



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI BOLZANO
PRIMA SEZIONE CIVILE

R.G. n. /2020 e n. /2021

Il Tribunale, nella persona del Giudice monocratico Alex Tarneller
pronuncia la seguente

SENTENZA
(parziale)

nella causa civile di 1° grado tra:

Omissis

ATTORI in entrambe le cause - R.G. n. /2020 e n. /2021

Omissis

ATTORI ulteriori nella sola causa R.G. n. /2021

tutti con l'avv. Omissis e

Omissis

FALLIMENTO Omissis, contumace

CONVENUTI in entrambe le cause - R.G. n. /2020 e n. /2021

Omissis contumace

Omissis, contumace

CONVENUTI ulteriori nella causa n. /2021

Oggetto: impugnazione delibera condominio/comunione

Conclusioni Attori:

Nel merito:

Dichiarare nulle ovvero annullare nei confronti degli odierni attori le delibere tutte assunte nell'Assemblea della Comunione Omissis per i motivi espressamente indicati nell'atto di citazione di cui alla R.G. n° /2020 e nell'atto di citazione di cui alla causa R.G. n° /2021 riunita alla R.G. n° /2020;

In ogni caso: Spese di lite maturate per entrambi i giudizi, sia per il giudizio di merito sia per la fase del Reclamo (R.G. n° /2021) interamente rifuse.

Si precisa che non si intende accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande che dovessero essere formulate da controparte in sede di precisazione delle conclusioni.

Si chiede infine che vengano fissati i termini ex art. 190 c.p.c., se del caso applicando il secondo comma.

Parte convenuta:

voglia il Tribunale adito, in via pregiudiziale, dichiarare:

- a) l'improcedibilità della domanda R. G. /2021, per violazione dell'art. 1 comma 1 bis, del D. Lgs. 28/2010, avendo gli attori instaurato il giudizio senza passare dal preventivo esperimento della mediazione in una materia obbligatoria;*
- b) L'improcedibilità della domanda R. G. /20, per violazione dell'art. 5, comma 1 bis, del D. Lgs. 28/2010, per mancato effettivo svolgimento del tentativo di mediazione obbligatorio, stante la mancata partecipazione alle sessioni innanzi all'Organismo di Mediazione di tutte le parti, personalmente o tramite rappresentante munito di procura notarile speciale ad negotia che lo autorizzi a agire in nome e per conto del rappresentato, con chiara specificazione dei poteri dei limiti; in subordine, sempre in via pregiudiziale,*

b) in applicazione di quanto disposto dall'art. 39, primo comma, c. p. c., dichiarare la litispendenza del giudizio R. G. /2021 con il giudizio R. G. /2020, avente medesimo oggetto e disporre la cancellazione della causa dal ruolo; nel merito in via ancor più gradata:

c) -accertare e dichiarare che alla Comunione Omissis di Omissis (BZ), in persona dell'amministratore p. t., si applichino le norme civilistiche vigenti in materia di comunione di edifici e, per l'effetto, rigettare le domande avverse, perché infondate in fatto e in diritto, per tutti i motivi svolti.

d) In ogni caso con condanna delle controparti al pagamento delle spese di lite oltre accessori di legge.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Cenni processuali

In relazione alle delibere assunte dall'Assemblea della Comunione Omissis in data 23/09/2020 sono stati introdotti due giudizi avanti a questo Tribunale che sono poi stati riuniti nel presente processo.

Nella prima causa, iscritta al R.G. n. /2020, gli attori, come sopra specificato chiedevano dichiararsi la nullità ovvero l'annullamento di tutte le delibere assunte previa sospensione dell'esecutività, in quanto l'assemblea era stata tenuta esclusivamente in videoconferenza. In via subordinata, rilevavano che sino alla data di notifica dell'atto di citazione non risultava inviata agli attori copia del verbale dell'assemblea della Comunione Omissis del 23.09.2020 e chiedevano di ordinare alla Comunione Omissis l'invio di copia del detto verbale. Nella seconda causa iscritta al R.G. n. /2021 gli stessi attori e ulteriori sei comproprietari, sul presupposto di aver *medio tempore* ricevuto il verbale d'assemblea, formulavano degli specifici motivi di nullità in relazione alle singole deliberazioni.

Riunite le due cause, il Giudice sospendeva, con ordinanza d.d. 17/09/2021 l'esecutività delle delibere assunte sotto l'ordine del giorno (odg) n. 2-7,

l'approvazione della spesa di cui al odg n. 8 e l'assunzione della spesa di cui al n. 9.
Detta ordinanza veniva confermata in sede di reclamo.

Le parti non chiedevano l'assunzione di prove costituende, precisavano le conclusioni per iscritto e svolgevano le difese conclusionali di rito.

2. Eccezioni in rito

Secondo la convenuta Comunione Omissis, le domande, così come proposte, sono improponibili, improcedibili, inammissibili nonché infondate in fatto e in diritto devono essere rigettate con tutte le conseguenze di legge, anche in ordine alle spese del giudizio.

La convenuta nel costituirsi, dopo aver evidenziato che l'oggetto di entrambi i giudizi riguardava l'impugnazione di una delibera assembleare della Comunione de "Omissis" di Omissis (BZ) - un complesso in multiproprietà alberghiera, per il quale non trovava applicazione la normativa dettata per il condominio, ma quella per la comunione, - eccepiva, in via pregiudiziale:

- a) l'improcedibilità della domanda R. G. /2021, per violazione dell'art. 4, comma I bis, del D. Lgs. 28/2010, avendo gli attori instaurato il giudizio senza passare dal preventivo esperimento della mediazione in una materia obbligatoria;
- b) l'improcedibilità della domanda R. G. /20, per violazione dell'art. 5, comma I bis, del D. Lgs. 28/2010, per mancato effettivo svolgimento del tentativo di mediazione obbligatoria, stante la mancata partecipazione alle sessioni innanzi all'Organismo di Mediazione di tutte le parti, personalmente o tramite rappresentante munito di procura notarile speciale *ad negotia* che lo autorizzasse a agire in nome e per conto del rappresentato, con chiara specificazione dei poteri e dei limiti.

Sempre in via pregiudiziale, eccepiva inoltre, in applicazione di quanto disposto dall'art. 39, primo comma, c. p. c., la litispendenza del giudizio R. G. /2021 con il giudizio R. G. /2020, avente il medesimo oggetto per cui chiedeva la cancellazione della causa dal ruolo.

2.1 Eccezione di litispendenza, infondatezza

L'eccezione di litispendenza è infondata. La litispendenza si verifica quando un stessa causa è proposta davanti a giudici diversi (art. 40 c.p.c.), laddove per giudic l'ufficio giudiziario e non la persona del giudicante. Nel caso di specie le cause son state instaurate entrambe davanti al Tribunale di Bolzano, quindi davanti allo stess giudice. Inoltre, le stesse non sono identiche, ma differiscono per la *causa petend* che nel primo giudizio concerne l'atto di deliberazione stesso, sotto il profilo dell costituzione dell'assemblea, mentre nel secondo giudizio vengono sollevati alti profili di nullità. Non si tratta, pertanto, di una ipotesi di litispendenza e, avendo l prima causa carattere preliminare rispetto alla seconda, era corretto procedere all riunione ai sensi dell'art. 274 c.p.c..

2.2 Eccezione di improcedibilità nella causa R.G. n. /2020, infondatezza In punto c fatto si osserva che dal verbale di mediazione d.d. 12/11/2020 risulta ch all'incontro di mediazione, tenuto in videoconferenza, era collegata, oltr all'avvocato degli istanti-odierni attori, anche la comunista (e avvocato) Omissi: la quale "*rappresenta(va) per delega quale procuratrice sostanziale a conoscenz dei fatti (giusta procure con documento di identità in atti) tutte le parti istanti*" (v verbale doc. 8). Preso atto che non tutte le parti aderivano alla mediazione, mediatore dichiarava concluso il procedimento.

Parte convenuta lamenta che l'avv. Omissis era sprovvista di procura notaril autenticata e richiama all'uopo Cass. n. 8473/2019.

In detta pronuncia sono stati riepilogati i seguenti principi di diritto (pag. 14): "*-n procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010 successive modifiche, è necessaria la comparizione personale delle parti davanti c mediatore, assistite dal difensore;*

- nella comparizione obbligatoria davanti al mediatore la parte può anche far sostituire da un proprio rappresentante sostanziale, eventualmente nella person

dello stesso difensore che l'assiste nel procedimento di mediazione, purchè dotato di apposita procura sostanziale;

-la condizione di procedibilità può ritenersi realizzata al termine del primo incontro davanti al mediatore, qualora una o entrambe le parti, richieste dal mediatore dopo essere state adeguatamente informate sulla mediazione, comunichino la propria indisponibilità di procedere oltre.”

Il Giudice rileva che addirittura secondo le statuizioni di questa sentenza, che è stato oggetto di critica, non sussiste improcedibilità.

Infatti, la suprema Corte non ha postulato la necessità che la “procura sostanziale (della quale l’avv. Omissis era pacificamente munita) debba essere conferita mediante atto notarile, né avrebbe potuto postulare una simile esigenza di forma in assenza di qualsiasi appiglio normativo. Ciò sarebbe, per il resto, in evidente contrasto con “l’argomento sistematico”, che la Corte ravvisa nella “la necessità di interpretare la presente ipotesi di giurisdizione condizionata in modo non estensivo ovvero in modo da non rendere eccessivamente complesso o dilazionato l’accesso alla tutela giurisdizionale” (v. pag. 12 della sentenza richiamata).

Nel caso sottoposto al suo esame, la Corte si è, invece, limitata a prendere atto della correttezza della decisione della Corte territoriale, secondo cui la procura alle liti conferita all’avvocato tramite atto notarile non poteva anche essere qualificata anche come “procura sostanziale” ai fini del procedimento di mediazione (“Ha del pari ritenuto, esaminando la procura notarile rilasciata in favore dell’avvocato Ones ed oggi prodotta in allegato al ricorso per cassazione, che l’atto di conferimento di potere pur avendo la forma della procura notarile fosse in realtà una semplice benchè ampia, procura alle liti, comprensiva di ogni potere giudiziale stragiudiziale ed anche del potere di conciliare la controversia (da qui il richiamo corretto all’art. 185 c.p.c.), ma comunque una procura dal valore meramente processuale, che non attribuiva all’avvocato la rappresentanza sostanziale della parte.”

Nel nostro caso gli istanti, odierni attori, erano validamente rappresentati all'incontro di mediazione dall'avv. Omissis, la quale era munita di procur sostanziale, e, pertanto, non è necessario interrogarsi se veramente la mancat comparizione può comportare l'improcedibilità, avendo il legislatore previsto all'art. 8 co. 4 bis D.Lgs. n. 28/2010 delle conseguenze specifiche per il caso di mancata comparizione, tra cui non figura l'improcedibilità. A questo argomento c'è nella sentenza citata, solo un fugace accenno nella parte espositiva delle questioni ma purtroppo manca una trattazione su questo punto, senz'altro rilevante, nella parte strettamente motivazionale.

3. Sullo svolgimento dell'assemblea esclusivamente in forma di videoconferenza (merito RG /20)

Gli attori ravvisano nullità dell'assemblea in quanto la stessa si è tenuta esclusivamente da remoto.

Nella lettera di convocazione del 13/08/2020 l'amministratore aveva scritto che *"stante il perdurare della situazione di emergenza da Covid, non è possibile tenere l'assemblea in presenza, lo svolgimento sarà quindi on-line sulla piattaforma zoom (segue indicazione del link)"*.

Con successiva e-mail del 11/09/2020 l'amministratore *"ricordava"* che la partecipazione all'assemblea sarebbe stata possibile *"esclusivamente mediante la piattaforma per videoconferenza zoom"* (cfr. doc. 5). Ciò emergeva comunque già dalla convocazione.

Gli attori lamentano che l'amministratore non aveva chiesto preventivamente ai multiproprietari la loro disponibilità a partecipare all'assemblea in videoconferenza e che alcuni multiproprietari, in parte di età avanzata, avevano inutilmente espresso il desiderio di partecipare personalmente, pur nel rispetto delle norme di sicurezza per il contenimento della pandemia (distanziamento, mascherina, disinfezione, etc.) anche perché sprovvisti di strumenti informatici ovvero di competenze tecniche per poter attivare la videoconferenza.

Secondo gli attori, solo con il consenso preventivo di tutti i condomini sarebbe stato possibile tenere l'assemblea del 23/09/2020 in via telematica. A tal fine, gli attori percorrono l'evoluzione normativa durante il primo anno della pandemia (2020) come segue:

“c) ... in data 16 Maggio 2020 veniva pubblicato sulla GU Serie Generale n. 125 del 16-5-2020 n.125 il Decreto Legge 16 maggio 2020, n°33: “Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID 19”.

L'articolo 1° comma 10° del Decreto regola: *“Le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro”*. Mentre il comma 8 del medesimo articolo indica: *“E' vietato l'assemblamento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico. Le manifestazioni, gli eventi e gli spettacoli di qualsiasi natura con la presenza di pubblico, ivi compresi quelli di carattere culturale, ludico, sportivo e fieristico, nonché' ogni attività congressuale, in luogo pubblico o aperto al pubblico, si svolgono, ove ritenuto possibile sulla base dell'andamento dei dati epidemiologici, con le modalità stabilite con i provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 2 del decreto-legge n. 19 del 2020”*.

Nelle nuove F.A.Q. pubblicate sul sito istituzionale del Governo italiano in tema con l'assemblea condominiale aggiornate all'entrata in vigore del Decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33 e del Dpcm 17 maggio 2020. Si chiedeva se potevano svolgersi assemblee (ordinarie o straordinarie) condominiali, di società di capitali o di persone, ovvero di altre organizzazioni collettive; la risposta era: *“Le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva possono svolgersi in presenza fisica dei soggetti convocati a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assemblamento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento dell*

diffusione del contagio da COVID-19. Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni.”

All’epoca in mancanza di norme di riferimento, era plausibile, che, solo con consenso di tutti i condomini si poteva introdurre la possibilità di “informatizzare le riunioni assembleari.

Questa era la situazione normativa e dottrinale all’epoca in cui l’amministratore inviò la convocazione dell’Assemblea (13.08.2020).

d) Successivamente il Decreto-Legge 14 agosto 2020, n.104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell’economia, poi modificato con Legge di conversione n. 126 del 13.10.2020 ha previsto la possibilità di convocare assemblee di condominio in modalità *on line*, introducendo l’ultimo comma dell’art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile che così recita: *“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all’assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all’amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”.*

e) Una recente Circolare del Ministero degli Interni, incidentalmente, si è riferita alle assemblee di condominio, Circolare del gabinetto del ministro N. 15350/117/2/ Uff. III-Prot.Civ, firmata il 20 ottobre 2020. Nel testo a pagina 5 si legge *“Le riunioni private sono ancora consentite in presenza, sebbene il loro svolgimento da remoto sia fatto oggetto di una forte raccomandazione. Si precisa che la distinzione fra riunioni private ed attività convegnistiche e congressuali, il cui svolgimento in presenza è sospeso, è da scrivere ad alcuni elementi estrinseci, quali il possibile carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l’eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto stesso che possano tenersi in locali pubblici o aper-*

al pubblico. Elementi questi assenti, in tutto o in parte, nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee societarie, nelle assemblee di condominio, ecc.”

Gli attori rilevano ancora che “sulla modifica dell’art. 66 delle Disposizioni e Attuazione del Codice Civile, sono peraltro sorte perplessità, poiché partendo da presupposto che il regolamento condominiale rappresenti la fonte di riferimento per disciplinare lo svolgimento dell’assemblea a distanza, nel caso di specie, atteso che il regolamento della Comunità Omissis ha natura contrattuale, si dovrà raccogliere l’unanimità dei consensi e in ogni caso quand’anche fosse sufficiente una maggioranza relativa, (ciò di cui si dubita fortemente) se il Regolamento venisse modificato sarebbe necessario prima svolgere una assemblea in presenza affinché l’Amministratore faccia deliberare ai Condomini di poter procedere con un’Assemblea a distanza, consenso che dovrà essere dimostrato mediante prova scritta per evidenti ragioni probatorie, visto che in gioco vi è la legittimità del deliberato assembleare.

Atteso dunque che nel caso in esame l’Assemblea si è tenuta esclusivamente in modalità telematica, su decisione unilaterale dell’Amministratore, con espresso divieto di partecipazione in presenza, come documentalmente provato, è da ritenere a tutti gli effetti nulla ogni delibera ivi assunta, essendo stata violata la normativa vigente all’epoca della celebrazione dell’assemblea (23.09.2020).”

Il Giudice osserva che la ricostruzione dell’evoluzione normativa da parte degli attori trascura un dettaglio importante.

Il decreto legge del 14/08/2020 n. 104, entrato in vigore il 15/08/2020, non disponeva in ordine all’assemblea *online* (cfr. art. 63 <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/08/14/20G00122/sg>). Solo con la legge di conversione del 13/10/2020 n. 126, entrata in vigore il 14/10/2020 (<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/10/13/20G00145/sg>), e quindi

successivamente all'assemblea del 23/09/2020, è stato introdotto all'art. 63 del decreto legge n. 104/2020 il co. 1 bis che reca:

All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al terzo comma, dopo le parole: "e deve contenere l'indicazione del luogo dell'ora della riunione" sono inserite le seguenti: "o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa";

b) dopo il quinto comma e' aggiunto il seguente:

"Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previa consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario sottoscritto dal presidente, e' trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"»

Per completezza va dato atto che quest'ultima disposizione è stata successivamente modificata dall'art. 5-bis, comma 1) del D.L. 7 ottobre 2020, n. 125 convertito con modificazioni dalla L. 27 novembre 2020, n. 159, nel senso che per la videoconferenza non è più richiesto il "consenso di tutti i condomini", ma solo quello "della maggioranza".

In conclusione, va dato atto che al momento in cui l'assemblea è stata convocata in cui essa si è tenuta, le norme appena citate non erano ancora in vigore. È fuori dubbio che le stesse non abbiano effetto retroattivo (art. 11 disp. prel. cod. civ.).

Occorre quindi interrogarsi se, in assenza di una disciplina legislativa, l'amministratore poteva, anche in contrasto con la volontà di parecchi comproprietari, disporre che l'assemblea si tenesse esclusivamente in videoconferenza. La risposta non si può ricavare dalla disciplina entrata in vigore successivamente, ma solo dal regolamento della Comunità e dai principi generali

Il Giudicante ritiene che in un'ottica di interpretazione secondo buona fede (art. 1366 c.c.) del regolamento (doc. 2 attori) nella situazione pandemica dell'estate 2020 caratterizzata da assoluta novità ed eccezionalità, la soluzione adottata dall'amministratore era legittima e non si poneva in contrasto con i diritti dei comproprietari.

Come ricordano gli stessi attori, la Comunione è normata dal regolamento della multiproprietà di natura contrattuale, facente parte integrante dei contratti di compravendita (doc. n. 2 attori). Esso prevede all'art. 22 che l'assemblea debba essere convocata mediante avviso da inviare ai singoli proprietari almeno venti giorni prima della riunione assembleare e al comma 10 lo stesso articolo dispone che l'assemblea si tenga: *“nel luogo che l'Amministratore, a suo insindacabile giudizio riterrà opportuno scegliere; l'Amministratore peraltro, nella scelta del luogo delle riunioni, potrà, a suo insindacabile giudizio, dare la precedenza al capoluogo e regione in cui risultino essere residenti i comproprietari che rappresentino la maggioranza di quote di comproprietà centomillesimale”*;

Come si vede, all'amministratore è concessa ampia discrezionalità nella scelta del “luogo”. Anche se i redattori del regolamento avranno inteso come “luogo dell'assemblea” un luogo fisico - e ciò è evidentemente dovuto al tempo non ancora digitale della redazione -, l'interpretazione letterale non esclude che come “luogo” possa essere inteso anche una piattaforma digitale. Nel contesto del regolamento, il concetto di “luogo” è espresso nella funzione di trovare un punto di incontro per svolgere l'assemblea e ciò è possibile sia fisicamente che tramite collegamento in una stanza virtuale. In considerazione dell'ingentissimo numero di comproprietari sarebbe stato estremamente difficile trovare un luogo fisico in cui era possibile rispettare le misure di sicurezza e svolgere efficacemente l'assemblea. L'età avanzata di molti comproprietari e la (talvolta) ridotta dimestichezza con gli strumenti informatici non può, in questo particolare contesto pandemico, essere validamente opposto alla scelta dell'amministratore, in quanto sussiste sempre, pe

qualsiasi difficoltà di partecipazione (sia essa di natura fisica, come ad es. una lunga distanza, o di natura informatica), la possibilità della delega o quella di farsi aiutare

La scelta dell'amministratore era quindi ammissibile in base al regolamento e, nel contemperamento degli interessi coinvolti (salute pubblica e privata, interesse alla partecipazione fisica, esigenza di assumere delibere) una soluzione conforme buona fede, con la conseguenza che i diritti dei comproprietari non sono stati violati. In conclusione, la domanda attorea di nullità/annullamento nella prima causa è infondata.

Va dato atto che gli attori non hanno riproposto in sede di precisazione delle conclusioni anche la domanda subordinata di esibizione del verbale dell'assemblea, avendolo ricevuto dopo la notifica dell'atto di citazione. Sul punto è cessata la materia del contendere.

4. Causa RG /2021

Per quanto concerne la seconda causa si ritiene di rimettere la causa in istruttoria in considerazione dell'eccezione di improcedibilità della domanda.

5. Spese

La statuizione sulle spese interverrà nella sentenza finale.

P.Q.M.

Il Tribunale, pronunciando parzialmente sulle sole domande originariamente proposte nella causa RG n. /2020 (e non sulle quelle della causa R.G. /2021),

1. rigetta la domanda di nullità/annullamento della delibera dell'assemblea del 23/09/2020 del Omissis di Omissis come proposta nella causa /2020;
2. statuizione sulle spese riservata alla sentenza conclusiva;
3. rimette la causa in istruttoria con separata ordinanza. 16.08.2022

Il Giudice

Alex Tarneller

(firma digitale)