

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI  
QUARTA SEZIONE CIVILE

composta dai seguenti Magistrati:

dott. Giuseppe De Tullio   Presidente  
dott. Massimo Sensale    Consigliere  
dott. Luigi Mancini       Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al numero [REDACTED] del ruolo generale dell'anno 2017 vertente tra

[REDACTED]  
Appellante

E

[REDACTED]  
Appellato

FATTI DI CAUSA

1. [REDACTED] conveniva in giudizio il condominio [REDACTED] in [REDACTED]  
[REDACTED]  
Deduceva:  
di avere svolto l'attività di amministratore del condominio [REDACTED] per circa 25 anni, fino  
al 27 agosto 2004, quando rassegnava le dimissioni;

che percepiva un compenso annuale determinato dall'assemblea;  
che in ordine agli emolumenti maturati per l'attività effettuata per gli anni 1988/2001, approvati nei relativi preventivi e bilanci, non aveva ricevuto tutti i pagamenti dovuti;  
che le competenze di cui era ancora creditore ammontavano ad euro 22.461,18;  
che in realtà l'importo era maggiore, pari ad euro 29.841,11, ma aveva ricevuto euro 7.379,93 a titolo di acconto per le sue competenze;  
che della somma complessiva di euro 22.461,18, euro 15.567,64 erano stati già regolarmente approvati dall'assemblea del condominio con la delibera del 23 agosto 2002, che aveva riguardato il credito maturato dall'attore dal 1988 a tutto il 2001;  
che l'ammontare di euro 15.567,64 era immediatamente esigibile, poiché la delibera del 23 agosto 2002 non era stata mai oggetto di impugnativa da parte di alcun condomino;  
che in ordine alla restante somma di euro 6.893,54 - riguardante il credito per gli anni 2002 2003, per euro 14.273,47, meno detrazioni di cassa operate per euro 7.379,93 - l'assemblea condominiale non aveva ancora effettuato la delibera per l'approvazione dei bilanci 2002 e 2003;  
che con raccomandata, ricevuta il 27 Aprile 2006, il legale dell'attore aveva messo in mora il condominio;  
che alla detta missiva l'amministratore, il condominio rispondeva con nota del 10 maggio 2006 e sollevava contestazioni in ordine alla mancanza di autorizzazione dell'assemblea e ad una non acclarata esistenza del credito.

Chiedeva di:

- accertare il credito dell'attore, per complessivi euro 22.461,18, oltre interessi e rivalutazione come per legge;
- condannare il condominio al pagamento in favore dell'attore della complessiva somma di euro 22.461,18, oltre interessi e rivalutazione;
- condannare il convenuto alla rifusione delle spese, con attribuzione.

2. Si costituiva il condominio [REDACTED], in [REDACTED].

Eccepiva l'intervenuta prescrizione del diritto dell'attore relativamente ai pretesi crediti maturati per le gestioni condominiali dal 1988 al 1999, per la somma di euro 5.331,72, e per la gestione anno 2000 per euro 5.780,75.

Nel merito chiedeva di rigettare la domanda in quanto infondata, dichiarando l'insussistenza del credito di euro 22.461,18; in subordine di accertare l'effettivo credito maturato in favore del [REDACTED], detratto l'acconto di euro 7.379,93.

In via riconvenzionale chiedeva di dichiarare la responsabilità contrattuale dell'attore, per violazione degli obblighi sanciti dagli articoli 1130 e 1710 codice civile, in relazione al mancato incasso delle quote condominiali dovute dai condomini nel periodo compreso tra l'anno 1988 ed il 2001, per l'importo di euro 21.716,00, accertata l'esigibilità della stessa da parte del condominio per il decorso del termine di prescrizione quinquennale e, per l'effetto, condannare l'attore al risarcimento dei danni sofferti dal condominio, da determinarsi in misura corrispondente all'ammontare delle quote condominiali insolute, pari ad euro 21.716,00, ovvero in altra misura.

In ogni caso chiedeva di disporre la compensazione giudiziaria tra i rispettivi debiti, fino alla reciproca estinzione e statuire la condanna per l'esubero.

Con vittoria di spese, da distrarre.

3. Con sentenza n. [REDACTED] pubblicata il 10.5.2017, il tribunale di Santa Maria Capua Vetere rigettava la domanda proposta dall'attore nei confronti del condominio; rigettava la domanda riconvenzionale proposta dal condominio; dichiarava compensate le spese del giudizio.

In motivazione deduceva che:

l'eccezione di prescrizione era infondata, in quanto il termine era decennale non quinquennale. Peraltro vi erano atti interruttivi allegati agli atti di causa;

era necessaria l'approvazione dell'assemblea perchè venga riconosciuto un credito in capo all'amministratore per fatte anticipazioni;

nel fascicolo dell'attore era allegata la delibera del 23.8.2002, la quale prevedeva, all'ordine del giorno, discussione e approvazione consuntivo 1.1.2000/31.12.2000, discussione e approvazione consuntivo 1.1.2001/31-12-2001, ma nella stessa mancava la quantificazione e il riferimento al compenso e alle spese anticipate dall'amministratore, mancavano i bilanci cui la delibera faceva riferimento, non vi era prova di una contabilità regolare che consentisse la verifica dei documenti e dunque la giustificazione delle entrate e delle uscite delle gestione. In assenza di tale prova il credito dell'amministratore non poteva ritenersi provato;

quanto alla prescrizione dei crediti vantati nei confronti dei condomini, il condominio avrebbe dovuto promuovere l'azione giudiziaria nei confronti dei morosi nel termine quinquennale di prescrizione, per cui la domanda riconvenzionale doveva essere rigettata.

4. [REDACTED] ha proposto appello.

Lamenta l'omesso esame della documentazione prodotta in giudizio con la costituzione (rendiconto e stato patrimoniale al 31.12.2002 e 31.12.2003, allegati alla convocazione per l'assemblea del condominio del 27 agosto 2004) e della documentazione prodotta – anche dal difensore del condominio all'udienza del 30.9.2011 (verbale assemblea condominio del 13.8.2011, relazione nuovo amministratore e stato patrimoniale).

Deduce che il tribunale ha deciso esaminando solo la delibera del 23.8.2002, depositata al momento della costituzione, alla quale in effetti non erano allegati il bilancio consuntivo ed il bilancio degli anni 1988-2001.

Evidenzia di avere depositato, al momento della costituzione, anche la convocazione dell'assemblea del 27.8.2004, con all'ordine del giorno la discussione e l'approvazione del consuntivo 1.1.2002/31.12.2002 e 1.01.2003/31.12.2003. Alla convocazione erano stati allegati i rendiconto degli anni in questione e la situazione patrimoniale del condominio al 31.12.2003. L'esame di tale documento avrebbe consentito di rilevare che l'amministratore aveva presentato regolare contabilità finale del suo mandato. In particolare, lo stato patrimoniale evidenziava, a pg. 3 e nella voce passività, il debito del condominio verso l'appellante, distinguendo per i periodi temporali le quote dovute ad anticipazioni e quelle per il pagamento delle competenze. In particolare: euro 5.331,12 per anticipi-quote anno 1988 al 1999; euro 5.780,75 per anticipi e competenze consuntivo 2000; euro 4.455,77 per competenze consuntivo 2001; euro 10.121,99 per competenze consuntivo 2002; euro 4.151,48 per competenze consuntivo 2003 per un totale di euro 29.841,11, somma dalla quale doveva detrarsi la somma di euro 7.379,93 a titolo di acconto ricevuto, per un saldo di euro 22.461,18. Era anche riportato in calce il credito del condominio per morosità verso i condomini per un totale di lire 42.026.377 (euro 21.740,00).

Precisa che l'assemblea dei condomini non approvava i rendiconto e la situazione patrimoniale. In seguito il condominio nominava altro amministratore, al quale veniva conferito l'incarico di revisionare la contabilità negli anni sino al 31.12.2010. Alla luce dell'esame della relazione del nuovo amministratore, l'assemblea del 13.8.2011 approvava il rendiconto e lo stato patrimoniale al 31.12.2010, comprendenti anche la gestione dell'appellante relativa agli anni precedenti. La delibera del 13.8.2011 conteneva l'approvazione del rendiconto e dello stato patrimoniale del condominio e riproduceva i dati contabili contenuti nel rendiconto e nello stato patrimoniale già presentati dal [REDACTED] con la convocazione dell'assemblea del 27.8.2004, e cioè euro 22.461,18 quale debito del condominio verso il [REDACTED] ed euro 21.704,00 quale credito del condominio verso i condomini morosi.

Chiarisce che il rendiconto e lo stato patrimoniale approvati il 13.8.2011 erano stati esibiti all'udienza del 30.9.2011 da entrambe le parti in causa, in quanto formati successivamente alla maturazione delle preclusioni istruttorie.

Deduce che nel documento contabile, alla voce "situazione patrimoniale al 31.12.2009 e passività del condominio", era riportata alla voce "f.do rischi e oneri debitori v/[REDACTED]" la somma di euro 22.461,18, che poi era riportata anche nello stato patrimoniale del successivo anno 2010. Era indicato anche in euro 21.740,00 il credito del condominio verso i condomini morosi. Nel verbale dell'assemblea si legge "l'assemblea approva lo stato passivo e dispone che una copia dello stato patrimoniale al 31.12.2009, del conto economico e stato patrimoniale al 31.12.2010, firmati dall'amministratore, dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea siano allegati al libro verbali e l'amministratore è autorizzato a chiedere la riscossione dei crediti riportati in bilancio".

Assume che la delibera di approvazione dello stato patrimoniale riportava il credito dell'appellante per euro 22.461,40 nella voce dei debiti del condominio e si poteva interpretare come approvazione tardiva del rendiconto e dello stato patrimoniale presentato dall'appellante all'assemblea del 27.8.2004 e in quella non approvato, ma anche essere sussunta nell'art. 2730 c.c. per avere il condominio riconosciuto un fatto a sé sfavorevole.

Precisa che il difensore del condominio aveva depositato anche egli copia della delibera e dello stato patrimoniale, ma aveva proposto un'interpretazione diversa, affermando che il debito di euro 22.461,18 era ascrivito alla voce fondo rischio ed oneri debitori verso il [REDACTED] quale costituzione di un fondo di accantonamento fino all'esito del giudizio. Tale spiegazione non poteva essere condivisa sia in quanto in contrasto con la relazione del nuovo amministratore ("nel quadro delle passività è presente un debito verso [REDACTED] per euro 22.461,18"), sia perché, rapportandosi lo stato patrimoniale al pareggio, il credito del [REDACTED] traeva origine dalla morosità dei condomini nel pagamento delle quote condominiali. Diversamente, lo stato patrimoniale avrebbe dovuto essere attivo ed il credito verso i condomini per euro 21.704,00 ingiustificatamente incassato per la inesistenza della voce di spesa nelle passività.

Aggiunge che né lo stato patrimoniale presentato dall'appellante, né quello presentato dal nuovo amministratore nell'assemblea del 13 agosto 2011 riportavano l'esistenza di attività preesistenti o costituite come fondo di riserva per giustificare, escludendo le anticipazioni ed i crediti dell'appellante, il pareggio dello stato patrimoniale. Nella sua gestione, l'appellante aveva supplito con proprie risorse alla morosità dei condomini, così determinando il suo credito, riconosciuto e riportato nelle passività dello stato patrimoniale

del condominio. In ogni caso, il condominio non aveva indicato il titolo della costituzione del presunto fondo di accantonamento, che mai poteva costituirsi senza una delibera dell'assemblea dei condomini e senza il versamento delle conferenti quote condominiali.

Evidenzia che il condominio, nel corso del giudizio di primo grado, eccepiva che nello stato patrimoniale era registrato anche un credito del condominio verso il [REDACTED], riferito alle concluse gestioni, per la somma di euro 3.438,06, scaturente da erronee e/o omesse contabilizzazioni di quote incassate. Pur non condividendo l'assunto, l'appellante dichiara di accettare la decurtazione e quindi riduce la domanda in euro 19.023,00.

Chiede, in riforma della sentenza di primo grado, di:

condannare il condominio al pagamento della somma di euro 19.023,00, oltre interessi e danno da rivalutazione a far data dal 31.12.2003; con vittoria di spese da distrarsi.

5. Si è costituito il condominio [REDACTED].

Eccepisce, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 cpc.

Deduce che è irrilevante che il [REDACTED] abbia presentato i rendiconti per gli esercizi dal 1.1.2002 al 31.12.2003, con il relativo stato patrimoniale, atteso che, come riconosciuto anche dall'appellante, l'assemblea, nella adunanza del 27.8.2004, non approvò i bilanci in questione, il che ha impedito che i crediti in essi elencati divenissero liquidi ed esigibili.

Aggiunge che nella riunione del 13.8.2011, al cui capo secondo dell'o.d.g. figurava l'approvazione del bilancio consuntivo con il relativo stato patrimoniale per l'anno 2010, l'assemblea approvava il rendiconto della gestione stessa, che non si riferiva a rendiconto relativi alla gestione del [REDACTED], essendo questi relativi agli anni 2002-2003. Con la stessa delibera, l'assemblea approvava anche gli stati patrimoniali al 31.12.2009 e al 31.12.2010, ma ciò non significava che il condominio avesse riconosciuto il debito di euro 22.461,18, in quanto tale voce era riportata nelle passività dello stato patrimoniale come "fondo rischi ed oneri v/[REDACTED]" e quindi non poteva considerarsi una voce di debito. Il fondo rischi, infatti, viene creato, a fronte di un debito verso terzi che è contestato, per fronteggiare i rischi futuri derivanti dal contenzioso in essere. L'amministratore del condominio, che aveva redatto i bilanci di esercizio relativi agli anni 2009 e 2010, aveva inserito tra le voci passive dello stato patrimoniale la costituzione di un fondo rischi riferito alla vertenza [REDACTED], per la somma di euro 22.461,18 - pari a quanto da quest'ultimo richiesto in giudizio - che l'assemblea del condominio aveva approvato: ma tale approvazione non poteva essere intesa quale riconoscimento del debito nei confronti del [REDACTED], posto che al tempo tra le parti vi era un giudizio in corso.

Precisa che nella medesima riunione del 13/08/2011, al capo 4) dell'o.d.g., l'assemblea deliberava sulla proposta transattiva formulata dal [REDACTED], tramite il suo difensore, in ordine alla domanda dallo stesso introdotta nel presente giudizio, proponendo a quest'ultimo una definizione bonaria per un importo pari al 50% della somma dallo stesso richiesta, ma senza mai rinunciare ai diritti ed all'azione fatti valere in via riconvenzionale, per il caso in cui il [REDACTED] avesse rifiutato la proposta. Alla proposta transattiva l'appellante non aveva dato seguito, per cui il giudizio era stato definitivo dalla sentenza di primo grado. La circostanza che l'assemblea avesse approvato la proposta transattiva al 50% riferita al credito vantato dall'appellante smentisce che, contestualmente, nell'approvare il bilancio del 2010 avesse anche riconosciuto l'intero credito del [REDACTED].

Deduce che non è condivisibile quanto affermato dall'appellante, vale a dire che nella relazione svolta dall'amministratore al bilancio presentato per l'anno 2010 vi fosse un riconoscimento del debito nell'affermazione "nel quadro delle passività è presente un debito verso il [REDACTED] per euro 22.461,18". Non costituisce prova dei crediti verso il condominio la dichiarazione dell'amministratore, dato che questi non è titolare del potere di disporre dei diritti che fanno capo all'assemblea, visto che solo un atto deliberativo che promana dall'assemblea, specificamente riferito ad un debito certo, potrebbe far ritenere dimostrato il debito.

Espone che non vi è alcun collegamento tra il credito di euro 21.704,00 riportato nello stato patrimoniale al 31.12.2010, e il debito verso il [REDACTED]. La posta attiva di euro 21.704,00 era riferita a crediti verso condomini per prescrizione assemblea 2007 e non era collegata con il fondo rischi per euro 22.461,18, riportato nel quadro passività.

Chiede di:

dichiarare inammissibile l'appello;  
nel merito, dichiarare infondato l'appello.

Con vittoria di spese, da distrarsi.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. [REDACTED] sostiene che con l'approvazione del bilancio – cui era allegato lo stato patrimoniale – del 2010, alla adunanza del 13.08.2011, il condominio abbia riconosciuto il credito vantato dall'appellante per la somma di euro 22.461,18.

A sostegno di tale conclusione deduce:

- che nello stato patrimoniale sia stato indicato il debito di euro 22.461,18 sotto la voce fondo rischi e oneri debitori v/ [REDACTED];
  - che benché sia indicato un fondo rischi, non vi sia stata alcuna costituzione del fondo, e che quindi si sia trattato di un riconoscimento espresso del debito;
  - che a conferma che l'assemblea, nell'approvare il rendiconto, abbia anche approvato il debito nei confronti del [REDACTED], vi era la dichiarazione del nuovo amministratore, il quale, nella relazione aveva affermato che "Nel quadro delle passività è presente un debito verso [REDACTED] per euro 22.461,18";
  - che solo l'esistenza del debito nei confronti del [REDACTED] giustificerebbe la presenza di un credito di euro 21.704,00 appostato nello stato patrimoniale nei confronti dei condomini.
- Le censure non sono fondate.

2. Tra l'amministratore del condominio e i condomini si instaura un rapporto di mandato con rappresentanza.

Ai sensi dell'art. 1720 c.c., il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni.

Quanto allo specifico rapporto tra amministratore e condominio, il primo non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (v. Cass. 14197/2011; 18084/2014).

Nella specie, all'adunanza del 13.08.2011 l'assemblea approvò il rendiconto fino al 31.12.2010, con allegato lo stato patrimoniale. In tale stato patrimoniale, il debito di euro 22.461,18 risulta apostato sotto la voce "fondo rischi ed oneri debito verso [REDACTED]".

Va premesso che il fondo rischi ed oneri costituisce un accantonamento di somme nella previsione di dovere soddisfare un debito di cui non sia certa ancora la debenza e/o l'importo. Correttamente il fondo rischi ed oneri deve essere appostato nel passivo dello stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2424 c.c. (il quale, sotto la voce Passivo, alla lettera B) prevede fondi per rischi ed oneri). Nella specie, nello stato patrimoniale al 31.12.2010 il fondo rischi ed oneri per debiti verso il [REDACTED] è stato giustamente inserito nel passivo:

pertanto, non può condividersi l'affermazione operata dal [REDACTED] a pg. 2 della memoria di replica, secondo cui *“il supposto fondo cassa, costituito nella sola evenienza di una soccombenza nel presente giudizio, dovrebbe figurare nell'attivo patrimoniale”*.

La circostanza che la somma di euro 22.461,18 sia stata inserita nella voce fondo rischi ed oneri rende chiaro che l'assemblea non ha riconosciuto definitivamente l'esistenza del debito nei confronti del [REDACTED] – come invece fatto per le voci “debiti vv/condomini e debiti v/terzi”, pure inserite nelle passività dello stato patrimoniale -, ma, cautelativamente, ha previsto un accantonamento di somme nella previsione di dovere esborsare la detta somma, atteso che era, in quel momento, pendente in primo grado il giudizio introdotto dal [REDACTED] per il riconoscimento proprio del credito avente ad oggetto la somma in questione.

La circostanza – evidenziata dal [REDACTED] – che non risulta alcun atto costitutivo del fondo rischi non ha rilevanza, atteso che dallo stato patrimoniale risulta che tale fondo si deve considerare costituito nel deposito di somme sul conto corrente intestato al condominio.

A conferma che i condomini non abbiano riconosciuto ed approvato il credito vantato dal [REDACTED] vi è la circostanza che gli stessi, nella delibera del 13.8.2011, conferirono mandato all'amministratore di tentare una definizione transattiva della controversia con il [REDACTED], indicando le linee guida da seguire (pagamento del 50% delle pretese dell'appellante), senza però rinunciare ai diritti vantati nei confronti del [REDACTED]. Sarebbe irragionevole ritenere che, nella medesima sede, i condomini avessero riconosciuto definitivamente l'intero credito in favore del [REDACTED] e manifestato la volontà di transigere la controversia, riconoscendo solo il 50% del credito di controparte.

Deve concludersi che i condomini non abbiano approvato e riconosciuto alcun credito in capo al [REDACTED].

3. Nella relazione alla gestione, fatta dall'amministratore ed allegata al rendiconto, si legge che l'amministratore riconosceva che la revisione contabile dallo stesso fatta realizzare chiariva che il [REDACTED] era creditore, come anche debitore di somme, nei confronti del condominio.

A differenza di quanto sostenuto dall'appellante, tale dichiarazione, contenuta nella relazione fatta dall'amministratore ai condomini, non comporta il riconoscimento del debito. Le competenze proprie dell'amministratore sono delineate dagli artt. 1129 e 1130 c.c. Tra queste non rientra anche la facoltà di riconoscere un debito verso terzi, potere che è invece rimesso all'assemblea. Costituisce infatti riconoscimento del debito l'approvazione, da parte

dell'assemblea, del bilancio consuntivo, limitatamente però alle voci espressamente indicate quali debiti (v. per es. Cass. 10153/2011).

Neanche la dichiarazione dell'amministratore può costituire il fondamento giuridico su cui basare la ripetizione delle anticipazioni: infatti, come detto, manca l'appostazione della somma richiesta dal [REDACTED] quale debito nello stato patrimoniale del condominio e la conseguente approvazione da parte dei condomini.

4. In assenza della approvazione del rendiconto contenente, quale voce delle passività, il credito intestato al [REDACTED], risulta irrilevante il possibile collegamento – pure profilato dal nuovo amministratore della relazione ai condomini - tra il credito di euro 21.704,00 e il credito del [REDACTED] di euro 22.461,18.

Va ribadito che quanto dichiarato dall'amministratore nell'illustrare la relazione di gestione non ha alcuna rilevanza decisiva, soprattutto nel caso in esame, ove lo stesso esprima una valutazione in ordine al collegamento tra poste attive e passive.

In ogni caso, pur riconoscendo il collegamento tra la posta attiva di euro 21.704,00 e quella inserita nel passivo di euro 22.461,18, rimane il fatto che tale ultima passività non corrisponde a debiti riconosciuti ed approvati, ma solo a crediti possibili, ove accertati in futuro, ma allo stato contestati.

5. Per completezza si osserva che a pg. 3 della comparsa conclusionale il [REDACTED] solleva dei motivi di censura nuovi rispetto a quelli contenuti nell'atto di appello.

Deduce che per la somma a suo credito di euro 15.567,64 vi era già stata una delibera di approvazione in relazione agli esercizi del 2000 e del 2001. Tale censura è inammissibile.

Va premesso che gli scritti conclusivi sono deputati unicamente ad illustrare i motivi di impugnazione già proposti tempestivamente con l'atto di appello e non a proporre nuove censure (v. Cass. 20232/2022, la cui massima recita: *“Nel giudizio di appello, come in quello di primo grado, la comparsa conclusionale di cui all'art. 190 c.p.c. ha la sola funzione di illustrare le domande e le eccezioni già ritualmente proposte, sicché, ove con tale atto sia prospettata per la prima volta una questione nuova, il giudice del gravame non può, e non deve, pronunciarsi al riguardo, senza, con ciò, incorrere nella violazione dell'art. 112 c.p.c.”*; nello stesso senso, Cass. 16582/2005)

Nell'atto di appello, il [REDACTED] ha concentrato la sua attenzione sulla delibera del 13.8.2011, sostenendo che il suo intero credito di euro 22.461,18 trovava fondamento nella - asserita - espressa approvazione del rendiconto dell'anno 2010.

Atteso che si tratta di una censura diversa e non sollevata con l'atto di appello, la stessa deve essere dichiarata inammissibile.

6. In conclusione, l'appello deve essere rigettato e, di conseguenza, va confermata la sentenza di primo grado.

7. Le spese devono gravare sull'appellante, in ragione della regola della soccombenza di cui all'art. 91 cpc e vengono liquidate in favore del difensore antistatario del condominio. La liquidazione avviene secondo i parametri dettati dal d.m. 55/2014, come integrato dal d.m. 147/2022.

Ai fini della liquidazione del compenso, in caso di rigetto della domanda il valore della controversia va determinato in ragione del criterio del "*disputatum*" (v. per es. Cass. 35195/2022; 28417/2018).

Nella specie, il valore della causa va determinato alla luce della somma richiesta in pagamento dal [REDACTED].

Pertanto, va fatta applicazione della tabella dettata per i giudizi innanzi alla corte di appello il cui valore sia compreso tra euro 5.200,01 ed euro 26.000,00.

Per le fasi di studio, introduttiva, di trattazione e decisoria va fatta applicazione dei valori medi, ridotti del 50%. Pertanto va liquidata la somma di euro 2.904,50 a titolo di compenso, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa.

8. Poiché l'appello è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 e viene rigettato, sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1 - quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Napoli, definitivamente pronunciando, così decide:

a) rigetta l'appello proposto da [REDACTED] e, per l'effetto, conferma la sentenza del tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. [REDACTED], pubblicata il 10.05.2017;

b) condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite in favore del difensore antistatario dell'appellato condominio [REDACTED], liquidando la somma di euro 2.904,50 a titolo di compenso, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa;

c) ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, inserito dall'art. 1 comma 17, l. 24 dicembre 2012 n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti dell'obbligo di versamento, a carico della parte appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Napoli, nella camera di consiglio del 10.10.2023

Il Presidente  
Dott. Giuseppe De Tullio

Il Consigliere est.  
Dott. Luigi Mancini