

N. R.G. 15023/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonina Giardina Giardina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 15023/2017 promossa da:

██████████ nato a Palermo il 04/07/1959 e residente in Palermo via ██████████ Cod.
Fisc. ██████████

██████████ nato a Palermo il 25.01.1956 ed ivi residente in Via ██████████ C.F.

██████████
entrambi elettivamente domiciliati in Palermo, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████
██████████ dalla quale sono rappresentati e difesi per mandato in atti

ATTORI

contro

CONDOMINIO DI VIA ██████████ (C.F.: ██████████) in persona dell'Amministratore
pro tempore Rag. ██████████ elettivamente domiciliato in Palermo, Via ██████████
presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta mandato in atti

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 08/09/17 i signori ██████████ e ██████████ hanno
convenuto in giudizio il Condominio di Via ██████████ di Palermo, in persona dell'amministratore
pro tempore, chiedendo l'annullamento della delibera assembleare del 22/05/17, in quanto assunta

senza il rispetto dei quorum deliberativi previsti per legge.

Gli odierni attori hanno spiegato di essere proprietari di due appartamenti facenti parte del complesso condominiale sito in Palermo, via [REDACTED] e, in particolare, il Sig. [REDACTED] dell'appartamento sito al piano 4, interno 15, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 25 per averlo ereditato, quale erede testamentario della de cuius [REDACTED] il 15/08/1992, giusto atto di registrazione della pubblicazione del testamento in Palermo il 06/10/1992 Not. [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] dell'unità immobiliare sita al piano 9, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 12, ricevuta giusto atto di "divisione parziale" del 25.03.1991 in Notar [REDACTED] successivamente all'apertura della successione legittima della madre Sig.ra [REDACTED] deceduta in Palermo in data 03.05.1990, giusta denuncia di successione.

Gli stessi hanno precisato che la delibera impugnata concerneva la ratifica della precedente decisione, assunta dall'assemblea in data 15/2/2017, di autorizzare l'amministratore del Condominio a partecipare al procedimento di mediazione, nonché di quella mai deliberata di costituirsi nei giudizi promossi da alcuni condomini al fine di ottenere il riconoscimento dell'avvenuta usucapione dei posti auto. Tale delibera veniva assunta con la maggioranza di 480,01 millesimi, risultando, pertanto, annullabile per il mancato rispetto dei quorum deliberativi previste dall'art. 1136 cc.. Inoltre, tale scelta sarebbe stata assunta col voto favorevole del condomino [REDACTED] che, pur essendo comproprietario delle parti comuni, ma non avendo godendo dell'assegnazione di un posto auto, non avrebbe dovuto esprimere alcun voto.

Conseguentemente, gli attori hanno chiesto la preventiva sospensione della delibera assembleare oggetto del presente giudizio e, nel merito, l'annullamento, con la vittoria delle spese di lite.

Il Condominio convenuto, tempestivamente costituitosi, ha, preliminarmente eccepito l'improcedibilità delle domande attoree, in quanto la domanda di mediazione formulata dagli attori, aveva ad oggetto motivi di doglianza, con riguardo alla delibera impugnata, assolutamente diversi e difforni rispetto alla domanda introduttiva del presente giudizio, con la conseguente decadenza di cui all'art. 1137 c.c., nella quale gli attori sarebbero incorsi.

Nel merito il convenuto ha sostenuto la legittimità della delibera impugnata, giacché, la decisione di autorizzare l'amministratore a partecipare ai procedimenti di mediazione e a costituirsi nei relativi giudizi, conferendo l'incarico di rappresentare e difendere il Condominio all'avv. [REDACTED] [REDACTED] era stata assunta già alle precedenti assemblee del 15/2/2017 e dell'11/4/2017, mai impugnite e, pertanto, perfettamente valide ed efficaci.

La delibera impugnata, al contrario, concerneva soltanto l'approvazione della relazione sull'attività svolta dal legale nell'ambito delle procedure di mediazione e nei conseguenti giudizi. Pertanto, il convenuto ha chiesto preliminarmente, l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione e, nel merito, il rigetto delle domande formulate da parte attrice, con la condanna di quest'ultima alle spese di lite.

Motivi della decisione.

Alla luce della istruttoria espletata, di natura esclusivamente documentale, la domanda di parte attrice appare infondata e va rigettata per le seguenti ragioni.

Con riguardo all'eccezione preliminare di improcedibilità della domanda formulata da parte convenuta, va confermata l'ordinanza del 27/3/2019, che ha ritenuto la stessa infondata. Parte attrice, infatti, con l'istanza di mediazione ha sostenuto che la delibera oggetto del presente giudizio risulti annullabile, in quanto con la medesima l'assemblea condominiale ha autorizzato con il voto favorevole dei partecipanti, pari a 480,01 millesimi, l'amministratore del Condominio a costituirsi nei giudizi promossi da alcuni condomini, in violazione della prescrizione relativa al quorum deliberativo prevista dall'art. 1136 comma 2, c.c..

Gli odierni attori hanno contestato, altresì, la partecipazione al voto del condomino [REDACTED] in quanto sprovvisto di posto auto e pertanto non legittimato a partecipare alle decisioni riguardanti tale argomento. Gli attori hanno formulato nell'atto di citazione le medesime domande, già esposte nell'istanza di mediazione e, per tale motivo, l'eccezione di improcedibilità formulata dal convenuto merita di essere rigettata.

Con riguardo alla validità della delibera, approvata con un numero di voti inferiore a quello prescritto dall'art. 1136 c.c., si osserva che il citato articolo, al primo e al secondo comma, disciplina la regolarità della votazione dell'assemblea condominiale in prima convocazione; al terzo comma il citato articolo prescrive che l'assemblea, in seconda convocazione, sia costituita da un numero di condomini che rappresenti almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. In tal caso, la delibera è validamente approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Al quarto comma il citato art. 1136 c.c., infine, prescrive che *"le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo..(omissis) devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo"*, ovvero con un numero di voti che rappresenti almeno la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Contrariamente a quanto affermato da parte attrice, la delibera impugnata non concerne l'autorizzazione dell'amministratore a partecipare agli incontri in mediazione ed a costituirsi nei giudizi promossi da alcuni condomini, nonché in quello promosso dai signori [REDACTED] al fine di ottenere l'usucapione dei posti auto, già oggetto, rispettivamente, della delibera assembleare del 15/2/2017 e di quella dell'11/4/2017. A proposito di quest'ultima delibera, non corrisponde al vero l'affermazione dei signori [REDACTED] e [REDACTED] secondo cui l'assemblea dell'11/4/2017 non si tenne mai, come risulta dal relativo verbale prodotto agli atti da parte convenuta. Nel corso di tale seduta, l'assemblea provvede ad approvare e ratificare l'autorizzazione già concessa all'amministratore a partecipare alla mediazione e a costituirsi nei giudizi promossi da un certo numero di condomini, nonché in quello successivamente incoato dal signor [REDACTED].

Come è noto, a seguito dell'introduzione della mediazione civile e commerciale nel nostro ordinamento con il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, le controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5 comma 1 di tale disposizione, devono essere preventivamente assoggettate all'esperimento del procedimento di mediazione che costituisce, quindi, causa di procedibilità del successivo giudizio.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 71 quater disp. att. c.c. l'amministratore di condominio è legittimato a partecipare alla procedura di mediazione obbligatoria solo previa delibera assembleare di autorizzazione, non rientrando tra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione. Ne consegue che la condizione di procedibilità delle "controversie in materia di condominio" non può dirsi realizzata qualora l'amministratore partecipi all'incontro davanti al mediatore sprovvisto della previa delibera assembleare, da assumersi con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., non essendo in tal caso possibile iniziare la procedura di mediazione e procedere al relativo svolgimento, come suppone il comma 1 dell'art. 8 del d.lgs. n. 28 del 2010."

Detta autorizzazione è stata conferita all'odierno amministratore del Condominio con le delibere precedenti quella oggetto di impugnazione, il procedimento stesso si è svolto regolarmente e pertanto può dirsi soddisfatto l'adempimento preventivo prescritto dal D.lgs. 28/2010 (cfr. Corte di Cassazione ordinanza n. 10846/2020).

Alla luce di quanto osservato, la delibera impugnata, avendo ad oggetto l'ulteriore approvazione della relazione dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] sull'attività di mediazione e giudiziale svolta, come precedentemente autorizzata, non concerne il conferimento all'amministratore delle suddette autorizzazioni, oggetto delle precedenti su citate delibere.

In via del tutto incidentale, si osserva altresì che con riguardo all'ulteriore contestazione formulata dagli odierni attori in merito al voto espresso dalla condomina [REDACTED] quest'ultimo risulta ininfluenza ai fini del raggiungimento del quorum deliberativo richiesto dal terzo comma dell'art. 1136 c.c. ai fini dell'approvazione della delibera impugnata.

Per le superiori osservazioni, può ritenersi che ai fini dell'approvazione dell'attività svolta dal procuratore costituito in giudizio nell'interesse del Condominio sia sufficiente la maggioranza prevista dal terzo comma dell'art. 1136 c.c., pienamente raggiunta nella relativa assemblea.

Consegue al rigetto della domanda attrice, la condanna della stessa al rimborso delle spese di lite a favore di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- .- Rigetta la domanda di annullamento della delibera approvata dall'assemblea del Condominio di via [REDACTED] in data 22/5/2017 per le ragioni esposte in parte motiva;
- .- Condanna altresì [REDACTED] e [REDACTED] solidalmente tra di loro, a rimborsare al convenuto le spese di lite, che si liquidano in € 2.738,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Così deciso in Palermo, 4 agosto 2021

Il Giudice Onorario
Antonina Giardina Giardina