

**Corte d'Appello** | Firenze | Sezione 3 | **Civile** | **Sentenza** | 25 febbraio 2026 | **n. 992**

Data udienza 23 febbraio 2026

Integrale

**Condominio - Rendiconto condominiale - Approvazione assembleare - Assenza - Formalismi contabili - Principio di prevalenza - Sostanza sulla forma - Contabilità semplificata - Intelligibilità - Voci - Entrate e spese - Criteri di ripartizione - Validità - Delibera**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze,

TERZA SEZIONE CIVILE, in persona dei Magistrati:

dott. Riccardo Guida Presidente

dott. Anna Ghedini Consigliere relatore

dott. Carlo Breggia Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 1060/2023 promossa da:

(...) appresentata e difesa da avv.to (...)

PARTE APPELLANTE

nei confronti di

(...) rappresentato e difeso da avv.to (...)

## PARTE APPELLATA

avverso

la sentenza n. 339/2023 emessa dal Tribunale di Siena e pubblicata il 17/04/2023

## CONCLUSIONI

La causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni: Per la parte appellante

"Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze

In riforma della sentenza e di tutti i provvedimenti impugnati, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano:"

## IN VIA PRELIMINARE

dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria e conseguentemente e revocare il decreto ingiuntivo opposto.

## IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO

Revocare il decreto ingiuntivo opposto per i motivi esposti nell'atto di opposizione dichiarando nulla o comunque annullabile la delibera dell'assemblea condominiale adottata in data 18/10/2019 e comunque non dovute le somme richieste perchè già corrisposte e/o prescritte.

IN VIA RICONVENZIONALE Dichiarare la Nullità o comunque annullare la delibera dell'assemblea di condominio del 18/10/2019 e del bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019 e del relativo piano di riparto per le causali di cui in parte narrativa. Dichiarare altresì la nullità o comunque annullare la delibera assembleare del 6/11/2018 per i motivi di cui in parte narrativa condannando, altresì il Condominio opposto a rifondere alla Sig.ra (...) (...) i danni da essa subiti per le causali di cui in narrativa nella misura che risulterà meglio provata o di migliore equità e comunque in misura non inferiore ad euro 2.500,00 nei limiti della somma richiesta in sede monitoria, previa eventuale compensazione totale e/o parziale con quanto risultasse dovuto al condominio con rivalutazione monetaria ed interessi da quando dovuti (quantomeno a far data dal 27.7.2015) al saldo.

Si ribadiscono le richieste istruttorie di prova testimoniale sui seguenti capitoli:

- 1) DCV che a seguito dei lavori effettuati sulla facciata del condominio di (...) è stata danneggiata la guida di una saracinesca di un negozio facente parte di quel condominio, di proprietà di (...) da voi al tempo al tempo condotto in locazione quale titolare della ditta (...);
- 2) DCV che sempre in occasione dei lavori di cui sopra sono stati spostati dalla loro sede originaria le unità esterne dei condizionatori d'aria di vostra proprietà;
- 3) DCV che detti condizionatori sono stati infissi sul muro di altra proprietà dove sono tutt'ora;

4) DCV a seguito di quanto sopra l'impianto di condizionamento è malfunzionante;

5) DCV per le circostanze di cui ai precedenti capitoli avete sospeso il pagamento degli oneri condominiali per quanto di Vs Spettanza come inquilino per una somma pari ad Euro;

Testi: (...) residente a (...) (...) residenti a città della Pieve;

Con vittoria di spese e compensi dei due gradi di giudizio oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio e refusione di quanto corrisposto in esecuzione dell'impugnata sentenza

Per la parte appellata:

In via Preliminare

- rilevare e dichiarare inammissibile l'appello avverso l'ordinanza del 15 marzo 2022 per violazione dell'art. 177 cpc come motivato nella comparsa di costituzione e risposta in appello;

- dichiarare inammissibile l'atto di appello per violazione dell'art. 342 cpc per i motivi di cui all'atto di comparsa di costituzione in appello;

Nel merito

- rigettare l'appello proposto da (...) avverso la sentenza di primo grado pronunciata dal Tribunale di Siena nel procedimento RG 2611/2020 in quanto infondato in fatto ed in diritto;

- per l'effetto confermare integralmente la sentenza n. 339/2023 pubblicata il 17 aprile 2023 nel procedimento RG 2611/2020 instaurato dinanzi al Tribunale di Siena, Rep. 655/2023 del 18 aprile 2023;

- condannare parte appellante ex art. 96 cpc per temerarietà della lite; In via Istruttoria

- rigettare le richieste istruttorie di parte appellante in quanto inammissibili, superflue oltre che infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese e compensi professionali per entrambi i gradi di giudizio.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con citazione ritualmente notificata (...) si opponeva al D.I. chiesto ed ottenuto dal condominio per l'importo di euro 6.986,02 a titolo di oneri condominiali per le unità immobiliari di sua proprietà, come da bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019, oltre interessi e spese liquidate. In via preliminare, la opponente eccepiva l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria e conseguentemente chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Nel merito principale, domandava la revoca del decreto ingiuntivo per i motivi esposti nell'atto di opposizione, dichiarando nulla o comunque annullabile la delibera dell'assemblea condominiale adottata in data 18/10/2019, sostenendo che le somme richieste non erano dovute perché già corrisposte e/o prescritte. In via riconvenzionale, l'opponente articolava una duplice richiesta: da un lato, la declaratoria di nullità o l'annullamento della delibera dell'assemblea di condominio del 18/10/2019 e del bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019 nonché del relativo piano di riparto, sostenendo che era del tutto assente un rendiconto da cui si potesse comprendere la motivazione delle spese richieste ai condomini, essendo stata prodotta in sede monitoria solo una ripartizione delle spese; dall'altro, la declaratoria di nullità o l'annullamento della delibera assembleare del 9/11/2018. Le ragioni addotte per tali richieste concernevano specificamente due aspetti: la decisione di riposizionare i condizionatori, con sostenimento delle relative spese, per la effettuazione di lavori alla facciata, e la decisione di imporre la sistemazione dei frontalini ammalorati sempre a spese esclusive dell'opponente. L'opponente sosteneva che tali delibere erano nulle perché aventi ad oggetto questioni su cui l'assemblea non poteva decidere, esulando dalla propria competenza e incidendo su diritti individuali o sulla proprietà esclusiva dell'opponente.

Il (...) si costituiva contestando integralmente quanto dedotto dall'opponente. Il processo si sviluppava attraverso diverse fasi procedurali. In data 2/2/2021 il condominio di (...) (...) attivava il tentativo di mediazione presso l'organismo della Camera di Commercio di Siena, ma l'amministratore del condominio si presentava all'incontro sprovvisto di mandato da parte dell'assemblea di condominio. Rinviato il primo incontro per consentire all'amministratore di procurarsi la necessaria delega, questi non veniva comunque investito di un valido mandato neanche nella successiva assemblea condominiale, all'uopo indetta, e in data 7/4/2022 veniva dato atto dell'impossibilità di procedere al tentativo di mediazione.

2. Il Tribunale di Siena, con sentenza n. 339/2023 del 17 aprile 2023, rigettava integralmente l'opposizione e confermava il decreto ingiuntivo, condannando l'opponente al pagamento delle spese di lite.

Sulla questione preliminare della mediazione, il Tribunale riteneva che la mancata deliberazione assembleare in merito alla partecipazione al procedimento di mediazione obbligatoria fosse determinata in via esclusiva dalla mancata e consapevole partecipazione del condomino che aveva dato causa alla necessità di attivazione della procedura monitoria. Tale comportamento veniva considerato contrario a buona fede perché strumentalmente destinato a mantenere la controversia in una condizione di improcedibilità "forzata". Il giudice richiamava il principio giurisprudenziale secondo cui, in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento di una controversia giudiziaria tra il (...) e un singolo condomino, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, con la conseguenza che non sussiste il diritto del singolo a partecipare all'assemblea.

Sul merito dell'opposizione, il Tribunale affrontava la questione della validità delle delibere assembleari. Quanto alla delibera del 18/10/2019, il giudice riteneva che le doglianze mosse dall'opponente in ordine alla scarsa intellegibilità delle voci di spesa dovessero sussumersi sotto la categoria della annullabilità e non della nullità, rilevabile secondo lo schema legale tipico di cui all'art. 1137 c.c. Il Tribunale osservava

che la produzione del bilancio consuntivo per l'anno 2018 e di quello preventivo per l'anno 2019 costituiva rappresentazione patrimoniale sufficientemente dettagliata a consentire il controllo della gestione condominiale.

Relativamente alle delibere del 18/10/2019 e del 9/11/2018 concernenti il ripristino dei frontalini ammalorati e lo spostamento dei condizionatori, il Tribunale riteneva che non si vertesse in alcuna delle ipotesi residuali di nullità, ma di mera annullabilità. Il giudice osservava che il diverso criterio di riparto delle spese per il ripristino di un bene comune, ammalorato per mancata manutenzione di una parte della privata proprietà, certamente rientrava nelle competenze dell'assemblea, la quale aveva solo malamente esercitato il potere ad essa conferito.

Sull'inammissibilità delle eccezioni riconvenzionali, il Tribunale, richiamando la sentenza delle Sezioni Unite n. 9839 del 14 aprile 2021, precisava che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile.

Sulla estinzione del credito per avvenuto pagamento, il Tribunale rilevava che l'opponente non aveva fornito alcuna prova circa l'avvenuto adempimento degli oneri condominiali per i quali era stato ottenuto il provvedimento monitorio, limitandosi a fornire prova di pagamenti effettuati nel periodo 2011-2016, già all'epoca contabilizzati nei bilanci di pertinenza temporale. Quanto alla prescrizione, il giudice richiamava l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale. Rigettando ogni pretesa della (...) il Tribunale la condannava al pagamento delle spese processuali.

3. La signora (...) con atto di appello notificato il 15 maggio 2023, impugnava la sentenza di primo grado articolando i propri motivi di gravame in sei distinti capi di censura. i) Con il primo motivo, l'appellante impugnava il provvedimento emesso il 15/2/2023 laddove rigettava l'eccezione di improcedibilità per omesso esperimento della mediazione, lamentando una erronea ricostruzione del fatto e una altrettanto erronea interpretazione della legge che si tradurrebbe nella violazione dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010.

L'appellante censurava la ricostruzione dei fatti operata dal Tribunale, sostenendo che il giudice di primo grado aveva erroneamente affermato che l'opponente non aveva partecipato volontariamente e in mala fede all'assemblea convocata per il conferimento della delega all'amministratore per la mediazione il giorno 30 marzo 2021, per far mancare il quorum e i voti necessari. L'appellante rilevava che tali affermazioni non erano supportate da alcun elemento di fatto e che l'asserita mala fede costituiva una pura illazione. Inoltre, evidenziava che (...) pur avendo una quota rilevante di millesimi (469,02/1000), non aveva la maggioranza dei millesimi e non sarebbe stata in grado di influire né sul quorum deliberativo né sul quorum costitutivo se gli altri avessero partecipato all'assemblea.

In punto di diritto, l'appellante contestava l'applicazione del principio dell'abuso di diritto, sostenendo che (...) non era titolare del diritto soggettivo di impedire lo svolgimento dell'assemblea e l'assunzione della delibera, e che la sua condotta, oltre che ininfluyente, non era stata affatto abusiva.

L'appellante rilevava inoltre che il giudice non aveva sollecitato il contraddittorio delle parti sul punto, introducendo ex officio un argomento fondamentale per la soluzione della controversia che non era stato affatto dibattuto fra le parti, con ciò dando luogo ad una nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c.

ii) Con il secondo motivo, l'appellante reiterava le censure relative al mancato esperimento della mediazione, evidenziando che il Tribunale di (...) aveva travisato i fatti, dimenticando il dato fondamentale che l'assemblea condominiale, pur avendo competenza e numeri, non aveva mai dato mandato all'amministratore per la mediazione. L'appellante rilevava che fu tenuta una sola assemblea, il 30/3/2021, per conferire la delega per la mediazione all'amministratore, mentre la successiva assemblea del 22/2/2022 fu indetta al fine di valutare alcune proposte transattive.

L'appellante sosteneva che, alla luce della giurisprudenza di legittimità citata dal primo giudice (Cass. Civ. II, 3192 del 02/02/2023), a maggior ragione vi era una mancanza da parte del (...) appellato che, forte di questa interpretazione, avrebbe potuto già nell'assemblea del 30 marzo 2021 delegare l'amministratore a stare in mediazione per conto del condominio.

iii) Con il terzo motivo, l'appellante impugnava il capo della sentenza che rigettava la domanda di declaratoria di nullità della delibera assembleare del 18/10/2019 per mancanza di rendiconto, lamentando una erronea ricostruzione del fatto e violazione dell'art. 1130-bis c.c.

L'appellante sosteneva che il presupposto per la ripartizione delle spese non poteva che essere il rendiconto condominiale che deve essere redatto secondo quanto previsto dall'art. 1130-bis c.c. ed approvato dall'assemblea, rendiconto che nel caso in esame mancava del tutto, non potendo considerarsi rendiconto il documento che impropriamente veniva chiamato bilancio consuntivo 2018/bilancio preventivo 2019 allegato al ricorso per decreto ingiuntivo.

L'appellante evidenziava che nel caso in esame erano stati prodotti in fase monitoria un verbale di assemblea datato 18/10/2019 nonché un ulteriore documento denominato "bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019", documentazione ritenuta del tutto insufficiente e difettosa dei requisiti imposti dall'art. 1130-bis c.c. Inoltre, l'appellante denunciava che controparte, nel tentativo di porre rimedio alle contestate carenze documentali, aveva allegato alla prima memoria ex art. 183 c.p.c. un "rendiconto" che diceva essere quello inviato ai condomini con la convocazione dell'assemblea del 18/10/2019, ma che era stato evidentemente redatto in epoca successiva alla sua approvazione contenendo dati che non potevano essere conosciuti in quella data, introducendo in giudizio un documento evidentemente falso.

iv) Con il quarto motivo, l'appellante impugnava il capo della sentenza che rigettava la domanda di declaratoria di nullità delle delibere assembleari del 18/10/2019 e di quella precedente del 9/11/2018 in ordine alla sistemazione dei frontalini e dello spostamento dei condizionatori, lamentando violazione degli artt. 1137, 1135 e 1123 cod. civ.

L'appellante sosteneva che la delibera non si occupava solo di ripartire le spese ma "impondeva" a (...) il rifacimento di un bene, ma soprattutto che la delibera riguardava anche la parte del bene di proprietà esclusiva della (...) (pavimento e relativa impermeabilizzazione) adducendo del tutto arbitrariamente alla stessa la causa dell'ammaloramento, e così travalicando i poteri propri dell'assemblea. L'appellante richiamava la giurisprudenza di legittimità secondo cui all'assemblea condominiale non è consentito accertare fattispecie di responsabilità in capo al singolo condomino, vertendosi al di fuori delle attribuzioni legali assegnate al meccanismo deliberativo. Analogamente, l'appellante sosteneva che era radicalmente nulla la delibera che imponeva lo spostamento dei condizionatori pacificamente di proprietà privata, peraltro neppure di proprietà di (...) ma di un proprio affittuario, condizionatori del tutto illegittimamente collocati sul muro di proprietà di terzi in occasione dei lavori di ristrutturazione.

v) Con il quinto motivo, l'appellante impugnava il capo della sentenza laddove affermava che parte opponente non aveva spiegato domanda riconvenzionale per la declaratoria di nullità/annullamento, lamentando difetto di motivazione e violazione degli artt. 112, 113, 416 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. L'appellante sosteneva che il giudice di primo grado aveva sbagliato nel qualificare eccezione e non domanda la riconvenzionale spiegata dall'opponente, richiamando il principio giurisprudenziale secondo cui la distinzione tra domanda riconvenzionale ed eccezione non dipende dal titolo posto a base della difesa del convenuto, ma dal risultato processuale che il deducente intende ottenere. L'appellante evidenziava che la richiesta di declaratoria di nullità costituiva domanda che aveva oggetto diverso e più ampio rispetto ad una eccezione formulata al solo scopo di paralizzare le richieste economiche avversarie.

vi) Con il sesto motivo, l'appellante impugnava il capo della sentenza che rigettava le eccezioni di parte opponente in ordine all'avvenuto pagamento del credito e alla prescrizione degli oneri condominiali, nonché le richieste istruttorie, lamentando violazione degli artt. 2697, 1193 c.c., 112, 132, 156 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

L'appellante sosteneva che, malgrado fosse pacifico il versamento di euro 6.546,53 a titolo di oneri condominiali effettuati nel corso degli anni e riconosciuti anche da parte appellata, il giudice aveva erroneamente affermato che l'opponente non aveva fornito alcuna prova circa l'avvenuto adempimento. L'appellante evidenziava che il piano di riparto su cui era stato concesso il decreto ingiuntivo riguardava somme che derivavano per la maggior parte da debiti pregressi anche antecedenti al 2016, e che vista la situazione della contabilità del condominio si capiva ben poco sia in ordine alle imputazioni dei pagamenti che alle annualità per le quali era maturata la prescrizione.

4. Il (...) si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e risposta depositata il 27 dicembre 2024, contestando integralmente quanto dedotto, prodotto, richiesto ed asserito da parte appellante, insistendo per il rigetto del proposto appello e per la conferma della sentenza di primo grado impugnata.

L'appellato eccepiva che il primo motivo di appello, diretto contro l'ordinanza del 15 febbraio 2023, era inammissibile per violazione dell'art. 177 c.p.c., rilevabile d'ufficio. L'appellato richiamava il principio secondo cui le ordinanze adottate dal giudice, anche se motivate, sono inidonee ad incidere

definitivamente sul suo potere decisorio e sono pertanto revocabili e modificabili, non potendo formare oggetto di appello.

L'appellato eccepiva che l'atto di appello risultava inammissibile ex art. 342 c.p.c.

Sul procedimento di mediazione: l'appellato evidenziava che la sentenza di primo grado era ineccepibile e ampiamente motivata nel rigettare l'eccezione di improcedibilità formulata dalla (...) L'appellato sottolineava che la procedura di mediazione veniva attivata dal (...) precedentemente alla prima udienza di comparizione proprio per agevolare una strada condivisa di risoluzione della controversia, e che in sede di mediazione, stante l'eccezione dell'appellante sulla mancata specifica autorizzazione assembleare, veniva nuovamente convocata un'assemblea condominiale che non raggiungeva il quorum per la mancanza di partecipazione della stessa (...) che, seppur regolarmente convocata, rimaneva assente nonostante i propri 469,02 millesimi. L'appellato rilevava che la partecipazione della (...) alla successiva assemblea del 22 febbraio del 2022, ove il Condominio avrebbe dovuto esprimersi sulla proposta dell'opponente, costituiva prova inconfutabile della condotta in malafede di quest'ultima, la quale paralizzava qualsivoglia decisione condominiale in relazione alla mediazione ma ben si premurava a partecipare quando si trattava di deliberare sulle proposte di stralcio dalla medesima formulate.

Sull'abuso del diritto: l'appellato sosteneva che correttamente il giudice di prime cure aveva evidenziato ed ampiamente motivato la condotta in malafede della (...) tale da configurare la fattispecie dell'abuso del diritto. L'appellato richiamava la giurisprudenza di legittimità secondo cui l'abuso del diritto si configura quando il titolare di un diritto soggettivo lo esercita con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e di buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale.

Sulla nullità assembleare del 18 ottobre 2019: l'appellato sosteneva che tra le ragioni di diritto per le quali è prevista la sanzione di nullità delle delibere assembleari non era inclusa la mancata allegazione del rendiconto, e che nella fattispecie tale documento era stato inoltrato ai condomini prima dell'assemblea, come ogni anno. L'appellato evidenziava di aver ricostruito minuziosamente, offrendo in produzione i bilanci dal 2011 al 2020 con le relative delibere di approvazione, fornendo al giudicante il quadro completo della posizione contabile della (...) ed i singoli verbali assembleari di approvazione dei bilanci.

Sulla nullità delle assemblee del 9 novembre 2018 e del 18 ottobre 2019: l'appellato sosteneva che l'appellante ometteva di specificare che il riposizionamento dei condizionatori nel sito iniziale e il ripristino dei frontalini ammalorati riguardavano opere del 2008 e del 2012. Quanto ai frontalini, l'appellato evidenziava che già nel lontano 18 dicembre 2012 l'amministratore del condominio ricordava la circolare dell'8 maggio 2008 con cui si invitavano i condomini a verificare lo stato di conservazione dei balconi di proprietà e di intervenire con opere di manutenzione. Una volta effettuati i lavori di manutenzione della facciata deliberati nel 2008, la mancata manutenzione del balcone di proprietà della (...) danneggiava il frontalino del balcone.

Sulla domanda riconvenzionale, sull'asserito pagamento e sulla prescrizione del credito: l'appellato sosteneva che era ineccepibile la sentenza di primo grado anche su tali punti. L'appellato evidenziava che le eccezioni poste dalla (...) in sede di opposizione al decreto ingiuntivo erano state finalizzate a paralizzare la domanda di pagamento del (...) e che il giudice di primo grado rilevava la totale carenza probatoria in merito alla riconvenzionale sugli asseriti danni lamentati dalla (...).

L'appellato evidenziava che la (...) proprietaria di 469,02/1000 millesimi, non versava gli oneri condominiali dal 2016, rendendosi gravemente morosa nei confronti del Condominio. Nel contempo gli inquilini della (...) usufruivano pienamente dei servizi comuni senza versare alcunché. L'appellato sottolineava che per fare fronte al pagamento delle spese condominiali, stante il rifiuto della (...) di pagare, gli altri proprietari/condomini si vedevano costretti ad anticipare in caso di necessità le spese anche per la quota dell'appellante, dall'altro a rimandare opere condominiali

opportune, riducendo al minimo le ordinarie spese condominiali.

5. L'eccezione relativa alla violazione dei requisiti di specificità dell'atto di appello previsti dall'art. 342 c.p.c. deve essere respinta. L'atto di appello, pur presentando alcune carenze espressive, contiene comunque l'indicazione dei capi della sentenza impugnata e delle censure specifiche mosse alla motivazione del primo giudice, consentendo alla Corte di individuare le questioni controverse e di pronunciarsi nel merito.

5.1. I primi due motivi di appello, che possono essere esaminati congiuntamente, riguardando entrambi la questione della mediazione obbligatoria, devono essere respinti.

La questione della mediazione obbligatoria nelle controversie condominiali è disciplinata dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 e dall'art. 5-bis del medesimo decreto, introdotto dalla Riforma Cartabia. Come noto, nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria introdotte con decreto ingiuntivo, l'onere di promuovere la procedura di mediazione grava sulla parte opposta, ossia sul creditore che ha ottenuto il decreto (Cass. S U. n. 19596/20).

Pacificamente attivato dal Condominio il procedimento di mediazione, la questione centrale riguarda la mancanza di autorizzazione assembleare per la partecipazione dell'amministratore alla mediazione. È vero che, secondo la giurisprudenza consolidata, l'amministratore di condominio non può partecipare alle attività di mediazione se privo della delibera dell'assemblea. Tuttavia, nel caso di specie, la mancata deliberazione assembleare è stata determinata dalla sciente assenza della (...) all'assemblea del 30 marzo 2021, convocata proprio per deliberare sulla mediazione. Come correttamente rilevato dal Tribunale, la condotta dell'appellante configura un abuso del diritto. La (...) pur non avendo la maggioranza assoluta dei millesimi (469,02/1000), possedeva una quota tale da condizionare il raggiungimento del quorum costitutivo, specialmente considerando che anche il fratello (...) non partecipava alle assemblee. La sua assenza strategica all'assemblea convocata per autorizzare la mediazione, seguita dalla successiva eccezione di improcedibilità per mancata mediazione, integra chiaramente una condotta contraria ai principi di buona fede e correttezza processuale. Come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità,

"l'assemblea dei condomini non può, negando l'autorizzazione all'amministratore, sottrarre il condominio all'onere di realizzare la condizione di procedibilità imposta dalla legge, delle cui conseguenze il condominio risponde in caso di mancata partecipazione" (cfr. Cass. n. 10846/2020).

Inoltre, il principio giurisprudenziale richiamato dal Tribunale (Cass. n. 3192/2023) è pienamente applicabile al caso di specie. Quando l'assemblea deve deliberare sulla promozione di una controversia giudiziaria nei confronti di un condomino, la compagine condominiale si scinde in due gruppi contrapposti, e il condomino interessato non ha diritto a partecipare all'assemblea. Questo principio si applica a fortiori alla deliberazione sulla partecipazione alla mediazione, che è strumentale alla gestione del contenzioso.

5.2. Venendo al terzo motivo relativo alla delibera del 18/10/2019 e al rendiconto: l'appellante lamenta la nullità della delibera per mancanza di un valido rendiconto ai sensi dell'art. 1130-bis c.c. Tale censura è infondata. Come correttamente rilevato dal Tribunale, la produzione del bilancio consuntivo per l'anno 2018 e di quello preventivo per l'anno 2019 costituisce rappresentazione patrimoniale sufficientemente dettagliata a consentire il controllo della gestione condominiale. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono anche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti. Come stabilito dalla Corte di Cassazione, "per la validità della delibera di approvazione del rendiconto non è necessaria la presentazione da parte dell'amministratore all'assemblea di una contabilità redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, dovendo ritenersi sufficiente, in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, una contabilità idonea a rendere intelligibili le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione" (cfr. Cass. n. 471/2026; Cass. n. 2460/25, Cass. n. 14428/26).

Le doglianze dell'appellante in ordine alla scarsa intellegibilità delle voci di spesa si collocano nell'ambito dell'annullabilità e non della nullità. Come chiarito dalla giurisprudenza di merito, "con particolare riguardo al rendiconto consuntivo, il vizio dev'essere qualificato in termini di nullità laddove renda il documento totalmente inveritiero, ad esempio perché esclude delle entrate esistenti o postula delle uscite inesistenti. Per contro, è meramente annullabile il rendiconto che violi il disposto dell'art. 1130-bis c.c., senza tuttavia tradursi nella radicale inattendibilità"

Peraltro, dalla documentazione prodotta dall'appellato risulta che il (...) ha ricostruito minuziosamente la posizione contabile della (...) offrendo in produzione i bilanci dal 2011 al 2020 con le relative delibere di approvazione, fornendo al giudicante il quadro completo della posizione contabile della (...) ed i singoli verbali assembleari di approvazione dei bilanci. La documentazione contabile di ricostruzione dei versamenti non è mai stata contestata dalla (...) e riguardava somme già riportate nei precedenti bilanci. Il motivo è pertanto infondato essendo le irregolarità denunciate, ove esistenti, eventualmente motivi di annullabilità della delibera da fare valere con la impugnazione tempestiva.

5.3. Quanto alle delibere sui frontalini e sui condizionatori: l'appellante sostiene la nullità delle delibere che hanno posto a suo carico le spese per il ripristino dei frontalini e lo spostamento dei condizionatori. Anche tale censura è infondata.

Come evidenziato dall'appellato, le questioni relative ai frontalini e ai condizionatori risalgono ai lavori di rifacimento della facciata deliberati nel 2008. Quanto al frontalino del balcone è la stessa sentenza impugnata a pagina 10 a affermare che pacificamente si tratta di parte comune, il cui ammaloramento sarebbe stato causato dalla mancata manutenzione del balcone di proprietà esclusiva, questo sì, della appellante.

Il diverso criterio di riparto delle spese per il ripristino di un bene comune, ammalorato per mancata manutenzione di una parte della privata proprietà, certamente rientra nelle competenze dell'assemblea. Non si tratta di nullità per difetto di attribuzioni, ma al più di annullabilità per cattivo esercizio del potere assembleare (Cass. S.U. n. 9839/2021), che avrebbe dovuto essere fatto rilevare con la tempestiva impugnazione della delibera.

Analogamente per le spese di spostamento del condizionatore che si trovava collocato su parti comuni, sulle quali dovevano essere effettuati lavori, e che dovette essere spostato e poi ricollocato. Si tratta sempre di gestione e conservazione di cose comuni, la cui competenza spetta alla assemblea le cui delibere sul punto, in caso di cattiva gestione del potere assembleare, avrebbero dovuto essere impugnate tempestivamente.

5.3. Il quinto motivo di appello con cui la appellante sostiene di avere effettivamente svolto una domanda riconvenzionale di annullamento delle delibere e non solo di avere proposto una eccezione di annullabilità, è fondato avuto riguardo al tenore della argomentazione difensiva della parte ma tale fondatezza perde di alcuna importanza se si pone mente al fatto che tale domanda di annullamento che in ogni caso sarebbe tardiva per vano decorso del termine per la impugnativa: profilo decisamente assorbente sul punto.

5.4. Il sesto motivo di appello deve essere respinto. Il Tribunale ha correttamente rilevato che l'appellante non ha fornito prova dell'avvenuto adempimento degli oneri condominiali oggetto del decreto ingiuntivo, limitandosi a produrre ricevute di pagamenti relativi al periodo 2011-2016, già contabilizzati nei bilanci di pertinenza temporale.

Dalla ricostruzione documentale risultano i seguenti versamenti: bilancio consuntivo anno 2011 ove risultano versati Euro 1.399,24; bilancio consuntivo anno 2013 ove risultano versati Euro 2.400,00; bilancio consuntivo anno 2014 ove risultano versati Euro 500,00; bilancio consuntivo anno 2015 ove risultano versati Euro 1.514,71; bilancio consuntivo anno 2016 ove risultano versati Euro 1.483,27.

Il tutto come da dettaglio dei versamenti effettuati dalla (...) negli anni sopra riportati. Quanto alla prescrizione, è consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale, con la conseguenza che i saldi dovuti dai condomini si cristallizzano nel tempo, incluse le morosità pregresse, e diventano esigibili in ogni tempo (ex multis App. Milano sent. 242 del 2025).

La domanda riconvenzionale di risarcimento danni è stata correttamente respinta dal Tribunale per carenza di allegazioni specifiche. L'appellante non ha fornito elementi concreti per quantificare i danni lamentati, limitandosi a generiche affermazioni. Peraltro, come evidenziato dall'appellato, sui presunti

danni alla saracinesca manca qualsivoglia documentazione sull'an, sul quantum e sul nesso causale. Inoltre, in sede di appello per la prima volta (e diversamente da quanto asserito in precedenza) la (...) dichiarava che i condizionatori spostati non erano i suoi ma del conduttore, salvo però formulare domanda di risarcimento danni "per la riparazione dei condizionatori". Appare ovvia l'inammissibilità dell'appello sul punto, mancando il presupposto processuale della legittimazione e titolarità ad agire. 6. Per le ragioni sopra esposte, l'appello deve essere rigettato integralmente.

In applicazione del principio di soccombenza, tenuto conto dell'esito del giudizio complessivo che vede vittorioso il (...) appellato, le spese processuali del presente grado del giudizio devono essere poste a carico dell'appellante. Considerato il valore della controversia pari ad euro 6.986,02 e l'attività svolta, tenuto conto dei valori medi, le spese vengono liquidate in euro per compensi professionali, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre CPA e IVA secondo legge, in applicazione dei parametri medi previsti dal D.M. 55/2014 per lo scaglione di riferimento (da euro 5.200,01 a euro 26.000,00) e dimezzata la terza fase in ragione del mancato espletamento della istruttoria: euro 1134 (studio), euro 921 (studio), euro 921 (trattazione), euro 1911 (decisionale).

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, così provvede:

1. rigetta l'appello proposto da (...) nei confronti di (...) (...) avverso la sentenza n. 339/2023 emessa dal Tribunale di Siena e pubblicata il 17/04/2023;
2. condanna (...) a rimborsare a (...) le spese processuali di appello, che liquida in Euro 4888 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% sui compensi per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre CPA e IVA secondo legge;
3. dà atto che ricorrono nei confronti di (...) le condizioni per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 co. 1 quater d.P.R. 115/02, se dovuto.

Firenze, camera di consiglio del 23.2.26.

Data udienza 23 febbraio 2026

Massima redazionale

**Condominio - Rendiconto condominiale - Approvazione assembleare - Assenza - Formalismi contabili - Principio di prevalenza - Sostanza sulla**

## **forma - Contabilità semplificata - Intelligibilità - Voci - Entrate e spese - Criteri di ripartizione - Validità - Delibera**

In tema di Condominio, si osserva come per la validità della delibera di approvazione del rendiconto non è necessaria la presentazione da parte dell'amministratore all'assemblea di una contabilità redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, dovendo ritenersi sufficiente, in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, una contabilità idonea a rendere intelligibili le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione.