



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Salerno, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del Giudice dott.ssa Valentina Ferrara, ha emesso la seguente:

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta nel registro generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 4156 dell'anno 2018

TRA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] F839D)
rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] in virtù di mandato rilasciato in calce all'atto di citazione

-attrice -

CONTRO

Condomio [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., corrente in Salerno alla via [REDACTED] nr. 5

-convenuto-

All'udienza del 28-10-2021 la causa è passata in decisione sulle conclusioni del procuratore costituito, che qui si intendono integralmente riportate.

Motivi della decisione

Si rileva preliminarmente che la presente sentenza viene redatta applicando gli artt. 132 c.p.c. e 118 disp.att. c.p.c. nel testo novellato con legge 18.06.2009 n. 69, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 19.06.2009, entrata in vigore il 04.07.2009; tali disposizioni sono immediatamente applicabili anche ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della novella (cfr. art. 58 l. n. 69/09, che detta le disposizioni transitorie).



Gli attori nella qualità di condomini del condominio [REDACTED] in Salerno adivano l'intestato Tribunale chiedendo dichiararsi la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 28-2-2022 dagli stessi ricevuta in data 6-3-2018. Evidenziavano gli attori che la delibera era nulla o comunque annullabile per violazione del quorum richiesto dalla legge sia per la revoca dell'amministratore, sia per il conferimento del mandato al legale per rappresentare il condominio e sia per l'approvazione di lavori straordinari.

Tanto premesso chiedevano che la delibera in oggetto venisse dichiarata nulla e/o annullabile con vittoria di spese.

Il condominio sebbene regolarmente evocato in giudizio non si costituiva.

Celebrata la prima udienza, concessi i termini di cui all'articolo 183 comma VI c.p.c. senza espletamento di attività istruttoria, la causa veniva riservata per la decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali

Deve essere rilevata d'ufficio la intempestività della domanda proposta.

In parte iniziale di motivazione deve ricordarsi che in tema di condominio negli edifici, devono qualificarsi nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito, o con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, ed ancora quelle che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, nonché le deliberazioni comunque invalide in relazione all' oggetto.

Devono, invece, qualificarsi **annullabili**, ex art.1137 c.c., le deliberazioni con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, o in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel



procedimento di convocazione, ed infine, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all' oggetto (cfr. Cass. Civ. S.U. sent. n. 4806/2005; Cass. Civ. sez. 2, sent. n. 17014/2010). Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass. SS.UU. 4806/2005).

Il differente regime di invalidità assume particolare rilevanza, comportando l'assoggettamento della delibera censurata al termine di decadenza ex art. 1137 c.c. delle sole delibere annullabili.

Inoltre, è costante l'affermazione che, in tema di impugnazioni di delibere dell'assemblea condominiale, mentre la relativa annullabilità può essere fatta valere dal solo condomino assente o dissenziente, la nullità di esse può legittimamente essere fatta valere, nei confronti dell'amministratore di condominio, unico legittimato passivo, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole. (così Cass. Civ., sent. 14 novembre 1999 n. 14037 e da ultimo in senso conf. Cass. Civ, sent. 19 marzo 2010, n. 6714).

Risulta pregiudiziale, dunque, stabilire se la delibera impugnata sia nulla o annullabile. L'art. 1137 cc al secondo comma, infatti, prevede che: "*Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti*".

A ciò si aggiunga che le controversie riguardanti la materia condominiale sono assoggettate alla speciale disciplina della mediazione condominiale obbligatoria, a mente del D.L. n.69/2013, convertito con modificazioni nella L. n.98/2013, che ha reintrodotta



l'obbligo della mediazione civile e commerciale, per le materie di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 ivi comprese quelle condominiali; pertanto, in tema di impugnazione delle delibere assembleari occorre primariamente proporre la mediazione obbligatoria.

Ciò comporta che le parti siano obbligate per legge a tentare una conciliazione presso un organismo di mediazione autorizzato dal Ministero, entro il termine di decadenza perentorio di trenta giorni, che decorrono dalla data della delibera per i condomini dissenzienti e per gli astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti.

In particolare, l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 28/2010 prevede che *"dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale"*, aggiungendo che, *"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 II presso la segreteria dell'organismo"*.

Il combinato disposto delle norme sopra richiamate interferisce con la disciplina del termine perentorio previsto per l'impugnazione della delibera assembleare; infatti, il termine decadenziale di trenta giorni, di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un ulteriore ed ultimo termine decadenziale di trenta giorni, a far data dal deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo.

Tanto premesso, nel caso de quo, relativamente alla delibera impugnata, parte attrice ha ricevuto in data 6-3-2018 il verbale dell'assemblea condominiale, alla quale non avevano partecipato. Risulta che la parte abbia attivato il procedimento di mediazione come risulta documentato allegando copia dell'invito alla mediazione nel quale veniva fissato il primo incontro per il giorno 17-4-2018. Deduce di averlo attivato in data 19.3.2022 ma non vi è prova di tale circostanza.



Vi è da considerare che ai fini dell'annullabilità della delibera parte attrice avrebbe dovuto fornire la prova di aver attivato il procedimento di mediazione entro il 6-4-2018; di questa circostanza tuttavia agli atti non vi è prova documentale.

Questa circostanza ha natura e valore assorbente rispetto a tutte le altre questioni e determina che la domanda è inammissibile.

Nulla per le spese processuali in assenza di costituzione di controparte.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, in composizione monocratica in persona del Giudice Dott.ssa Valentina Ferrara, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta con atto di citazione regolarmente notificato, così provvede:

- 1) dichiara inammissibile la domanda.
- 2) Nulla per le spese.

Salerno, 26.4.2022

Il Giudice

Dott.ssa Valentina Ferrara

