



**REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
 SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **69654** del Ruolo Generale per l'anno **2018**,

TRA

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████) nella qualità di eredi di ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliati in Roma, ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che la rappresenta, anche disgiuntamente, con l'Avv. ██████████ come da procura in atti.

ATTORI

E

CONDOMINIO ██████████ **ROMA** (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Roma, Via Vigliena n. 10, presso lo studio degli Avv.ti ██████████ e ██████████

CONVENUTO

NONCHE'

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████) anche nella qualità di eredi del Sig. ██████████ elettivamente domiciliate in Roma, Via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████

CONVENUTI

E NEI CONFRONTI DI

██████████████████████████████████ coeredi della Sig.ra ██████████

CONVENUTI CONTUMACI



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione notificato al Condominio [REDACTED] in Roma nonché ai sigg.ri [REDACTED] premettendo di essere proprietaria di due appartamenti (int. 5 e 6) facenti parte dello stabile condominiale, ha impugnato la delibera adottata dall'assemblea dei condomini in data 14.12.2017 chiedendo che ne venisse dichiarata la sua invalidità in ordine ai punti 1 e 2 dell'o.d.g. ("1. *Delibera proposta di mediazione su proc. n. 4644/2017. Delibere inerenti e conseguenti.* 2. *Delibera proposta di mediazione su proc. n. 4509/2017. Delibere inerenti e conseguenti.*")

Ha esposto a sostegno:

- che con delibera del 11.05.2017 l'assemblea condominiale affidava al Geom. [REDACTED] la riformulazione delle tabelle di proprietà "A" e la redazione di nuove tabelle di scale ed ascensore;
- che con successiva delibera del 5.10.2017, l'assemblea, con il voto contrario dell'attrice, approvava uno dei due progetti presentati dal tecnico con il quale non sarebbe stato rispettato il mandato conferito all'amministratore con la precedente delibera;
- che l'attrice impugnava detto deliberato del 5.10.2017, presentando istanza di mediazione n. 4644/2017, ritenendolo affetto da vizi;
- che la medesima delibera veniva, altresì, impugnata per differenti motivi dal condomino [REDACTED] [REDACTED] che proponeva istanza di mediazione rubricata al numero 4509/2017 evidenziando errori di computo, riferiti al proprio appartamento interno 4;
- che i due procedimenti, sebbene connessi, venivano trattati separatamente e in entrambi si decideva di ricorrere a proposte conciliative per la correzione delle tabelle da far valere ed approvare in sede assembleare;
- che le proposte elaborate da ciascuno dei condomini venivano esaminate dall'assemblea nella seduta del 14.12.2017 in cui l'assemblea approvava la proposta avanzata dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] che si concludeva mediante accordo di mediazione nel procedimento n. 4509/2017 ma non quella avanzata da [REDACTED] [REDACTED];
- che, pertanto, l'attrice avviava nuovo procedimento di mediazione avverso la delibera adottata in data 14.12.2017, avente il nr. 25/2018 che ha avuto esito negativo e a cui seguiva la citazione in giudizio innanzi al medesimo Tribunale Civile.

Con specifico riferimento ai motivi di impugnazione, l'attrice ha dedotto le medesime censure fondanti l'impugnazione della delibera del 5.10.2017 da essa proposta, vale dire: 1) eccesso di mandato del tecnico incaricato, che avrebbe proceduto a redigere nuove tabelle anziché revisionare la precedente, come da incarico conferitogli all'assemblea del 11.05.2017; 2) approvazione a maggioranza anziché all'unanimità delle tabelle in contrasto con gli atti di divisione dell'01.06.1960 e 18.12.1991; 3) contrasto tra le nuove tabelle e la

sentenza della Corte d'Appello Roma n. 1287/17, con violazione del giudicato; 4) erroneo calcolo dei millesimi per gli appartamenti interni 5 e 6 di proprietà dell'attrice, considerati come unica unità immobiliare sebbene catastalmente distinti; 5) approvazione di tabelle affette da errori che hanno determinato un erroneo calcolo millesimale.

Quali ulteriori motivi specificatamente attinenti il deliberato impugnato del 14.12.2017 l'attrice ha dedotto il difetto di quorum deliberativo, per essere stata la decisione assunta con la maggioranza di soli 485,48 millesimi (inferiore rispetto a quella prevista per le modifiche delle tabelle) e per avere l'approvazione della proposta di conciliazione determinato l'applicazione di coefficienti riduttivi nell'appartamento di proprietà dell'Ing. [REDACTED] non rispettosa dello stato reale dell'appartamento composto di un soppalco abitabile.

L'attrice ha, dunque, concluso, chiedendo: *“ in via preliminare disporre la riunione del presente Giudizio davanti al Giudice Dott.ssa Berti di codesto Tribunale al n.r. R.G. 20465/2018, stanti gli evidenti motivi di connessione oggettiva e parzialmente soggettiva, Nel merito annullare l'impugnata deliberazione assembleare assunta dal Condominio [REDACTED] in data 14.10.2017 relativamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno, e conseguentemente annullare l'accordo di mediazione intervenuto nel procedimento nr. 4509/2017 tra il Condominio [REDACTED] e le Sigg.re [REDACTED] quali procuratrici dell'Ing. [REDACTED] ovvero quali eredi del medesimo. Con vittoria delle spese di lite”.*

Si è costituito il condominio convenuto impugnando e contestando in toto gli assunti difensivi dell'attrice e chiedendone il rigetto. In particolare il condominio si è opposto all'istanza di riunione dei due procedimenti, ha eccepito la decadenza dall'eccezione di difetto del quorum deliberativo per mancata proposizione dell'eccezione in sede di mediazione e conseguente decadenza dal termine ad impugnare ex art. 1137 c.c., ha evidenziato come le censure mosse dall'attrice con specifico riferimento ai motivi attinenti il deliberato impugnato attengono a profili di opportunità delle decisioni assembleari per i quali è precluso ogni sindacato giudiziale con conseguente rigetto della domanda proposta. Per il resto il condominio ha evidenziato come tutte le ulteriori questioni sollevate dall'attrice si riferiscono alla precedente delibera del 5.10.2017 oggetto del giudizio di impugnazione RG 20465/18 e non hanno alcuna attinenza con l'impugnazione proposta.

Si sono costituite, altresì, [REDACTED] e [REDACTED] quali eredi di [REDACTED] anch'esse impugnando e contestando le domande avanzate dall'attrice chiedendone il rigetto. Le convenute hanno eccepito la propria carenza di legittimazione passiva evidenziando che nelle impugnazione avverso le delibere assembleari unico soggetto legittimato passivamente è solo il condominio in persona dell'amministratore p.t. Hanno, altresì, evidenziato la carenza di interesse dell'attrice la quale, a seguito del deliberato impugnato e l'approvazione dell'accordo in sede di mediazione, avrebbe ottenuto un beneficio consistente nella riduzione dei propri millesimi. Nel merito hanno contestato le

ulteriori deduzioni dell'attrice ritenendole infondate e, in ogni caso, non attinenti all'impugnazione proposta.

A seguito del decesso dell'attrice in data 2.6.2019, il giudizio veniva proseguito ex art. 302 c.p.c. da [REDACTED] eredi di [REDACTED] [REDACTED] con integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri coeredi non comparsi.

Veniva, inoltre, disposta la trattazione congiunta del presente procedimento, originariamente assegnato ad altro giudicante e poi rimesso innanzi a questo Giudice con provvedimento del Presidente di Sezione (V[^] civile), con il procedimento rubricato al numero di R.G. 20465/2018 ed avente oggetto l'impugnazione della precedente delibera assembleare del 5.10.2017 con la quale venivano approvate le nuove tabelle millesimali.

Concessi alle parti i termini istruttori, rigettate le istanze avanzate dall'attrice, la causa, documentale, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 6.7.2021. Precisate le conclusioni in detta udienza, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Preliminarmente va dichiarata la contumacia di [REDACTED] e [REDACTED] regolarmente citati e non comparsi.

Va chiarito, anche in questa sede, che non costituisce oggetto del presente giudizio l'impugnazione delle tabelle millesimali ex art. 69 disp. att. c.c. bensì l'impugnazione per nullità o annullabilità della delibera del 14.12. 2017 con la quale l'assemblea dei condomini ha approvato la proposta transattiva avanzata dal condomino [REDACTED] [REDACTED] in sede di mediazione per la rettifica delle tabelle millesimali approvate con l'assemblea del 5.10.2017. Invero, i presupposti delle due azioni sono nettamente distinti e tale distinzione è evidenziata dalla diversità dei due istituti che il legislatore ha voluto disciplinare. Invero, mentre l'impugnazione della tabella millesimale ex art. 69 disp. att. c.c. ha come presupposto l'errore iniziale (art. 69, co. 2 n. 1 disp att c.c.) o la sproporzione (per oltre un quinto) dei valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare espressi in millesimi (art. 69 co. 2 n. 2 disp att c.c.), l'impugnazione della delibera assembleare ex art. 1137 c.c. trae origine da vizi concernenti l'atto e la sua formazione.

Va, altresì, chiarito che tutte le questioni riproposte nel presente giudizio di impugnazione e attinenti il deliberato di approvazione delle nuove tabelle del 5.10.2017 non possono trovare ingresso nel presente giudizio in quanto già esaminate da questo giudicante nel procedimento R.G. n. 20465/2018 e già oggetto di sentenza emessa in pari data. In ogni caso valgono anche in questa sede - e questo giudice condivide e fa proprie - tutte le

motivazioni, da considerare trascritte, già espresse nella relativa sentenza con la quale l'impugnazione avanzata da parte attrice avverso la predetta delibera è stata rigettata.

Quanto all'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dai convenuti essa è fondata. Nel giudizio promosso dal condomino e volto ad impugnare la delibera dell'assemblea condominiale inerente interessi collettivi, la legittimazione passiva spetta in via esclusiva all'amministratore rappresentante dell'intero complesso abitativo (cfr. Cass. n. 27416/2018), non trattandosi nella specie, di azione relativa alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni.

Inoltre, gli attori, pur avendo evocato in giudizio i condomini convenuti, non hanno avanzato nei loro confronti alcuna specifica domanda limitandosi ad impugnare sic et simpliciter la delibera adottata dal consesso assembleare ritenendola affetta da invalidità.

Va, dunque, dichiarata la carenza di legittimazione passiva dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED]

Venendo agli specifici motivi fondanti l'impugnazione del deliberato del 14.12.2017, parte attrice eccepisce quale primo motivo il difetto di quorum deliberativo poiché la proposta transattiva avanzata da [REDACTED] comportante la modifica delle tabelle approvate dall'assemblea con la precedente delibera del 5.10.2017, è stata adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge (7 voti pari a millesimi 485,48 di proprietà).

Tale motivo è pacificamente motivo di annullabilità delle delibere che va, pertanto, proposto nel termine decadenziale di trenta giorni dalla delibera (per i dissenzienti o astenuti) o dalla comunicazione del verbale di assemblea (per gli assenti).

In ordine a tale censura i convenuti hanno ritenuto inammissibile tale motivo di impugnazione poiché tardivamente proposto (oltre il termine di trenta giorni ex art. 1137 c.c.) in quanto non oggetto dei motivi specificamente individuati nell'istanza di mediazione. Eccepiscono i convenuti che l'istanza di mediazione deve presentare un contenuto necessariamente simmetrico rispetto all'atto introduttivo del processo, nel senso che essa deve riportare, anche in forma succinta, tutti gli elementi che qualificano la domanda giudiziale e che la rendono conoscibile nel merito e ciò per consentire ai chiamati in mediazione di poter adeguatamente approntare le loro difese e valutare la possibilità di conciliare la lite.

Invero, come documentato in atti, parte attrice ha avviato il procedimento di mediazione precedentemente all'impugnazione ex art. 1137 c.c. determinando la sospensione del termine di decadenza tornato a decorrere nuovamente e per intero con il deposito del verbale negativo di mediazione.

L'art. 5, 6° comma, del d.lgs. n. 28/2010 si occupa dei riflessi prodotti dalla domanda di mediazione sulla prescrizione e sulla decadenza dei diritti soggettivi. Esso così recita: *“Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la*

decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo".

E' noto che l'istanza di mediazione deve possedere determinati requisiti ed, in particolar modo, quelli indicati dall'art. 4, comma 2 del d.lgs. 28/2010 a mente del quale "*L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa*"

La ratio di tale previsione è quella di ottenere, in caso di eventuale successivo giudizio, una simmetria tra la disposizione richiamata (ar.4 comma 2 d.lgs. 28/2010) e l'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali, fatta la sola eccezione per gli "elementi di diritto" (cfr. Cass. n. 29333/2019).

E' pacifico, dunque, che l'istanza di mediazione debba avere gli stessi elementi (parti, oggetto e ragioni), riproposti in sede processuale (personae, petitum e causa petendi dell'art. 125 c.p.c.).

In particolare la "*causa petendi*" e le "*ragioni della domanda*", come indicato dalla norma appena richiamata, devono necessariamente coincidere poiché per rendere effettiva la mediazione la parte chiamata deve essere messa in condizione di conoscere (qualora la mediazione sia avviata precedentemente al giudizio) tutte le questioni costitutive della pretesa dell'atra parte. In sintesi, completezza, interezza, coerenza nell'istanza di mediazione rendono possibile il raggiungimento di un accordo che ha lo scopo di risolvere la materia del contendere senza dover intraprendere un procedimento giudiziale.

Nella specie, invero, parte attrice ha avanzato istanza di mediazione (cfr. doc. n. n. 14 – produzione attorea) allegando all'istanza uno specifico atto con il quale venivano indicate dettagliatamente le ragioni della richiesta. Esse, dalla lettura del documento, ricalcano fedelmente il contenuto trasfuso nell'atto di citazione prive però, del motivo di impugnazione relativo al difetto di quorum deliberativo sollevato dagli attori per la prima volta solo con l'atto di citazione. Ciò rappresenta una chiara implementazione dell'oggetto della controversia in sede giudiziale.

Trattasi, invero, di un motivo nuovo (per fatti non dedotti in sede di mediazione) minimamente evincibile dai fatti posti a fondamento dell'istanza di mediazione. Né dal contenuto del verbale di mediazione si desume, contrariamente da quanto affermato dagli attori, che la questione (difetto di quorum deliberativo) sia stata trattata o discussa dalle parti in tale sede a riprova del fatto che il motivo di impugnazione è stato sollevato per la prima volta con la notifica dell'atto di citazione avvenuta in data 25 ottobre 2018 a termine decadenziale abbondantemente scaduto.

Va, pertanto, rilevata la decadenza dall'impugnazione ex art. 1137 c.c. per il vizio derivante dal difetto di quorum deliberativo ex art. 1136, co.2, c.c. in considerazione del fatto che tale vizio non è stato prospettato in sede di mediazione obbligatoria come chiaramente si ricava dall'esame della documentazione in atti (istanza di mediazione, verbale di

mediazione e atto di citazione) con conseguente rigetto della domanda attorea in parte qua per tardività dell'impugnazione.

In ordine al secondo motivo di censura con il quale l'attrice lamenta che con l'approvazione della proposta dell'Ing. [REDACTED] l'assemblea avrebbe avallato l'applicazione di coefficienti riduttivi delle zone soppalcate dell'appartamento int. 4 e, dunque, una riduzione dei millesimi di proprietà del condomino a discapito di tutti gli altri, va ancora una volta ribadito che il giudizio introdotto dall'attrice consiste nell'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale mentre l'esistenza di errori costituisce ipotesi tipica che giustifica la revisione delle tabelle non oggetto di domanda nel presente giudizio.

Inoltre, il deliberato può essere valutato da questo giudice solo sui vizi di formazione dell'atto assembleare per verificarne la conformità alla legge e al regolamento e non per profili di mera opportunità e convenienza in ordine alle decisioni assunte dall'assemblea sulle proposte transattive formulate potendo questo giudice solo verificare se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea. (*"Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità."* - Cass. n. 10199/2012; Cass. n. 3747/1994; Cass. n. 10611/1990). Per tali ragioni il motivo, così come inteso e dedotto dagli attori, va rigettato non potendo costituire oggetto di specifico scrutinio.

Da tanto consegue l'impugnazione proposta va rigettata.

Per quanto riguarda il governo delle spese di lite esse seguono la soccombenza e vanno liquidate secondo quanto dispone il D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta le domande avanzate dagli attori;
- condanna gli attori al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in Roma e dei convenuti [REDACTED] delle spese di lite che liquida, per ciascuna parte processuale, in euro 5.871,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Così deciso in Roma il 28 dicembre 2021

Il Giudice
Maria Grazia Berti