

N.R.G. 10061/2021, 11110/2021 e 266/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
TERZA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice, dott. Parentini Mirko, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili di I Grado riunite iscritte ai **nn.r.g. 10061/2021 – 11110/2021 – 266/2022** promosse da:

Parte_1

[...]

anche quali eredi del defunto *Parte_2* **(originariamente costituitosi tramite** *CP_1* **Avv.** *Avvocato_1* **deceduto in corso di causa rappresentati e difesi dall'Avv.to** *Avvocato_2* **e dall'Avv.** *Avvocato_3*

ATTORI IN OPPOSIZIONE

contro

CP_2

rappresentato e difeso in proprio

CONVENUTO OPPOSTO

OGGETTO: opposizioni a decreti ingiuntivi tutti per canoni condominiali asseritamente non pagati

CONCLUSIONI (come rassegnate con note per l'udienza in trattazione scritta del 19.10.2023)

Per gli attori opposenti:

Nella procedura NRG 10061/2021:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, per le ragioni tutte di cui alla parte espositiva, e/o meglio viste in corso di causa, previa in ogni caso la declaratoria di revoca e/o sospensione della provvisoria esecutorietà del Decreto Ingiuntivo opposto n. 2569/2021 pronunciata inaudita altera parte o previa fissazione di udienza ad hoc, revocare il Decreto Ingiuntivo opposto n. 2569/2021 emesso dal Tribunale di Genova nella procedura N.R.G. 7352/2021 dichiarando in ogni caso che nulla è dovuto dagli opposenti per i titoli e/o le ragioni dedotte nel ricorso monitorio;

Vinte le spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.

Nella procedura RGN 11110/2021:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, per le ragioni tutte di cui alla parte espositiva, e/o meglio viste in corso di causa, previa in ogni caso la declaratoria di revoca e/o sospensione della provvisoria esecutorietà del Decreto Ingiuntivo opposto n. 3283/2021 pronunciata inaudita altera parte o previa fissazione di udienza ad hoc, revocare il Decreto Ingiuntivo opposto n. 3283/2021 emesso dal Tribunale di Genova nella procedura N.R.G. 9690/2021 dichiarando in ogni caso che nulla è dovuto dagli opposenti per i titoli e/o le ragioni dedotte nel ricorso monitorio;

Vinte le spese, diritti ed onorari del presente giudizio.”

Per il convenuto opposto:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, in via preliminare CONFERMARE i decreti ingiuntivi nn. 2569/2021 e 3283/2021 emessi dal Tribunale di Genova e la loro provvisoria esecutorietà per tutti i motivi esposti nei precedenti atti e come verranno precisati in comparsa conclusionale, in via principale DICHLARARE le opposizioni infondate in fatto e in diritto e, per l'effetto, RESPINGERE tutte le domande ex adverso formulate ex art. 645 c.p.c., CONDANNANDO gli opposenti a rimborsare all'opposto tutte le spese dal medesimo anticipate per loro conto relative al Indirizzo_1 oggetto dei decreti ingiuntivi opposti nonché l'importo di € 629,00 corrispondente al congruaggio dell'esercizio 2020 come da rendiconto approvato all'unanimità e prodotto in atti, le spese di amministrazione di loro competenza inerenti l'esercizio 2021 nonché l'importo di € 1.000 corrispondente alla loro quota anticipata dall'Avv. Pt_1 al Geom.

CP_3 per lo studio di fattibilità richiestogli al fine di ottenere le agevolazioni del Bonus facciate spese tutte sostenute dall'Avv. CP_2

Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa da distrarsi in favore del difensore antistatario che dichiara, a sensi dell'art. 93 c.p.c., di averli anticipati nonché i danni ex art. 96 c.p.c.”

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE.

1. Esposizione delle domande, eccezioni e deduzioni difensive inerenti il giudizio 10061/2022.

1.1) L'Avv.to CP_2, con ricorso monitorio del 2 agosto 2021, chiedeva che venisse ingiunto, con decreto immediatamente esecutivo, ai sigg.ri Parte_2, Pt_1 [...] e Parte_1, quali eredi della sig.ra Persona_1 (condomina del caseggiato sito in Indirizzo_1), il pagamento di:

- a) € 629,00 a titolo di conguaglio a consuntivo per l'anno 2020;
- b) € 7.000,00 a titolo di acconti dovuti per i mesi da febbraio 2021 ad agosto 2021;
- c) € 1.000 a titolo di rimborso di metà degli onorari (anticipati dal ricorrente) versati al geom. CP_3 per lo studio di fattibilità dell'agevolazione del superbonus del 110%.

1.2) A fondamento delle domande azionate in via monitoria esponeva che:

1.2.a) l'Avv.to Pt_1 (proprietario degli interni 1, 1A, 1C, 2 e 3 del caseggiato di [...] Lg_1 avrebbe amministrato, fin dal 2000, le parti comuni dell'edificio in forza di accordo tacito con la sorella (sig.ra Persona_1), proprietaria dei restanti interni 1B, 4, 4A e 5;

1.2.b) in ottemperanza all'accordo predetto, la sorella e poi il suo amministratore di sostegno, sino al gennaio 2021, gli avrebbero versato, quale amministratore delle parti comuni del caseggiato un acconto annuale, che per il 2018, 2019, 2020 e 2021, era stato concordato in € 1000,00, salvo conguaglio (importo comprensivo di spese di manutenzione, di assicurazione e del compenso dovutogli come amministratore);

1.2.c) sino al 2018 gli acconti sarebbero stati puntualmente versati dalla sorella, unica altra condomina;

1.2.d) alla morte della sorella i sigg.ri Parte_2, Parte_1 e Parte_1, eredi della sig.ra Persona_1, nonostante Parte_1 avesse approvato il

rendiconto per l'anno 2020 contenente il bilancio preventivo per il 2021 e nonostante i numerosi solleciti inviati, non avevano provveduto a pagare le spese di amministrazione di loro spettanza come sopra esposte.

1.3) Avverso il conseguente decreto ingiuntivo n. 2569/2021 del 16.09.2021 interponevano opposizione i sigg.ri *Parte_2* (allora in vita) e *Parte_1* chiedendo il rigetto delle domande formulate in via monitoria contestando la legittimazione attiva dell'Avv.to *CP_2* in quanto:

1.3.a) non sarebbe mai stato nominato amministratore del condominio con deliberazione dell'assemblea condominiale secondo quanto prescritto dall'art. 1129 c.c.;

1.3.b) i rendiconti da lui redatti non sarebbero stati approvati dall'assemblea condominiale peraltro mai convocata.

1.4) Nel merito, rilevavano l'assenza di documentazione a sostegno degli esborsi asseritamente effettuati dall'Avv. *Pt_1*, eccependo l'infondatezza del credito azionato in via monitoria.

1.5) Infine, chiedevano disporsi la sospensione della provvisoria esecutività dei decreti opposti.

1.6) Si costituiva l'Avv.to *CP_2* chiedendo il rigetto dell'opposizione posto che:

1.6.1) il rendiconto consuntivo e preventivo 2020-2021 – sulla base del quale erano stati ingiunti gli importi richiesti dal ricorrente - sarebbe stato approvato all'unanimità da tutti i proprietari del palazzo mediante la sottoscrizione dello stesso (cfr.prod.n.7) con la quale, sarebbe stata confermata anche la nomina quale amministratore dell'Avv. *CP_2* [...] il quale, tra l'altro, detiene la maggioranza dei millesimi;

1.6.2) l'Avv.to *Pt_1* e la defunta sorella (*Persona_1*) in forza delle successioni dei loro genitori (Not. *Persona_2* deceduto il 4.10.1978 e Sig.ra [...] *Parte_3*, deceduta in *Lg_2* il 14.9.1979) nonché a seguito dell'atto di divisione a rogito del Not. *Persona_3* di *Lg_2* in data 10.5.1990 (prod.n.2), si sono reciprocamente assegnati in proprietà esclusiva gli immobili caduti nelle suddette successioni, tra cui gli appartamenti facenti parte del palazzo sito in *Indirizzo_1* e cioè: - alla Sig.ra *Persona_1* sono stati assegnati gli interni 1B, 4, 4A e 5

nonché il 50% delle cantine; - all'Avv. **CP_2** sono stati assegnati gli interni 1A, 1, 1C, 2, 3 nonché il restante 50% delle cantine;

1.6.3) che, dai suddetti atti di provenienza e, soprattutto dall'atto di divisione, si evincerebbe che l'Avv. **CP_2** detiene la maggioranza dei millesimi pari al 60% mentre la *de cuius* il restante 40%;

1.6.4) che, proprio sulla base dei suddetti millesimi e, soprattutto, ai sensi dell'art. 1106 c.c. i fratelli Semino sin dall'anno 2000, avevano deciso di comune accordo che l'amministrazione sia ordinaria che straordinaria del palazzo, venisse gestita dall'Avv. **CP_2** ;

1.6.5) che, in forza del suddetto accordo mai contestato nonché ai sensi del combinato disposto degli artt. 1105 e 1108 c.c. i Sigg. **CP_2** e **Persona_1** avevano deciso di non formalizzare alcuna convocazione di assemblea né per l'approvazione dei rendiconti sia consuntivi che preventivi predisposti dall'Avv. **CP_2** , né per la nomina o conferma dell'amministratore ritenendo sufficiente l'esame congiunto e l'approvazione degli stessi (sempre approvati all'unanimità) come risulta dalle sottoscrizioni apposte su di essi (prod.n.3) nonché da tutti i pagamenti effettuati per vent'anni sia dall'Avv. **Pt_1** , sia dalla Sig.ra **Pt_1** sia, relativamente agli anni 2018 e 2019, dall'Avv. **Avvocato_4** suo ADS. (cfr.prod.n.6);

1.6.6) che – secondo la giurisprudenza di legittimità – per la nomina di amministratore condominiale non occorrerebbe un formale atto di investitura da parte dell'assemblea condominiale essendo sufficiente che egli sia riconosciuto tale dai condomini come risulterebbe nel caso in specie ove parte convenuta aveva fin dal 2000 amministrato il caseggiato provvedendo al pagamento delle fatture, percepito i relativi contributi da parte dell'altra comproprietaria e presentato rendiconti tutti approvati senza alcuna contestazione;

1.7) che l'accettazione con beneficio di inventario da parte della coerede **Parte_1** [...] non la esonererebbe dall'obbligo di corrispondere quanto dovuto per la manutenzione e conservazione delle parti comuni del caseggiato in comproprietà.

2. Esposizione delle domande, eccezioni e deduzioni difensive inerenti i giudizi riuniti r.g.n. 2662/2022 e 11110/2021.

2.1) L'Avv.to *CP_2*, con ricorso monitorio del 2 novembre 2021, chiedeva che venisse ingiunto, sulla base di motivazioni coincidenti con quelle esposte nel paragrafo precedente, ai sigg.ri *Parte_2*, *Parte_1* e *Parte_1*, quali eredi della sig.ra *Persona_1* (condomina del caseggiato sito in *Indirizzo_1*), il pagamento di

a) € 3.000,00 dovuti a titolo di acconto per le mensilità settembre, ottobre e novembre 2021;

b) € 2.609,20 corrispondente alla frazione del 40% della fattura n. VL080635 (prod. 2 fascicolo monitorio) emessa da *Org_1* per lavori di rifacimento dell'impianto di riscaldamento del palazzo.

2.2) Con due differenti atti di citazione in opposizione, i Sigg.ri *Parte_1* (n.r.g. 266/2022), *Parte_2* e *Parte_1* (n.r.g. 11110/2021) proponevano opposizione avverso il D.I. n. 3283/2021 del 16.11.2021 col quale questo Tribunale ingiungeva il pagamento immediato degli importi richiesti.

2.3) Si costituiva l'Avv.to *CP_2* chiedendo, anche per tale decreto ingiuntivo il rigetto delle opposizioni e la conferma dell'ingiunzione sulla base di motivazioni largamente convergenti con quelle sopra esposte.

3. Svolgimento del processo.

3.1) Con due diverse ordinanze i Giudici assegnatari delle cause ritenevano di accogliere le istanze ex art. 649 c.p.c. stante l'inesistenza di una delibera assembleare in ordine all'approvazione del bilancio preventivo 2021, nonché del rendiconto relativo all'anno 2020.

3.2) Rilevata la sussistenza di una connessione oggettiva e soggettiva fra le cause sopra richiamate, ne veniva disposta la riunione all'esito della quale le parti depositavano le proprie memorie ex art. 183 VI comma c.p.c.

3.3) Ritenute inammissibili le istanze istruttorie formulate e ritenuta la causa matura per la decisione, con ordinanza del 06.06.2023 veniva fissata udienza di p.c.

3.4) In data 27.06.2023, il processo veniva interrotto per morte della parte *Parte_2*.

3.5) Gli eredi, nelle persone di Andrea e *Parte_1*, riassumevano la causa nel novembre 2023, chiedendo fissarsi nuova udienza di p.c.

3.6) Precisate le conclusioni all'udienza del 19.12.2023 in trattazione scritta, il Giudice tratteneva la causa in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

4. Sulla carenza di legittimazione in capo all'Avv. CP_2

4.1) Preliminarmente gli attori in opposizione eccepiscono che l'Avv.to CP_2, non avendo ricevuto dall'assemblea dei condomini alcun incarico amministrativo, sarebbe privo della necessaria legittimazione attiva a richiedere, ai restanti condomini, il pagamento di contributi a titolo di acconto e di saldo non essendo stati neppure mai approvati dall'assemblea condominiale bilanci consuntivi e preventivi.

4.2) Si premette in fatto che, nei due ricorsi monitori - che delimitano l'oggetto delle domande azionate in giudizio - l'Avv.to CP_2 chiede che alle controparti, subentrate *iure successionis* nella titolarità degli immobili di proprietà della defunta sorella sig.ra Persona_1, siano ingiunti i seguenti pagamenti:

- a) di € 629,00 a titolo di conguaglio a consuntivo per l'anno 2020;
- b) di € 7.000,00 a titolo di acconti dovuti per i mesi da febbraio 2021 ad agosto 2021;
- c) di € 3.000,00 a titolo di acconti dovuti per i mesi da settembre a novembre 2021;
- d) di € 2.609,20 a titolo di quota del 40% della fattura n. VL080635 (prod. 2 fascicolo monitorio) emessa da Org_1 (per i lavori straordinari di rifacimento dell'impianto di riscaldamento del palazzo).
- e) di € 1.000,00 a titolo di rimborso dovuto all'Avv.to Pt_1 per aver anticipato gli onorari spettanti al geom. CP_3 per lo studio di fattibilità dell'agevolazione del superbonus;

4.3) Con riferimento alle pretese di cui alle lettere a), b) c) e d) del precedente punto l'Avv.to Pt_1 asserisce di agire quale amministratore delle parti comuni del caseggiato sito in Lg_2 Indirizzo_1 mentre, con riferimento alla pretesa sub e) egli pare più propriamente chiedere il rimborso di somme sostenute anche nell'interesse del condomino proprietario dei restanti alloggi costituenti il caseggiato.

4.4) In particolare il convenuto opposto, con riferimento ai pretesi importi a titolo di acconto e di conguaglio, assume che, quale proprietario degli interni 1, 1A, 1C, 2 e 3 del caseggiato di Luogo_1 avrebbe gestito le parti comuni dell'edificio in forza di accordo tacito con la sorella (Persona_1), proprietaria dei restanti interni 1B, 4,

4A e 5 e che, in virtù di tale accordo risalente nel tempo, gli avrebbe versato fin dal 2000, un acconto annuale, che per il 2018, 2019, 2020 e 2021, ammontava ad i € 1000,00, salvo conguaglio (importo comprensivo di spese di manutenzione, di assicurazione e del compenso dovutogli come amministratore).

4.5) Proseguiva allegando che, fino al 2018, tali acconti sarebbero stati versati regolarmente dalla sorella e da tale anno fino al 2021 dall'amministratore di sostegno della sorella, a fronte della presentazione di rendiconti approvati dallo stesso;

4.6) Però, a partire dalla morte della sorella, i coeredi avrebbero omesso di corrispondere gli acconti sebbene avessero approvato il rendiconto dallo stesso presentato per gli anni 2021/2022.

4.7) Occorre preliminarmente osservare che, nel caso in cui gli immobili di proprietà esclusiva, aventi parti in comune, siano di proprietà di due sole persone si configura la nota figura del "condominio minimo" che, secondo la Cassazione sussiste anche laddove *"i partecipanti siano, uno, proprietario esclusivo di un'unità immobiliare ed altri comproprietari "pro indiviso" delle restanti unità immobiliari comprese nell'edificio"* (cfr. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15705 del 23/07/2020).

4.8) Come noto le SS.UU. (cfr. Sez. U, Sentenza n. 2046 del 31/01/2006), a fronte del contrasto giurisprudenziale che si era profilato sulla disciplina applicabile al piccolo condominio, hanno ritenuto che la *"disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, "a fortiori", con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni."*

4.9) In particolare, ai fini che ivi rilevano, la Cassazione (cfr. Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 30/07/2020, n. 16337), ha ritenuto che *"nell'ipotesi di condominio costituito da due soli condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque sotto il profilo dell'elemento*

personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario."

4.10) Quanto alla forma che l'atto di nomina dell'amministratore deve assumere la giurisprudenza di legittimità – con riferimento, però, a fattispecie antecedenti all'entrata in vigore della l. n. 220 del 2012 – ha ritenuto che la nomina *"può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 cod. civ., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio"* (Cass. Civ. n. 2242/2016).

4.11) Tuttavia la nuova disciplina dell'amministrazione condominiale pare escludere la nomina anche per comportamento concludente dei condomini giacché il novellato art. 1229 c.c. assoggetta la nomina a requisiti di contenuto che presuppongono una deliberazione dell'assemblea.

4.12) In tal senso recente pronuncia della Cassazione (cfr. Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 22/04/2022, n. 12927) ha ritenuto che, *"al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto"*

4.13) Pertanto si deve ritenere che – a seguito della morte della sig.ra Persona_1 [...] , essendosi estinto ex art. 1722 nr. 4 c.c. il mandato che la stessa aveva conferito al fratello CP_2 di gestire anche per suo conto le parti comuni – sarebbe occorsa, in forza dei principi di diritto sopra enunciati, un nuovo atto di investitura da parte dei coeredi della sorella pacificamente subentrati *iure successionis* nella proprietà di quattro immobili compresi nel caseggiato.

44.14) Né potrebbe dedursi l'adesione degli opposenti all'attività amministrativa di fatto posta in essere dall'Avv.to **Pt_1** dal rilievo che il coerede Sig. **Parte_1** avesse sottoscritto in data 10.05.2021, comunque al di fuori di una regolare assemblea condominiale, il rendiconto spese esercizio 2020 (prod. 4 fasc. mon. e prod. 7 atto di citazione in opposizione n.r.g. 10061/2021) redatto dall'Avv.to **Pt_1**, poiché non vi è alcun sicuro elemento di prova che la sottoscrizione - riguardante peraltro un rendiconto e, quindi, di per sé atto inidoneo a costituire un valido rapporto di amministrazione condominiale - sia stata apposta anche su mandato dei restanti due comproprietari i quali, dunque, non paiono aver mai prestato alcuna adesione all'attività amministrativa posta in essere dal convenuto.

3.15) Quanto alla circostanza, dedotta dall'Avv.to **CP_2** in comparsa conclusionale, per cui nel gennaio 2021 l'Avv. **Avvocato_4** (A.d.S. **Persona_1** [...]), “*su specifica e concorde richiesta degli eredi?*” avrebbe ottenuto dal Tribunale l'autorizzazione a versare all'Avv. **CP_2**, nella sua qualità di amministratore del piccolo **Org_2** di **Indirizzo_1**, l'importo di € 1.000,00 a titolo di primo acconto sulle spese di amministrazione relative all'esercizio 2021 oltre a costituire allegazione tardiva (di cui, peraltro, non vi è alcun riscontro probatorio) poiché formulata per la prima volta solo in comparsa conclusionale, non pare comunque idonea ad inficiare quanto esposto al punto 3.13) posto che il versamento di un acconto non può tenere luogo, per le considerazioni che precedono, di un atto di valida investitura ai sensi dell'art. 1129 cod.civ..

3.15) D'altronde l'insussistenza di un valido incarico amministrativo a favore dell'Avv.to **CP_2** si ricava dall'Ordinanza emessa in data 29 settembre 2022 all'esito del procedimento r.v.g. 9520/2021, la quale – sulla base dell'evidente conflitto tra i condomini – aveva provveduto a nominare un amministratore per la risoluzione delle problematiche e criticità riguardanti le parti comuni dell'edificio (nomina di cui non vi sarebbe stato all'evidenza necessità laddove vi fosse già stato in corso un valido rapporto di amministrazione condominiale tra il condomino **CP_2** e tutti i restanti condomini del caseggiato).

3.16) Né potrebbero trarsi argomenti a favore della pretesa legittimazione attiva dell'Avv.to *Pt_1* dal verbale dell'assemblea condominiale del 4 aprile 2023 (cfr. deposito del 3.5.2023 di parte *CP_2*) allorché, all'esito dell'esame dei consuntivi 2011 e 2022 e relativi riparti, l'Avv.to *Avvo_2* in nome e per conto degli odierni condomini oppositori aveva dichiarato di approvare i consuntivi presentati dall'amministratore condominiale con esclusione di alcune spese esposte nella nota esplicativa poiché prive di giustificativi ed avanzando, comunque, riserve sull'entità del debito del condominio nei confronti di *Org_1*.

3.17) Infatti, trattandosi di preventivi e consuntivi redatti dall'amministratore condominiale, *Testimone_1*, e di cui l'assemblea condominiale ha discusso durante la sua gestione, la legittimazione ad agire per eventuali recuperi da parte dei condomini morosi spetterebbe unicamente all'amministratore condominiale e non a singoli condomini indipendentemente dal fatto che l'amministratore abbia impiegato documenti messi a disposizione da uno di essi.

3.18) Peraltro l'esame, da parte dell'assemblea condominiale, dei consuntivi per gli anni 2021 e 2022 solo nell'aprile 2023 rafforza ulteriormente la conclusione che tali consuntivi non fossero stati prima di allora approvati dai condomini e, dunque, non potessero costituire titolo idoneo per agire contro i pretesi condomini morosi.

3.17) Ne consegue che, a seguito della morte della sorella (unica altra condomina dell'edificio) parte opposta, essendo venuto meno il mandato conferitogli ex art. 1722 c.c., e non avendo ricevuto alcun incarico amministrativo ex art. 1129 c.c. dai coeredi della stessa, non aveva alcuna legittimazione a richiedere a costoro il pagamento di acconti e conguagli inerenti ad attività gestionale successiva al decesso della sorella e, comunque, in base a rendiconti consuntivi e preventivi mai approvati all'unanimità da tutti i condomini.

3.18) Analoghe considerazioni si impongono anche con riferimento alla pretesa del pagamento della fattura *Org_1* non constando alcuna approvazione della spesa straordinaria.

4. Sul rimborso delle somme anticipate dall'Avv.to *CP_2* per lo studio di fattibilità in merito al superbonus 110%.

4.1) Parte opposta, assume a fondamento della domanda di rimborso, di aver conferito, nel novembre 2020, unitamente all'AdS della sorella, l'incarico ad un professionista (geom. CP_3 di effettuare uno studio di fattibilità sulla possibilità per il caseggiato di usufruire del superbonus del 110% e di aver anticipato, come da quietanza prodotta, l'intero suo compenso onde evitare azioni giudiziarie da parte di costui.

4.2) In primo luogo non figura agli atti di causa alcun riscontro documentale di tale mandato congiunto al professionista (considerato, peraltro, che trattandosi di atto di straordinaria amministrazione avrebbe dovuto essere approvato, per quanto attiene alla condomina assoggettata ad amministrazione di sostegno, dal Giudice Tutelare).

4.3) Inoltre si osserva che – anche per il c.d. condominio minimo – *“il diritto al rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino per la gestione delle cose comuni ai sensi dell'art. 1134 c.c., a differenza di quanto previsto dall'art. 1100 c.c. nella comunione ordinaria, non insorge in caso di trascuranza degli altri comunisti, ma presuppone il requisito dell'urgenza, intendendo la legge trattare con rigore la possibilità che il singolo possa intervenire nell'amministrazione dei beni in proprietà.”*

4.4) Nel caso in specie non viene nemmeno allegata una situazione di urgenza che rendesse la spesa indifferibile.

5. Spese di lite

5.1) Le spese di lite seguono la soccombenza, avuto riguardo ai valori medi di liquidazione previsti per lo scaglione di riferimento (da € 5.201,00 ad € 26.000,00).

p.q.m.

definitivamente decidendo ogni contraria domanda, eccezione e deduzione:

1. in accoglimento dell'opposizione revoca il D.I. n. 2569/2021 del 16.09.2021 e il D.I. n. 3283/2021 del 16.11.2021:

per carenza di legittimazione attiva dell'Avv.to CP_2 quanto agli importi pretesi a titolo di conguaglio 2020, acconti 2021 e a titolo di contribuzione al pagamento della fattura n. VL080635 emessa da Org_1 e

per carenza dei presupposti di cui all'art. 1134 c.c. quanto alla pretesa di rimborso di spese per lo studio di fattibilità dell'agevolazione fiscale del 110%.

2. dichiara tenuto e condanna l'Avv. *CP_2* a rifondere ai Sigg.ri *Pt_1* e *Parte_1* le spese di lite, che si liquidano in € 355,50 per esborsi ed € 5.077,00 per compenso del difensore (di cui

Fase di studio della controversia, valore medio:	€ 919,00
Fase introduttiva del giudizio, valore medio:	€ 777,00
Fase istruttoria/di trattazione, valore medio:	€ 1.680,00
Fase decisionale, valore medio:	€ 1.701,00)
oltre 15% per spese generali e accessori di legge.	

3. rigetta la domanda ex art. 96 terzo comma c.p.c. formulata da parte convenuta opposta.

Genova, 3 aprile 2024

Il Giudice
(dott. Mirko Parentini)