.

Infine, riguardo alla possibilità per i condomini adempienti di recuperare le quote di spesa “anticipate” ai morosi, qualora questi ultimi continuino a non pagare dopo aver ricevuto il decreto ingiuntivo, l'iter legislativo prevede il pignoramento dei beni e la loro vendita all'asta. È compito dell'amministratore ripartire tra i condomini creditori il ricavato ottenuto dalla vendita dei beni, sempre in base ai millesimi di riferimento.

Violazione degli artt 1130 bis – 1135 e 1136 c.c.:

In merito, poi, al rendiconto approvato, si osserva.

Il Tribunale di Torino, nella sentenza n. 3528/2017 ha rammentato che l'art. 1130-bis c.c. prevede che la redazione del rendiconto condominiale annuale debba contenere una serie di specifiche voci contabili, indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino.

Citiamo alcuni degli elementi imprescindibili nella redazione del rendiconto condominiale. In un rendiconto condominiale esempio devono esserci:

- il registro di contabilità;
- riepilogo finanziario condominio;
- una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale.



La mancanza di uno solo di questi documenti, secondo la pronuncia del Tribunale piemontese, rende invalida la delibera assembleare che lo approva.

Con riferimento alla fattispecie in esame, si osserva che il rendiconto oggetto di causa ed allegato alla delibera in contestazione, risulta come - nel rendiconto impugnato - non si fa riferimento alcuno al fondo cassa piscina, con le voci di entrata e di spesa relative alla costruzione di detto manufatto, né si fa riferimento alcuno al conto corrente bancario ivi dedicato.

Parimenti, non risulta la relazione del Professionista.

A fronte di tali contestazioni, il convenuto ha dedotto con generiche ed irrilevanti argomentazioni, non supportate da un valido riscontro probatorio e, comunque, smentite dalla produzione documentale allegata dall'attore.

Anche per questo motivi, la predetta delibera deve essere annullata.

In definitiva, si osserva che la produzione documentale offerta dalla parte ricorrente, a sostegno delle proprie domande, è risultata di per sé idonea a fornire la prova piena di quanto dedotto e lamentato, e ciò anche in ossequio al principio generale di cui all'art. 2697 c.c., a norma del quale *“Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.*

*Chi eccepisce l'inefficacia di tali fatti ovvero eccepisce che il diritto si è modificato o estinto deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda.”*

In linea di principio l'onere di provare un fatto ricade su colui che invoca quel fatto a sostegno della sua versione.

In questo senso va interpretato l'art. 2697 c.c. che accolla su chi vuol far valere un diritto in giudizio l'onere di provare i fatti che ne costituiscono il



fondamento (c.d. *fatti costitutivi*). Viceversa, chi contesta la rilevanza di quei fatti ha l'onere di provarne l'inefficacia o gli altri fatti modificativi o estintivi del diritto fatto valere (c.d. *fatti impeditivi, modificativi ed estintivi*).

Di contro, le contestazioni sollevate da parte convenuta sono risultate alquanto generiche e prive di idoneo supporto probatorio.

Mancata partecipazione al procedimento di mediazione:

A ciò si aggiunga che parte attrice ha depositato il verbale negativo del 22.01.2018 (in atti), con il quale è stato chiuso il procedimento di mediazione promossa dal Prof. ██████████ da cui risulta che il Condominio non si è presentato all'incontro, benché ritualmente convocato dall'Organismo prescelto, e l'esperimento è stato di conseguenza chiuso senza poter entrare nel merito delle diverse posizioni delle parti.

Consolidata giurisprudenza afferma che l'ingiustificata mancata partecipazione alla mediazione costituisce un comportamento doloso (sent. Trib. Roma 23.02.2017), in quanto idoneo a determinare l'introduzione di una procedura giudiziale -evitabile- in un contesto giudiziario, quello italiano, saturo nei numeri e smisuratamente dilatato nella durata dei giudizi; tanto da comportare la condanna al versamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio (cfr. ordin. Trib. Palermo 29.07.2015).

Alla luce di quanto precede, si ritiene che la radicale evidente assenza di un giustificato motivo della mancata partecipazione del Condominio al procedimento di mediazione, in forza del combinato disposto degli art. 8 co.



IV bis del d.lgs. 28/2010 e art 116 c.p.c., concorra a ritenere raggiunta la piena prova delle doglienze rappresentate da parte attrice.

Condanna per lite temeraria:

L'attore ha chiesto la condanna per lite temeraria, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., stante il comportamento tenuto dal Condominio convenuto.

Sul punto, la giurisprudenza di merito osserva che *“l'applicazione dell'art. 96 co. 3 c.p.c. deve rivestire carattere eccezionale, cioè confinato nell'ambito di gravi violazioni e non semplicemente nella allegazioni di fatti o situazioni che rappresentano la pretesa di una parte e che, come tali, vengono sottoposte al vaglio di un organo giurisdizionale chiamato a valutarne la fondatezza o meno; tale discorso vale, a maggior ragione, nell'ambito dei contratti d'appalto, per loro natura suscettibili di variazioni in corso d'opera, spesso soggetti a contrapposte interpretazioni e caratterizzati da una disciplina assai articolata.”* (cfr. *ex multis* Corte appello Trento sez. II, 15.07.2020, n.153; Corte appello Palermo sez. II, 11.06.2020, n.885).

Recentemente la Corte di Cassazione ha affermato che: *“la condanna ex art. 96, comma terzo, applicabile in tutti i casi di soccombenza, configura una sanzione di carattere pubblicistico, autonoma ed indipendente rispetto alle ipotesi di responsabilità aggravata ex art. 96, commi primo e secondo c.p.c. e con queste cumulabile, volta al contenimento dell'abuso dello strumento processuale”*. La sua applicazione, pertanto, non richiederebbe il riscontro dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave, bensì una condotta oggettivamente valutabile alla stregua dell'abuso del processo (cfr. Cass. Civ., Sez. II, n. 27623 del 21 novembre 2017).



Nel caso in esame, tenuto conto del compartamento processuale tenuto dal Condominio convenuto, sussistono i presupposti per accogliere la domanda. A tal fine, appare equo liquidare, in favore del Prof. [REDACTED] la complessiva somma di € 2.000,00 a titolo di risarcimento danno per lite temeraria.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo che segue, applicando i parametri del DM n. 55/2014, secondo la natura ed il valore della causa, nonché in base alle attività difensive effettivamente svolte.

P.Q.M.

il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda, eccezione respinta, così provvede:

- annulla la delibera dell'assemblea del giorno 08.10.2017 per tutti i motivi esposti;
- condanna il Condominio [REDACTED] in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore al pagamento, in favore del Prof. [REDACTED] della complessiva somma di € 2.000,00 a titolo di risarcimento per lite temeraria, oltre interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza sino all'effettivo soddisfo;
- visto l'art 96, 3° comma c.p.c., condanna il Condominio [REDACTED] in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore al pagamento, in favore del Prof. [REDACTED] dei compensi relativi al procedimento di mediazione che si liquidano in



complessivi € 1.260,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge;

- condanna il Condominio [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore del Prof. [REDACTED] [REDACTED] delle spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi € 5.099,00 di cui € 264,00 per spese vive ed € 4.835,00 per compensi, oltre al rimborso spese generali, C.P.A. ed IVA come per legge;

- visto l'articolo 8, comma 5, del decreto legislativo n. 28/2010, come modificato dalla legge n. 148/2011, condanna il Condominio [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore al versamento in favore dell'Erario di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il presente giudizio in virtù della ingiustificata mancata partecipazione al procedimento obbligatorio di mediazione.

Così deciso in Termini Imerese, il 16.04.2022

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice dr.ssa Maria Margherita Urso, 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 del 21/2/2011 n. 44

