

E

CONDOMINIO "██████████ ██████████ in persona dell'amministratore *pro tempore* ██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in Rieti, viale ██████████ ██████████ presso lo studio dell'Avv.to ██████████ ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e di risposta.

CONVENUTO

OGGETTO: IMPUGNATIVA DI DELIBERA DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

I procuratori delle parti concludevano come da note autorizzate depositate l'08.04.2022 e la causa veniva, all'esito, trattenuta in decisione – previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. - all'udienza di precisazione delle conclusioni del 21.04.2022, svoltasi con contraddittorio cartolare, come stabilito dal Tribunale con provvedimento del 04.04.2022.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ convenivano in giudizio davanti al Tribunale Civile di Rieti il Condominio ██████████ ██████████ in persona dell'amministratore *pro tempore* ██████████ ██████████ chiedendo accogliersi le seguenti conclusioni: *"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrarius reiectis instantiae, 1) Preliminarmente sospendere la delibera impugnata ex art. 1137 cod.civ. come modificato dall'art. 15 Legge 220/12 per quanto esposto sopra (cfr. precedente motivo n.4); 2) Accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera dell'Assemblea del Condominio ██████████ ██████████ del 23.6.2020 per aver, nella tabella dei presenti e nel calcolo delle preferenze, riportato erroneamente, quanto all'interno 5 di proprietà del condomino ██████████ (millesimi 13,81), il nominativo di ██████████ ██████████ quale delegato del condomino ██████████ ██████████ in luogo del nominativo del sig. ██████████ ██████████ (al quale è stata conferita la delega), determinando con ciò l'errato spostamento di 13,81 millesimi a favore di ██████████ ██████████ laddove gli stessi devono essere invece attribuiti a favore di ██████████ ██████████ 3) Per effetto di quanto sopra accertare e dichiarare l'illegittimità della nomina di ██████████*



mancata partecipazione di controparte; che in riferimento alla nomina di Amministratore del Condominio, posta all'o.d.g. della Assemblea del 23.6.2020, nel relativo verbale del 23.6.2020 (doc.2) l'Assemblea erroneamente dava atto che il totale dei millesimi conseguito da [REDACTED] [REDACTED] era pari a 490,48 millesimi e che il totale dei millesimi conseguiti da [REDACTED] [REDACTED] era pari a 497,24 millesimi; che, infatti, il totale dei millesimi a favore di [REDACTED] [REDACTED] era pari a 504,29, mentre quello a favore di [REDACTED] [REDACTED] era pari a 483,43; che la votazione risultava dalla tavola dei presenti dell'Assemblea ordinaria del 23.6.2020 (doc.3) nella quale veniva riportato il nome del condomino con i relativi millesimi di proprietà ed il nome del delegato; che nella stessa tavola dei presenti ed esattamente nella colonna riportata a fianco dei suddetti dati risultava, inoltre, in alto il nome del candidato Amministratore (cfr. [REDACTED]) e venivano riportati nella colonna sottostante i millesimi corrispondenti al condomino che aveva espresso la preferenza a favore di uno dei suddetti candidati; che il condomino [REDACTED] [REDACTED] (numero 47-48 progressivo dell'elenco di cui alla tabella dei presenti -doc.3), proprietario degli interni 5 e 6, titolare rispettivamente di millesimi 13,81 e 16,11, aveva nominato come proprio delegato il sig. [REDACTED] [REDACTED] per rappresentarlo alla Assemblea del 23.6.2020 (cfr. delega rilasciata in data 10.6.2020 -doc.11); che nonostante il condomino sig. [REDACTED] avesse rilasciato la delega a favore di [REDACTED] [REDACTED] (doc.11), viceversa dalla tabella dei presenti risultava invece erroneamente che, per quanto riguardava l'interno n. 5 (13,81 millesimi), il delegato di [REDACTED] sarebbe stato [REDACTED] [REDACTED] che da tale erronea indicazione discendeva l'errata conseguenza di attribuire 13,81 millesimi di preferenza a favore di [REDACTED] [REDACTED] (e cioè i millesimi di cui era titolare il sig. [REDACTED] quale proprietario dell'interno 5); che, pertanto, l'errore nel calcolo dei millesimi e nella conseguente decisione dell'assemblea di conferire incarico a [REDACTED] risultava dal fatto che erroneamente nella tavola dei presenti nell'assemblea ordinaria del 23.6.2020, il sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario dell'interno 5 e 6, pur avendo delegato (doc.11) il condomino [REDACTED] [REDACTED] (che aveva votato a favore di [REDACTED] [REDACTED] sia in proprio che quale delegato di [REDACTED] [REDACTED] risultava invece, quanto all'interno 5 (13,81 millesimi), aver delegato [REDACTED] [REDACTED] che, pertanto, i 13,81 millesimi di [REDACTED] [REDACTED] relativi all'interno 5) erano stati erroneamente riportati nella colonna delle preferenze di



██████████ il quale, poi, a seguito di tale errore, era stato nominato Amministratore; che si trattava all'evidenza di un mero errore materiale nella compilazione dei dati che costituivano la tavola dei presenti (doc.3) consistente specificamente nel fatto di aver riportato il nome di ██████████ in luogo di ██████████ quale delegato del condomino ██████████ relativamente all'interno 5 (millesimi 13,81), laddove invece lo stesso condomino sig. ██████████ aveva rilasciato delega solo ed esclusivamente a favore di ██████████ (cfr. relativa delega- doc.11); che, del resto, per quanto riguardava l'interno 6 (millesimi 16,11) di proprietà del ██████████ risultava correttamente riportata la delega a favore di ██████████ e di conseguenza i relativi millesimi (pari a 16,11) risultavano conferiti (questa volta correttamente) a favore del sig. ██████████ che tenendo presente quanto sopra e considerando che il condomino sig. ██████████ aveva delegato ██████████ (che a sua volta aveva votato ██████████ sia in proprio che quale delegato del sig. ██████████ spostando 13,81 millesimi del condomino ██████████ dell'interno 5 dalle preferenze di ██████████ alle preferenze di ██████████ l'esito della votazione risultava essere il seguente: - millesimi 504,29 a favore di ██████████ (490,48 risultanti dal verbale+13,81 dell'interno 5 del condomino ██████████ - millesimi 483,43 a favore di ██████████ (497,24 risultanti dal verbale - 13,81 dell'interno 5 del condomino ██████████ che la decisione dell'assemblea del 23.6.2020 era pertanto nulla e/o annullabile nella parte in cui il calcolo dei millesimi (operato sulla base delle votazioni espresse dai condomini in proprio e per delega) stabiliva un totale di 497,24 millesimi a favore di ██████████ ed un totale di 490,48 millesimi a favore di ██████████ che, viceversa, computando correttamente i millesimi del condomino ██████████ a favore di ██████████ e decurtandoli dal totale dei millesimi espressi a favore di ██████████ il totale dei millesimi era di 504,29 a favore di ██████████ e di 483,43 a favore di ██████████ che l'investitura di ██████████ quale Amministratore del Condominio ██████████ era pertanto totalmente illegittima, dovendosi ritenere a tutti gli effetti che l'Assemblea del 23.6.2020 del Condominio ██████████ avesse nominato quale proprio Amministratore il sig. ██████████ che a prescindere dal principale ed assorbente motivo di nullità e/o annullabilità del verbale impugnato, di cui al precedente punto n.1), il verbale di Assemblea del 23.6.2020, con il quale era stato



nominato il Rag. [REDACTED] quale Amministratore del Condominio [REDACTED] era comunque nullo e/o annullabile per difetto di *quorum deliberativo*; che infatti il Rag. [REDACTED] era stato nominato Amministratore nonostante avesse ottenuto soltanto 497,24 millesimi e pertanto senza aver raggiunto la maggioranza prevista dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. e dall'art. 14 legge 220/12; che, invero, l'art. 1136 comma 4 c.c. prescrive che le deliberazioni concernenti, tra l'altro, la nomina e la revoca dell'Amministratore devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal comma 2 della stessa disposizione e, cioè, con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio; che nella fattispecie era pacifico che il Rag. [REDACTED] in sede di Assemblea del 23.6.2020 era stato nominato Amministratore del Condominio [REDACTED] con un numero di voti pari a 497,24 millesimi, come tale inferiore al minimo legale; che ne seguiva che, in virtù del combinato disposto degli artt. 1105 comma 2 e 1109 c.c., la delibera assembleare impugnata doveva essere annullata nella parte relativa alla nomina dell'Amministratore avvenuta in violazione delle disposizioni di legge; che, infine, controparte doveva essere sanzionata per non avere partecipato alla procedura di mediazione, così costringendo essi attori ad adire l'A.G. competente per l'impugnazione della delibera assembleare del 23.6.2020, con notevole allungamento dei tempi necessari per ottenere la tutela dei propri diritti e con cospicuo aggravio di costi e conseguente appesantimento dell'apparato giudiziario.

Il Condominio [REDACTED] costituitosi in giudizio, in via preliminare eccepiva la decadenza degli attori dall'impugnativa ex art. 1137, II co., c.c., evidenziando: che ai sensi di tale norma, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può chiedere l'annullamento della delibera contraria alla legge o al regolamento del condominio nel termine perentorio di trenta giorni, decorrente dalla data della delibera per i dissenzienti o astenuti; che nel caso di specie il termine per impugnare la delibera condominiale del 23.06.2020 era decorso dal 23.06.2020; che controparte aveva depositato istanza di mediazione in data 17.07.2020 omettendo di comunicare il deposito dell'istanza entro il termine del 23.07.2020; che la comunicazione del procedimento di mediazione era avvenuta via pec in data 30.07.2020 e a mezzo racc. a.r. in data 5.08.2020, quindi oltre il termine ivi previsto con tutte le conseguenze di legge in ordine alla decadenza dall'azione; che l'art. 5,



comma 6, del D. Lgs. n. 28/2010 prevede che solo "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 ..."; che la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cassazione civile sez. II, 28/01/2019, (ud. 18/10/2018, dep. 28/01/2019), n.2273), sul punto, aveva rilevato che "Il D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 6, prevede che: "Dal momento della comunicazione alle a l tre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudizi a le. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta"; che sulla base del chiaro tenore della disposizione succitata doveva ritenersi che solo la comunicazione alle altre parti della domanda di mediazione, e non anche il mero deposito della stessa, impedisse il prodursi della decadenza; che quindi si eccepiva la decadenza ex art. 1137, II co., c.c.; che, per altro verso, emergeva dall'istanza di mediazione, quale unico motivo di impugnazione, l'errato conteggio dei millesimi ai fini del computo della maggioranza; che ogni ulteriore domanda, compresa quella di annullabilità della delibera di nomina dell'amministratore ex art. 1136, commi 3 e 5, c.c., era quindi stata proposta ben oltre il termine di decadenza ex art. 1137 c.c. avendo gli attori notificato l'atto di citazione il 25/09/2020.

Nel merito, la difesa del Condominio contestava le domande avversarie deducendo, tra l'altro: che dalla lettura del verbale il Signor ██████ non aveva votato e, pertanto, anche volendo prendere per validi i millesimi segnati accanto alle presenze, lo stesso avrebbe avuto 404,19 millesimi e non 490,48 come erroneamente indicato nell'atto di citazione; che il sig. ██████ non aveva votato per se stesso né per i soggetti che avevano conferito lui delega, derivandone pertanto che il conteggio *ex adverso* proposto era comunque errato quanto a tale aspetto; che inoltre il verbale dell'assemblea condominiale doveva contenere almeno i nominativi e le quote millesimali dei condomini presenti, nonché l'indicazione precisa dei votanti, suddivisi in consenzienti e dissenzienti (e se del caso astenuti); che la necessaria presenza dei predetti requisiti era giustificata dall'esigenza di verificare il raggiungimento dei *quorum* maggioritari, verificare la sussistenza di un eventuale conflitto di interessi, verificare i soggetti eventualmente legittimati all'impugnazione ex art. 1137 c.c.; che, pertanto, ogni addebito circa l'eventuale inesatto conteggio dei



millesimi - rammentandosi che il sig. [REDACTED] consigliere aveva votato per il sig. [REDACTED] [REDACTED] (presente all'assemblea al contrario del sig. [REDACTED] [REDACTED]) e che lo stesso peraltro, quale Presidente dell'assemblea era deputato al controllo delle deleghe ed al conteggio delle relative maggioranze - doveva far carico dagli odierni attori; che la domanda risultava sfornita di prova in quanto gli attori non avevano depositato in giudizio, né peraltro consegnato in sede di assemblea ai fini della completezza del verbale né a seguito di offerta reale a mezzo ufficiale giudiziario del 29.10.2020 (un mese dopo la notifica dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio) giudizio), le deleghe in ipotesi conferite e richiamate nell'atto di citazione ai fini di giustificare i conteggi ivi contenuti.

Il Condominio rassegnava, all'esito, le seguenti conclusioni: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito: respinta l'istanza di sospensiva per la carenza dei presupposti in via preliminare: accertare e dichiarare la decadenza ex art. 1137 c.c. dall'azione promossa ed in subordine, in relazione alla domanda di annullabilità della delibera impugnata per difetto del quorum deliberativo l'improcedibilità per il mancato esperimento del procedimento di mediazione nei termini; in via graduata nel merito: rigettare le domande tutte formulate dai ricorrenti in quanto infondate in fatto ed in diritto e, comunque, non provate Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio”.*

All'udienza del 12.01.2021 la difesa degli attori, nel contestare le difese avversarie, eccepiva l'inammissibilità dell'eccezione di decadenza sollevata dal Condominio in quanto tardiva, trattandosi di eccezione non rilevabile d'ufficio, come tale da proporsi almeno venti giorni prima dell'udienza ex art. 183 c.p.c.; quanto alla mediazione, evidenziava che la stessa aveva avuto per oggetto la annullabilità della delibera impugnata, investendo, quindi, l'intero contenuto della citazione.

Non era accolta l'istanza di sospensione e la causa, di natura documentale, era trattenuta in decisione - sulle conclusioni rassegnate dalle parti in sede di note autorizzate depositate l'08.04.2022 - all'udienza del 21.04.2022, svoltasi con contraddittorio cartolare, come stabilito dal Tribunale con provvedimento del 04.04.2022.

Tanto premesso, deve essere in via preliminare accertata e dichiarata l'inammissibilità, per tardività, della domanda volta all'accertamento e alla



declaratoria della decadenza degli attori ex art. 1137, II co., c.p.c., avanzata dal Condominio convenuto nel costituirsi in giudizio.

Ed invero, per giurisprudenza costante il termine di decadenza previsto dall'articolo 1137 c.c. ha natura non processuale, ma sostanziale, seguendone che non essendo la relativa materia sottratta alla disponibilità delle parti, la decadenza non può essere rilevata di ufficio dal giudice (Cass. 4009/95; n. 4615/80).

Ne segue l'inevitabile declaratoria di inammissibilità della domanda *de qua*, siccome tardiva, essendosi parte convenuta pacificamente costituita oltre il termine di venti giorni prima dell'udienza ex art. 183 c.p.c., con ogni conseguenza ex art. 167, II co., c.p.c..

In via pregiudiziale, deve essere respinta la domanda subordinata pure spiegata da parte convenuta, tesa alla declaratoria di improcedibilità dell'azione per omesso espletamento della mediazione obbligatoria ex D.Lgs. n. 28/10, in relazione alla domanda di annullabilità della delibera impugnata per difetto del *quorum* deliberativo.

Ed invero, nell'istanza di mediazione si precisa che la controversia ha ad oggetto "*impugnativa delibera assembleare; nullità, annullabilità della delibera Ass. Condominio [REDACTED] del 23.6.2020*" (v. all. 4 al fascicolo di parte attrice), specificazione da ritenersi idonea a soddisfare il requisito di conoscenza/conoscibilità della vertenza, non essendo necessario che nella richiesta siano analiticamente elencate tutte le domande che la parte intende avanzare in giudizio.

Si osservi, in ogni caso, che è stata proprio la mancata partecipazione del rag. [REDACTED] quale amministratore del Condominio [REDACTED] alla procedura di mediazione, a rendere impossibile financo l'espletamento di un mero tentativo in tal senso: ne segue che la pretesa a veder dichiarata l'improcedibilità di una domanda per l'omesso espletamento di un incumbente cui la stessa parte istante si è consapevolmente e volontariamente sottratta, deve ritenersi senz'altro inesigibile per violazione della regola generale – immanente all'ordinamento giuridico – di buona fede, quale clausola generale di lealtà, correttezza e salvaguardia dell'interesse della controparte nei limiti del sacrificio non apprezzabile, espressione del principio solidaristico che governa i rapporti economici, politici e sociali ex art. 2 Cost..



Ne segue l'inevitabile reiezione della domanda in questione, siccome giuridicamente infondata.

Sempre in via preliminare deve essere, infine, dichiarata inammissibile, siccome proposta per la prima volta nella comparsa conclusionale depositata il 20.06.2022 e, quindi, tardivamente, la domanda del Condominio, volta a far dichiarare la sopravvenuta carenza d'interesse in capo agli attori ex art. 100 c.p.c., per essere nelle more intervenuta la nomina del nuovo amministratore [REDACTED] [REDACTED] la stessa è, infatti, fondata su documento (verbale di assemblea condominiale) formatosi – in base alle stesse allegazioni di parte convenuta – in data 11.06.2021 e che avrebbe dovuto essere, pertanto, depositato al più tardi all'udienza del 15.07.2021 (prima difesa utile), laddove la copia di detto verbale non è stata di fatto mai prodotta, la stessa risultando inserita - in modo, oltre tutto, assolutamente irrituale – per la prima volta all'interno della comparsa conclusionale, quale parte integrante della stessa.

Nel merito, le domande di cui ai punti nn. 2 e 3 delle conclusioni dell'atto di citazione sono fondate e meritevoli di accoglimento, per le ragioni di seguito esposte.

Ed invero, gli attori hanno dedotto: che il condomino [REDACTED] [REDACTED] (numero 47-48 progressivo dell'elenco di cui alla tabella dei presenti – v. all. 3 al fascicolo di parte attrice), proprietario degli interni 5 e 6 e titolare rispettivamente di millesimi 13,81 e 16,11, ha nominato come proprio delegato il sig. [REDACTED] [REDACTED] per rappresentarlo alla Assemblea del 23.6.2020 (cfr. delega rilasciata in data 10.6.2020 – all. 11); che ciò nonostante, dalla tabella dei presenti risultava invece erroneamente che, per quanto riguardava l'interno n.5 (13,81 millesimi) il delegato di [REDACTED] sarebbe stato [REDACTED] [REDACTED] che da tale erronea indicazione è discesa l'errata conseguenza di attribuire 13,81 millesimi di preferenza a favore di [REDACTED] [REDACTED] (e cioè i millesimi di cui è titolare il sig. [REDACTED] quale proprietario dell'interno 5); che, pertanto, l'errore nel calcolo dei millesimi e nella conseguente decisione dell'assemblea di conferire incarico a [REDACTED] risulta dal fatto che erroneamente nella tavola dei presenti nell'assemblea ordinaria del 23.6.2020 il sig. [REDACTED] proprietario dell'interno 5 e 6, pur avendo delegato il condomino [REDACTED] [REDACTED] (che ha votato a favore di [REDACTED] [REDACTED] sia in proprio, che quale delegato di [REDACTED] risultava invece, quanto all'interno 5 (13,81



millesimi), aver delegato [REDACTED] [REDACTED] che, pertanto, i 13,81 millesimi di [REDACTED] relativi all'interno 5) sono stati erroneamente riportati nella colonna delle preferenze di [REDACTED] [REDACTED] il quale a seguito di tale errore era stato nominato Amministratore; che, del resto, per quanto riguardava l'interno 6 (millesimi 16,11) di proprietà del [REDACTED] risulta correttamente riportata la delega a favore di [REDACTED] [REDACTED] e, di conseguenza, i relativi millesimi (pari a 16,11) risultano conferiti (questa volta correttamente) a favore del sig. [REDACTED] che tenendo presente quanto sopra e spostando 13,81 millesimi del condomino [REDACTED] dell'interno 5 dalle preferenze di [REDACTED] alle preferenze di [REDACTED] l'esito della votazione risulta essere il seguente: - millesimi 504,29 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (490,48 risultanti dal verbale+ 13,81 relativi all'interno 5 del condomino [REDACTED] - millesimi 483,43 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (497,24 risultanti dal verbale - 13,81 relativi all'interno 5 del condomino [REDACTED])

Le allegazioni di cui sopra in ordine all'errore commesso dall'assemblea nell'attribuzione dei 13,81 millesimi a [REDACTED] [REDACTED] invece che a [REDACTED] [REDACTED] non sono state specificamente contestate dalla difesa del Condominio: risulta, del resto, documentalmente che il Condomino [REDACTED] titolare dei 13,81 millesimi, aveva delegato a rappresentarlo all'assemblea del 23.06.2020 il sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha votato a favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] sia in proprio, che come delegato.

La difesa del Condominio si è, invero, limitata a sostenere l'erroneità del calcolo effettuato da parte attrice, osservando che "*anche volendo prendere per validi i millesimi segnati accanto alle presenze*", non risultando dal verbale il voto di [REDACTED] [REDACTED] (in proprio e quale delegato), quest'ultimo avrebbe potuto riportare un numero di millesimi pari al massimo a 404,19 e non a 490,48.

Tuttavia, come correttamente replicato dagli attori, il voto del sig. [REDACTED] [REDACTED] anche in veste di delegato risulta dalla "*Tabella dei presenti*", che costituisce parte integrante del verbale di Assemblea del 23.6.2020 (v. all. 3 al fascicolo di parte e all. 1 alla memoria istruttoria n. 1).

Del resto, nel verbale dell'Assemblea del 23.6.2020 risulta che il sig. [REDACTED] [REDACTED] avrebbe ottenuto 490,48 millesimi (seppure con gli errori di calcolo che costituiscono



motivo di impugnativa della delibera), che sarebbero stati impossibili da conseguire se lo stesso non avesse votato, come sostenuto *ex adverso*.

In conclusione, ove i 13,81 millesimi facenti capo al Condomino [REDACTED] fossero stati correttamente attribuiti al sig. [REDACTED] quest'ultimo avrebbe totalizzato – così come deve ritenersi avere effettivamente totalizzato – preferenze per complessivi 504,29 millesimi (490,48 risultanti dal verbale+13,81 pari ai millesimi del condomino [REDACTED] a fronte dei 483,43 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (497,24 risultanti dal verbale -13,81 pari ai millesimi del Condomino [REDACTED] millesimi idonei ai fini della nomina ad amministratore di condominio ex art. 1136, II e IV co., c.c..

Stante tutto quanto sopra esposto, la delibera del 23.06.2020 risulta senz'altro illegittima: 1) nella parte in cui, nella tabella dei presenti e nel calcolo delle preferenze, è stato riportato erroneamente, quanto all'interno 5 di proprietà del condomino [REDACTED] (millesimi 13,81), il nominativo di [REDACTED] [REDACTED] quale delegato del condomino [REDACTED] [REDACTED] in luogo del nominativo del sig. [REDACTED] [REDACTED] (cui era stata effettivamente conferita la delega), con ciò determinandosi l'errato spostamento, a favore di [REDACTED] [REDACTED] di 13,81 millesimi che avrebbero dovuto essere attribuiti a [REDACTED] [REDACTED] 2) di conseguenza, nella parte recante la nomina ad amministratore di Condominio di [REDACTED] (che ha riportato preferenze per 483,43 millesimi), invece che di [REDACTED] (che ha riportato preferenze per complessivi 504,29 millesimi).

La delibera risulta, altresì, illegittima– come già riscontrato in sede di ordinanza dell'01.02.2021 – poichè anche a prescindere dalle contestate modalità di conteggio dei voti, l'amministratore eletto sig. [REDACTED] [REDACTED] avrebbe riportato preferenze pari a 497,24 millesimi, quando ai sensi dell'art. 1136, II e IV co., c.c., le deliberazioni aventi ad oggetto, tra l'altro, la nomina e la revoca dell'amministratore sono valide solo se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; numero di voti che nella specie pacificamente non sarebbe stato comunque raggiunto.

Alla luce delle suesposte considerazioni la domanda attorea dovrà essere, in conclusione, accolta, con conseguente annullamento *in parte qua* dell'impugnata delibera, il vizio lamentato dagli attori configurando motivo di annullabilità della



delibera e non di nullità della stessa, essendo pacifico in tale materia il criterio generale che invertendo i principi comuni di diritto negoziale, ha assunto la generalità dei casi di contrasto con la legge od il regolamento nella categoria dell'annullabilità, rimanendo pertanto confinata la nullità assoluta in casi nominati o residuali nella elaborazione giurisprudenziale (Cass. civ., Sez. I, n. 24052/04).

L'accoglimento della domanda principale implica l'assorbimento della domanda subordinata di cui al punto n. 4) delle conclusioni dell'atto di citazione.

La domanda di cui al punto n. 5 delle conclusioni dell'atto introduttivo, volta a sentire *“accertare e dichiarare la mancata adesione del convenuto al tentativo di mediazione obbligatoria proposto dai sigg.ri [REDACTED] + altri (cfr. doc.6 all.to cit.ne) e per l'effetto condannare il convenuto al pagamento di una somma a titolo di indennizzo anche ai sensi dell'art. 96 comma 3 cpc che il Tribunale riterrà congrua e di giustizia”*, è palesemente infondata e non può trovare accoglimento.

Ed invero, l'art. 8, comma 4bis D.Lgs. n. 28/10 prevede esclusivamente, quale conseguenza della mancata partecipazione senza giustificato motivo alla procedura di mediazione nei casi di cui al precedente art. 5, la possibilità per il giudice di desumere argomenti di prova ex art. 116 c.p.c. nel successivo giudizio, nonché la condanna della parte medesima al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Si aggiunga che per giurisprudenza *“...la condanna ex art. 96, comma 3, c.p.c., applicabile d'ufficio in tutti i casi di soccombenza, configura una sanzione di carattere pubblicistico, autonoma ed indipendente rispetto alle ipotesi di responsabilità aggravata ex art. 96, commi 1 e 2, c.p.c. e con queste cumulabile, volta al contenimento dell'abuso dello strumento processuale; la sua applicazione, pertanto, non richiede, quale elemento costitutivo della fattispecie, il riscontro dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave, bensì di una condotta oggettivamente valutabile alla stregua di “abuso del processo”, quale l'aver agito o resistito pretestuosamente e cioè nell'evidenza di non poter vantare alcuna plausibile ragione”* (Cass. 27623/2017).

Ebbene, nella specie nulla viene allegato in sede di atto di citazione circa la configurabilità dei predetti presupposti, né, del resto, risulta immediatamente percepibile una condotta apertamente abusiva e strumentale da parte del



Condominio convenuto, che ha resistito in giudizio sostenendo tesi delle quali si è ritenuta l'infondatezza, ancorché non apertamente ed *ictu oculi* pretestuose.

Ne segue l'inevitabile reiezione della proposta domanda, siccome giuridicamente infondata.

La mancata partecipazione del Condominio alla mediazione in assenza di giustificato motivo implica, peraltro, la condanna del medesimo – ai sensi del sopra citato art. 8, comma 4bis D.Lgs. n. 28/10 – al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dell'assenza di istruttoria orale.

P.Q.M.

Il Tribunale di Rieti, definitivamente pronunciando sulla causa civile iscritta al n. R.G. 1297/2020, vertente tra le parti di cui in epigrafe, ogni ulteriore domanda, istanza o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- ❖ in accoglimento della relativa domanda, annulla la delibera adottata in data 23.06.2020 dall'assemblea del Condominio [REDACTED] 1) nella parte in cui, nella tabella dei presenti e nel calcolo delle preferenze, è stato riportato erroneamente, quanto all'interno 5 di proprietà del condomino [REDACTED] (millesimi 13,81), il nominativo di [REDACTED] [REDACTED] quale delegato del condomino [REDACTED] [REDACTED] in luogo del nominativo del sig. [REDACTED] [REDACTED] cui era stata effettivamente conferita la delega, con ciò determinandosi l'errato spostamento, a favore di [REDACTED] [REDACTED] di 13,81 millesimi che avrebbero dovuto essere attribuiti a [REDACTED] [REDACTED] 2) di conseguenza, nella parte recante la nomina ad amministratore di Condominio di [REDACTED] [REDACTED] (che ha riportato preferenze per 483,43 millesimi), invece che di [REDACTED] [REDACTED] (che ha riportato preferenze per complessivi 504,29 millesimi);
- ❖ respinge la domanda di cui al punto n. 5) delle conclusioni dell'atto di citazione;



- ❖ condanna il Condominio [REDACTED] [REDACTED] al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio;
- ❖ condanna parte convenuta a rifondere a [REDACTED] [REDACTED] le spese di lite, che liquida in complessivi €7.327,01, di cui €6.738,00 a titolo di compensi professionali ed in €589,01 per esborsi, oltre alle spese forfettarie ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed oltre ad IVA e CPA come per legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Rieti il 25.07.2022

IL GIUDICE

Dr. Gianluca Morabito

