

R. G. 1814/2020

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**La corte di appello di Venezia**  
**Sezione Seconda Civile**

riunitasi in camera di consiglio, nelle persone di

dott. Guido Santoro - presidente rel. -  
dott. Innocenza Vono - consigliere -  
dott. Dario Morsiani - consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta a ruolo in data 09/10/2020 promossa da

**CONDOMINIO** [REDACTED]  
in persona dell'amministratore pro tempore, con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e con domicilio eletto presso lo studio del difensore in Bassano del Grappa,  
[REDACTED]

- parte appellante -

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
entrambi con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] ed entrambi elettivamente domiciliati presso lo studio dei difensori, in VIA  
[REDACTED] 10 36100 VICENZA;

- parte appellata -

*Avente a oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom. - Appello avverso la sentenza del tribunale di Vicenza n. 22/2020 pubblicata in data 03/01/2020*

Causa riservata in decisione all'udienza del 07/12/2021 sulle seguenti conclusioni delle parti

Parte appellante

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Venezia, respinta ogni contraria istanza, in totale riforma dell'impugnata sentenza n. 22/2020, emessa il 02/01/2020 dal Tribunale di Vicenza, Dott.ssa Elena Sollazzo, nella causa di primo grado avente R.G. n 10399/2015, così giudicare:

**In via principale di rito** : ritenuto che l'eccezione di improcedibilità della domanda è senz'altro fondata perché riguarda non solo la mancata e/o comunque irregolare instaurazione del contraddittorio nel procedimento di mediazione, ma anche la violazione dell'art. l'art. 71 quater Disp Att. al codice civile., dichiarare l'improcedibilità della domanda svolta dagli odierni appellati per non essere stata assolta la condizione di procedibilità della stessa e quindi la violazione dell'art. 5 comma 1 bis D. Lgs 28/2010, e per l'effetto



riformare l'impugnata sentenza n. 22/2020 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 03/01/2020, con ogni conseguente provvedimento dovuto, anche di condanna dei Sigg. [REDACTED] in solido tra loro, alle spese di giustizia di entrambi i gradi.

Nel merito: ritenuti comunque fondati i motivi di cui al presente gravame, riformare l'impugnata sentenza, con condanna degli appellati [REDACTED], in solido tra loro, alla refusione delle spese di giustizia di entrambi i gradi.

Parte appellata

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Venezia disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, accogliere le seguenti

### CONCLUSIONI

In via preliminare:

- dichiararsi l'inammissibilità dell'appello proposto ex art. 348 bis cpc per i motivi esposti in narrativa;

Nel merito:

- rigettare in toto l'impugnazione *ex adverso svolta* con l'instaurazione del presente giudizio, poiché infondata in fatto ed in diritto per i motivi esposti in narrativa nel presente atto e nel giudizio di primo grado;

### Motivi della decisione

In fatto.-

1. I condomini [REDACTED] hanno impugnato avanti il tribunale di Vicenza la delibera 3-11-2015 del Condominio [REDACTED] [REDACTED] nella parte in cui l'assemblea ha disposto l'immediata interruzione dell'attività commerciale di "bed and breakfast" intrapresa dai predetti condomini all'interno della porzione immobiliare di loro esclusiva proprietà, nonché la rimozione delle targhe, insegne e cartelli apposti sulla ringhiera perimetrale, cancellata e chiesetta, nonché la cassetta indicante "[REDACTED] [REDACTED]" per violazione rispettivamente degli articoli 3.2. e 5.2 del regolamento condominiale (punto n. 3 della delibera), nonché nella parte in cui ha disposto che il locale commerciale denominato "foresteria" non potesse essere "allo stato" destinato "né ad attività commerciale né ad uso di civile abitazione" (punto n. 6 della delibera).

2. Con sentenza n. 22/2020, l'adito tribunale, nella resistenza del Condominio convenuto, ha dichiarato la nullità della delibera impugnata con riferimento al punto n. 3 relativo alla "apertura irregolare bed & breakfast" e alla apposizione delle targhette, rigettando invece la domanda concernente il punto n. 6 del verbale assembleare relativo al locale "foresteria" e condannando il condominio convenuto alla rifusione di metà delle spese processuali, compensata l'altra metà.

3. Avverso tale sentenza ha proposto appello il Condominio sulla base di due motivi, formulando le domande in epigrafe ritrascritte.

Si sono costituiti in causa [REDACTED] eccependo che l'appello



sarebbe inammissibile ex art. 348 bis c.p.c. e comunque infondato nel merito.

All'udienza del 7-1-2021 [la cui trattazione è stata disposta ai sensi dell'art. 83, co. 7, lett. H, d.l. 18/2020 (convertito nella legge 27/2020) e d.l. 28/2020, mediante deposito di note scritte], la causa, dimessa dalle parti le conclusioni scritte, come in epigrafe riportate, è stata riservata per la decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Entrambe le parti hanno depositato comparse conclusionali e memorie di replica.

*In diritto.-*

1. L'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c. va disattesa, in quanto deve ritenersi preclusa dall'ulteriore svolgimento del processo di appello, sancendo l'art. 348 *ter* c.p.c. che l'ordinanza di inammissibilità deve essere adottata "*prima di procedere alla trattazione*" e, dunque, non oltre l'udienza di cui all'art. 350 c.p.c. (cfr. Cass. 14696/2016).

2.1 Il primo motivo lamenta l'erroneità del rigetto dell'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato regolare avvio della procedura di mediazione disposta dal giudice.

In proposito il tribunale ha osservato che l'art. 8 del d.lvo 28 del 2010 prevede che la domanda di mediazione avanti il mediatore sia comunicata all'altra parte "*con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante*" e ha constatato che, benché l'invito a comparire al primo incontro avanti il mediatore fosse stato inviato dagli attori presso la sede del Condominio [redacted] in via [redacted] Vicenza, anziché presso la residenza o lo studio professionale dell'amministratore, doveva ritenersi che l'atto fosse stato ricevuto dal soggetto titolato a rappresentare il Condominio, atteso che all'incontro avanti il mediatore erano comparsi tutti i condomini e l'avv. [redacted] legale del condominio, il quale ebbe a chiedere un rinvio per consentire la partecipazione dell'amministratore che si trovava temporaneamente all'estero. Il tribunale ha pertanto ritenuto che la condizione di procedibilità di cui all'art. 5 del d. lvo 28/2010 era stata assolta.

2.2. Il motivo non contesta che all'incontro fossero presenti tutti i condomini e l'avvocato del Condominio, ma deduce che il mezzo adottato non era stato affatto idoneo ad assicurare la ricezione dell'avvio della mediazione all'altra parte e lamenta la violazione del quarto comma dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c., che prevede espressamente il rinvio della seduta di mediazione per consentire all'amministratore di conseguire la delibera dell'assemblea condominiale di cui al comma 3.

Si soggiunge che i condomini presenti, "*pur avendo gli stessi autonomamente e spontaneamente aderito con il loro legale alla mediazione*" avevano fatto presente che l'assenza dell'amministratore era dovuta in quanto si trovava temporaneamente all'estero e avevano anche chiesto un rinvio. Che l'avvocato [redacted] ("*presso il quale il Condominio [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore risultava domiciliato*") fosse presente era – secondo l'appellante – irrilevante, dovendosi aver riguardo alla parte e non al suo difensore, che potrebbe pure essere diverso.



Ricordato che la comunicazione dell'avvio del procedimento risultava consegnata, presso la sede del Condominio, ad un condomino ██████████ in data 23-6-2016, l'appellante osserva che avrebbe potuto essere consegnata anche a qualsiasi altro condomino e financo agli stessi ██████████ e ██████████ interrogandosi se, in una tale evenienza, si sarebbe potuto nondimeno ritenere la correttezza della comunicazione.

3. Con il secondo motivo si denuncia l'erroneità della sentenza nella parte in cui è stata ritenuta la mancanza di prova da parte del Condominio dei danni arrecati dall'attività di B&B esercitata dai condomini ██████████ ██████████

Si sostiene che *“non occorre certo di dar prova che la porzione immobiliare ... in uso ai coniugi ██████████ ██████████ presentava ... promiscuità sotto ogni profilo, sia come servizi (acqua, luce, gas) sia come spazi (vani, scale corridoi, entrate)”*.

Il motivo ritiene che le promiscuità conseguenti all'esercizio dell'attività di “b&b” derivavano, in base a nozioni di fatto appartenenti alla comune esperienza e quindi non bisognose di prova, disagi per i comproprietari che utilizzano e convivono nello stesso immobile, oltre che nei luoghi e servizi condominiali (parco e parcheggi condominiali).

Da ultimo il motivo ricorda l'esposizione debitoria verso il condominio maturata dai ██████████ ██████████ e che in altre occasioni il tribunale di Vicenza aveva disposto la chiusura dell'attività di bed and breakfast.

4. L'appello è infondato.

5. Il primo motivo è privo di pregio.

5.1. Ed invero il terzo comma dell'art. 71 quater disp. att. c.c. prevede che al procedimento di mediazione *“è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice”*. Il successivo comma regola l'ipotesi in cui i termini di comparizione davanti al mediatore non consentano di assumere la delibera di cui al terzo comma, stabilendo che *“il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione”*.

Orbene non può trarsi da tali previsioni normative che la presenza dell'amministratore munito della delibera dell'assemblea condominiale alla mediazione sia indispensabile laddove – come nel caso che ne occupa – tutti i condomini siano presenti.

5.2. Va ricordato che la partecipazione dell'amministratore alla procedura di mediazione prevista dal terzo comma dell'art. 71 quater disp. att. c.c. vale a legittimare l'amministratore in quanto previamente autorizzato da una delibera assembleare, *“non rientrando fra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione”* (come ricorda Cass. 10846/2020). Si tratta di disposizione normativa, dunque, che si limita a prevedere una legittimazione dell'amministratore se e in quanto autorizzato dall'assemblea dei condomini e, in tal senso, rimarca che i titolari dei diritti sostanziali rimessi in mediazione sono soltanto i condomini.

Ne viene che laddove alla mediazione prendano parte – come nella concreta fattispecie sottoposta a questa corte – tutti i condomini, *id est* i mandanti dell'amministratore quali titolari dei diritti sostanziali oggetto di mediazione, non vi è alcun motivo per negare la regolarità della procedura di mediazione, ravvisando il mancato adempimento della



condizione di procedibilità. In disparte il rilievo dell'evidente anacronismo che si produrrebbe nel porre la necessità di dar corso alla mediazione con la presenza di un amministratore munito di una delibera da parte di quei medesimi soggetti che pure erano presenti avanti al mediatore affinché si munisca della autorizzazione da parte di quei medesimi soggetti.

5.3. Non viene in rilievo, siccome da nessuna delle parti neppure adombrata, la diversa questione concernente la necessità che la volontà dei condomini debba essere manifestata attraverso il procedimento assembleare.

5.4. Quanto alle ipotesi alle quali si dedica l'appellante circa la eventualità che l'avviso di convocazione davanti il mediatore potesse essere ricevuto da altri soggetti si tratta di questioni puramente congetturali, in nessun modo rilevanti nel presente contendere, ove è certo che l'avviso venne inviato presso la sede del condominio, ricevuto da un condomino e che all'incontro avanti il mediatore presero parte tutti i condomini.

5.5. Né è seriamente discutibile che la libertà di forme stabilita dall'art. 3, comma 3, del d.lvo n. 28/2010 e poi declinata al primo comma dell'art. 8 con la previsione che la comunicazione del primo incontro sia attuata "con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione" comporti l'esigenza di avere riguardo all'effettività del risultato comunque raggiunto.

Nel caso di specie: la partecipazione all'incontro di tutti i condomini e dell'avvocato del condominio, il quale – come restituisce il verbale dell'incontro del 23-6-2016 – dopo aver aderito "on-line" alla mediazione, nella dichiarata qualità di avvocato dell'amministratore "dimissionario" e senza neppure dedurre che non era pervenuta notizia dell'incontro, ebbe a riferire che l'amministratore non aveva dato procura e si trovava momentaneamente all'estero, conclama come l'avviso abbia raggiunto il suo scopo.

5.6. D'altronde, e sotto altro e concorrente profilo, la facoltà per i condomini di avvalersi dell'amministratore quale proprio mandatario, mediante il ricordato meccanismo di cui al co. 3 dell'art. 71 quater cit., non può comportare la preclusione per i condomini di non avvalersi di tale delega dei loro interessi e di assumere direttamente e in prima persona la gestione dei propri diritti.

5.7. Tutto quanto sinora osservato non può che trovare a più forte ragione applicazione nel concreto caso oggetto di questo contendere, ove il condominio [REDACTED] è senza dubbio un condominio "minimo", facendovi parte unicamente gli appellati per la quota di 250/1000, [REDACTED] per la quota di 500/1000 e [REDACTED] per la quota di 250/1000 (v. assemblea 23-5-2016 – doc. 9 appellante – e verbale dell'incontro 22-7-2016 di mediazione: doc. 7 appellati).

5.8. In definitiva, sul punto, la decisione del tribunale risulta condivisibile e merita conferma, con reiezione del motivo in rassegna.

6. Anche il secondo motivo è privo di fondamento.

6.1. Mette conto premettere che non viene impugnata la sentenza nella parte in cui ha ritenuto che la deliberazione avesse erroneamente ritenuto la violazione della previsione di cui all'art. 3.2 del regolamento condominiale. Non si contesta, in altri termini, la correttezza della valutazione del tribunale circa il fatto che la previsione del citato regolamento che



imponessa ai condomini di adibire le unità in loro proprietà esclusiva esclusivamente “*ad uso di civile abitazione*” non era violata dall’attività di “*bed and breakfast*” che i condomini [REDACTED] intendevano avviare (neppure è sottoposta a specifico motivo di impugnazione la parte della sentenza nella quale il tribunale ha escluso pure la violazione del regolamento condominiale che vieta l’apposizione di targhe, insegne e cartelli).

6.2. Il motivo si dirige unicamente avverso la sentenza ove il tribunale ha escluso che vi fosse la prova di un pregiudizio al condominio a causa dell’attività di “*bed and breakfast*”.

Non è chiaro in che termini possa rilevare – ai fini della verifica della legittimità della delibera impugnata – la questione inerente alla eventuale produzione di “danni” ai vicini, che parrebbe poter venire in rilievo in differenti domande giudiziali, non essendo neppure allegato la violazione di una previsione del regolamento condominiale sul punto.

In ogni caso è dirimente constatare che – come correttamente rilevato dal tribunale nella gravata sentenza – non vi è alcun diretto e positivo riscontro ai non meglio precisati “danni” che deriverebbero dall’attività di “*bed and breakfast*” intrapresa dai condomini.

E’ appena il caso di evidenziare che le circostanze che l’appellante cerca, ma vanamente, di mobilitare a proprio favore risultano del tutto prive di rilevanza, non venendo affatto dimostrati concreti danni causalmente conseguenti alla prefigurata attività. In tal senso è del tutto fuori bersaglio la deduzione relativa all’ammontare dei debiti verso il condominio degli appellati (circostanza che può rilevare, come ognuno vede, in differenti azioni), così come privo di fondamento è il tentativo di invocare le “*nozioni di comune esperienza*” per cercare di supplire ad una totale carenza di prova, invero neppure offerta.

7. L’appello è respinto.

8. Le spese processuali seguono la soccombenza della parte appellante e vanno poste a suo integrale carico.

Alla liquidazione delle spese si provvede come da dispositivo, in applicazione dei valori medi dei parametri di cui al d.m. 55/2014, in ragione del valore della controversia (indeterminato, bassa complessità) e delle attività effettivamente espletate in questo grado.

Va dato atto del presupposto procedimentale a carico della parte appellante ai sensi dell’art.13, co. 1 quater d.p.r. 115/2002.

#### **P.Q.M.**

definitivamente decidendo l’appello proposto da Condominio [REDACTED] avverso la sentenza n. 22/2020 del tribunale di Vicenza, lo respinge e, per l’effetto, conferma l’impugnata sentenza;

condanna la parte appellante a rifondere alla parte appellata le spese processuali da questa sostenute e che liquida in € 6.615,00 per compenso, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso e agli oneri fiscali e previdenziali come per legge;

dà atto della sussistenza in capo alla parte appellante del presupposto procedimentale di



cui all'art. 13, co. 1 quater d.p.r. 115/2002 per il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unico, se dovuto.

Venezia, 7 aprile 2022.

Il presidente est.  
Guido Santoro

