Trib. Velletri 19 febbraio 2020 n. 384

Fatto e diritto

(...) ha impugnato la delibera assunta in data 4.4.2017 dal condominio convenuto deducendo che lo stesso era proprietario di due unità immobiliari collocate all'interno di tale edificio, che oggetto di tale delibera era l'approvazione del rendiconto di gestione del 2016 e relativo piano di riparto; che con la delibera impugnata era stato approvato il rendiconto 2016; che tuttavia lo stesso era stato redatto in spregio al disposto dell'art. 1130 bis c.c. difettando della nota esplicativa e del conto economico, poi consegnati all'attore dopo la delibera; che tali ultimi documenti non erano stati correttamente redatti e non vi era coincidenza tra il saldo finale dell'estratto conto e l'avanzo cassa contabile approvato. Per questi motivi ha chiesto, previa sospensione della efficacia della delibera impugnata, la relativa revoca in quanto nulla e/o

annullabile.

Si è costituito il condominio convenuto eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda atteso che il tentativo di mediazione esperito da parte attrice si era svolto presso organismo non competente per territorio e la decadenza di parte attrice dalla domanda, contestando nel merito la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della proposta impugnativa dovendo essere dichiarata cessata la materia del contendere stante la nuova delibera assunta sul punto da parte dell'assemblea dei condomini.

All'udienza del 20.12.2017, sentite le parti, è stato assegnato a parte attrice termine di giorni 40 per l'esperimento del tentativo di mediazione dinnanzi alla sede competente. La causa è stata quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 15.10.2018, poi al 23.1.2019 e quindi al 6.11.2019, giusto provvedimento di riorganizzazione del ruolo. A tale udienza le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale e la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza con concessione dei termini *ex* art. 190 c.p.c..

La domanda di parte attrice è infondata.

Risulta pacifico, sia tra le parti sia alla luce del disposto dell'art. 5 comma 1 bis d.ls. 28/2010, che la materia oggetto di causa (impugnativa delibera condominiale) rientra tra le materie per le quali è previsto a condizione di procedibilità della domanda l'esperimento del procedimento di mediazione.

Consapevole di ciò, parte attrice ha allegato di aver esperito tale procedimento come da verbale (negativo) di mediazione del 5.7.2017 in atti, instaurata dall'attore con istanza del 18.4.2017 presso l'Organismo di Mediazione avente sede a Roma, circostanza anch'essa pacifica tra le pari siccome tra l'altro non contestata.

Non si può ritenere che tale procedimento di mediazione sia stato validamente instaurato atteso che lo stesso è stato incardinato presso organismo non "del luogo del giudice territorialmente competente per la controversia", come previsto dall'art. 4 d.lgs. 28/2010.

Irrilevante in questo contesto è il fatto che l'Organismo prescelto abbia una sede secondaria a Frascati trattandosi di mera casualità, per altro non documentata da parte attrice, e la disposizione di cui all'art. 7 II comma lett. c del D.M. 180/2010, evidentemente relativa al luogo in senso fisico di svolgimento del procedimento di mediazione e non al luogo in senso giuridico inteso come luogo di radicamento della competenza per territorio a conoscere della domanda di mediazione, siccome per altro già fissato e regolamentato dalla sovraordinata norma di legge di cui al richiamato art. 4.

D'altro canto, come osservato dalla giurisprudenza di merito, "anche per le mediazioni attivate su disposizione del giudice, è vincolante la previsione di cui al novellato art. 4, comma III, D.Lgs. n. 28/2010: la domanda di mediazione, pertanto, va presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. Ovviamente, trattandosi di norme legate alla mera competenza territoriale, è chiaro che le parti - se tutte d'accordo - possono porvi deroga rivolgendosi, con domanda congiunta, ad altro organismo scelto di comune accordo. La domanda di mediazione presentata unilateralmente dinanzi all'organismo che non ha competenza territoriale non produce effetti" (Trib. Milano, 29.10.2013).

In questo contesto deve ritenersi che il predetto procedimento di mediazione non sia stato regolarmente esperito nei confronti del condominio convenuto e che pertanto lo stesso non abbia avuto gli effetti di cui all'art. 5 comma VI D.lgs. 28/2010 ossia di impedimento della decadenza, come eccepita tempestivamente dalla convenuta, dal potere di impugnativa della delibera oggetto di causa di cui all'art. 1137 II comma c.c. atteso che i vizi lamentati dall'attore inerisscono tutti, come da orientamento costante della giurisprudenza, ad ipotesi di annullabilità delle delibere assembleari (cfr. Cass. S.U. n. 4806/2005) inerendo ad ipotesi di violazione di legge ossia segnatamente dell'art. 1130 bis c.c..

Ne consegue che l'attore deve essere dichiarato decaduto dal termine di giorni 30 decorrente dall'adozione della delibera impugnata, ossia dal 4.4.2017, avendo lo stesso proposto la domanda giudiziale tardivamente ossia dopo il 5.5.2017, stante la mancata interruzione del termine di decadenza di cui all'art. 1137 II comma c.c. ai sensi del predetto art. 5 comma VI D.lgs. 28/2010, in ragione dell'irregolarità dell'esperito tentativo di mediazione di cui all'istanza del 18.4.2017.

Va infine rilevato che la decisione viene assunta su una questione preliminare di merito (quella della decadenza ex art 1137 c.c.) atteso che la domanda spiegata dall'attore non è risultata improcedibile ma solo infondata nel merito per decadenza, avendo quest'ultimo invero proceduto a nuovo esperimento del tentativo di mediazione, come correttamente disposto dal giudice all'udienza del 14.9.2016 in base al disposto del comma 1 bis del citato art. 5 il quale prevede l'obbligo del giudice, a fronte del mancato esperimento del procedimento di mediazione, di concedere alle parti termine per esperirlo.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo applicati i parametri minimi in ragione dell'attività espletata e della non complessità della causa, vanno poste a carico di parte attrice in ragione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale ogni altra domanda reietta, definitivamente pronunciando, così provvede

- rigetta la domanda di parte attrice ;
- condanna parte attrice alla refusione in favore di parte convenuta delle spese di lite liquidate in € 2800,00 per compensi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Velletri 18.2.2020

Il Giudice

Dott.ssa Elisabetta Trimani

Versione provvista da www.condominioweb.com
in caso di diffusione cancellare le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs n. 196 del 2003.