

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 41782 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2019, posta in deliberazione all'udienza del 7 luglio 2021, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Dott. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] elettivamente domiciliati in Roma, [REDACTED] presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per procura in atti

ATTORI

E

Condominio [REDACTED] Roma, in persona dell'amministratore pro tempore Dott. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma, Via [REDACTED] presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura in atti



CONVENUTO**OGGETTO: Impugnativa di delibera assembleare****CONCLUSIONI**

All'udienza del 7 luglio 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Dott. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] esponevano di essere, rispettivamente, usufruttuario e proprietaria di unità immobiliari site nel condominio di Via [REDACTED] in Roma e rilevavano che in data 10 maggio 2019 si era riunita l'assemblea condominiale.

Evidenziavano l'avvenuta violazione, nel corso della detta assemblea, della disposizione ex art. 1136 c.c., laddove alla stessa avevano partecipato soltanto 82 condomini su un totale di 269; inoltre, deducevano che il bilancio approvato in quella sede non era quello inviato con la convocazione, così essendo stato votato un documento diverso da quello previsto.

Contestavano poi alcune voci di spese contenute nel bilancio e concludevano richiedendo l'annullamento della deliberazione impugnata.

Si costituiva in giudizio il condominio di [REDACTED] Roma, che eccepiva il mancato esperimento della mediazione obbligatoria e, nel merito, contestava le deduzioni di controparte.

Concludeva richiedendo il rigetto delle domande attoree.

Concesso dal Giudice, all'udienza del 24 dicembre 2019, il termine di legge per l'introduzione del procedimento di mediazione, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 7 luglio 2021, svolta a

mezzo della cd trattazione scritta, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare che, a fronte dell'eccezione di parte convenuta circa il mancato esperimento della procedura di mediazione, all'udienza del 24 dicembre 2019 il Giudice concedeva il termine di legge per l'introduzione della mediazione.

Ora, dal verbale di incontro preliminare di mediazione del 5 febbraio 2020, in atti, si evince che al detto incontro di conciliazione non era presente l'attore, Dott. ██████████ risultando invece presenti l'Avvocato degli attori, oltre che l'amministratore del condominio convenuto e il proprio Avvocato.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto (come introdotto dal d.l. n. 69 del 2013, conv., con modif., in l. n. 98 del 2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste. La condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunichino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre (C.C. 8473/19).

In particolare, nella detta pronuncia, la Cassazione ha chiarito che l'onere della parte che intenda agire in giudizio, o che avendo agito si sia vista opporre il mancato preventivo esperimento della mediazione e sia stata rimessa davanti al mediatore dal Giudice, di dar corso alla mediazione obbligatoria possa ritenersi adempiuto con l'avvio della

procedura di mediazione e con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore, all'esito del quale, ricevute dal mediatore le necessarie informazioni in merito alla funzione e alle modalità di svolgimento della mediazione, può liberamente manifestare un suo parere negativo sulla possibilità di proseguire la procedura stessa.

E' quindi richiesta, prosegue la pronuncia, l'attivazione del procedimento di mediazione, la scelta del mediatore, la convocazione della controparte ed è altresì richiesta la comparizione personale davanti al mediatore e la partecipazione al primo incontro; peraltro, con procura speciale sostanziale, è possibile validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, e quindi anche il difensore in quanto però munito di apposita procura sostanziale.

Nel caso di specie, per come chiarito, il Dott. ██████ non era presente all'incontro di mediazione, né risulta dal prodotto verbale che l'Avv. ██████ presente, fosse munito di apposita procura speciale sostanziale.

A ciò, peraltro, deve aggiungersi come l'amministratore del condominio convenuto, presente all'incontro di mediazione, dichiarava di non aver ritenuto necessario convocare l'assemblea di condominio, conoscendo già la volontà della stessa.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte, ha chiarito che 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



(come nella specie) 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. (C.C. 10846/20).

A ciò consegue, tenuto conto dei citati principi giurisprudenziali, come l'eccezione di improcedibilità del giudizio, ribadita da parte convenuta anche nella propria memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2 c.p.c. debba essere accolta, richiamandosi sul punto il già citato principio di diritto di cui alla sentenza della Suprema Corte n. 8473/19 secondo cui la condizione di procedibilità può ritenersi realizzata qualora una o entrambe le parti comunichino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre.

Deve quindi essere dichiarata l'improcedibilità del presente giudizio, risultando le conclusioni raggiunte assorbenti ogni ulteriore motivo dedotto.

Le spese di lite, avuto riguardo alle considerazioni che precedono e alla mancata, rituale, partecipazione di entrambe le parti all'incontro di mediazione, vengono interamente compensate.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I) Dichiarare l'improcedibilità del presente giudizio;
- II) Compensare interamente fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma l'8 novembre 2021

IL GIUDICE

