



Con delibera assembleare del 3.8.2015 il Condominio [REDACTED] decideva di installare una porta basculante a chiusura dei garage.

Durante la discussione in sede assembleare il precedente amministratore rappresentava che tale scelta era necessitata dall'applicazione delle norme sulla sicurezza.

All'assemblea del 9.11.2015, i condomini sollevavano alcuni dubbi sulla ripartizione delle spese inerenti l'applicazione della porta basculante.

Nell'assemblea del 16.11.2015 i condomini prestavano il consenso affinché la spesa della porta basculante fosse ripartita secondo il metodo dei metri quadri del parcheggio.

Nell'assemblea del 14.12.2015 i condomini Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pari a 508,81 millesimi, rappresentavano all'Amministratore di voler annullare la delibera di installazione della basculante, in quanto, da informazioni assunte presso gli enti competenti, era stato appurato che tale opera non era obbligatoria per legge.

Nella medesima lamentavano, inoltre, che l'opera - contrariamente a quanto asserito nel verbale di consiglio del 17.9.2015 - era stata eseguita su approvazione dell'amministratore, restando disattesa la volontà dei condomini da esprimersi entro il termine ivi fissato del 1.10.2015.

Nella successiva assemblea del 14.3.2016, il Condominio deliberava:

- la rimozione della porta basculante ed accollo delle spese relative;
- la revoca dell'amministratore;
- la nomina di un nuovo Amministratore.

Con atto di citazione del 24.6.2016 notificato in data 28.6.2016 i condomini [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] dissenzienti rispetto alla delibera del 14.3.2016, impugnavano la delibera evocando il Condominio [REDACTED] in persona dell'Amministratore p.t., dinanzi all'ufficio giudiziario del Giudice di Pace di Teramo affinché fossero accolte le seguenti conclusioni:

*“Voglia l'Il.mo Giudice adito annullare la deliberazione contenuta nel verbale di assemblea condominiale del 14 marzo 2016 e punto all'ordine del giorno avente ad oggetto la “Rimozione di porta basculante.*

*Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.*

Si costituiva nel predetto giudizio il CONDOMINIO S. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'Amministratore p.t., impugnando e contestando le avverse deduzioni.

Con successiva delibera assembleare del 8.7.2016, il Condominio, soprassedeva sulla ripartizione della spesa della basculante ed approvava il rendiconto anno 2015/2016.

Con atto di citazione del 5.9.2016 notificato in data 6.9.2016 i condomini [REDACTED] [REDACTED] assenti nell'assemblea del 8.7.2016, impugnavano la predetta delibera evocando il





Condominio [REDACTED] in persona dell'Amministratore p.t., dinanzi al Giudice di Pace di Teramo affinché fossero accolte le seguenti conclusioni:

*“Voglia l'Ill.mo Giudice adito, sulla base di tutte le argomentazioni esposte:*

*Accertare e dichiarare l'annullamento della delibera contenuta nel verbale di assemblea condominiale regolarmente impugnato e nello specifico:*

*1. Art.1 nella parte in cui si delibera l'approvazione del rendiconto reso in violazione di quanto previsto dall'art. 1130 bis c.c. per errato inserimento della spesa – mai sostenuta e non dovuta – relativa alla manutenzione dell'area verde e per omesso inserimento della spesa relativa all'installazione della porta basculante e sua ripartizione nonché omessa indicazione del pagamento intervenuto per la rispettiva quota da parte dei condomini [REDACTED] e [REDACTED]*

*2. Art. 3 nella parte in cui si delibera di non procedere ad individuare le modalità di ripartizione della spesa in quanto nella delibera del 14.3.2016 i condomini [REDACTED] [REDACTED] per il suo delegante, [REDACTED] per la sua delegante, richiedevano la rimozione della porta basculante, dato che in maniera del tutto apodittica e comunque illegittima si è omesso di considerare che il costo era stato assunto dal Condominio e che l'eventuale azione nei confronti del precedente amministratore non avrebbe fatto venir meno o modificato il rapporto obbligatorio con l'impresa fornitrice;*

*Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.*

Si costituiva nel predetto giudizio il CONDOMINIO “S. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'Amministratore p.t., contestando le avverse richieste e chiedendo il rigetto della domanda.

Con la successiva **delibera del 27.7.2016**, il Condominio decideva di ripartire la spesa della porta basculante ai sensi dell'art. 1123 comma II del codice civile ovvero secondo l'uso.

Quindi essendo la stessa in uso ai condomini [REDACTED] e [REDACTED] per 5 metri, mentre al condominio per i restanti 0,75 mt, tale parametro veniva utilizzato come ripartizione della spesa.

Con atto di citazione del 12.9.2016 notificato in data 19.9.2016 i condomini [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] assenti nell'assemblea del 27.7.2016, impugnavano la predetta delibera evocando il Condominio [REDACTED] in persona dell'Amministratore p.t., nuovamente dinanzi al Giudice di Pace di Teramo affinché fossero accolte le seguenti conclusioni:

*“Voglia l'Ill.mo Giudice adito, sulla base di tutte le argomentazioni esposte:*

*1. Accertare e dichiarare l'annullamento dell'intero verbale di assemblea condominiale regolarmente impugnato e nello specifico, nella parte in cui si delibera la ripartizione della spesa relativa all'istallazione della porta basculante così divisa: 0,75m a carico di tutti i condomini secondo*



le tabelle millesimali contenute nel Reg. Cond.; i restanti 5m a carico esclusivamente dei condomini

██████ e ██████████

2. Accertare e dichiarare la validità del riparto delle spese relative all'installazione della porta basculante per come approntato e notificato ai condomini dal precedente amministratore Studio ██████████ SRL.

*Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.*

Tutti e tre i giudizi venivano riuniti nella procedura distinta al RGCC N. 2832/2016 pendente dinanzi il Giudice di Pace di Teramo Dott.ssa Anna Lissoni.

La causa era istruita esclusivamente in via documentale e con sentenza n. 395/2018 del 24.5.2018, pubblicata in pari data, il Giudice di Pace di Teramo, così statuiva:

*“Il Giudice di pace definitivamente pronunciando, ogni ulteriore o difforme domanda od eccezione assorbita o disattesa, così provvede:*

*Rigetta la domanda attorea e per l'effetto conferma le delibere assembleari impugnate;*

*Condanna parte attrice al pagamento delle spese legali, liquidate nel totale in €. 1.205,00 oltre rimborso forfettario (15%), IVA e CA come per Legge, aggiunte le successive occorrenze e maturande.*

*La provvisoria esecuzione della sentenza segue ex art. 282 C.P.C.”*

Con atto di citazione del 17.7.2018, notificato a mezzo Pec in data 18.7.2018, ██████████ e ██████████ proponevano gravame avverso la sentenza n. 395/2018 del 24.5.2018 emessa dal Giudice di Pace di Teramo nel giudizio distinto al RGCC n. 2832/2016 chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

*“Voglia l'Ill.mo Tribunale Civile di Teramo, contrariis reiectis, per tutti i motivi esposti in narrativa:*

*in via preliminare, disporre la sospensione dell'efficacia esecutiva della predetta sentenza impugnata n. 395/2018 del Giudice di Pace di Teramo e/o dell'esecuzione eventualmente e denegatamente medio tempore avviata;*

*nel merito, nell'accoglimento del presente appello, riformare integralmente la predetta sentenza di primo grado del Giudice di Pace di Teramo e per l'effetto*

*- Con riferimento alla delibera assembleare del 27.7.2016: accertare e dichiarare l'annullamento dell'intero verbale di assemblea del 27.7.2016 e nello specifico nella parte in cui si delibera la ripartizione della spesa relativa all'installazione della porta basculante così divisa: 0.75 m a carico di tutti i condomini secondo le tabelle millesimali contenute nel Reg. Cond.; i restanti 5 m a carico esclusivamente dei condomini ██████████ e ██████████. Accertare e dichiarare la validità del riparto delle*





*spese relative all'installazione della porta basculante per come approntato e notificato ai condomini dal precedente amministratore studio [REDACTED] Srl.*

*- Con riferimento alla delibera assembleare dell'08.07.2016: accertare e dichiarare l'annullamento della delibera contenuta nel verbale di assemblea condominiale regolarmente impugnato e nello specifico:*

*- Art. 1 nella parte in cui si delibera l'approvazione del rendiconto reso in violazione di quanto previsto dall'art. 1130 – bis c.c. per errato inserimento della spesa – mai sostenuta e non dovuta – relativa alla manutenzione dell'area verde e per omesso inserimento della spesa relativa all'installazione della porta basculante e sia ripartizione nonché omessa indicazione del pagamento intervenuto per la rispettiva quota da parte dei condomini [REDACTED] e [REDACTED]*

*- Art. 3 nella parte in cui si delibera di non procedere ad individuare le modalità di ripartizione della spesa in quanto nella delibera del 14.03.2016 i condomini [REDACTED] [REDACTED] per il suo delegante, [REDACTED] per la sua delegante, richiedevano la rimozione della porta basculante, dato che in maniera del tutto apodittica e comunque illegittima si è omesso di considerare che il costo era stato assunto dal Condominio e che l'eventuale azione nei confronti del precedente amministratore non avrebbe fatto venir meno o modificato il rapporto obbligatorio con l'impresa fornitrice*

*- Con riferimento alla delibera assembleare del 14.03.2016: annullare la deliberazione contenuta nel verbale di assemblea condominiale del 14 marzo 2016 e punto all'ordine del giorno avente ad oggetto la "Rimozione di porta basculante. Condannare la convenuta appellata alla ripetizione delle somme corrisposte in virtù della sentenza gravata, pari ad €1.952,52, oltre interessi legali dal 16 luglio 2018 all'effettivo adempimento.*

*Con vittoria di spese del doppio grado del giudizio e compensi di lite".*

Con comparso di costituzione e risposta depositata in data 14.1.2019 si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] – [REDACTED] chiedendo il rigetto dell'appello con integrale conseguente conferma della sentenza di primo grado.

All'udienza del 10.5.2022, precisate le conclusioni, la causa era assunta in decisione, con assegnazione dei termini *ex art. 190 c.p.c.* per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di impugnazione gli appellanti lamentano che il Giudice di Pace abbia erroneamente statuito la tardività dell'impugnativa alla delibera assembleare del 14.3.2016, in conseguenza dell'attivazione tardiva della procedura di mediazione.



A tal riguardo, rilevano che ai fini della valutazione della tempestività dell'impugnazione occorre avere riguardo alla data di avvio del procedimento di mediazione, nella specie avvenuto in data 12 aprile 2016 mediante pec all'organismo di mediazione dell'ordine degli avvocati di Teramo.

La doglianza è infondata, per i motivi di seguito illustrati.

Ai fini della tempestività (al fine di impedire, nella specie, la decadenza per inosservanza del termine di cui all'art. 1137, 2° comma, c.c.) della domanda di mediazione obbligatoria ex art. 5 d.lgs. 25/2010, quel che conta è la comunicazione a controparte della avvenuta presentazione della domanda, e non anche della data di convocazione dinanzi all'organismo di mediazione: l'art. 5, 6° comma, del d.lgs. 28/2010 prevede, infatti, 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'art. 11 presso la segreteria dell'organismo”*.

Pertanto, non è dal momento della presentazione della domanda di mediazione, ma soltanto dal momento della relativa comunicazione all'altra o alle altre parti, che si verifica l'effetto, collegato dalla legge alla proposizione della relativa procedura deflattiva, di impedire la decadenza eventualmente prevista per la proposizione dell'azione giudiziale, come nel caso della impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale, ex art. 1137, 2° comma, c.c. (cfr. Cass. 2273/2019: *“In tema di equa riparazione per la non ragionevole durata del processo, l'istanza di mediazione che preceda la relativa domanda interrompe, ai sensi dell'art. 5, 6° comma, d.leg. n. 28 del 2010, il decorso del termine semestrale di decadenza di cui all'art. 4 l. n. 89 del 2001 dal momento della sua comunicazione alle altre parti e non da quello del suo deposito”*). Non sembra possa validamente porsi in dubbio, peraltro, che l'onere della comunicazione (al fine anzidetto) della presentazione della domanda di mediazione incomba sulla parte che l'ha presentata, e non già sull'adito organismo di mediazione, come si evince in modo univoco dalla stessa formulazione della norma, che collega l'effetto interruttivo della prescrizione od impeditivo della decadenza al *“momento della comunicazione alle altre parti”* della domanda di mediazione (cfr. Corte d'Appello di Milano n. 253/2020).

Ebbene, nella specie, correttamente il primo giudice ha ritenuto tardiva l'impugnazione della delibera assembleare del 13.3.2016, non avendo gli appellanti dimostrato di aver comunicato la presentazione della domanda di mediazione alla controparte entro il termine previsto dalla legge.

Deve quindi confermarsi la statuizione di rigetto dell'impugnazione della delibera assembleare del 14.3.2026, poiché l'accertata tardività dell'impugnazione risulta assorbente rispetto ad ogni altra contestazione.





Con il secondo motivo di gravame, gli appellanti lamentano *“l’ingiustizia della sentenza per errata individuazione delle modalità di ripartizione della spesa relativa all’installazione della porta basculante in merito alle delibere assembleari dell’8 e del 27.7.2016”, nonché “la violazione dell’art. 112 c.p.c. per omessa pronuncia sul mancato inserimento della spesa in bilancio”*.

Segnatamente, gli appellanti lamentano che:

- l’assemblea abbia approvato il rendiconto così come proposto dall’amministratore senza l’epurazione della spesa, per la manutenzione dell’area verde, che il condominio non avrebbe mai sostenuto: l’amministratore, secondo gli appellanti, avrebbe dovuto epurare il rendiconto della spesa indebitamente inserita, perché non sostenuta, inserendola nel preventivo dell’annualità 2016/2017 e procedere all’approvazione in sede assembleare del rendiconto 2015/2016 per come correttamente modificato ai sensi dell’art. 1130 *bis* c.c.;
- il Giudice di Pace avrebbe omissis del tutto di pronunciarsi sul mancato inserimento da parte dell’Amministratore della spesa della porta basculante nel bilancio finale, in violazione di quanto previsto dall’art. 112 c.p.c. (principio corrispondenza tra chiesto e pronunciato).

Anche tale motivo è infondato, poiché le obiezioni elevabili in questa sede sono limitate a ragioni di legittimità, come da insegnamento della Corte regolatrice, secondo cui l’approvazione del rendiconto dell’amministrazione che ripartisce le spese condominiali fa sorgere, ai sensi dell’art. 1135, n. 3, c.c., l’obbligazione dei condomini di contribuire al pagamento delle stesse nella misura per ciascuno indicata ma non legittima gli assenti o dissenzienti all’impugnazione per ragioni di merito, perché non è consentito al singolo condomino rimettere in discussione, al momento del bilancio consuntivo, i provvedimenti della maggioranza sulle spese che, tradottisi in delibere, avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnati (in argomento, Cassazione civile, sez. VI, 24.09.2020, n. 20006; Cassazione civile, sez. II, 04.03.2011, n. 5254).

Ciò sta a significare che al condomino spetta il diritto di chiedere la censura di una decisione assunta senza le dovute maggioranze, in difformità alle norme contenute nel regolamento o su materie in relazione alle quali l’assemblea condominiale è incompetente; al di là di ciò, però, non può contestare in giudizio una decisione discrezionale dell’assemblea sulle spese, la cui sovranità nelle scelte non è censurabile (Cassazione civile, sez. II, 11.01.2017, n. 454 in cui si legge che il sindacato dell’autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi sulla valutazione del merito e al controllo del potere discrezionale che l’assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro di legittimità, di talché non è suscettibile di controllo da parte del giudice - attraverso l’impugnativa di cui all’art. 1137 c.c. - l’operato dell’assemblea condominiale in



relazione alla questione inerente all'approvazione in sede di rendiconto di spese che si assumano superflue o ingiustificate) (cfr. Corte appello Napoli 3/6/2021, n.2051).

Ne deriva l'infondatezza della censura mossa dagli appellanti, afferente a questioni di merito riguardanti il rendiconto e il bilancio condominiale.

Con un ulteriore motivo di gravame, gli appellanti lamentano una serie di irregolarità che inficerebbero la validità della delibera del 27.7.2016:

- 1) mancata indicazione del nominativo del delegato del condomino [REDACTED]
- 2) mancata indicazione dei condomini assenti.

Ebbene, in punto di diritto, deve rilevarsi che *“In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo aliunde della regolarità del procedimento. Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall' art. 1136 c.c.”* (Cassazione civile , sez. II, 20/12/2021, n. 40827).

Ciò premesso, la mancata indicazione del nominativo del delegato del condomino [REDACTED] rappresenta una mera irregolarità non inficiante la validità della delibera, anche in considerazione del fatto che in calce al verbale vi è la firma del delegato, [REDACTED]

È parimenti infondata la doglianza di cui al punto 2): nel verbale, invero, sono indicati i condomini presenti e i rispettivi millesimi; è altresì facilmente possibile evincere dalla lettura del verbale che la delibera è stata adottata all'unanimità dei presenti, di guisa che risulta possibile stabilire con certezza se la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 c.c., come chiaramente espresso dalla giurisprudenza richiamata.

Da ultimo, gli appellanti lamentano l'erronea applicazione, da parte del Giudice di Pace, dell'art. 1123 c.c.; con la delibera del 27.7.2016, l'assemblea dei condomini approvava la ripartizione delle spese sostenute per l'installazione della porta Basculante ai sensi dell'art. 1123 comma II del Codice Civile ovvero adottando il principio del maggior uso, in tal modo ponendo a carico dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] gran parte dell'esborso. Costoro ritengono che la spesa per la porta basculante doveva





essere ripartita secondo l'art. 25 del regolamento condominiale, evidenziando come l'art. 1123 c.c. preveda, al primo comma, la possibilità che i condomini convengano dei differenti criteri di riparto per *“le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza”*.

Anche tale doglianza appare infondata, non essendo oggetto di contestazione che la porta basculante in discussione fosse destinata a servire i condomini in misura diversa, atteso che chiudeva l'accesso al seminterrato di proprietà sì condominiale, ma di fatto in uso ai condomini [REDACTED] e [REDACTED] i quali utilizzano pacificamente quello spazio condominiale per parcheggiare i propri veicoli.

A fronte di questo stato di fatto, non contestato, non è stato dimostrato in alcun modo che l'installazione della porta basculante fosse avvenuta a presidio della sicurezza di tutti condomini, fermo restando che – quand'anche si volesse ritenere provato tale assunto – non varrebbe ad inficiare la constatazione per cui la porta fosse destinata a servire in misura decisamente prevalente i condomini [REDACTED] e [REDACTED].

Ciò detto, il richiamo al primo comma dell'art. 1123 c.c. operato dagli appellanti è inconferente, poiché quella disposizione non può trovare applicazione nel caso di specie, dovendo cedere il passo al secondo comma della stessa norma, avente carattere speciale, secondo cui *“Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne”*: la disposizione non prevede, a differenza del primo comma, la possibilità di deroga mediante convenzione, sicché la pretesa di applicare l'art. 25 del regolamento condominiale non appare meritevole di positivo vaglio.

In definitiva, l'appello deve essere integralmente rigettato, e devono essere poste a carico degli appellanti le spese sostenute dal condominio per entrambi i gradi di giudizio.

Da ultimo, stante l'integrale rigetto dell'impugnazione proposta, in ossequio a quanto disposto dall'art. 13, c.1 quater Testo Unico Spese di Giustizia, l'appellante deve essere condannata a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in persona del Giudice Mariangela Mastro, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al ruolo n. RG. 2556/2018, così dispone:

I) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza n. 395/2018 resa dal Giudice di Pace di Teramo in data 24 maggio 2018;



II) condanna [REDACTED] in solido, all'integrale rifusione delle spese di lite sostenute da Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per entrambi i gradi di giudizio che si quantificano in complessivi euro 5.000,00 oltre r.f., IVA e CPA, come per legge;

III) condanna [REDACTED] in solido, al pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13 c.1-quater T.U. Spese di Giustizia.

Sentenza esecutiva come per legge.

Così deciso in Teramo, il giorno 19 dicembre 2022.

Il Giudice

*Mariangela Mastro*

