



REPUBBLICA ITALIANA  
In nome del Popolo Italiano  
TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale Ordinario in composizione monocratica, in persona del Giudice Fabrizio Zagarella, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 547 R.G. dell'anno 2021, riservata all'udienza del 13.12.2021, pendente tra le parti:

[REDACTED]

ATTORE

CONTRO

[REDACTED]

CONVENUTO

**Avente ad oggetto:** Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

**Conclusioni delle parti:** come in atti

motivi della decisione

Con atto di citazione notificata sotto le date 4-5.01.2021, la società attrice ha evocato in giudizio dinanzi questo tribunale, invitandolo a comparire all'udienza del 20 aprile 2021, il Condominio di via [REDACTED], costituito presso lo storico Palazzo [REDACTED], al fine di impugnare la delibera adottata il 14 ottobre 2020 dall'assemblea straordinaria dei condomini.

Con l'atto introduttivo la società chiede la cancellazione del mandato di mediazione in corso di svolgimento, in quanto l'assemblea dei condomini non ha deliberato per diversi motivi ivi articolati, ovvero di annullamento per difetto della maggioranza dei condomini presenti e votanti a detta assemblea, nonché per un presunto conflitto di interessi con due condomini, oltre ad aver chiesto, infine, il provvedimento di cui all'art. 8, comma 4 bis del D.l.vo n.28/2010, e, preventivamente la sospensione della delibera in parola.

Il Condominio, in persona di [REDACTED], costituitosi in giudizio il 2.04.2021, con la comparsa di risposta contesta tutte le ragioni rappresentate *ex adverso*, chiedendo il rigetto delle domande attrici per infondatezza.

L'amministratore con detta difesa ha dichiarato di costituirsi ugualmente, senza avere in precedenza potuto ottenere il mandato a partecipare al giudizio da parte dell'assemblea dei condomini a causa della vigente, a quella data, divieto di convocazione delle assemblee condominiali per l'emergenza pandemica da Covid19 del 2020. A tal proposito prometteva l'Amministratore che avrebbe prodotto la delibera autorizzativa allorché sarebbe stato possibile convocare l'assemblea successivamente per tale finalità.

Ritiene questo tribunale che, alla luce del superiore *thema decidendum*, l'unica domanda attrice fondata in punto di fatto sia quella inerente gli effetti della mancata partecipazione del condominio al procedimento di mediazione incoato dalla società attrice, emergendo, invece come infondate le altre implorative. Purtuttavia tutte le domanda vanno respinte poiché dirette contro il Condominio ancorché avrebbero dovute essere rivolte contro l'amministratore in persona propria ovvero determinare altre scelte giudiziarie in sede di volontaria giurisdizione.

Da subito va rilavato che l'impugnazione della delibera del 14.10.2020 è stata tempestivamente avanzata mediante il deposito dell'istanza di mediazione conciliativa in data 11.11.2020 presso un organismo di mediazione abilitato, istanza che ha sospeso il termine decadenziale di cui all'art.1137 c.c..

Si rileva poi che all'incontro di mediazione del 4 dicembre 2020 il Condominio non ha partecipato e ciò, per scelte assunte personalmente dall'Amministratore [REDACTED], anziché per una determinazione dei condomini.

Ne fanno fede di tale assunto il documento n. 7 della produzione documentale di parte attrice. Da esso si evince che il condominio è stato invitato a partecipare all'incontro di mediazione da svolgersi in modalità video-telematica su applicativo [REDACTED], un applicativo di connessione digitale contemplato dalla normativa che ha introdotto nel nostro sistema processuale gli strumenti digitali e telematici di connessione tramite web.

L'art. 4, comma 2, del D.L.29.12.2009 n. 193 conv. con modd. dala L. 22.02.2010 n. 24, prescrive che nel processo civile e nel processo penale, tutte le comunicazioni e notificazioni per

via telematica si effettuano mediante posta elettronica certificata , ai sensi del D.l.vo 7.03.2005 n. 82 e succ. modd., del DPR 11.02.2005 n. 68 e delle regole tecniche stabilite con i decreti di cui al comma 1° nei modi e nelle forme previste dalle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore del detto decreto (27.02.2010).

L'art. 3, comma 1°, del D.l.vo 7.03.2005 n. 82 , prescrive che chiunque ha diritto di usare le soluzioni e gli strumenti di cui al medesimo codice dell'amministrazione digitale nei rapporti con i soggetti di cui all'art.2, co.2°, cioè le Amministrazioni dello Stato, agli enti pubblici, i privati cittadini anche associati e costituiti in persone giuridiche private e pubbliche.

A far data dall'11/12/2017 il Parlamento ha approvato e dato esecuzione ai decreti integrativi del D.l.vo 26.08.2016 n. 179, cioè il codice dell'amministrazione digitale della p.a. entrato in vigore col d.l.vo 82/2005 anzi richiamato.

Gli ultimi provvedimenti parlamentari anzi evocati hanno esteso il domicilio digitale ad ogni cittadino, associazione o ente che, pertanto, hanno ad individuare il proprio domicilio digitale presso un indirizzo di posta elettronica certificata o equivalente e presso il quale ricevere ogni comunicazione avente valore legale della pubblica amministrazione ma altresì valido ai fini di ogni altra comunicazione elettronica avente valore legale.

D'altra parte anche con riguardo al Condominio ed ai procedimenti ad esso inerenti lo stesso comma 3° dell'art. 66 Dis. att. c.c. ha stabilito che l'avviso di convocazione , contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno delle indette assemblee condominiali, deve essere comunicato a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani (rilevante è al proposito la pronuncia di Cass. 29.12.20016 n. 27352 che afferma che il domicilio digitale del condominio coincide con quello dell'amministratore - alla stregua dell'obbligo stabilito dal D.l. 29.11.2008 n. 185 conv.to nella L. 28.01.2009, art. 16, n. 2)

Il che conduce ad affermare che il condomino ██████████ ebbe ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata dello studio di consulenza condominiale ██████████ l'11.11.2020 (relativa ricevuta cartacea e invito .r. del 12.11.2020.) fece quanto in suo legale diritto per compulsare l'Amministratore del Condominio di via ██████████, per partecipare all'incontro di mediazione conciliativa e consentirgli di dar contezza al mandante Condominio della pendenza dell'impugnazione della delibera in parola.

La circostanza in parola appare dunque determinante ai fini del decidere ma parte attrice avrebbe dovuto rivolgere le sue imploratorie e censure in sede di volontaria giurisdizione ex art. 64 disp. att..

A tal proposito parte attrice deduce che l'Amministratore del Condominio, oltre a non aver partecipato all'incontro di mediazione cui era stato debitamente convocato nel rispetto delle regole tecniche (l'applicativo ██████████ è contemplato dall'elenco degli strumenti applicativi idonei

e riconosciuti dal Ministero della Giustizia per una apposizione di sigilli di forza, non ha neanche dato contezza ai condomini di via ■■■■■ dello stesso invito a partecipare all'incontro di mediazione.

Conseguentemente ritine l'attrice che l'amministratore, arrogandosi il diritto di non partecipare e di non far partecipare il Condominio al procedimento di mediazione conciliativa proposto dalla società ■■■■■, diritto che competeva, invece, all'assemblea dei condomini, non ha neppure eseguito il mandato conferito dai condomini che avevano deciso di incaricare l'amministratore stesso di tentare un approccio bonario e transattivo della vicenda.

In realtà la produzione del verbale di assemblea del 14 ottobre non dà riscontro della volontà dell'Assemblea dei condomini di instaurare una trattativa di bonario componimento. Tale assunto parte attrice elabora ex novo in comparsa conclusionale, ma che, *rectius*, non riguarda l'assemblea e la delibera del 14.10.2020 bensì quella successiva del 15.02.2021, di guisa che non può ritenersi che la volontà compositiva (ammesso e non concesso che l'Assemblea avrebbe in data successiva valuto transigere sul punto lamentato dalla ■■■■■ perché non v'è al riguardo nessuna prova che l'assemblea dei condomini fosse consentanea delle lamentele dell'attrice società) dei condomini fosse reale anche con riguardo alla precedente delibera.

L'unico dato offerto alla valutazione di questo giudice è l'assenza di conoscenza da parte dei condomini della mediazione instaurata ad otto

E' soltanto col punto 8 della comparsa conclusionale che parte attrice deduce una nuova circostanza di fatto foriera di responsabilità in capo all'Amministratore (circostanza non dedotta in citazione) laddove si legge:

“Soltanto dopo aver ricevuto la notifica dell'atto di citazione, l'amministratore informava l'assemblea dell'impugnazione della delibera di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e poneva all'o.d.g. dell'assemblea del 15/2/2021 la richiesta di essere autorizzato a resistere nel presente giudizio con l'assistenza di un avvocato (doc. n. 11) (1). In tale assemblea, tuttavia, i condòmini non accoglievano la proposta dell'amministratore di costituirsi in giudizio e, viceversa, de-liberavano quanto segue: «L'Assemblea prende atto della citazione da parte della ■■■■■ ■■■■■ e invita l'amministratore a prendere contatti informali per ottenere una bonaria composizione della controversia».

Tale deduzione non può trovare valutazione di accoglimento da parte dell'odierno estensore di questa pronuncia, trattandosi di circostanza nuova non dedotta prime cure e che, tuttavia, poteva, tutt'al più essere oggetto di autonoma impugnazione ex art. 1137 della delibera del 15.02.2021

Tuttavia, prescindendo nella vicenda di specie da tale ultimo aspetto sul quale questo giudice non può portare la sua valutazione per il limite di cui all'art. 112 c.p.c. che lo limita alle domande formulate solo con l'atto di citazione, il complessivo comportamento dell'amministratore può indurre il giudicante a valutare in ordine alla sussistenza dei dedotti presupposti per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 8, comma 4 bis del D.L.vo 4.03.2010 n. 28.

Il testo della norma in parola evoca due problematiche che sono state dalla dottrina e dalla giurisprudenza di merito e di legittimità analizzate e con esiti spesso difformi tra loro.

La prima di queste problematiche attiene alla novella introdotta dal D.l. n.69/2013 che ha ripristinato le disposizioni travolte dalla pronuncia della Corte costituzionale del 6.12.2012 n. 272, disposizioni che prevedevano l'irrogazione di sanzioni connesse al comportamento delle parti in mediazione (gli artt. 8, 11 e 13 del citato D.L.vo n.28/2010).

Al proposito si rammenta che la stessa recente giurisprudenza di merito appare incline ad applicare le sanzioni previste da tali norme e quella di cui all'art. 96 del codice di rito.

Va rammentata (per tutte) l'ordinanza adottata dal Tribunale di Firenze (18.03.2014) che ha posto a carico dei difensori l'obbligo di comunicare l'esito della mediazione con nota da depositare in cancelleria almeno dieci giorni precedenti l'udienza fissata dal giudice. Addirittura il giudice fiorentino prescrisse che detta nota dovesse contenere talune informazioni, come quella che in merito a quanto stabilito dall'art. 8 comma 4 bis del citato d.l.vo, venisse avvisata la parte contraddittrice in merito alla eventuale mancata partecipazione delle parti sostanziali senza giustificato motivo, ed con riferimento a quanto stabilito dall'art. 5, comma 2, in merito alle ragioni di natura pregiudiziale o preliminare che hanno impedito l'avvio del procedimento di mediazione; ovvero con riferimento al disposto di cui all'art. 13 del citato d.l.vo, ai fini del regolamento delle spese processuali o in caso di rifiuto delle parti della eventuale proposta transattiva formulata dal mediatore e con l'indicazione del suo contenuto.

Il Tribunale di Palermo (ord. 16.07.2014), invece ritiene non indispensabile la presenza personale delle parti in considerazione del fatto che le stesse possano conferire una procura di carattere sostanziale ad un altro soggetto, soggetto identificabile con la stessa persona del difensore - approfondendo il nodo interpretativo posto dall'art. 5, comma 2 bis, del D.l.vo n.28/2010, fa espresso riferimento all'asseverazione della condizione di procedibilità sin dal primo incontro dinanzi al mediatore e di cui all'art. 8, comma 1°.

In forza di tale interpretazione si deve affermare - questo odierno estensore condivide pienamente tale impostazione per il rilievo dovuto alla previsione cost.le di cui all'art. 111 Cost.- che la condizione di procedibilità si è correttamente formata già col primo incontro di mediazione, tant'è che nel caso negativo dell'accordo ovvero dell'assenza di taluna delle parti al

primo tentativo, il mediatore non ha alcun potere di rinviare il procedimento di mediazione fissando nuovi incontri salvo che entrambe/tutte le parti coinvolte glielo chiedano espressamente e in sede giudiziaria chiedano ed ottengano dal giudice di differire il proseguo della causa per trattative di bonario componimento.

(Conf.: C.A. Milano 28.06.2017; C.Cass. n. 24629/2015, che affermano che nella normativa di cui all'art.6, co.1°, del D.L.vo n.28 del 4.02.2010 come mod.to dalla L. n.98 del 9.08.2013, l'unico termine perentorio stabilito dalla legge si riferisce al termine di sospensione di tre mesi del giudizio civile, sia esso obbligatorio ovvero demandato dal giudice).

*Quid iuris?* allora se la parte sostanziale costituita da un Condominio ignori la pendenza sia del procedimento di mediazione incoato da un condòmino e la stessa pendenza del giudizio dinanzi all'autorità giudiziaria, a fronte della sola costituzione in giudizio dell'Amministratore carente tuttavia di specifico mandato? E mi sovviene anche il *Qui pvocest* (anziché *cui prodest scelus, is fecit* dalla Medea di Seneca) di Gene Gnocchi (me lo si consentirà) tanto per rammentare che il celiare oraziano (Sermones) sovente rivela la verità delle cose e fa comprendere a chi possa giovare il delitto o illecito e, nel nostro caso, l'inerzia gestionale del condominio.

Al proposito bisogna esaminare anche l'aggiornamento del D.l.vo n.28/2010 introdotta dal D.l.vo 21.05.2018 n. 68 e dal D.l. 24.04.2017 n. 50, conv.to nella L. 21.06.2017 n.96 e dal D.L.vo 6.08.2015 n. 130.

Tale aggiornamento si risolve nell'osservazione di una emergente responsabilità del solo amministratore del Condominio che ha taciuto, pur dovendolo fare perché *ope legis* obbligato, le informazioni dovute all'assemblea dei condomini con riferimento, come nel caso di specie, alla pendenza della vertenza proposta con l'istanza di mediazione a lui comunicata e della causa di impugnativa della delibera assembleare che atteneva ad attività che esorbitavano dalle attribuzioni dell'amministratore, (art. 1131 comma 3, c.c.). Quelle assunte dall'assemblea il 14.10.2020 (informazioni ex comma 4 dell'art. 1136 c.c.) sono attività di straordinaria amministrazione (i lavori di restauro conservativo del Palazzo [REDACTED], e tutto ciò che comportava (progetto, appalto, incarichi professionali, nomina del direttore dei lavori, responsabilità fiscali, amministrative e penali dell'amministratore e del Condominio quale datore di lavoro a maestranze operaie, finanziamenti pubblici ed erogazione di contribuzione pubblica inerente il centro storico cittadino) la cui mala gestione ed è suscettibile di censura nelle sede opportune e di revoca dell'amministratore nonché del risarcimento del danno del medesimo ed in favore del Condominio (art. 1131, comma 4, c.c.) (art. 64 R.D. n.318/1942).

Qui non può dubitarsi che l'amministratore del Condominio convenuto abbia eluso, - non sappiamo né vogliamo sapere se premeditadamente o per scarsa diligenza - non ci compete indagare - senza fornire un legittimo motivo discriminante, i suoi doveri di informazione dei

condomini di via [REDACTED], doveri indicati in precedenza perché le attività di cui l'attrice ha chiesto la verifica esorbitavano dai compiti all'amministratore affidati dal legislatore dall'art. 1129 e 1130 c.c. . Ma tale circostanza, *nous malgré*, non può indurre il giudice a irrogare una sanzione ex art. 8 D.lgs n.28/2010 contro il Condominio che è stato deliberatamente tenuto all'oscuro dall'illecito comportamento dell'Amministratore che, invece, deve risponderne in altra sede ed in persona propria.

Questo giudice non condivide, d'altra parte, la tesi del rilievo di nullità della delibera del 14.10.2020.

Al riguardo nulla rileva all'interno di tale delibera assunta dall'assemblea che possa coincidere con quanto indicato dalla giurisprudenza di legittimità in ordine ai casi di nullità, peraltro pedissequamente elencati dalla medesima attrice ma che qui sono del tutto assenti.

Del pari non emergono altre cause coincidenti con quelli che danno adito ad annullamento. L'assemblea dei condomini è stata instaurata regolarmente nel rispetto delle norme di legge sostanziali e delle maggioranze prescritte e presenti all'assemblea.

Infine non sussiste alcuna possibile valutazione in ordine al presunto conflitto di interessi con quelli dei due condomini indicati dall'attrice. Al riguardo [REDACTED] [REDACTED] è del tutto carente d'interesse potendo e dovendo, ove ne avessero rilevato l'esigenza, impugnare siffatta delibera assembleare i predetti condomini e non l'attrice odierna che ex art. 100 c.p.c. è del tutto carente d'interesse sul punto.

In conclusione le domande attrici vanno rigettate per infondatezza e compensate integralmente fra le parti le spese di lite.

#### P.Q.M.

Ogni contraria domanda ed eccezione disattesa. Sentiti procuratori delle parti. Definitivamente pronunciando.

Rigetta le domande formulate dall'attrice [REDACTED] [REDACTED] contro il Condominio di via [REDACTED] di Palermo, perché infondate in fatto e in diritto.

Compensa fra le parti le spese di causa ai sensi dell'art. 92 c.p.c.

Sentenza esecutiva *ope legis*.

Così deciso in Palermo 17/03/2022

Il Giudice

Fabrizio Zagarella

*“Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice Onorario di Tribunale, Avv. Fabrizio Zagarella, in conformità alle prescrizioni del comb.disp. dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modd. dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del d.lgs 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.”*

7 – causa n° 547/2021 R.G.  
Giudice: Fabrizio Zagarella Maurigi