



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Unico del Tribunale di S. Maria C.V., IV° Sezione Civile, Got avv. Angela Verolla, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nel giudizio civile iscritto al R.G. n. 4569/2014 ed avente ad oggetto: impugnazione di delibera assembleare-spese condominiali

TRA

Parte_1, (C.F.: *C.F._1*), rappresentato e difeso dall'avv.

e con lo stesso elettivamente domiciliato in Capodrise (CE) alla via

giusta procura in atti.

ATTORE

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*, in persona dell'amministratore pro tempore

geom. *Controparte_2* rappresentato e difeso giusta mandato in calce all'atto di citazione notificato ed in virtù di deliberazione dell'assemblea condominiale del 10/07/2014 in atti, dall'avv.to e con lo stesso elettivamente domiciliato in S. Maria Capua Vetere alla via

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti concludevano riportandosi ai rispettivi scritti difensivi, chiedendo l'accoglimento delle richieste ed istanze formulate,

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

La presente sentenza viene redatta ai sensi degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. con omissione dello "svolgimento del processo", salvo richiamarlo ove necessario al fine di una migliore comprensione delle motivazioni della decisione.

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte_I* citava in giudizio, innanzi l'intestato Tribunale, il convenuto *Controparte_I* per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: "Accertare e dichiarare la nullità della delibera assembleare del 23.11.2012 e degli atti conseguenti, poiché adottava una nuova tabella millesimale in assenza del criterio dell'unanimità dei partecipanti al condominio, in violazione degli artt. 1123 c.c., 68 e 69 disp. att. c.c. nonché del regolamento condominiale; condannare il *CP_I* convenuto in persona dell'amministratore p.t. alla restituzione di quanto corrisposto in virtù della nuova tabella millesimale, somma che prudentemente si quantifica in euro 1.000,00 ovvero la somma maggiore o minore che si accerterà in corso di causa; condannare il convenuto condominio al pagamento delle spese e degli onorari di giudizio".

L'attore, premesso di essere proprietario di due immobili facenti parte dello stabile del *CP_I* convenuto (piano terra e piano seminterrato), deduceva che "arbitrariamente" e "travalicando le proprie attribuzioni" il Condominio, in data 23/11/2012, si riuniva in assemblea e deliberava, all'unanimità dei presenti, l'adozione di una nuova tabella millesimale, denominata tabella "C" GARAGE, che attribuiva al medesimo, assente in quella assemblea, n. 746,99 millesimi, con una incidenza notevole ai fini del computo degli oneri condominiali, in palese violazione dei criteri imposti dal codice civile in materia di maggioranze assembleari.

Deduceva altresì che la delibera del 23/11/2012 risultava viziata da nullità radicale in quanto per la modifica dei criteri di cui all'art. 1123 c.c. e art. 68 disp. att. era necessaria l'unanimità dei partecipanti al condominio, e non dei partecipanti all'assemblea, rappresentanti n. 458 millesimi.

Ciò posto, adiva l'autorità giudiziaria per far dichiarare la nullità della delibera assembleare di cui sopra, e la condanna alla restituzione di quanto corrisposto in virtù della nuova tabella

millesimale, quantificato in euro 1.000,00, ovvero somma maggiore o minore accertata in corso di causa, con vittoria di spese.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva il *Controparte_1* il quale eccepiva la nullità della notificazione dell'atto di citazione, in quanto eseguita da uno dei legali in palese violazione delle regole stabilite dalla L. 21 gennaio 1994 n. 53, nonché la genericità della mediazione esperita, stante la mancata esatta individuazione della delibera assembleare oggetto di impugnativa.

Nel merito, poi, il convenuto *CP_1* faceva rilevare la validità e la piena efficacia della deliberazione assembleare del 23/11/2012 atteso che la stessa veniva regolarmente inviata e ricevuta dall'attore e mai impugnata, e che la tabella "C", inerente ai garages, era stata adottata nel pieno rispetto della legge, approvata in seconda convocazione, secondo le maggioranze richieste di cui all'art. 1136 c.c.

A tal proposito il convenuto evidenziava che l'atto di approvazione (come quello di revisione delle tabelle) non aveva natura negoziale e, come tale, non doveva essere approvato con consenso unanime dei condomini, a ciò aggiungendo che le nuove tabelle erano state comunque approvate in modo tacito dall'attore, il quale aveva versato quanto stabilito dalla deliberazione, concorrendo a renderle valide nei suoi confronti.

Concessi alle parti i termini per le memorie istruttorie la causa veniva congruamente istruita a mezzo prove documentali.

Nelle more la scrivente, subentrata al precedente magistrato titolare del ruolo, ritenuta la causa matura la riservava in decisione senza la concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Preliminarmente va dichiarata l'improcedibilità della domanda per mancato assolvimento delle condizioni previste dalla legge per l'espletamento della procedura di mediazione obbligatoria

Nel caso di specie il procedimento di mediazione è stato introdotto con una domanda generica.

Infatti, l'attore nell'oggetto indica genericamente "impugnativa di delibera assembleare" senza individuare e specificare a quali delle tante delibere del Condominio far riferimento, rendendo impossibile al convenuto stesso di fare le dovute difese.

A tal proposito si evidenzia che la mediazione in materia condominiale prevista e disciplinata dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28/10 e dall'art. 71 quater disp. att., nella formulazione previgente alla cd. riforma Cartabia, applicabile a caso di specie *ratione temporis*, prevedeva il procedimento di mediazione come condizione di procedibilità della domanda. A norma del precedente articolo 44, poi: "la domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'art. 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia". Il comma secondo del medesimo articolo specifica altresì che si deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa. Il contenuto del suddetto articolo è praticamente equivalente a quello dell'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali, fatta eccezione per i soli elementi di diritto (cfr. Cassazione civile sez. III, 13/11/2019, n.29333).

L'applicazione di detta norma impone una simmetria tra fatti narrati in sede di mediazione ed i fatti esposti in sede processuale, almeno per quelli principali; diversamente, dovrebbe essere dichiarata l'improcedibilità, per mancato assolvimento della condizione prevista dal legislatore.

Avendo pertanto la mediazione un'indubbia valenza deflattiva, l'istanza con la quale si intende impugnare il deliberato deve necessariamente avere il contenuto minimo indicato dalla predetta norma al fine di consentire alla controparte, evocata in mediazione, di conoscere la materia del futuro contendere e di prendere posizione su di essa già nel corso della procedura mediante le opportune difese.

Secondo gran parte della giurisprudenza, tale contenuto minimo risponde all'esigenza di rendere fattiva la soluzione alternativa e/conciliativa della controversia anche e solo nell'intento di provocare una contrazione del *thema decidendum* nella fase successiva processuale. Nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, manchi ogni riferimento ai singoli motivi di impugnazione, o ancora del *petitum* è impedito alla parte chiamata non solo riconoscere la materia del futuro contendere, ma anche di partecipare con cognizione di causa al procedimento di mediazione ed esercitare le conseguenti difese.

Alla luce di ciò e di quanto previsto espressamente dalla citata norma, l'istanza di mediazione, al pari degli atti processuali, per essere considerata valida ed efficace, deve necessariamente indicare

la delibera che si intende impugnare, l'enunciazione del provvedimento (nullità e annullabilità), che si intende richiedere al giudice in ipotesi di fallimento della cancellazione, la sintetica indicazione dei motivi di impugnazione (causa petendi).

Una domanda di mediazione generica sotto il profilo del petitum e della causa petendi non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità della domanda di mediazione depositata, in quanto priva proprio dei requisiti minimi richiesti dalla norma contenendo la sola dicitura "impugnazione delibera assembleare" e mancando del tutto la specificazione dei motivi e dei vizi del deliberato impugnato, elementi indispensabili per il regolare svolgimento del procedimento di mediazione. Mancando, perciò, il contenuto minimo previsto per ogni istanza di mediazione e la conseguente necessaria corrispondenza tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non può ritenersi validamente svolta.

La totale assenza nell'istanza di mediazione degli elementi di fatto, oggetto della pretesa dell'attore, non consente l'espletamento della mediazione. Se così non fosse, la mediazione si ridurrebbe ad un mero adempimento formale contrario alla ratio legis dell'istituto.

Del resto, consentire alla parte di avvalersi del beneficio della mera presentazione di una "istanza" che non presenti i requisiti sopra indicati significherebbe svilire l'istituto della mediazione ad un mero adempimento burocratico, in contrasto con la ratio ad essa sottesa ed incentivare il suo uso meramente dilatorio, a beneficio di una sola parte.

Alla luce di quanto sopra detto, non potendosi affermare che la mediazione si sia validamente svolta, va dichiarata l'improcedibilità della domanda.

Il principio della liquidità delle questioni assorbenti da decidere al fine della definizione del processo, esonera questo giudicante dall'esaminare le altre domande, deduzioni ed eccezioni sollevate dalle parti costituite.

Attesa la pronuncia di mero rito, si ritiene sussistano giusti motivi per la compensazione integrale delle spese di giudizio tra le parti.

P. Q. M.

Il Giudice del Tribunale di Santa Maria C.V., IV Sezione Civile, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- dichiara l'improcedibilità della domanda proposta;
- compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Santa Maria C.V. il 30.07.2024

IL GOT

Avv. Angela Verolla