

N. R.G. 930/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, Terza Sezione Civile in persona dei Magistrati:

dott. Riccardo Guida	Presidente
dott. Anna Ghedini	Consigliere relatore
dott. Carlo Breggia	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n.r.g. 930/2022 promossa da:

Parte_1 e *Parte_2*, rappresentate e difese dall'avv.

Giampiero Santoni.

APPELLANTE

nei confronti di

Controparte_1, rappresentato e difeso dall'avv.to

Claudio Gattini.

APPELLATO

avverso

la sentenza n. 1052/2022 emessa dal Tribunale di Firenze e pubblicata il 11/04/2022

CONCLUSIONI

Per la parte appellante:

“Voglia la Corte adita, in riforma della sentenza n. 1052/2022 pubblicata il 11/4/2022 del Tribunale di Firenze, dichiarare nulla e/o annullare la deliberazione assembleare del 25/6/2018 del

CP_1 convenuto e per l'effetto condannare quest'ultimo al pagamento delle spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio e delle fasi di mediazione"

Per la parte appellata:

"Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Firenze, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa e reietta:

*a) in via principale, respingere l'appello proposto dalle signore *Parte_1* e *Parte_2* [...] avverso la sentenza del Tribunale di Firenze in composizione monocratica - Giudice Dott.ssa Liliana Anselmo n. 1052/2022 in data 10 aprile 2022, pubblicata l'11 aprile 2022 e notificata il giorno stesso, resa nella causa R.G. n. 11428/2018, così confermando la detta sentenza;*

*b) in subordine e ricorrendone i presupposti, in accoglimento dell'appello incidentale condizionato proposto dal *Controparte_2*, per quanto di ragione, della predetta sentenza, dichiarare improcedibili, inammissibili e comunque respingere perché tardive le domande di impugnazione delle delibere condominiali proposte dalle signore [...] *Parte_1* e *Parte_2*, così confermando la validità delle dette delibere.*

Con vittoria delle spese e dei compensi del giudizio."

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con sentenza n. 1052/2022, pubblicata l'11/4/2022, il Tribunale di Firenze rigettava tutte le domande proposte dalle condomine *Parte_1* e [...] *Parte_2* nei confronti del *Controparte_3* in *CP_2* e confermava le delibere condominiali impugnate del 14/6/2018 e del 25/6/2018, condannando le attrici al pagamento delle spese processuali.

2. Le due attrici, rispettivamente proprietarie di un appartamento al primo piano della palazzina n. 13 e di un appartamento al primo piano della palazzina n. 24 del complesso condominiale di *Controparte_3* in *CP_2*, avevano impugnato le delibere assunte dal Condominio nell'assemblea del 14/6/2018 e nell'assemblea del 25/6/2018, ai sensi dell'art. 1137 c.c. con le quali, in relazione ai lavori effettuati sul lastrico solare, veniva adottato il seguente criterio di ripartizione delle spese: attribuire alle due attrici l'intero costo per la demolizione e ricostruzione delle fioriere (imputando anche tutti i costi di direzione lavori e di cantiere in proporzione al relativo maggiore importo); quanto alle residue spese di sostituzione di pezzi di guaina ammalorata e di demolizione e riposizionamento delle mattonelle di cotto, applicare il criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c.,

quindi 1/3 alle attrici e 2/3 ai condomini cui il lastrico funziona da copertura delle rispettive abitazioni.

2.1. Le attrici espongono che ciascuna di esse aveva in uso esclusivo una porzione del medesimo lastrico solare che copre l'intero edificio. Le due terrazze, contigue, sono separate da fioriere in muratura realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato *CP_4*. Nel dicembre 2017, negli appartamenti sottostanti (di proprietà *Pt_3* e *Parte_4* si erano verificate infiltrazioni d'acqua. Il tecnico incaricato dal *CP_1*, ing. *Persona_1* aveva accertato che le infiltrazioni erano causate dal cattivo stato di conservazione della guaina impermeabilizzante stesa sotto il lastrico solare, dallo stato fatiscente delle tubazioni di sfiato dell'impianto di riscaldamento della sottocentrale 12-22 poste sotto la guaina medesima e dal cattivo stato delle tubazioni di sfiato di bagni e cucine alloggiare in un cavedio presente nelle fioriere.

3. Con atto di citazione notificato il 10/5/2022, le sig.re *Parte_1* e [...] *Parte_2* hanno proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Firenze n. 1052/2022, chiedendone la riforma e la declaratoria di nullità e/o annullamento della deliberazione assembleare del 25/6/2018.

Le appellanti hanno precisato che l'appello è limitato alla delibera del 25/6/2018 relativa alla ripartizione delle spese.

Il *CP_1* si è costituito resistendo all'appello e proponendo appello incidentale condizionato avverso la parte della sentenza che ha rigettato l'eccezione pregiudiziale di improcedibilità della domanda per inidoneo esperimento della procedura di mediazione obbligatoria

4. Preliminarmente va esaminato l'appello incidentale del *CP_1* che, benchè condizionato, involge questioni di procedibilità della domanda.

Il *CP_1* lamenta la genericità della domanda di mediazione del 3/7/2018, ritenendo che la mancata specificazione dei motivi di impugnazione delle delibere determini l'insussistenza della condizione di procedibilità ex art. 5 D.Lgs. n.

28/2010 e la conseguente tardività della citazione notificata il 1/8/2018, oltre il termine di trenta giorni ex art. 1137 comma 2 c.c.

L'assunto non coglie nel segno.

L'art. 4, comma 2, D.Lgs. n. 28/2010 richiede che la domanda di mediazione indichi «l'oggetto e le ragioni della pretesa», ma l'art. 3, comma 3, del medesimo decreto precisa che «gli atti compiuti in sede di mediazione non sono soggetti a particolari formalità». La giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 20170/2025) ha chiarito che la condizione di procedibilità si considera avverata con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore, senza richiedere un contenuto della domanda equiparabile a quello dell'atto di citazione ex art. 125 c.p.c.

Nel caso di specie, la domanda di mediazione indicava con chiarezza l'oggetto: impugnazione delle delibere del 14-25/6/2018 relative a opere di straordinaria manutenzione sui lastrici e alla ripartizione delle spese. Il petitum sostanziale — declaratoria di invalidità delle delibere — era pertanto immediatamente percepibile dal CP_I.

La simmetria tra domanda di mediazione e domanda giudiziale, richiesta dalla giurisprudenza, attiene ai fatti principali e al petitum sostanziale, non alla qualificazione giuridica o all'articolazione dei motivi di impugnazione. La più analitica esposizione dei profili di illegittimità nell'atto di citazione (mancata convocazione, violazione dei criteri di ripartizione, natura condominiale delle fioriere) costituisce mera specificazione difensiva della medesima pretesa, non mutamento dell'oggetto.

Del pari irrilevante è il cenno al rinvio senza riconvocazione contenuto nella domanda di mediazione e non riproposto in citazione: l'abbandono di un profilo di censura nella fase giudiziale dimostra soltanto un legittimo affinamento della strategia processuale, non già una difformità tra le due domande.

L'introduzione della mediazione in data 3/7/2018 ha quindi validamente interrotto il termine decadenziale ex art. 1137 comma 2 c.c., rendendo tempestiva la citazione notificata il 1/8/2018. L'appello incidentale condizionato va respinto.

5. L'appello principale è fondato su un unico motivo, così rubricato: "Violazione di legge (artt. 1123 comma 3 e 1126 c.c.) e violazione del principio di ragionevolezza e vizio di motivazione per non aver rilevato l'invalidità della delibera per illegittima applicazione dei criteri di ripartizione della spesa".

Le appellanti censurano la sentenza impugnata per non aver riconosciuto che le fioriere dovevano essere demolite non in quanto fatiscenti in sé, ma solo per consentire l'accesso alla guaina e agli impianti sottostanti, cosicché le spese della demolizione e rifacimento non potevano essere poste a carico delle esponenti per quanto ritenute (incidenter tantum) proprietarie delle fioriere stesse.

5.2. Quanto alla delibera del 25/6/2018, il Tribunale riteneva che il criterio adottato dall'assemblea per ripartire le spese fosse corretto. La ripartizione secondo l'art. 1126 c.c. delle spese relative alle parti strutturali del lastrico solare, alla guaina di impermeabilizzazione e alla pavimentazione era conforme alla legge. Parimenti corretta era la delibera nella parte in cui imputava le spese relative alla demolizione e ricostruzione delle fioriere a carico esclusivo delle proprietà [...]

Pl_5 e CP_5 , "tenendo a mente il principio per cui la spesa va suddivisa tenendo conto dell'uso (esclusivo) che del bene (che nella specie è da ritenersi incidenter tantum di proprietà privata) fanno le attrici e del maggior godimento del lastrico di cui beneficavano le attrici".

3.3. Il motivo è fondato. La delibera oggetto dell'appello, ovvero quella che dispone delle spese di demolizione e ricostruzione delle fioriere, la cui proprietà esclusiva in capo alle due appellanti, diversamente dal lastrico solare sottostante, non è oggetto di seria contestazione, e' nulla ma per motivi diversi da quelli dedotti dalle appellanti.

3.4. La delibera assembleare che dispone interventi su beni di proprietà esclusiva (come i balconi) è affetta da nullità per impossibilità giuridica dell'oggetto, non da mera annullabilità. L'assemblea può occuparsi solo della gestione dei beni comuni; qualsiasi decisione su beni di proprietà esclusiva esige il metodo contrattuale fondato sul consenso dei singoli, non quello maggioritario (Cass. n. 5528/2025

e sul punto hanno perso in primo grado e non hanno proposto impugnazione sul punto; per contro risultano vittoriose circa la ripartizione delle spese relative alla distruzione e ricostruzione delle fioriere. Pure tenuto conto della soccombenza del *CP_1* circa l'appello incidentale, le spese meritano quindi di essere compensate fra le parti.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalle sig.re *Parte_1* e *Parte_2* avverso la sentenza del Tribunale di Firenze n. 1052/2022, pubblicata l'11/4/2022, così provvede:

1. accoglie l'appello principale proposto dalle sig.re *Parte_1* e [...] *Parte_2* e, in riforma della sentenza impugnata, dichiara la nullità della deliberazione assembleare del *Controparte_6* [...] del 25/6/2018, nella parte in cui ha posto interamente a carico delle sig.re *Parte_1* e *Parte_2* le spese di demolizione e ricostruzione delle fioriere;

2. respinge l'appello incidentale condizionato proposto dal [...] *Controparte_6* ;

3. compensa fra le parti le spese dei due gradi di giudizio.

Dichiara che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione incidentale, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Firenze, camera di consiglio del 21 maggio 2026

Il Consigliere estensore

Anna Ghedini

Il Presidente

Riccardo Guida

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.