

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI NAPOLI

IV sezione civile

In persona del Giudice Dott. Fabrizio Pelosi Applicato ex D.L. 117/25 ha pronunciato la seguente sentenza nella causa tra: (...), rappresentato dall'avv. (...) per delega allegata telematicamente alla citazione.

Ricorrente

CONTRO

(...) in persona dell'amministratore pro tempore, difeso dall'avv. (...) per delega allegata alla comparsa di costituzione e risposta

resistente

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

PER PARTE RICORRENTE: conclude chiedendo l'annullamento della delibera condominiale del 22/10/2024 del (...) in (...) relativamente al capo 2 posto all'ordine del giorno perché, in violazione dell'art.1123 cc, ha deliberato approvando un piano di riparto erroneo dal quale emerge la richiesta di somme invero non dovute dal ricorrente perché già versate giusta i rendiconti consuntivi approvati relativi agli anni 2014/2015, i cui conguagli sono stati puntualmente saldati dal ricorrente all'epoca appena richiesti.

Con Vittoria di spese, diritti ed onorari di lite ed attribuzione al sottoscritto procuratore che se ne dichiara anticipatario. PER PARTE RESISTENTE: "rigettare l'impugnativa della delibera e dichiarare l'insussistenza del diritto al risarcimento da parte ricorrente eventualmente incaricando consulente tecnico contabile per le attività istruttorie del caso

In via gradata - dichiarare il diritto alla restituzione di parte ricorrente dell'importo di euro 756,49 pari alla differenza tra la somma di euro 1.576,49 richiesta in via giudiziale e quella di euro 820 di

cui alla debitoria sopra indicata. Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge". Parola chiave Impugnazione delibera condominiale

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Lo svolgimento del giudizio

(...) ha proposto ricorso ex art. 281 decies c.p.c. ed ha sostenuto:

- di essere condomino del condominio (...);
- che l'amministratore di condominio aveva convocato l'assemblea di condominio per il giorno 22 ottobre 2024 con, tra l'altro, all'ordine del giorno, al punto 2, "pignoramento Eni prospetto ripartizione quote per le bollette insolute";
- di aver provveduto immediatamente a pagare la quota di propria pertinenza, pari a 1.576,49 euro;
- di aver, poi, scoperto, grazie alla documentazione messaggi a disposizione dall'amministratore, che si trattava di fatture insolute dal condominio, oggetto del bilancio 2014 e 2015, ma da lui già saldate;
- che altri condomini erano morosi in relazione alle fatture in questione, per complessivi Euro. 35.473,68;
- che l'assemblea del 22 ottobre 2024 in relazione al punto 2 dell'ordine del giorno "pignoramento Eni: in allegato prospetto di riparto delle quote dovute per le bollette insolute; discussione e approvazione", aveva rifiutato di restituirgli quanto pagato, sul falso presupposto che tali importi erano stati richiesti, in sede di assemblea, per la prima volta;

il ricorrente ha, quindi, chiesto di annullare la delibera in esame nella parte in cui aveva approvato un piano di riparto erroneo per aver richiesto somme non dovute dal ricorrente perché già versate.

Il (...) si è costituito in giudizio ed ha chiesto di respingere le domande proposte.

Secondo il resistente, il debito oggetto delle quote richieste all'attore derivava da incrementi dei costi non preventivati; in particolare, gli importi riscossi per spese ordinarie potevano essere dirottati per spese impreviste ma contraddistinte dal carattere di urgenza. La causa, istruita in via documentale, è stata trattenuta in decisione in data 2 febbraio 2026. 2 L'illegittimità della delibera

impugnata Dai documenti prodotti da parte attrice risulta: che questi ha già pagato le quote condominiali a lui addebitate nel rendiconto 2014 (prod. 5) e 2015 (prod. 6) relative ai debiti del condominio con Eni, tant'è che lo stesso, al 31 dicembre 2023, non aveva alcun debito con il condominio (prod. 8);

che gli importi richiesti ed oggetto del deliberato dell'assemblea impugnato riguardano fatture emesse da Eni per consumi relativi agli anni 2014 e 2015 (prod. 4 e 9);

risulta, quindi, dimostrato che, per tali debiti, l'attore ha già versato la propria quota.

Non c'è, invece, prova del fatto che gli importi di cui sopra derivino da spese straordinarie non preventivate; il (...) peraltro, non ha neppure specificato quali esse sarebbero. In ogni caso, risulterebbe quanto meno anomalo che tali spese si siano manifestati a distanza di quasi 10 anni e non siano mai stati considerati nei rendiconti relativi agli anni di competenza. La spiegazione più logica del debito del condominio risalente agli anni 2014/2015 è quella offerta dall'impugnante, secondo cui questo si è creato a causa del mancato pagamento delle proprie quote da parte di alcuni condomini.

Di conseguenza, si deve concludere che il (...) ha chiesto, con la delibera impugnata, al (...) in regola con i pagamenti, di contribuire al pagamento di un debito condominiale, in luogo dei condomini morosi. Una simile delibera avrebbe certamente potuto essere assunta con l'unanimità dei consensi, o, seguendo parte della giurisprudenza di merito, in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre aliunde le somme necessarie, come nel caso d'aggressione in executivis da parte di creditori del Condominio. Tuttavia, anche non considerando le critiche di chi evidenzia che tale giurisprudenza si basa su sentenze della Corte di Cassazione, (Cass. 12638/20; Cass. 13505/19; Cass. 9083/14; Cass. 13631/01) relative alla disciplina ante riforma (e che sarebbe incompatibile nell'attuale assetto normativo, alla luce dell'art. 63 disp. att. c.c., che prevede che i creditori possono agire nei confronti dei condomini in regola con il pagamento solo dopo aver escusso i morosi), egualmente si osserva che quanto deciso dall'assemblea è illegittimo. Infatti, anche la giurisprudenza meno restrittiva impone la restituzione degli importi eventualmente versati in luogo dei morosi in sede di conguagli e di rendiconti, facoltà, qui, invece, esclusa. Inoltre, l'assemblea - secondo la ricostruzione fattuale qui recepita - ha imputato ad un condomino in regola con i pagamenti parte delle quote dei condomini morosi, superando i limiti dei poteri riconosciuti dalla legge, che appunto, consentirebbero tale addebito solo in presenza di presupposti di urgenza, nella specie neppure considerati dall'assemblea, che ha motivato la propria decisione sulla base di un

presupposto fattuale (quello di un debito ignorato dai precedenti rendiconti), presuntivamente smentito dalla documentazione prodotta nel presente giudizio.

Allo stato, non c'è alcun interesse del (...) a ottenere una pronuncia volta ad accertare un proprio credito nei confronti del (...)attore, in difetto di contestazioni sul punto. Del resto, parte attrice non ha formulato, in questo giudizio, alcun diritto alla restituzione di importi.

3 le spese di lite

Queste vengono liquidate in dispositivo e seguono la soccombenza (valori minimi per la fase istruttoria e decisionale). Ai fini del valore, si è data applicazione della seguente massima: 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. (Cass. 9068/22)

PQM

Annulla la delibera assunta dall'assemblea del condominio (...) in data 22 ottobre 2024;

condanna il condominio (...) a rifondere a (...) le spese di lite del presente giudizio, spese che liquida in 5.261,00 per compensi, oltre spese generali al 15% e accessori di legge, con distrazione delle spese a favore del difensore antistatario.

Genova-Napoli 2 febbraio 2026