

N. 3274/2021 R.G.



Tribunale di Torre Annunziata
Prima sezione civile

.....
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice monocratico del Tribunale di Torre Annunziata, prima sezione civile, dott. Francesco Coppola, ha pronunciato

SENTENZA

nel giudizio civile di 1° grado iscritto al n. 3274/2021 R.G., vertente

TRA

██████████ ██████████ procuratrice di sé medesima, elettivamente domiciliata presso il proprio studio sito in Piano di Sorrento, al ██████████

ATTRICE

E

CONDOMINIO ██████████ **in persona dell'amministratore p.t.**, avvocato ██████████ ██████████ rappresentato e difeso dal medesimo avvocato, elettivamente domiciliato in Sorrento, al ██████████

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni:

Attore: 1) Annullare, per i motivi esposti in diritto, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare senza numero del 19-2-2021 adottata dal Condominio ██████████ ██████████ sito a ██████████ in Piano di Sorrento (Na), relativamente ai punti n. 1, 2, 3, 4, dell'ordine del giorno; 2) Condannare il Condominio ██████████ sito al ██████████ ██████████ in Piano di Sorrento (Na) in p.l.r.p.t., al pagamento delle spese di lite del presente giudizio, in favore del procuratore costituito che si dichiara antistatario;



Convenuto: rigetto di ogni istanza ex adverso formulata, con espressa condanna alle spese di giudizio di parte istante, con clausola di attribuzione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. Con atto di citazione notificato in data 8-6-2021 mediante p.e.c. [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio [REDACTED] n. [REDACTED] (di seguito anche "Condominio"), in persona dell'amministratore p.t., e ha chiesto: a) la sospensione dell'efficacia della delibera assembleare non numerata del 19-2-2021, relativamente ai punti nn. 1, 2, 3, 4 dell'ordine del giorno; b) accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare senza numero del 19-2-2021, relativamente ai punti nn. 1, 2, 3 e 4 dell'ordine del giorno.

A tal proposito, l'attrice ha dedotto di essere proprietaria di un appartamento sito in Piano di Sorrento (Na), al [REDACTED] n. [REDACTED] identificato al CT. alla categoria A/4, foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] classe [REDACTED] vani [REDACTED] piano 2.

Ha lamentato la perdurante inerzia del Condominio nella redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, oltreché nel provvedere all'apertura e nell'allaccio di servizi idrici ed elettrici, nella nomina di un amministratore p.t., nell'apertura di un conto corrente bancario, all'apertura del codice fiscale del Condominio, alla sottoscrizione di una polizza condominiale; a fronte della decisione dell'attrice di adire il tribunale, nell'ottobre 2019, per la nomina di un tecnico ai fini della redazione delle tabelle millesimali, la condomina [REDACTED] aveva fatto pervenire una convocazione assembleare finalizzata alla formale costituzione del condominio.

Era stata poi indetta una nuova convocazione di assemblea per il giorno 19-2-2021 e successivamente era stato notificato all'attrice il verbale, al cui ordine del giorno era previsto: *"1. Approvazione rendiconto spese ordinarie 2019 e 2020, con relativo conguaglio. 2. Approvazione preventivo, e relativo riparto, per la gestione ordinaria dal 1/1 al 31/12/2021. 3. Conferma/revoca dell'amministratore. 4. Varie ed eventuali"*.

Pertanto, impugnava la delibera, chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi: a) inesistenza della convocazione, presunta dall'assenza di "tutti i proprietari" alla seduta quivi controversa; b) violazione dell'art. 1136 c.c. per erroneo computo dei *quorum* dell'assemblea, in ragione dell'inesistenza del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali; c) difetto di legittimazione di [REDACTED] presente quale delegato di quattro proprietari ([REDACTED]), senza tuttavia essere né proprietario né usufruttuario di una unità immobiliare costituente parte del Condominio; d) violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., nella parte in cui prescrive un limite



massimo al potere di rappresentanza del delegato; e) irregolarità della nomina del presidente dell'assemblea, poiché tale adempimento non risulta all'ordine del giorno; f) mancata comunicazione della convocazione al condomino ██████████ ██████████ g) violazione dell'art. 1129 c.c., invalidità della conferma dell'amministratore p.t., sia per il mancato raggiungimento del quorum all'uopo prescritto, sia per la mancata specificazione analitica del compenso dovuto per l'attività svolta; h) violazione dell'art. 1130 c.c., difetto di autorizzazione assembleare alla partecipazione dell'amministratore p.t. alla procedura di mediazione, poiché dalla deliberazione del 30-4-2021 risulta che l'autorizzazione sia relativa a un procedimento diverso, e segnatamente all'opposizione a decreto ingiuntivo n. 133/2021, incardinata innanzi al giudice di pace di Sorrento, con udienza del 9-5-2022.

1.2. Il Condominio ha contestato la domanda, eccependo, in via pregiudiziale, l'inammissibilità della domanda giudiziale.

A tal proposito, ha dedotto che l'istanza di mediazione, depositata dalla Iaccarino il 15-3-2021, era stata comunicata, a mezzo pec e a cura dell'Organismo, in data 29-4-2021, ben oltre il termine decadenziale di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 c.c. per l'impugnativa della delibera condominiale in questione, notificata il 20-2-2021.

L'attrice avrebbe potuto e dovuto effettuare tempestivamente detta comunicazione, considerato che l'art. 8, comma 1, d.lgs. n. 28/2010 prevede che *"la domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurare la ricezione, anche a cura della parte istante"*.

Secondo il Condominio, la domanda giudiziale è dunque tardiva, poiché l'art. 5, comma 6, d.lgs. n. 28/2010 collega l'effetto impeditivo della decadenza al *"momento della comunicazione alle altre parti"*.

Peraltro, ha dedotto che, anche a voler ritenere che tale effetto si produca dal deposito dell'istanza, la domanda sarebbe comunque tardiva. Sul punto, infatti, il richiamato art. 5, comma 6, ove stabilisce che *"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"*, dev'essere interpretato nel senso di attribuire alla domanda di mediazione un effetto sospensivo, e non interruttivo, del termine decadenziale *ex art. 1137 c.c.*

Nella specie, il verbale della mediazione, avente esito negativo, era stato depositato il 28-5-2021, per cui, secondo il convenuto, l'attrice avrebbe dovuto notificare l'atto di citazione,



a pena di decadenza, entro i successivi sette giorni, e dunque entro il 4-6-2021, mentre invece aveva notificato la citazione in data 8-6-2021.

Nel merito, il Condominio ha chiesto il rigetto della domanda attorea, replicando, nei termini che seguono, ai suesposti motivi di doglianza: a) per come emergeva dal verbale impugnato, all'assemblea erano presenti, personalmente o per delega, sei condòmini su un totale di otto, con l'assenza di [REDACTED] e di [REDACTED] b) [REDACTED] pur non essendo né proprietario né usufruttuario, rappresentava alcuni proprietari, giusta deleghe conferite per iscritto, inviate alla ricorrente, in uno con il verbale *de quo*; c) l'art. 67 disp. att. c.c. prescrive un limite massimo di deleghe "se i condòmini sono più di venti", sicché non si applicava nel caso di specie; d) la censura relativa alla mancata indicazione della nomina del Presidente tra i punti all'ordine del giorno era infondata, essendo tale votazione, come quella del segretario, atto interno all'adunanza, di cui è sufficiente dare atto a verbale; e) l'appartamento di [REDACTED] non aveva accesso dal civico 198 ma solo dal n. 210 del [REDACTED] ed insiste solo in parte nella verticale di uno dei lastrici di copertura, restando escluso, per la restante parte, dal pagamento degli oneri condominiali ordinari di gestione, sicché i suoi millesimi generali di proprietà (tabella "A") erano pari a zero e non rilevano ai fini della costituzione dell'assemblea *de qua*; f) alla seduta assembleare per l'approvazione delle tabelle millesimali del 30-10-2019 (nella quale era stato approvato contestualmente il regolamento) e alla successiva assemblea del 29-7-2020, nella quale erano state apportate alcune modifiche e integrazioni, sia l'attrice che il [REDACTED] erano stati ritualmente e regolarmente invitati ma avevano ritenuto di non partecipare; le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio approvati non erano stati impugnati da alcuna delle due parti; g) il verbale impugnato era stato notificato, in data 7-6-2021, a [REDACTED] senza alcuna rimostranza da parte dello stesso, sicché l'attrice era, sul punto, carente di legittimazione; h) le deliberazioni di cui al verbale in esame erano state assunte all'unanimità dei presenti (sei condòmini su otto), con un *quorum* di 966,24 millesimi; i) all'atto della sua conferma, l'amministratore aveva specificato analiticamente gli importi dovuti per la prosecuzione del proprio incarico.

2. L'art. 1137, comma 2, c.c. dispone 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".



L'art. 5, comma 6, d.lgs. 28/2010 stabilisce 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'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo"*.

L'art. 8 del medesimo d.lgs. 28/2010, disciplinando il procedimento di mediazione, precisa che *"all'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda. La domanda 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"*.

L'effetto interruttivo del termine decadenziale *ex art. 1337*, comma 2, c.c. consegue, pertanto, alla luce della lettera dell'art. 5, comma 6, non al mero deposito, ma alla comunicazione dell'istanza di mediazione (cfr. Cass. civ., sentenza n. 2273/2019, Tribunale di Palermo, n. 4951/2015; Tribunale di Roma, n. 3159/2021 e n. 13981/2019; Tribunale di Savona, 8-2-2019; Tribunale di Napoli, 4-12-2019, in *diritto.it*; Corte di appello di Milano, 27-1-2020, in *condominioweb.com*; Tribunale di Foggia, 1-10-2020, in *quotidianogiuridico.it*).

L'onere di comunicare l'istanza di mediazione di cui al richiamato art. 5, comma 6, incombe anche sulla parte istante.

In tal senso, depone una interpretazione sistematica e costituzionalmente orientata della norma in esame: la possibilità, espressamente contemplata dall'art. 8, che la comunicazione ivi prescritta sia effettuata *"anche a cura della parte istante"*, deve essere consentita anche per la comunicazione di cui all'art. 5, comma 6. Diversamente opinando, la rimessione, al solo organismo di mediazione, di un'iniziativa così rilevante quanto agli effetti giuridici si porrebbe in contrasto con la piena disponibilità del diritto di difesa *ex art. 24 Cost.*, poiché una comunicazione effettuata dall'organismo oltre il termine decadenziale sancito dall'art. 1137, comma 2, c.c., pregiudicherebbe il diritto di agire tempestivamente in giudizio da parte del titolare del rimedio, senza che quest'ultimo disponga di alcun potere d'impulso per scongiurare un effetto così lesivo della propria situazione giuridica.

Pertanto, dal riconoscimento del suesposto onere di comunicazione (anche) in capo all'istante discende l'effetto della decadenza dall'impugnazione della delibera condominiale,



laddove tale comunicazione non sia effettuata entro il termine all'uopo prescritto dal richiamato art. 1137, comma 2, c.c.

Nel caso di specie, l'attrice ha depositato l'istanza di mediazione, presso l'Organismo di mediazione forense di Torre Annunziata, il 15-3-2021, senza comunicarlo alla controparte chiamata.

L'Organismo ha comunicato la domanda di mediazione, con la data di prima convocazione, il 29-4-2021, e dunque tardivamente, considerato che il verbale recante le deliberazioni impugnate è stato notificato all'attrice, a mezzo pec, il 20-2-2021.

Va dunque dichiarata l'inammissibilità della domanda giudiziale, per violazione del termine decadenziale di cui all'art. 1137, comma 2, c.c.

Ogni altra questione resta assorbita.

3. Le spese di lite, seguono la soccombenza, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., e si liquidano, in assenza della nota spese di cui all'art. 75 disp. att. c.p.c., di ufficio, nella misura complessiva indicata in dispositivo, tenuto conto del valore indeterminato della controversia, della complessità bassa della controversia e della mancanza di attività istruttoria (scaglione di riferimento da euro 26.001,00 a euro 52.000,00: fase studio, euro 1.000,00; fase introduttiva, euro 800,00; fase istruttoria, euro -,00; fase decisoria, euro 2.000,00), da attribuire al difensore ex art. 93 c.p.c..

P.Q.M.

Il giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Iaccarino Lidia, nei confronti del Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., ogni altra istanza, eccezione, deduzione disattese, così provvede:

- A) dichiara l'inammissibilità della domanda;
- B) condanna [REDACTED] al pagamento delle spese processuali nei confronti del [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., che liquida in euro 3.800,00 per compenso professionale, oltre spese forfetarie nella misura del 15 per cento, i.v.a. e c.p.a. se dovute, da attribuire all'avvocato [REDACTED] ex art. 93 c.p.c..

Torre Annunziata, 16 giugno 2022

Il giudice monocratico
dott. Francesco Coppola

