



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

nella persona del Giudice designato dott. Roberto Colonnello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta presso l'intestato Tribunale al n. 297 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi per l'anno *Dt_1*, vertente

TRA

Parte_1 nata a *LuogoNascita_1* il *DtN_1* (c.f. *CodiceFiscale_1*),

Parte_2 , nata a *LuogoNascita_1* il *DtN_2* , (c.f. *CodiceFiscale_2*),

Controparte_1 nato a *LuogoNascita_1* il *DtN_3* , (c.f. *CodiceFiscale_3*),

ATTORI in RIASSUNZIONE –

EREDI DELL'ATTORE *CP_2*

[...] (NELLA LORO DICHIARATA QUALITA' DI EREDI) A SEGUITO DELLA RIASSUNZIONE DEL GIUDIZIO ORIGINARIAMENTE INSTAURATO DA

Controparte_3 , nato a *LuogoNascita_2* il *DtN_4* , (c.f. *CodiceFiscale_4*)

ORIGINARIO ATTORE

DECEDUTO NEL CORSO DEL GIUDIZIO

E

Organizzazione_1 **B e C nn. 21 – 23**, in persona del suo

amministratore corrente in *Luogo_1* *Indirizzo_1*

[...] (P.I. *P.IVA_1* ,

elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. *Avvocato_1* che lo rappresenta e difende in virtù di mandato apposto in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

CONVENUTO

sulla base delle seguenti

CONCLUSIONI

come da verbale dell'udienza del *Data_2*

FATTO E DIRITTO

1. Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio [...] *Controparte_3* (originario attore, deceduto nel corso del giudizio con conseguente interruzione dello stesso e al quale sono succeduti gli attori indicati in epigrafe, costituiti dopo la riassunzione della causa da parte del convenuto) ha convenuto in giudizio il *Controparte_4* B e C, n. 21-23 in *Luogo_1*, del quale esso attore ha dedotto essere condomino, per sentir dichiarare "la nullità del verbale di assemblea condominiale del *Data_3*" e "l'annullabilità della delibera assembleare condominiale del *Data_3* per i motivi esposti in narrativa", chiedendo per l'effetto di annullare tale delibera.

A sostegno delle domande proposte il *CP_* dopo aver premesso che con la delibera del *Data_4* l'assemblea del *Org_1* aveva stabilito applicarsi i criteri di ripartizione tra i condomini delle spese per i lavori di ripavimentazione del garage condominiale che erano previsti nella tabella D allegata al regolamento di condominio del 1980, ha dedotto – così articolando un primo motivo di ricorso - che nel verbale di assemblea che riportava tale delibera non risultavano indicati i nomi dei condomini che avevano votato a favore e i relativi millesimi con conseguente impossibilità di verificare che la delibera fosse stata adottata dalla maggioranza.

Ha poi dedotto – così articolando un secondo motivo di ricorso – che la delibera era invalida anche in quanto erroneamente erano stati ritenuti applicabili i criteri di ripartizione delle spese da sostenere per l'intervento di ripavimentazione del garage stabiliti nella tabella D allegata al regolamento condominiale nonostante il *Org_1* nell'anno *Dt_5* avesse approvato le diverse tabelle formate dall'arch. *Avvoca_*

Si è costituito in giudizio il *Org_1* il quale ha eccepito l'incompetenza per valore del Tribunale ex art. 7 c.p.c. in quanto la quota di spesa a carico del *CP_4* *CP_* derivante dall'applicazione dei criteri ritenuti corretti dall'assemblea sarebbe stata di € 676,82.

Sempre in via preliminare, ha eccepito l'improcedibilità dell'azione per non esser stata preceduta dal procedimento di mediazione obbligatoria, atteso che non risultava possibile ricondurre la pur presentata (dall'attore) domanda di mediazione alla controversia che ha poi costituito oggetto del presente giudizio, non essendo in essa indicati gli estremi della delibera impugnata ed essendo tale domanda di mediazione, inoltre, priva dell'indicazione delle ragioni per cui veniva censurata la non meglio identificata delibera.

Ha poi eccepito la decadenza dell'attore dall'azione, essendo trascorsi oltre 30 giorni dalla comunicazione allo stesso della delibera impugnata ex art. 1137 c.c. e non essendo stato tale termine neppure sospeso dal procedimento di mediazione per le ragioni sopra esposte.

Ha poi dedotto che con successive delibere del *Data_6* e dell' *Data_7* il *Org_1* aveva nuovamente affermato i criteri di ripartizione delle spese da sostenere per i lavori di pavimentazione del garage, con conseguente cessazione della materia del contendere con riguardo all'impugnativa della prima delibera del *Data_8*.

Nel merito, ha dedotto che i criteri di ripartizione delle spese inerenti i lavori in questione non potevano che essere quelli stabiliti dalla tabella D allegata al regolamento di condominio del 1980, come affermato nella delibera impugnata e poi anche nelle successive delibere sopra indicate, atteso che tale tabella D aveva ad oggetto i criteri di ripartizione delle spese inerenti i locali accessori, quale appunto il garage, a differenza delle tabelle redatte nel 2000 e che pure erano state adottate dal *Org_1*, le quali riguardavano i millesimi di proprietà generale, le scale e la ripartizione delle spese relative ai terrazzi di copertura degli edifici condominiali e quindi beni condominiali diversi.

Ha dunque chiesto rigettarsi la domanda attorea.

La causa è stata istruita documentalmente.

Nel corso del giudizio è deceduto l'attore e il processo è stato dichiarato interrotto ex art. 300 c.p.c.

È stato riassunto dal **Org_1** e a seguito della riassunzione si sono costituiti in giudizio gli attori indicati in epigrafe, dichiaratisi eredi dell'originario attore.

Dopo il mutamento di vari giudici istruttori e plurimi rinvii delle udienze, il procedimento perveniva sul ruolo di questo magistrato, che all'udienza del **Data_2** tratteneva in decisione la causa con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art 190 c.p.c.

2. Tanto premesso, merita di essere rigettata l'eccezione di incompetenza per valore del Tribunale adito in favore del Giudice di Pace di Poggio Mirteto sollevata dal **Org_1** convenuto.

E invero, ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, deve rilevarsi che se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, e allora la competenza è logicamente determinata dal valore dell'intera spesa deliberata. Ove, invece, il **CP_4** deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza in sé della propria obbligazione nei confronti del **Org_1**, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato perché esula dalla decisione la questione della validità della delibera di spesa nella sua globalità (cfr. Cass. civ. n. 7140/2017; Cass. civ. **Data_9**, n. 1201; Cass. **Data_10**, n. 6617).

Ciò chiarito, nella caso in esame la parte attrice non si è limitata a contestare la debenza della somma posta a suo carico per l'intervento di "ripavimentazione del garage condominiale" sito al piano interrato del complesso edilizio sito in **Luogo_1** **Indirizzo_2**, int. 2, ma ha eccepito la nullità della deliberazione assembleare approvata il **Data_8**, poiché, secondo la sua prospettazione, sarebbe stato erroneamente operato il riparto delle spese tra i condomini utilizzando la "Tabella D" depositata nel 1980 unitamente al regolamento condominiale

Indirizzo_3

anziché le tabelle redatte dall'arch. *Persona_* nel 2000, tanto che ha inteso contestare l'intera deliberazione sotto il profilo del criterio di ripartizione delle spese. E' evidente, allora, che la competenza vada determinata con riferimento al valore complessivo dell'opera deliberata e pertanto sussiste la competenza dell'adito Tribunale.

3. Parimenti infondata è l'eccezione, sollevata dal *Org_1* convenuto, di improcedibilità dell'azione intentata dall'attore in ragione della mancata instaurazione della procedura di mediazione obbligatoria di cui al D.Lgs. n. 28/2010 entro il termine previsto dalla legge per l'impugnazione delle delibere condominiali.

Invero, la domanda di mediazione risulta essere stata tempestivamente e validamente proposta dal *CP_* essendo stata preceduta dalla comunicazione con cui lo stesso ha comunicato al *Org_1* la propria intenzione di impugnare la deliberazione su cui si controverte la quale è identificabile quale oggetto della instauranda mediazione – a dispetto di quanto sostenuto dal *Org_1* - attraverso la lettura della stessa domanda di mediazione nella sua interezza, la quale, pur non precisando gli estremi della delibera contestata nella parte narrativa, la indica poi tra i documenti allegati alla domanda di mediazione stessa.

Va poi precisato che non è necessaria la analitica esposizione di tutte le censure sottese all'impugnazione, proprio perché la mediazione è finalizzata ad una conciliazione e non ad una decisione sulla controversia che sia necessariamente basata sul diritto.

4. Essendo stato quindi instaurato un procedimento di mediazione avente ad oggetto la contestazione della delibera del *Data_8*, risulta conseguentemente infondata anche l'eccezione di decadenza avanzata dal convenuto.

Invero, le controversie riguardanti la materia condominiale sono assoggettate alla speciale disciplina della mediazione condominiale obbligatoria, a mente del D.L. n.69/2013, convertito con modificazioni nella L. n.98/2013, che ha reintrodotto l'obbligo della mediazione civile e commerciale per le materie di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, ivi comprese quelle condominiali; pertanto, in tema di impugnazione delle

delibere assembleari occorre primariamente proporre la mediazione obbligatoria.

Ciò comporta che le parti siano obbligate per legge a tentare una conciliazione presso un organismo di mediazione autorizzato dal Ministero entro il termine di decadenza perentorio di trenta giorni, che decorrono dalla data della delibera per i condomini dissenzienti e per gli astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti.

In particolare, l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 28/2010 nel testo applicabile *ratione temporis* prevede che "*dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale*", aggiungendo che, "*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'articolo II presso la segreteria dell'organismo*".

Il combinato disposto delle norme sopra richiamate interferisce con la disciplina del termine perentorio previsto per l'impugnazione della delibera assembleare; infatti, il termine decadenziale di trenta giorni, di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un ulteriore ed ultimo termine decadenziale di trenta giorni, a far data dal deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo.

Nel caso di specie, a seguito della venuta a conoscenza in data *Data_11* da parte del *CP-* della delibera del *Data_8*, questo proponeva domanda di mediazione con raccomandata A/R in data *Data_12* e quindi nel rispetto del termine entro il quale avrebbe dovuto impugnarsi la delibera (30 giorni ex art. 1137 c.c.). Il *Data_13* veniva redatto dal mediatore verbale indicante l'impossibilità di raggiungere un accordo. La citazione veniva notificata il *Data_14*, nel rispetto del termine decadenziale di 30 giorni decorrente da tale data (essendo il *Data_15* giorno festivo).

5. Passando ad esaminare i motivi di impugnazione della delibera condominiale, deve rilevarsi l'inammissibilità del primo motivo di impugnazione e l'infondatezza del secondo.

Con il primo motivo di impugnazione della delibera condominiale del *Data_8* l'attore, come sopra indicato, aveva dedotto l'invalidità della stessa, ex art. 1136 c.c., in ragione dell'omessa indicazione delle generalità dell'amministratore-condomino e dei condomini (e dell'omessa indicazione dei millesimi appartenenti a ciascuno) che avevano approvato a maggioranza la deliberazione.

Ora, vero è che il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali.

Vero è, poi, che nella specie, dal verbale della riunione assembleare del *Data_8* risultano, in effetti, le generalità dei partecipanti ed i millesimi appartenenti a ciascuno, mentre è omessa l'indicazione dei condomini favorevoli, astenuti e dissenzienti in ordine all'approvazione dei punti all'ordine del giorno, pur essendo stato indicato che l'approvazione è avvenuta da parte della maggioranza dei presenti.

Dunque, come in effetti sostenuto dall'attore, la delibera impugnata non consentiva di verificare ex post la correttezza dell'indicazione riportata nel verbale per cui sarebbe stata raggiunta la "maggioranza" nell'adozione della decisione assembleare.

E purtuttavia, successivamente a tale delibera sono intervenute ulteriori deliberazioni assembleari (in atti), precisamente in data *Data_6* e *Data_16*, aventi lo stesso oggetto.

Ora, per quanto riguarda specificamente il verbale della riunione assembleare dell *Data_16*, risulta che la maggioranza dei partecipanti all'assemblea, eccetto *Controparte_* con delega per conto di *Controparte* [...] , e *Controparte_5*, con delega per conto di *Testimone_1*, che si sono astenuti, si è espressa per l'applicazione della Tabella D allegata al regolamento condominiale depositato in atti dal notaio *Per_2* di *Lg_2* in data *Data_17*.

Dunque per esclusione si ricava – tanto da essere verificabile da parte di chi legge il verbale assembleare – quale fosse la maggioranza che aveva ri-approvato i lavori.

E dunque tale successiva deliberazione dell' *Data_16* ha finalmente validamente ri-approvato i criteri di ripartizione delle spese inerenti i lavori di ripavimentazione del garage.

Ne consegue che allorquando l'attore *CP-* instaurò il presente giudizio con la notifica dell'atto di citazione avvenuta in data *Data_14*, già difettava l'interesse ad agire (art. 100 c.p.c.), perché a tale data era stata già adottata la delibera dell' *Data_7* che aveva ri-approvato i criteri di ripartizione delle spese dei lavori di pavimentazione del garage in modo formalmente corretto.

E dunque *in parte* qua l'azione del *CP-* è inammissibile per difetto di una condizione dell'azione (non essendo invece corretto, come sostenuto dal *Org_1*, configurare una cessazione della materia del contendere, la quale si verifica allorquando l'interesse ad agire viene meno dopo l'instaurazione della lite).

6. L'adozione delle dette delibere condominiali successive a quella impugnata non hanno determinato, invece, il venir meno dell'interesse ad agire in capo all'attore con riguardo all'ulteriore motivo di impugnazione dell'originaria delibera, con il quale il *CP-* ha lamentato l'erronea applicazione dei criteri di ripartizione delle spese relative ai lavori di ripavimentazione del garage secondo la tabella millesimale contenuta nella "Tabella D", depositata unitamente alle altre tabelle il *Data_17* con il regolamento di condominio in quanto – secondo lo stesso – avrebbero dovuto applicarsi le successive tabelle redatte dall'arch. *Persona-* nel 2000. In tal caso, infatti, la ri-approvazione dei lavori (con successiva delibera) con tali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla tabella D allegata al regolamento di condominio non ha fatto venir meno la necessità dello scrutinio da parte del giudice della legittimità della deliberazione impugnata in ragione della scelta, da parte dell'assemblea, dei criteri di ripartizione contestati dal *CP-* che sono gli stessi tanto nella prima quanto nelle successive delibere.

Dunque tale doglianza del *CP-* deve essere ora vagliata nel merito.

Essa è infondata. Dagli atti emerge che le tabelle redatte dall'arch. *Persona-* nel 2000 – che il *CP-* sostiene dover essere applicate – riguardano i millesimi di proprietà generale, le scale e la ripartizione delle spese relative ai terrazzi di copertura degli edifici condominiali, mentre la Tabella D depositata nel 1980 si riferisce specificatamente agli "accessori", ossia ai locali garage (oggetto dell'intervento di ripavimentazione approvato dall'assemblea). Quindi l'applicazione di quest'ultima tabella risulta corretta.

7. Per quanto esposto gli attori, soccombenti, devono rifondere all'odierna convenuta le spese di lite, liquidate come in dispositivo sulla base dei valori medi relativi alle fasi di studio, introduttiva, decisionale indicati nel D.M. 55/2014 e sulla base dei valori minimi della fase istruttoria (essendo l'attività rientrante in tale fase consistita nella sola redazione di memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c. e non anche nell'assunzione della prova) dei giudizi di valore ricompreso tra € 5.201,00 e 26.000,00 (avuto riguardo al valore complessivo delle spese oggetto della delibera impugnata e non già al solo importo risultante a carico del *CP-* sulla base della delibera, essendo l'azione attorea tesa ad ottenere il suo integrale annullamento).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni altra istanza, domanda, eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) rigetta la domanda proposta da parte attrice in quanto in parte inammissibile e in parte infondata;
- 2) condanna *Parte_1* *Parte_2*, *Controparte_1* in solido tra loro a rifondere al *Organizzazione_1* B e C, nn. 21-23 le spese di lite, che liquida in € 4.237,00 per compenso professionale, oltre € 15,33 per esborsi, oltre IVA, C.P.A., rimborso forfettario spese generali ex D.M. 55/2014.

Dato in Rieti il *Data_18*

IL GIUDICE

dott. Roberto Colonnello