



**Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Il ricorrente [REDACTED] impugnava la delibera assembleare del 22.3.2023, assunta in seconda convocazione dal Condominio [REDACTED] per le seguenti ragioni:

1. utilizzo della denominazione “supercondominio”, pur non essendovi un supercondominio;
2. illogicità della delibera al punto 1 dell’Ordine del Giorno, avente ad oggetto la risoluzione bonaria di una controversia sorta con il precedente amministratore, per aver riconosciuto a quest’ultimo un importo superiore a quello richiesto;
3. errori di calcolo delle maggioranze e dei millesimi;
4. discrepanza dei voti in relazione al punto 9 dell’OdG e, più in generale, impossibilità di comprendere il numero di partecipanti all’assemblea;
5. conferimento di deleghe a condomini facenti parte di palazzine diverse;
6. violazione dell’art. 12 del Regolamento per conferimento di deleghe in numero superiore a quanto consentito;
7. mancato rispetto dell’ordine di trattazione;
8. violazione dell’ordine del giorno, per non essere stato oggetto di votazione il punto 9 in relazione alla sistemazione della gronda.

Il ricorrente, quindi, chiedeva che la delibera venisse dichiarata nulla o annullata e che il Condominio venisse condannato a convocare una nuova assemblea.

Si costituiva il convenuto, il quale eccepiva l’inammissibilità di tale ultima domanda e della censura relativa al superamento del limite massimo di deleghe ammesso dal regolamento condominiale, in quanto formulata per la prima volta nel ricorso ex art. 281 decies c.p.c. e non proposta in sede di mediazione. Tale motivo di impugnazione doveva, altresì, ritenersi tardivo, con conseguente decadenza del ricorrente.

Nel merito, il Condominio riteneva i motivi di impugnazione infondati.

All’udienza del 22 novembre 2023 le parti precisavano le conclusioni e discutevano la causa che veniva trattenuta in decisione ex art. 281 sexies, u.c., c.p.c.

Ritiene il Tribunale che la delibera debba essere annullata in quanto assunta in violazione dell’art. 12 del regolamento condominiale, con conseguente assorbimento degli ulteriori motivi di impugnazione proposti dal ricorrente.

In via pregiudiziale deve essere disattesa l’eccezione di inammissibilità e tardività di detto motivo di impugnazione per non essere stato formulato in sede di mediazione.



Fra le domande proposte in mediazione e nell'atto introduttivo del giudizio, infatti, non deve esserci perfetta identità.

L'art. 4, comma 2, D.Lgs. 28/2010 prevede *“La domanda di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa”*.

Ritiene il Tribunale che sia ravvisabile una difformità rilevante (tale da ritenere non soddisfatta la condizione di procedibilità) fra l'oggetto ed il titolo indicati in mediazione e quelli dell'atto introduttivo del giudizio dinnanzi al Giudice solo nell'ipotesi in cui la domanda giudiziale abbia un petitum più ampio e si fondi su fatti costitutivi ulteriori rispetto a quelli indicati in mediazione.

La simmetria va riferita al “nucleo” della controversia.

A titolo esemplificativo, si veda la pronuncia del Tribunale di Torino, sez. II, n. 1519/2023. L'attore instaurava la mediazione avente ad oggetto domanda di riduzione. Davanti al Tribunale proponeva per la prima volta domanda di restituzione di somme versate sul conto corrente del de cuius per lesione della legittima. Il Tribunale non riteneva necessaria l'instaurazione di una nuova procedura di mediazione per detta domanda, ritenendo sufficiente quella già svolta, in mancanza di modifica della causa petendi e del nucleo significativo dei fatti storici.

Ed ancora, la Corte d'Appello di Bologna con la sentenza n. 2856/2017 (le cui conclusioni venivano confermate dalla Corte di Cassazione con pronuncia n. 29333/2019) riteneva che non vi fosse una insanabile non sovrapponibilità fra le domande proposte in mediazione e consistenti in una domanda di risoluzione ex art. 1456 c.c. formulata dal locatore per mancata prestazione di fideiussione da parte del conduttore e le ulteriori domande proposte con il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado consistenti nella domanda di risoluzione del contratto di locazione anche per l'uso sconsiderato del piazzale dell'immobile locato e le conseguenti domande risarcitorie.

La Corte di Appello riteneva che la sovrapponibilità fra la domanda di mediazione ex art. 4 cit. ed il ricorso ex art. 447 bis c.p.c. doveva intendersi riferita al nucleo della controversia e non alle domande accessorie emerse con il compiuto dispiegarsi dell'attività difensiva svolta dalle parti.

In applicazione di detti principi ed in relazione alla materia oggetto di causa (impugnazione delibere assembleari), ritiene il Tribunale che gli elementi necessari che devono essere indicati nell'istanza di mediazione e che devono coincidere con quelli di cui al ricorso introduttivo del giudizio di merito consistano in: (i) delibera che si intende impugnare (ii) enunciazione del provvedimento (nullità o annullabilità) che s'intende richiedere al giudice (iii) sintetica indicazione dei motivi di impugnazione. Deve inoltre ritenersi tollerabile un margine di scostamento fra l'oggetto della citazione/ricorso e quello dell'istanza di mediazione.



Nella specie, in mediazione e nel giudizio di merito veniva impugnata la medesima delibera e veniva domandato lo stesso provvedimento.

Inoltre, già in sede di mediazione venivano sollevate doglianze relative alle deleghe. Effettivamente nella domanda di mediazione (doc. 6 del ricorrente) detta contestazione riguardava un profilo diverso (conferimento di deleghe a condomini facenti parte di palazzine diverse), nondimeno non può ritenersi che la domanda di annullamento per conferimento di un numero eccessivo di deleghe esuli dal nucleo della controversia.

Peraltro, diversamente opinando, si giungerebbe al paradosso di favorire domande di mediazione generiche, con l'indicazione solo della delibera impugnata e dei profili ritenuti illegittimi senza l'indicazione delle ragioni della doglianza.

Venendo al merito, il ricorrente evidenziava che l'art. 12 del regolamento condominiale, come modificato nel 2008 (doc. 4 del ricorrente), prevedeva che potessero essere conferite non oltre cinque deleghe per condomino mentre il condomino [REDACTED] aveva presentato otto deleghe e la condomina [REDACTED] sei deleghe.

Il Condominio non contestava il fatto storico, che d'altronde trovava conferma nel verbale assembleare, ma deduceva che l'art. 67, comma 1, disp. att. c.c., come modificato nel 2012, dispone oggi che "*Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale*". Ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c., i regolamenti condominiali non possono derogare alle disposizioni di cui all'art. 67 disp. att. c.c.

Nel caso di specie, il limite di cui all'art. 67 cit. non era stato superato e, secondo il Condominio, non poteva tenersi conto della diversa previsione regolamentare.

Si pone, quindi, il problema di interpretare il combinato disposto degli artt. 67 e 72 disp. att. c.c. e, in particolare, di verificare se il regolamento condominiale non possa ex art. 72 non solo aumentare il numero di deleghe conferibili al delegato ma nemmeno (come ritenuto dal convenuto) limitare la possibilità di conferire la delega.

Ritiene il Tribunale che sia imprescindibile partire dalla ratio della previsione di cui all'art. 67, comma 1.

La ratio sottesa all'art. 67, co.1, disp. att., infatti, è quella di evitare l'accaparramento di deleghe da parte di pochi condomini, preservando la funzione dell'assemblea come luogo deputato alla dialettica formazione della volontà dei condomini.



Nel suo testo iniziale, l'art. 67 prevedeva che ogni condomino potesse intervenire ed esprimere il proprio voto in assemblea anche a mezzo di rappresentante senza alcuna limitazione sul numero delle deleghe ricevibili.

L'art. 72, non modificato dalla riforma del 2012, già prevedeva: *“I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69”*.

La giurisprudenza costante riteneva che la clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee fosse valida ed efficace, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente (a titolo esemplificativo, Cass. n. 8015/2017; Cassazione civile sez. II, 29/05/1998, n.5315). Ad essere inderogabile era il diritto del condomino di farsi rappresentare in assemblea, mentre non era in contrasto con la normativa la clausola del regolamento di condominio che limitava il potere di rappresentanza.

A seguito della riforma del 2012, l'art. 67, nel ribadire il diritto di essere rappresentati, ha assunto il carattere di imperatività rispetto all'autonomia del privato ex art. 72.

Tuttavia, la novità introdotta dalla norma è quella di evitare la concentrazione delle deleghe in capo ad un unico rappresentante/delegato imponendo un limite nel numero di deleghe conferibili al medesimo soggetto. Ciò non significa, quindi, che le norme del regolamento condominiale che prevedano limiti più stringenti (limiti un tempo dalla norma di attuazione ignorati) siano per ciò stesso lesivi della norma codicistica (combinato disposto degli artt. 67 e 72 disp. att. cc).

Come anticipato, la giurisprudenza di legittimità, nella vigenza dell'art. 67 come formulato ante riforma, ha reiteratamente sostenuto che ciò ch'è inderogabile è il diritto del condomino di farsi rappresentare in assemblea e che non è in contrasto con la normativa - che questo diritto riconosce - la clausola del regolamento di condominio che limiti però tale potere di rappresentanza: la clausola, infatti, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in assemblea a mezzo di rappresentante (prevista dall'art. 67) ma regola soltanto l'esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72), a presidio della garanzia dell'effettività del dibattito e della collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione singolarmente e nel loro complesso considerati (ex plurimis: Cass. 29 maggio 1998 n. 5315).

In sostanza se, allorquando il numero delle deleghe poteva essere anche illimitato, la clausola del regolamento introduttiva di una limitazione a tale numero era ritenuta compatibile con la normativa codicistica, a maggiore ragione questa compatibilità è da ribadire oggi che un limite massimo è stato



normativamente previsto proprio in funzione delle ragioni che avevano indotto i giudici di legittimità ad affermare il principio poc'anzi ricordato (si veda Trib. Roma, sent. 6/2023).

Un regolamento che limiti il numero di deleghe, infatti, tutela maggiormente il fine perseguito dal legislatore con la riforma del 2012.

Pertanto, posta la legittimità della clausola regolamentare invocata dal ricorrente, conforme ai richiamati principi, ed accertata la sua violazione, va disposto l'annullamento della delibera impugnata.

Si rendono necessarie due precisazioni, pur non avendo le parti sollevato questioni sul punto:

- la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione (Cass. n. 8015/2017; Cass. n. 5315/1998). Non è, pertanto, necessario effettuare la c.d. prova di resistenza;
- parte convenuta depositava un regolamento condominiale del 22.2.2007 che all'art. 12 non prevedeva un numero massimo di deleghe (doc. 1).

Il regolamento depositato dal ricorrente, invece, riportava la data del 21.6.2008 e prevedeva il limite delle cinque deleghe.

Il Condominio non contestava che il regolamento vigente fosse quello prodotto dal ricorrente e, a monte, nemmeno chiariva le ragioni del proprio deposito. Deve, quindi, concludersi che il regolamento ad oggi in vigore sia quello depositato dal ricorrente.

La delibera del 22.3.2023 deve, pertanto, essere annullata.

Il Condominio convenuto non deve, invece, essere condannato alla convocazione di una nuova assemblea, atteso che non risulta un'inerzia dell'amministratore, che costituisce presupposto per l'accoglimento della domanda in questione ex art. 1105 c.c. La domanda, quindi, deve essere respinta senza che vi sia necessità di esaminare l'eccezione sollevata dal Condominio di inammissibilità della domanda in quanto proponibile solo in sede di volontaria giurisdizione.

\*

Le spese di lite, ivi incluse quelle di mediazione, seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo in considerazione della natura documentale della controversia, della semplicità e del mancato svolgimento della fase istruttoria.

Inoltre, tenuto conto del carattere obbligatorio della mediazione e considerata la mancata partecipazione alla mediazione del Condominio senza giustificato motivo con conseguente compromissione delle finalità proprie dell'istituto, parte convenuta va condannata, ai sensi dell'art. 8



comma 4 bis del D.Lgs. n. 28/2010, al pagamento in favore della Cassa delle ammende dell'importo pari al contributo unificato versato dal ricorrente per il presente giudizio.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) annulla la delibera assembleare del 22 marzo 2023 adottata dal Condominio [REDACTED]
- 2) rigetta la domanda di condanna;
- 3) condanna il Condominio resistente al pagamento delle spese di lite del ricorrente, che liquida in € 3.000 per compensi, oltre rimborso spese forfettario del 15% ed accessori di legge, ed in € 264,00 per spese, da distrarsi in favore dell'avv. Francesco Paolo Mastrovito, dichiaratosi anticipatario;
- 4) condanna il Condominio resistente al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Busto Arsizio, 18 dicembre 2023

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Ardito

