



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Como, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Lastrucci
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 1467/2021, avente ad oggetto: appello avverso
la sentenza n. 516/2020 del Giudice di Pace di Como, promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) rappresentato e difeso dall'avv.
██████████ come da procura allegata all'atto di citazione in appello;

APPELLANTE

contro

CONDOMINIO ██████████, amministrato da ██████████
██████████ S.r.l., in persona dell'amministratore unico sig. ██████████
rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ come da procura allegata alla comparsa
di costituzione e risposta;

APPELATO

CONCLUSIONI

All'udienza del 10.11.2021 le parti hanno precisato le seguenti conclusioni.

PARTE APPELLANTE:

“In via principale, nel merito, accogliere l'appello per i motivi dedotti in atti e, per l'effetto,
in riforma della sentenza n.516/2020 emessa dal Giudice di Pace di Como – Dott.ssa Barbara
Capotosto, nel giudizio recante R.G. 302/2020, depositata in cancelleria in data 6/10/2020,
ritenuta la tempestiva instaurazione del procedimento di mediazione e la conseguente non
intervenuta decadenza ex art. 1137 cc da parte del Sig. ██████████ pronunciarsi nel
merito accogliendo tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano:

*“In via principale nel merito: dichiarare la nullità/annullabilità e/o comunque l'inefficacia
della delibera assembleare di cui al punto n. 3) all'O.d.G. assunta in data 2/10/2019 in
quanto illegittima per i motivi meglio esplicitati in narrativa e da intendersi integralmente
richiamati.*

*In ogni caso: condannare il Condominio ██████████ rappresentato dalla ██████████
██████████ s.r.l. alla rifusione delle spese di lite, anche alla luce del rifiuto di quest'ultimo
a partecipare all'incontro di mediazione dinanzi all'Organo di Mediazione del Consiglio
dell'Ordine degli Avvocati di Como, poiché l'adesione a tale procedimento avrebbe evitato
l'instaurazione del presente giudizio consentendo la risoluzione della questione in tale*



sede;” e, per l’effetto, disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall’appellato dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti negli atti difensivi;

In ogni caso: con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio”.

PARTE APPELLATA:

“In via principale: rigettarsi il gravame e confermarsi l’intervenuta decadenza dall’impugnazione della delibera.

In via subordinata: dichiararsi l’inammissibilità della domanda di nullità della delibera, siccome non é contestato che si verta teoricamente in tema di annullabilità, e della domanda di condanna del Condominio, siccome nuova.

Nel merito: rigettarsi ogni avversa domanda siccome destituita di fondamento.

In ogni caso: con vittoria di spese e competenze di lite, oltre a spese generali, IVA e CPA e condanna dell’attore ex art. 96 cpc”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] aveva convenuto in giudizio davanti al Giudice di Pace di Como il Condominio [REDACTED] chiedendo che fosse dichiarata la nullità/annullabilità e/o comunque l’inefficacia della delibera assembleare di cui al punto n. 3 all’O.d.G. assunta in data 2.10.2019.

A sostegno della propria domanda l’attore aveva esposto:

- di essere proprietario di un’unità abitativa sita al piano primo del Condominio [REDACTED]
- che in data 20.9.2019 l’amministratore di condominio [REDACTED] [REDACTED] srl aveva convocato l’assemblea straordinaria per discutere e deliberare, per quanto qui interessa, sul seguente ordine del giorno: “3) Attività amministrative varie, legali e tecniche straordinarie ad oggi svolte e da svolgersi, stanziamento fondo economico da portarsi a conguaglio..”;
- che i condomini presenti all’assemblea avevano deliberato su tale ordine del giorno stanziando un fondo economico di Euro 4.000,00 a disposizione dell’amministratore che avrebbe dovuto documentare l’attività svolta in sede di rendiconto;
- che, avendo ricevuto il verbale in data 10-15.10.2019, l’attore aveva impugnato tale delibera in data 6.11.2019 presentando domanda di mediazione obbligatoria presso l’Organismo di mediazione del COA di Como;
- che tale delibera sarebbe stata illegittima quanto all’ordine del giorno n. 3, attesa la genericità dei titoli di spesa extra preventivo non riconducibili ad opere straordinarie deliberate; la sproporzione di tale somma parametrata al complessivo bilancio medio di gestione annua del condominio e l’intempestività della delibera stante la prossima scadenza dell’esercizio in corso ed infine;
- che inoltre tale delibera sarebbe stata illegittima nella parte relativa alle spese legali, atteso che tali somme sarebbero state utilizzate per la copertura delle spese legali del Condominio nella controversia pendente nei confronti dello stesso Bonfanti.

Il Condominio [REDACTED] si era costituito in giudizio eccependo preliminarmente la



decadenza di controparte, atteso che la domanda di mediazione era stata notificata al Condominio soltanto in data 13.11.2019, dunque oltre il trentesimo giorno dal ricevimento della delibera da parte di [REDACTED]

Nel merito aveva poi contestato la fondatezza della domanda avversaria, rappresentando che la creazione di un fondo spese si era resa necessaria per porre in essere le attività omesse dallo stesso [REDACTED] che aveva rivestito la qualifica di amministratore di condominio fino al luglio 2019. Tale fondo spese non poteva dunque dirsi generico, atteso che le ragioni della sua costituzione erano chiarite al punto 1) dell'ordine del giorno della medesima delibera; né erano fondate le contestazioni in merito alla sua sproporzione e alla circostanza che tale fondo sarebbe stato usato per il pagamento delle spese legali del Condominio nella controversia pendente contro il condomino. A tale ultimo riguardo, infatti, il Condominio, come documentato, era coperto da una polizza assicurativa che si era assunto il carico di tali spese di lite.

Il Giudice di Pace di Como, con la sentenza oggetto di impugnazione, accogliendo l'eccezione sollevata da parte convenuta, aveva dichiarato parte attrice decaduta dalla facoltà di impugnare la delibera.

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, l'odierno appellante ha impugnato tale sentenza, sostenendo che il giudice di primo grado avrebbe errato nel ricondurre il momento di instaurazione del procedimento di mediazione a quello di comunicazione della domanda alla controparte, anziché a quello del deposito presso l'organismo di mediazione.

Secondo parte appellante, infatti, il giudice di primo grado avrebbe correttamente qualificato la domanda proposta in termini di annullabilità della delibera e fatto decorrere il termine di 30 giorni dal 10.10.2019, data nella quale era stato lasciato l'avviso al destinatario del deposito del plico presso l'ufficio postale, tuttavia, avrebbe errato nel non ritenere tempestivamente introdotto il giudizio di mediazione già con il deposito della domanda, avvenuto il 6.10.2019, atteso che la comunicazione a controparte era avvenuta in data 13.10.2019 soltanto perché era in tale data che l'organismo di mediazione aveva emesso il provvedimento di fissazione del primo incontro e di nomina del mediatore.

Conseguentemente, parte appellante, previa riforma della sentenza impugnata in virtù delle argomentazioni sopra richiamate, ha chiesto l'accoglimento delle conclusioni rassegnate in primo grado.

Il Condominio [REDACTED] si è costituito nel presente giudizio contestando tale motivo di appello, sostenendo la correttezza della sentenza di primo grado, attesa la ritenuta fondatezza dell'eccezione sollevata, eccependo ad ogni modo l'inammissibilità della domanda di nullità della delibera non avendo parte appellante impugnato la sentenza di primo grado nella parte in cui ha accertato che i motivi dedotti sarebbero riconducibili a cause di annullabilità e non di nullità e chiedendo la condanna dell'appellante ai sensi dell'art. 96 cpc.

Alla prima udienza le parti hanno chiesto la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni e in data 10.11.2021, previa precisazione delle conclusioni sopra richiamate, la causa è stata trattenuta in decisione.



Preliminarmente occorre osservare che [REDACTED] [REDACTED] ha impugnato la sentenza n. 516/2020 emessa dal Giudice di Pace di Como con un unico motivo di gravame, contestando l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui ha dichiarato l'intervenuta decadenza dell'odierno appellante dall'impugnazione della delibera condominiale.

Al contrario, alcuna contestazione è stata mossa alla sentenza di primo grado nella parte in cui ha preliminarmente qualificato i vizi lamentati da [REDACTED] [REDACTED] quali motivi di annullabilità, anziché di nullità, con la conseguenza che in questa sede detto accertamento, peraltro ritenuto corretto nell'atto introduttivo del presente giudizio dallo stesso appellante, deve ritenersi definitivo (cfr. Cass. Civ. n. 14755/2006).

Tanto premesso, l'appello è infondato e deve essere respinto per i motivi di seguito indicati.

In virtù del disposto dell'art. 1137, secondo comma, cc, i condomini assenti, dissenzienti o astenuti possono chiedere l'annullamento delle delibere condominiali contrarie alla legge o al regolamento di condominio 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.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, tale ultimo termine nel caso in cui la comunicazione sia effettuata mediante invio a mezzo raccomandata inizia a decorrere dal momento in cui viene lasciato avviso al destinatario del deposito del plico presso l'ufficio postale e non già dal suo effettivo ritiro, salva la prova dell'impossibilità di esserne venuto incolpevolmente a conoscenza (cfr. Cass. Civ. n. 24399/2018).

Per quanto attiene poi alla normativa in materia di mediazione obbligatoria, l'art. 5, comma 6, del Dlgs n. 28/2010 dispone che "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'art. 11 presso la segreteria dell'organismo". L'art. 8 di tale decreto legislativo stabilisce poi che la domanda di mediazione e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte "con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante".

Ebbene, dalla lettura combinata di tali norme si desume chiaramente come l'effetto di impedire la decadenza prevista dall'art. 1137, secondo comma, cc non possa ritenersi prodotto dal momento del deposito della domanda di mediazione, ma soltanto da quello della comunicazione di tale domanda all'altra parte.

La tesi sostenuta da parte appellante contrasta con il tenore letterale della norma sopra richiamata e dunque non risulta condivisibile, atteso peraltro che l'art. 8 del Dlgs. 28/2010 attribuisce anche a parte istante il potere di comunicare tempestivamente la domanda di



mediazione introdotta al fine di rispettare il termine espressamente previsto come perentorio a pena di decadenza per l'impugnazione della delibera condominiale.

In virtù della formulazione dell'art. 5, comma 6, Dlgs. n. 28/2010 non può dunque dubitarsi che l'onere della comunicazione della presentazione della domanda incomba anche su colui che l'ha presentata, al fine di precludere l'avverarsi delle decadenze normativamente previste.

In definitiva, dunque, condividendo l'orientamento maggioritario formatosi nella giurisprudenza di merito e confermato anche dalla giurisprudenza di legittimità, deve ritenersi che l'effetto di impedire la decadenza prevista dall'art. 1137, secondo comma, cc si verifichi non dal momento del deposito della domanda di mediazione, ma dal momento della relativa comunicazione alla controparte (cfr. Cass. Civ. n. 2273/2019; Corte Appello Palermo n. 1122 del 7.7.2021; Corte Appello Milano n. 253 del 27.1.2020; Trib. Terni n. 762 del 22.9.2021; Trib. Roma n. 9078 del 25.5.2021).

Conseguentemente, nel caso di specie, essendo pacifico che tale comunicazione sia stata effettuata in data 13.11.2019 e dunque in un momento successivo allo spirare dei trenta giorni decorrenti, come affermato anche dallo stesso appellante, dal 10.10.2019, l'impugnazione risulta tardiva e l'appello deve essere respinto.

Infine, in merito alla domanda proposta da parte appellata di condanna dell'appellante per lite temeraria ex art. 96 cpc, si ritiene che la stessa non sia meritevole di accoglimento.

A tal riguardo si condivide l'orientamento giurisprudenziale in virtù del quale tale ipotesi di responsabilità può essere pronunciata nel caso in cui la parte che agisce per il risarcimento abbia fornito la prova sia dell'elemento soggettivo, ossia della malafede o colpa grava, sia dell'elemento oggettivo, ossia dell'entità del danno sofferto.

Nel caso di specie parte appellata si è soffermata sulla condotta processuale tenuta da parte appellante, ma non ha fornito prova neppure in via presuntiva del danno subito, pertanto tale domanda deve essere respinta.

Occorre tuttavia precisare che il rigetto della domanda accessoria formulata ai sensi dell'art. 96 cpc, a fronte l'integrale accoglimento di quelle di merito proposte dalla stessa parte, per pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Civ. n. 11792/2018; Cass. Civ. n. 9532/2017), non configura un'ipotesi di soccombenza reciproca idonea a giustificare la compensazione delle spese di lite ex art. 92 cpc.

Pertanto, alla soccombenza di parte appellante segue la condanna al pagamento delle spese di lite che si liquidano come da dispositivo in base al DM 55/2014, tenuto conto del valore della controversia (indeterminabile di bassa complessità), del mancato espletamento della fase istruttoria e della nota spese depositata da parte appellata, facendo applicazione di valori compresi tra i minimi ed i medi per le fasi di studio, introduttiva e decisionale.

Trattandosi di una impugnazione, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 c. 1 quater d.p.r. n. 115 del 2002, stante il rigetto integrale dell'appello proposto in via principale.



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- 1) Rigetta l'appello avverso la sentenza n. 516/2020 del Giudice di Pace di Como.
- 2) Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio ' [REDACTED] che liquida in Euro 3.000,00, oltre al rimborso spese forfettarie, nella misura del 15%, IVA, e CPA, come per legge.
- 3) Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, co. 1quater, d.p.r. n. 115/2002.
Como, 31.5.2022

Il Giudice
Chiara Lastrucci



