



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Cameli Renato
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 4125/2021 promossa da:

██████████ S.R.L. (c.f. ██████████) elettivamente domiciliato in
Voghera, via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e
difende in forza di mandato allegato all'atto di citazione e che ha dichiarato di voler
ricevere le comunicazioni come in atti

PARTE ATTRICE

contro

SUPERCONDOMINIO ██████████ (cf. ██████████)
elettivamente domiciliato in Broni (PV) Via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████
██████████ che lo rappresenta e difende come da procura allegata alla comparsa di
costituzione di nuovo difensore e che ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni come in
atti

PARTE CONVENUTA

Conclusioni delle parti

Le parti hanno concluso come da udienza del 13.7.2022 svoltasi in forma scritta e
note depositate in via telematica e, segnatamente:



per parte attrice [REDACTED] *“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Pavia, contrariis reiectis, così giudicare In via preliminare Sospendere inaudita altera parte l’efficacia esecutiva e, comunque, l’esecuzione della delibera del Supercondominio [REDACTED] del 16.02.2021. Nel merito Dichiarare nulla e/o annullabile e, comunque, revocare la delibera del giorno 16.02.2021 per tutti i motivi indicati in narrativa; Con vittoria di spese giudizio nonché del rimborso forfetario 15% sulle stesse oltre accessori di legge”*

per parte convenuta Supercondominio [REDACTED] *“voglia l’On. Tribunale adito, contrariis reiectis, premesse le opportune declaratorie: in via preliminare, rigettare l’avversaria istanza di sospensione dell’esecuzione della delibera impugnata ex art. 1137, co. 3, c.c., difettandone i presupposti; in via pregiudiziale, accertata e dichiarata la decadenza in cui è incorsa la attrice in conseguenza del mancato rispetto del termine perentorio di cui all’art. 1137, co. 2, c.c., dichiarare inammissibile e/o improcedibile la domanda avversaria; nel merito: o in via principale, accertata e dichiarata la cessazione della materia del contendere e/o la carenza di interesse ad agire dell’attrice per effetto della revoca e sostituzione della delibera assembleare impugnata, dichiarare la inammissibilità e/o la improcedibilità della domanda avversaria; o in via subordinata, rigettare la domanda attrice siccome infondata in fatto ed in diritto, con conseguente integrale conferma del decreto ingiuntivo opposto; in ogni caso, accertata e dichiarata la responsabilità ex art. 96 c.p.c. della attrice, condannare quest’ultima al risarcimento dei danni eziologicamente connessi a detta responsabilità e per l’effetto subiti dal Supercondominio [REDACTED] da quantificarsi in via equitativa ex artt. 1226 c.c. e 96, co. 3, c.p.c.; spese rifuse, anche in applicazione del principio della c.d. soccombenza virtuale.”*

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] (di seguito anche [REDACTED] evocava in giudizio il supercondominio [REDACTED] (di seguito anche [REDACTED] in persona dell’amministratore al fine di ottenere dichiarazione di inefficacia, o comunque



di nullità o di annullamento della delibera adottata dall'assemblea condominiale adottata in data 16.2.2021 previa richiesta di sospensione della medesima delibera.

La società attrice, a fondamento della propria domanda, evidenziava che: era proprietaria di più unità immobiliari site in San Martino Siccomario, via [REDACTED] facenti parte del supercondominio [REDACTED] era venuta a conoscenza che, in data 16.2.2021, si era tenuta assemblea straordinaria del citato supercondominio ma non era stata regolarmente invitata a partecipare; la delibera era quindi annullabile ex art. 66 disp. att. c.c. u.c. nonché coerentemente con la giurisprudenza in materia; in via cautelare richiedeva la sospensione della delibera.

Fissata udienza in fase cautelare, tuttavia parte attrice non depositava prova di notifica né le relative note scritte e, pertanto, il relativo procedimento era estinto.

Il condominio [REDACTED] si costituiva nel giudizio di merito, contestando quanto ex adverso dedotto e deducendo che: sussisteva legittimazione processuale dell'amministratore, pur in assenza di delibera assembleare; il vizio da cui potenzialmente e astrattamente poteva essere affetta la delibera era quella di annullabilità; parte attrice era comunque decaduta dal termine di trenta giorni per l'impugnativa del provvedimento stabilito ex art. 1137 c.c. in quanto aveva avuto conoscenza della delibera in data 19.02.2021, (data di trasmissione del verbale via mail) e aveva presentato domanda di mediazione in data 17.03.2021, omettendo tuttavia la comunicazione al condominio stesso, trasmessa soltanto in data 15.4.2021 dall'organismo di mediazione e pervenuta il 21.4.2021; nel merito, l'impugnazione era infondata in quanto l'avviso di convocazione era stato comunque trasmesso presso la sede legale; infine, era cessata la materia del contendere in quanto in data 12.07.2021 l'assemblea, previa revoca della precedente delibera del 16.2.2021, aveva provveduto all'adozione delle medesime determinazioni assunte con quest'ultima delibera oggetto di impugnazione.

Assegnati i termini ex art. 183 sesto comma c.p.c., la causa era quindi istruita mediante documentazione delle parti.



All'udienza del 13.7.2022 le parti insistevano nelle rispettive conclusioni e il giudice assegnava termini ridotti ex art. 190 secondo comma c.p.c. per la decisione

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Questione preliminare sul piano logico giuridico e assorbente ai fini della decisione della controversia risulta essere la decisione in ordine all'eccezione preliminare di parte convenuta circa *"la cessazione della materia del contendere e/o la carenza di interesse ad agire dell'attrice"* in ragione dell'adozione di nuova delibera avente il medesimo contenuto rispetto a quella impugnata.

In punto di fatto, costituisce circostanza dedotta da parte convenuta e debitamente documentata che, previa regolare convocazione anche nei confronti della [REDACTED] eseguita con p.e.c. del 28.6.2021, in data 12.07.2021 l'assemblea condominiale provvedeva all'adozione delle medesime determinazioni assunte precedente delibera del 16.02.2021; in particolare, in modo esplicito, risulta attestato nel relativo verbale come: *"I Condomini all'unanimità, dopo relazione da parte dell'Amministratore e lettura del verbale del 16/02/2021, ratificano e confermano le decisioni prese in tale verbale qui da intendersi interamente richiamato, nonché allegato al presente verbale."*; in altri termini, erano espressamente confermate, tra l'altro, sia la deliberazione relativa al conferimento di incarico professionale in capo all'avv. [REDACTED] per promuovere azioni giudiziali e stragiudiziali anche nei confronti di [REDACTED] sia quella concernente l'incarico in capo all'arch. [REDACTED] quale tecnico di fiducia (doc. 13 e 14 parte convenuta nonché doc. 15 attestante la comunicazione del citato verbale alla società attrice).

Tale circostanza oltre che comprovata da significativa e idonea documentazione, non risulta contestata da parte attrice.

In punto di diritto, secondo consolidato orientamento della giurisprudenza di merito e legittimità, l'approvazione di una nuova delibera avente il medesimo oggetto della precedente determina la caducazione della prima: ne consegue che la revoca o la sostituzione di una delibera impugnata con un'altra, nel corso di un giudizio, determinano la cessazione della materia del contendere del giudizio di impugnazione.



La consolidata giurisprudenza di legittimità ha chiarito infatti che la disposizione dell'art. 2377 comma ultimo c.c., secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può avere luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, ha carattere generale risultando quindi applicabile anche alle assemblee dei condomini degli edifici; conseguentemente, sussistono i presupposti per la declaratoria di cessazione della materia del contendere, qualora l'assemblea condominiale regolarmente riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere un atto sostanzialmente sostitutivo di quello dedotto come invalido e oggetto di impugnazione, pur in assenza di forme particolari (da ultimo Cass. 24.6.2021 n. 18186 secondo cui *"in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 – 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 – 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377, comma 8, c.c., è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità"*; in precedenza, per il principio Cass. 09.12.1997, n. 12439; Cass. 30.12.1992, n. 13740; Cass.19.04.1988, n. 3069).



In ragione di quanto esposto, ove sopravvenga la sostituzione della delibera impugnata, non può disporsi annullamento o revoca della precedente delibera e interviene la *"cessazione della materia del contendere"* .

Sotto ulteriore e connesso profilo, resta sottratto al giudice adito per l'impugnazione il potere-dovere di sindacare incidentalmente la legittimità dell'atto di rinnovo: quest'ultimo potrà semmai essere sottoposto ad ulteriore impugnazione, se si ritenga che anch'esso non sia conforme alla legge o all'atto costitutivo; tale soluzione ha il suo fondamento normativo nell'art. 2377 c.c. ottavo comma dettato per le delibere delle società di capitali ma suscettibile di interpretazione analogica anche per i condomini (cfr. ex multis per il principio Cass. 28.6.2004 n.11961; nel merito Trib. Roma, 06.09.2017, n. 16614 Trib. Bari 15.04.2014, n. 1940; Trib. Torino 3552/11; Trib. Monza, 5.3. 2001).

Sul punto non rileva la circostanza che la successiva assemblea si sia limitata a deliberare sui medesimi argomenti posti all'ordine del giorno nella precedente assemblea, senza annullare formalmente la precedente delibera né sostituire la delibera impugnata di cui è causa, essendo sufficiente, alla luce della giurisprudenza di legittimità e merito sopra esposta, l'adozione della delibera avente il medesimo contenuto.

Alla luce di quanto esposto, in ragione delle circostanze di fatto come emerse in contraddittorio e in adesione alla consolidata giurisprudenza citata, pertanto, nel presente giudizio deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere tra le parti in relazione alla domanda di declaratoria di nullità/annullamento e inesistenza/inefficacia della delibera adottata in data 16.2.2021 e impugnata: tale delibera è stata infatti caducata e quindi è venuto meno l'interesse giuridico alla relativa rimozione.

Nel presente giudizio, inoltre, risulta superfluo anche l'accertamento in via incidentale della legittimità della delibera impugnata al fine di regolamentare l'addebito delle spese giudiziali tra le parti costituite.

A riguardo, costituisce circostanza dedotta da parte convenuta e debitamente documentata che il citato verbale del 12.7.2021 in cui era riportata l'approvazione della delibera sostitutiva di quella oggetto di impugnazione approvata era ritualmente notificato tramite pec alla [REDACTED] odierna attrice, già il giorno successivo , ovvero in data



13.07.2021 in quanto la società attrice [REDACTED] non presente alla riunione (doc. 15); tale circostanza, puntualmente dedotta e comprovata da documentazione, non risulta contestata da parte attrice.

In ragione di quanto esposto, al momento della notifica dell'atto di citazione, effettuata tramite p.e.c. in data 20.07.2021 come dedotto dalla convenuta e attestato da produzione documentale della stessa attrice (cfr. allegati all'atto di citazione e alla comparsa), la società aveva già conoscenza della adozione della delibera del 12.07.2021, sostitutiva di quella precedente ed ora impugnata; conseguentemente, la carenza di interesse ad agire non è sopravvenuta in corso di giudizio: al contrario, l'interesse ad agire difettava *ab origine*, fin dall'avvio del processo in capo all'attrice.

In altri termini, a quest'ultimo proposito, la società [REDACTED] promuoveva il presente giudizio di annullamento impugnando una delibera già inefficace al momento della notifica dell'atto di citazione, non potendosi quindi configurare in capo all'attrice, invero neanche astrattamente, già al momento dell'avvio del giudizio, alcuna *utilitas* sul piano giuridico fattuale connessa all'adozione di provvedimento finale richiesto da parte dell'autorità giudiziaria (in questo senso, (Cass. 13.6.2014 n. 13485).

La carenza di interesse *ab origine* determina quindi l'inammissibilità della domanda di parte attrice e, pertanto la soccombenza, sia pure virtuale, nel presente giudizio della [REDACTED] senza la necessità, quindi, di valutare nel merito la fondatezza della domanda; la soccombenza virtuale, come dichiarata, determina ex art. 91 c.p.c. l'addebito delle spese su parte attrice.

I compensi sono liquidati ex DM 55/2014 (come modificato dal DM 147/2022) per cause di valore indeterminabile complessità bassa, applicando il parametro medio per le fasi di studio e introduttiva, minimo per l'istruttoria (limitata al deposito di memorie) e minimo per la decisionale (prevalentemente ripetitiva di questioni già affrontate) risultando quindi pari a €5261, oltre spese generali al 15% iva e cpa; tale importo è da intendersi comprensivo della fase cautelare *a fortiori* considerando che la medesima era abbandonata dall'attrice.



Premessa la cessazione della materia del contendere e, comunque, la declaratoria di inammissibilità della domanda, che determina, in ogni caso la soccombenza virtuale di parte attrice e l'obbligo del pagamento delle spese giudiziali a carico di quest'ultima, la valutazione del merito della controversia non risulta comunque *inutiliter data* atteso che l'attore, ha dedotto espressamente, (sia pure solo in memoria di replica) che *“La causa è stata introdotta anche per ottenere il ristoro delle spese affrontate per il procedimento di mediazione”* (sic memoria di replica pag.3).

In ragione di quanto esposto, viene accertata in via incidentale la fondatezza o meno della *causa petendi* attorea al solo fine di disciplinare le spese della mediazione.

Sul punto risulta dirimente l'eccezione di decadenza dell'impugnazione formulata da parte convenuta; segnatamente, in punto di fatto [REDACTED] in quanto non presente all'assemblea, era destinataria di formale invio del verbale relativo alla delibera oggetto di impugnazione in data 19.02.2021 mediante mail (doc.4); tale circostanza, puntualmente dedotta da parte convenuta fin dal momento della costituzione del giudizio e supportata dalla produzione in giudizio della citata mail (che, sebbene priva di valore probatorio al pari di una p.e.c., assume comunque valore indiziario), non risulta essere stata contestata tempestivamente e puntualmente da parte attrice, la quale, solo in comparsa conclusionale ha eccepito, invero genericamente, come *“controparte non ha dimostrato in alcun modo di aver comunicato il Verbale il giorno 19.02.2021”*; tale condotta processuale, pur in presenza di mail ritualmente depositata, debitamente trasmessa all'indirizzo di posta ordinaria dell'amministratore (come peraltro risultante da visura camerale doc.2) e recante la data del 19.2.2021 costituisce argomento di prova ex art. 116 c.p.c. valutabile dal sottoscritto Giudice.

Parimenti l'eccezione dell'attrice, oltre che tardiva, si palesa alquanto generica, non precisando in alcun modo l'attrice la modalità alternativa di apprendimento del verbale oggetto di impugnazione né in quale altra data detta conoscenza avveniva, nonché parzialmente contraddittoria atteso che, nelle note scritte successive al deposito delle memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c., veniva specificato come *“La comunicazione del verbale di assemblea è stata fatta, a detta di controparte, il giorno 19.02.2021 e la*



Domanda di Mediazione è del 17.03.2021, ben 5 giorni prima del termine. Ragion per cui la domanda d'inammissibilità non può essere accolta. In ogni caso, al contrario di quanto asserisce controparte, si rileva come solo dopo al giorno 19.02.2021 la 4F Immobiliare sia venuta a conoscenza dell'esistenza della delibera assembleare del 16.02.2021."

Parimenti non controverso e documentato che solo in data 17.03.2021 l'attrice depositava domanda di mediazione, omettendo contestuale comunicazione al condominio che acquisiva conoscenza dell'avvio della procedura soltanto a seguito della ricezione dell'avviso di fissazione dell'incontro presso l'Organismo inviato dallo stesso O.d.M. mediante la lettera raccomandata spedita il 15.04.2021 e ricevuta dall'amministratore il 23.04.2021 (doc.5).

In via generale e in punto di diritto, tema di impugnazione di delibera assembleare l'art. 1137, comma 2, c.c. prevede 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*"; inoltre ai sensi dell'art. 5, co. 6, D.Lgs. n. 28/2010, "*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*"

Sul punto, sussistono due orientamenti difformi e contrastanti.

Secondo un primo indirizzo ai fini dell'interruzione del termine di decadenza *sufficit* il solo deposito della domanda presso l'Organismo di mediazione, coerentemente con il principio secondo cui non possono derivare a carico della parte conseguenze pregiudizievoli in termini di decadenza o prescrizione non dipendenti o comunque solo parzialmente dipendenti dalla propria attività (Corte appello Brescia 30.07.2018, n.1337 Trib. Savona 23.10.2018), n.1091).



Ulteriore e contrapposto orientamento, ha precisato invece come *“le controversie riguardanti la materia condominiale sono assoggettate alla speciale disciplina della mediazione condominiale obbligatoria, a mente del D.L. n.69/2013, convertito con modificazioni nella L. n.98/2013, che ha reintrodotto l'obbligo della mediazione civile e commerciale, per le materie di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 ivi comprese quelle condominiali; pertanto, in tema di impugnazione delle delibere assembleari occorre primariamente proporre la mediazione obbligatoria. Ciò comporta che le parti siano obbligate per legge a tentare una conciliazione presso un organismo di mediazione autorizzato dal Ministero, entro il termine di decadenza perentorio di trenta giorni, che decorrono dalla data della delibera per i condomini dissenzienti e per gli astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti”*; il medesimo indirizzo conclude *“il termine decadenziale di trenta giorni, di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., è “interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione”* (in termini Corte appello Salerno sez. II, 27.07.2020, n.942; Corte appello Palermo sez. II, 27.06.2017, n. 1245; Trib. Torre Annunziata 03.07.2019, n.1703; Trib. Pavia, 23.11.2021 n. 1466; nonché, sia pure in fattispecie diversa Cass. 28.01.2019, n. 2273);

Il Tribunale intende aderire a detto secondo orientamento in quanto, oltre che maggioritario e fatto proprio dal Tribunale di Pavia in precedente controversia, risulta maggiormente coerente con il dettato normativo sopra riportato nonché alla *ratio legis* di incentivare la soluzione alternativa della controversia assicurando, tuttavia, contemporaneamente, la tempestività dell'impugnazione dell'atto e, quindi, la certezza nei rapporti giuridici

Sotto ulteriore e connesso profilo, *a fortiori*, nella fattispecie in esame, comunque, il ritardo non dipendeva (almeno prevalentemente) dall'organismo di mediazione: anzitutto il condominio non era informato di alcuna iniziativa da parte dell'istante [REDACTED], che ben avrebbe potuto notizzarla dell'avvio della procedura; inoltre la prima convocazione inviata dall'organismo di mediazione (come del resto anche la seconda, gravemente tardiva), non era andata a buon fine, in quanto era stata trasmessa dal citato organismo ad indirizzo erroneo, basandosi proprio sulla non esatta indicazione offerta in tal senso dalla



parte istante [REDACTED] ovvero presso l'indirizzo di San Martino Siccomario (PV), Via [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] ove si trova fisicamente l'edificio condominiale e non presso l'amministratore, quale legale rappresentante del Supercondominio. (cfr. doc. 5-9 parte convenuta)

Premessa quindi la fondatezza dell'eccezione di tardività, e quindi il rigetto anche nel merito della domanda di parte attrice, in ragione del contrasto giurisprudenziale non ancora risolto in modo univoco dalla Cassazione sussistono, tuttavia "gravi ed eccezionali ragioni" (Corte Cost. 19.4.2018 n. 77) per la compensazione integrale delle spese della fase di mediazione, fermo restando l'addebito ex art. 91 c.p.c. in ordine alle spese giudiziale su parte attrice stante la soccombenza per le ragioni sopra esposte.

Quanto all'istanza ex art. 96 c.p.c. di parte convenuta non è stato specificato in cosa consisterebbe il danno patito dal condominio oltre che l'esborso delle spese legali del presente giudizio riconosciute meritevoli di rimborso.

La giurisprudenza afferma: "è onere della parte che richiede il risarcimento dedurre e dimostrare la concreta ed effettiva esistenza di un danno che sia conseguenze del comportamento processuale della controparte, sicché il giudice non può liquidare il danno, neppure equitativamente, se dagli atti non risultino elementi atti ad identificarne concretamente l'esistenza, desumibili anche da nozioni di comune esperienza e dal pregiudizio che la parte resistente abbia subito per essere stata costretta a contrastare una iniziativa del tutto ingiustificata dell'avversario"; ed ancora "la liquidazione del danno da responsabilità aggravata postula che la parte istante abbia quanto meno assolto l'onere di allegare gli elementi di fatto necessari ad identificarne concretamente l'esistenza ed idonei a consentire al giudice la relativa liquidazione, anche se equitativa" (Cass. 15.7.2010 n. 16606)

La stessa domanda ex art. 96 c.p.c. deve pertanto essere respinta.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa deduzione o eccezione disattesa o assorbita definitivamente pronunciando, così dispone:

- D'accoglie, nei limiti e per le ragioni di cui in motivazione, la domanda di parte convenuta Supercondominio [REDACTED] (cf. [REDACTED]) e, per l'effetto



a) dichiara cessata la materia del contendere;

b) dichiara inammissibile la domanda formulata da parte attrice [REDACTED]
s.r.l. (c.f. [REDACTED]);

II) condanna altresì parte attrice [REDACTED] s.r.l. a rimborsare alla parte
convenuta Supercondominio [REDACTED] le spese di lite del presente giudizio,
che si liquidano in € 5216,00 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15%
dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., secondo le aliquote di legge;

III) compensa interamente le spese della procedura di mediazione.

Pavia, 22 novembre 2022

Il Giudice

Renato Cameli

