



*Repubblica Italiana*

**TRIBUNALE DI SULMONA**

**In Nome Del Popolo Italiano**

Il Giudice On. Dott.ssa Anna Maria De Sanctis, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in prima istanza iscritta al nr. 797 dell'anno 2019 Ruolo Generale Affari Contenziosi sulle conclusioni precisate come da verbale ed atti, fra le parti:

██████████ S.R.L. ██████████ in persona del legale rapp.te p.t. rappresentata dall'Avv. ██████████, con indirizzo PEC indicato ex art. 125 c.p.c.

Attore

**CONDOMINIO** ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
^ ██████████, rappresentato dall'Avv. ██████████ con indirizzo PEC indicato ex art. 125 c.p.c.

Convenuto

OGGETTO: opposizione delibera condominiale

**RAGIONI IN FATTO E DIRITTO**

1. Visto l'atto di citazione regolarmente notificato con il quale la ██████████ S.R.L. ha convenuto in giudizio dinanzi a questo Tribunale il **CONDOMINIO** ██████████ "E" - ██████████ ██████████ con il quale provvedeva ad impugnare la delibera adottata dell'assemblea dei condomini in data 29.06.2019 deducendo :
  - a) Che andava rilevata inesistente e/o nulla della delibera assembleare nella parte recante approvazione di bilancio consuntivo relativo all'anno di esercizio 2018/2019, per essere



stato quest'ultimo redatto in violazione dei criteri dettati dagli artt. 1130 bis e 1123 c.c. in quanto corredato da relazione assolutamente non esaustiva dell'amministratore, nonché di quelli prescritti dall'art.1123 c.c. quando in particolare, all'imputazione a tutti i condomini degli oneri legali ai quali il Condominio aveva conferito mandato per la difesa di un procedimento di mediazione introdotto proprio da essa attrice.

- b) Che andava rilevata l'inesistente e/o nulla della delibera in ragione della redazione del bilancio preventivo per l'anno 2019/2020 in violazione dei criteri dettati dall'art 1130 bis c.c.
  - c) Che andava rilevata l'invalida della delibera nella parte relativa alla nomina/conferma dell'amministratore in assenza dell'indicazione, da parte di questi, dei propri dati anagrafici e professionali, nonché in assenza delle previsioni dei compensi al medesimo spettanti
2. Vista la comparsa di costituzione con la quale il CONDOMINIO [REDAZIONE] ha eccepito:
- a) Che in via preliminare andava rilevata l'improcedibilità della domanda per invalidità del procedimento di mediazione, non essendo stato consentito all'amministratore di prendervi parte, malgrado questi avesse chiesto un termine per documentati motivi di salute
  - b) Che andava rilevata la decadenza dell'attrice dal diritto di impugnare la delibera assembleare per inutile decorso del termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c.
  - c) Che nel merito, andava rilevata la genericità delle doglianze attoree in merito alla pretesa violazione dei criteri prescritti dagli artt.1130 bis e 1123 c.c. per la stesura del bilancio e per la ripartizione delle spese
  - d) Che andava rilevata la piena ed esatta osservanza della prima delle disposizioni indicate, avendo l'amministratore provveduto a redigere il rendiconto condominiale, nonché dell'art 1123 c.c. dal momento che l'amministratore aveva già provveduto, ben prima della proposizione dell'impugnazione e della stessa approvazione dei bilanci, a rettificare il riparto di alcune spese, non esigendo da [REDAZIONE] srl alcun importo ad essa non imputabile
  - e) Che andava rilevata l'insussistenza di norme che vietino la redazione del bilancio preventivo in assemblea, ovvero che impediscano di procedervi, in assenza di un preesistente stato di ripartizione, quest'ultimo essendo soltanto finalizzato ad ottenere la clausola di provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo nei confronti del singolo condomino moroso ai sensi dell'art 63 disp. Att. C.p.c.





- f) Che andava rilevata la pretestuosità delle doglianze presentate alla validità delle deliberazioni della assemblea condominiale, dal momento che fu proprio il padre del legale rappresentante di [redacted] srl a proporre il [redacted] quale amministratore del condominio e che il compenso da riconoscere al medesimo ha regolarmente formato oggetto di approvazione nell'ambito della discussione sul bilancio preventivo
- g) Che andava rilevata l'insussistenza del periculum in mora, neppure indicato dall'attore
3. Visti gli atti, la documentazione acquisita, l'interrogatorio della parte nel corso dell'istruzione;
4. Rilevato:
5. che il precedente Giudicante, con provvedimento del 18/1/20, a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 15/1/2020, aveva rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della deliberazione assembleare, ritenendo non sussistenti i requisiti del *fumus boni juris* e del *periculum in mora*.
6. Che risulta fondata la sollevata improcedibilità dell'attore domanda ,per l'invalidità ed inefficacia del procedimento di mediazione, in quanto, non è stato consentito all'amministratore di parteciparvi personalmente nonostante egli abbia tempestivamente chiesto un rinvio dell'incontro di mediazione per documentato impedimento per motivi di salute. L'impedimento dell'amministratore oltre che provato dalla documentazione in atti è stato attestato anche dal mediatore nel verbale del 30.09.2019 e non è stato contestato da controparte.
7. Che agli atti risulta depositata : pec del 22/7/19, dell'Organismo di Mediazione "[redacted] srl" con la quale si comunicava all'amministratore condominiale, [redacted] [redacted] la data del primo incontro del procedimento di mediazione per il giorno 16/9/19; copia della deliberazione del 18/8/19 con la quale l'assemblea condominiale autorizzava l'amministratore [redacted] a partecipare al procedimento di mediazione, con l'assistenza dell' avv. [redacted] [redacted] copia pec dell'11/9/19, con la quale l'avv. [redacted] [redacted] chiedeva all'Organismo di Mediazione di rinviare ad altra data l'incontro di mediazione fissato per il 16/9/19, essendo impossibilitato a parteciparvi, in quanto impegnato in quella stessa data in 4 cause civili innanzi al Tribunale di Napoli,; copia pec del 17/9/19, con la quale l'Organismo di Mediazione comunicava all'avv. [redacted] [redacted] il rinvio del primo incontro di mediazione per la data del 30/9/19; copia di comunicazione a mezzo pec il 17/9/19 dell'Avv. [redacted] [redacted] con la quale comunicava all'Organismo di Mediazione l'impedimento dell'amministratore condominiale, [redacted] [redacted] a comparire all'incontro fissato per il 30/9/19, dovendo sottoporsi, proprio in quello stesso giorno, ad un intervento chirurgico di cataratta. L'avv. [redacted] documentava tale



impedimento, allegando alla pec la copia della prenotazione presso l'As.N. n. 797/2019 dell'intervento chirurgico fissato in pari data chiedendo rinvio. Report n. 293/2022 del 11/07/2022

8. Che nonostante tale comunicazione, si legge sul verbale di conciliazione, *“L'amministratore di Condominio sig. ██████████ non è presente per motivi di salute. Per tali motivi, in data 17/9/2019, depositava presso l'Organismo di Mediazione il certificato medico relativo ad un intervento di cataratta fissato per il 30/9/2019 chiedendo rinvio. Pertanto il mediatore insiste per un rinvio e per il proseguimento della mediazione. L'avv. ██████████ pur in presenza di oggettivo impedimento comprovato da certificato medico chiede procedersi alla conclusione del procedimento di mediazione...(omissis)...P.Q.M. il conciliatore, vista l'impossibilità di comporre la lite per l'assenza della parte convocata, dichiara l'esito negativo della procedura di mediazione tesa alla conciliazione della controversia in oggetto”*. Parte convenuta deduceva che l'eccezione di improcedibilità della domanda per invalidità della mediazione sarebbe infondata, in quanto l'amministratore del Condominio, pur in presenza del suo legittimo e pacifico impedimento a comparire al primo incontro di mediazione, avrebbe potuto delegare un terzo a parteciparvi, e ciò in applicazione dei principi di diritto stabiliti dalla Suprema Corte con la sentenza n. 8473/2019; pertanto la ██████████ srl chiedeva di *“procedersi alla conclusione del procedimento di mediazione”*.
9. Che, come da verbale assembleare del 18/8/19, prodotto agli atti, l'assemblea aveva autorizzato l'amministratore ██████████ a partecipare al procedimento di mediazione; pertanto il ██████████ avrebbe violato il mandato conferitogli dall'assemblea se avesse delegato un terzo a partecipare all'incontro di mediazione;
10. che proprio nella sentenza n. 8473/19 della Corte di Cassazione citata da parte attrice si legge : *“Allo scopo di validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, la parte deve conferirgli tale potere mediante una procura avente specifico oggetto della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto (ovvero, deve essere presente un rappresentante a conoscenza dei fatti e fornito dei poteri per la soluzione della controversia, come previsto dal progetto della Commissione Alpa sulla riforma delle ADR all'art. 84)”*.
11. Che pertanto solo l'amministratore condominiale poteva essere pienamente a conoscenza delle questioni riguardanti il Condominio e solo lui poteva valutare una eventuale proposta conciliativa.
12. Che la volontà della s.r.l. ██████████ di concludere il procedimento di mediazione a poco più di un mese dal suo inizio (tenuto conto del periodo di sospensione feriale) - pur in presenza di un legittimo e documentato impedimento dell'amministratore a comparire al primo incontro - è assolutamente





ingiustificata, se si considera che l'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2010 stabilisce che, il procedimento di mediazione, può durare fino a tre mesi e che, quindi si sarebbe potuto fissare un nuovo incontro nel rispetto di tale norma

13. Che da quanto esposto emerge l'invalidità del procedimento di mediazione, poiché, ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis, D. Lgs. n. 28/2010, è necessario ,ai fini del rispetto della condizione di procedibilità della domanda, che le parti compaiano personalmente all'incontro con il mediatore (cfr. sent. Cass. n.8473/2019 sent.trib di Roma 27.06.2019)

14. Ritenuto:

- a) che risulta fondata l'eccezione di improcedibilità della domanda per tutti i motivi sopra indicati
- b) che risultano pertanto assorbiti gli ulteriori motivi di doglianza
- c) che alla prevalente soccombenza della parte attrice segue la sua condanna alla rifusione in favore della controparte delle spese di lite

P. Q. M.

Il Giudice On. Dott.ssa Anna Maria De Sanctis definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da

██████████ S.R.L. nei confronti del ██████████  
██████████ così provvede:

- di chiara l'improcedibilità della domanda
- condanna la ██████████ SRL alla rifusione, in favore del ██████████ E" - ██████████, delle spese di lite liquidate in € 4.835,00 ( scaglione da 5.201,00 a euro 26.000,00 valori medi DM.55/2014) , oltre magg.ni 15% iva e cpa come per legge da distrarsi in favore dell'Avv. ██████████ di chiaratosi antistatario.

Così deciso in Sulmona, il 10/07/2022

Il Giudice On.

Dr.ssa Anna Maria De Sanctis

