

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI ROMA**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 55013/2018 promossa da: (...),

con il patrocinio degli avv.: (...);

Parte attrice

contro

CONDOMINIO (...), IN ROMA (c.f.: (...)), in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio degli avv.: (...)

Parte convenuta

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri (...) (comproprietari dell'appartamento interno A03 del Condominio (...) in Roma) evocavano in giudizio il Condominio indicato in epigrafe ed esponevano:

che l'assemblea condominiale del 14.6.2018, decidendo sul punto 6 all'o.d.g., ('Approvazione spesa preventiva straordinaria e del relativo stato di riparto per sostituzione cancello d'ingresso al garage') aveva esonerato gli attori dagli esborsi relativi all'automazione del cancello di ingresso, nonostante

il fatto che essi avessero in comodato d'uso un terreno confinante per il posto auto e fossero titolari di un diritto al passaggio carrabile attraverso il cancello d'ingresso del Condominio (...) in Roma;

che la stessa assemblea del 14.6.2018, relativamente al punto 8 dell'ordine del giorno ('Discussione e decisione in merito all'affidamento dell'incarico ad un tecnico per far periziare lo stato del muro sottostante i terrazzi dei sig.ri (...); eventuale approvazione di spesa straordinaria e dello stato di riparto') aveva così deliberato: "quanto all'ordine del giorno non è un problema condominiale in quanto la crepa interessa un corpo esterno del fabbricato, fuori dalla struttura portante dello stabile, che da regolamento di condominio non rientra nei beni condominiali. L'assemblea ritiene che causa della crepa possa essere l'ampliamento avvenuto dell'appartamento";

che nessuna perizia tecnica era stata espletata dal Condominio onde verificare quanto apoditticamente ivi enunciato; che, per di più, l'assemblea non aveva il potere di determinare a piacimento l'estensione delle parti comuni, questione che poteva risolversi solo attraverso valutazioni di natura tecnica e giuridica; che, in realtà, dalla relazione di un tecnico incaricato dagli esponenti, emergeva che i dissesti da loro lamentati erano provocati da strutture condominiali ammalorate.

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di dichiarare nulle, ovvero annullare, le delibere impugnate in quanto contrarie alla legge.

Si costituiva parte convenuta, la quale eccepiva la decadenza dall'impugnazione e, nel merito, contestava in fatto e in diritto l'avversa domanda, chiedendone il rigetto.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti. All'udienza del 10.11.20 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta e venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va in primo luogo esaminata l'eccezione di tardività dell'impugnazione, in relazione al termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 co. 2° c.c..

Nella fattispecie, dato che il sig. (...) era presente all'assemblea, il dies a quo del termine coincide con quello della delibera, per cui esso scadeva il 14/07/2018.

Com'è noto, ai sensi del D.L.vo 28/2010 art. 5 co. 6°, "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta. Gli attori hanno incardinato tempestivamente il procedimento di mediazione presentando la relativa istanza in data 11.7.18, ma la comunicazione di quest'ultima risulta effettuata al Condominio solo in data 16.7.18, dunque oltre il termine di 30 giorni.

Parte attrice ha sostenuto che la presentazione tempestiva dell'istanza sarebbe sufficiente ad evitare la decadenza, non potendosi, anche alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata della norma cit., ritenere che i ritardi di un terzo (l'Organismo di mediazione) nella individuazione del mediatore e nella fissazione dell'incontro possano comportare conseguenze pregiudizievoli a carico dell'istante che, da parte sua, ha rispettato il termine.

Si rileva, tuttavia, che la disposizione cit. riferisce l'effetto "impeditivo" della decadenza alla comunicazione dell'istanza, e non al mero deposito, e ciò è conforme alla presumibile ratio della norma, che è quella di permettere all'amministratore ed al Condominio di avere certezza, in un termine breve, riguardo al fatto che le delibere adottate dall'assemblea siano state impugnate ovvero si siano consolidate, al fine di poter congruamente determinarsi in ordine alle ulteriori attività esecutive e gestorie.

Dare rilevanza al deposito dell'istanza presso l'organismo di mediazione, e non alla relativa comunicazione al Condominio - che potrebbe venirne a conoscenza diversi giorni dopo la scadenza del termine - frusterebbe la ratio sopra indicata.

Pur riscontrandosi in giurisprudenza opinioni discordi (v. ad es. Trio. Firenze, n. 2718/2016), non sembra che l'interpretazione letterale del cit. co. 6° (di recente avallata da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2273 del 28/01/2019) possa confliggere con principi di natura costituzionale, rimettendo ad un terzo, e non al soggetto onerato, di compiere l'attività interruttiva di una decadenza. Ciò perchè vi è una norma (l'art. 8 comma 1 D.L.vo 28/2010) la quale prevede che la stessa parte interessata possa comunicare all'altra la domanda di mediazione (All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda. La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante omissis)".

Dunque, la parte interessata può introdurre la mediazione e, contemporaneamente, comunicare l'avvio della procedura al Condominio, senza necessariamente attendere che l'Organismo di mediazione provveda per conto proprio alla fissazione dell'incontro e alle comunicazioni; se non si avvale di tale possibilità e la comunicazione avviene poi tardivamente, non vi è motivo per escludere che si producano a suo carico le relative conseguenze (si veda Tribunale di Napoli, Sezione Sesta, 04/12/2019, il quale ha ritenuto che l'art. 8 configuri un "preciso onere della parte"

a provvedere alla comunicazione, "previsione che permette di superare eventuali dubbi di costituzionalità in ordine alla produzione degli effetti negativi derivanti dal mancato rispetto di tale adempimento nella sfera giuridica dell'istante"; si v. anche C. d'App. di Genova, 946/2018: "la parte che intenda giovare degli effetti della domanda può rendersi attiva e diligente per effettuare nei termini la comunicazione. La facoltà della parte istante di provvedere direttamente alla comunicazione della domanda - prevista espressamente dalla legge - salvaguarda l'interpretazione letterale della norma, secondo la quale gli effetti impeditivi della decadenza sono collegati alla comunicazione della domanda di mediazione, non già al suo deposito, presso l'organismo prescelto").

Può dunque affermarsi che la decadenza ex art. 1137 co. 2° c.c. non sia stata validamente impedita dall'istanza di mediazione proposta dagli attori, con le conseguenze di legge.

Anche a voler ritenere che tale decadenza non impedisca di impugnare le delibere per far valere motivi (non di semplice annullabilità, ma) di nullità, si osserva che l'impugnazione non potrebbe trovare comunque accoglimento.

In relazione al punto n. 6 dell'o.d.g. va rilevato, in primo luogo, che gli attori non sono legittimati ad impugnare, perché all'assemblea ha partecipato il sig. (...) e dal verbale si evince che abbia votato in senso favorevole (la votazione risulta essere stata unanime). Come è noto, l'impugnazione può provenire solo dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti.

In secondo luogo, difetta un interesse degli attori, rilevante ex art. 100 c.p.c., ad impugnare la delibera.

Essa non comporta spese a loro carico, anzi li esonera dalle spese.

Gli attori hanno sostenuto che, in tal modo, si è messo illegittimamente in discussione il loro diritto a transitare per l'accesso carrabile onde raggiungere la loro proprietà, ma questo non è il contenuto della delibera, la quale può costituire oggetto di impugnazione solo per ciò che ha concretamente stabilito, non per le motivazioni che si ipotizzano ad essa sottese.

Riguardo alla delibera di cui al punto n. 8 dell'o.d.g., essa ha negato l'opportunità di effettuare indagini tecniche ed ha espresso la valutazione che "la causa della crepa possa essere l'ampliamento avvenuto dell'appartamento".

La delibera, dunque, ha contenuto meramente valutativo, non decisivo, riguardo alla causa della crepa, e "negativo", quanto alla (mancata) nomina di un tecnico. Si tratta di una scelta rimessa alla discrezionalità dell'assemblea, riguardo alla quale non si ravvisano motivi di nullità attinenti all'oggetto, né correlati all'eventuale incidenza diretta sui diritti individuali sulle cose comuni o sulla proprietà esclusiva.

Gli attori, peraltro, laddove addebitino al Condominio la responsabilità delle lesioni manifestatesi a carico dell'immobile di loro proprietà esclusiva e ritengano necessari interventi sulle parti comuni, possono esercitare in giudizio diversa e più diretta azione nei confronti dello stesso Condominio che trascuri di attivarsi al riguardo.

Per i motivi esposti, l'impugnazione va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza processuale e vengono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, il Tribunale rigetta la domanda.

Condanna parte attrice alla refusione, in favore del CONDOMINIO (...), IN ROMA, delle spese di

lite, che liquida in euro 3.150,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, con distrazione a beneficio dei procuratori dichiaratisi antistatari.

Roma, 22 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 23 febbraio 2021.