

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Monza, Seconda Sezione Civile, nella persona del Giudice monocratico, dott. Carlo Albanese, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 8290/2018 promossa F.XXXX D. XXXXXX, C.F. XXXXX; ATTORE
NEI CONFRONTI DI A.XXX S. XXXXXXX B. XXXXXXX, C.F. XXX sia in proprio che nella qualità di amministratore
del CONDOMINIO A.X SITO IN MONZA VIA M. XXXXXX N. 2, e T. XX R.XXXX, C.F. XXXX, entrambi residenti in
Monza, via ---; CONVENUTI

E DI A.XXX S.R.L., C.F. XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano via X; CONVENUTA

Oggetto: Impugnazione di delibere assembleari e altro.

All' udienza di trattazione scritta del 9.12.2020 le parti hanno precisato le seguenti conclusioni: PER
L'ATTORE " in via preliminare: dichiararsi procedibile la procedura; Nel merito: A) Nei confronti dell'arch. S.
XXXXXXX B. XXXXXX a/1) dichiararsi ad ogni effetto che l'arch. S. XXXXXXX B. XXXXXXX è privo di valido
incarico professionale per l'amministrazione del Condominio A.XXX con sede in via M. XXXXXX n. 2.X
Monza. Di conseguenza: - dichiarare nulle, annullate e inefficaci tutte le attività, le prestazioni e gli
eventuali contratti verso terzi attivati dal medesimo nell' interesse del Condomino de quo con condanna
dell' arch. B.XXXXXXX a risponderne in proprio; - condannare l' arch. S.XXXXXXX B.XXXXXXX in proprio a
restituire a F.XXXX D.XXXXXX gli importi dal medesimo versati quale compenso dell' amministratore; a/2)
dichiararsi nullo l' incarico di amministratore svolto dall' arch. B.XXXXXXX per violazione dell' obbligo di cui
all' art 1129 terzultimo comma CC a causa della mancata comunicazione al momento dell' accettazione dell'
incarico del suo compenso. Di conseguenza: - dichiarare nulle, annullate e inefficaci tutte le attività, le
prestazioni e gli eventuali contratti verso terzi attivati dal medesimo nell'interesse del Condomino de quo
con condanna dell' arch. B.XXXXXXX a risponderne in Q o in proprio; - condannare l' arch. S.XXXXXXX
B.XXXXXXX in proprio a restituire a F.XXXX D.XXXXXX gli importi dal medesimo versati quale compenso dell'
amministratore; ") nell' ipotesi fosse riconosciuto all' arch. S.XXXXXXX B.XXXXXXX la validità dell' incarico di
amministratore del Condominio de quo, o comunque l' utilità delle sue prestazioni determinare ex art. 2233
cc o secondo equità il compenso/rimborso dovuto al medesimo; ordinare all' arch. S.XXXXXXX B.XXXXXXX di
fornire all' attore quanto previsto dall' art. 1129 comma 2 cc e di esibire o di munirsi di assicurazione
personale per la responsabilità civile di amministratore.

Nei confronti del Condominio in persona del suo amministratore e/o dei suoi singoli condomini e/o di
A.XXX srl l: b/1) provvedere alla modifica/revisione della tabella millesimale delle proprietà, a seguito delle
"r w modifiche all' edificio fatte dalla A.XXX Srl o eventualmente da altri condomini, accertando i millesimi
w o spettanti ad ogni condomino. Condannare gli altri condomini e/o A.XXX srl, in persona del suo legale
rappresentante, a sostenere i costi (CTU compresa) per la modifica delle tabelle millesimali di proprietà;
b/2) dichiarare nulla, annullata e inefficace la delibera condominiale tenutasi il 9/02/2017 per mancata
comunicazione del suo verbale a F.XXXX D. XXXXXX; b/3) dichiararsi nulle e/o annullate le delibere
condominiali.... indicazione nelle sue premesse di tutti i condomini e delle loro rispettive quote millesimali.
C) Nei confronti di A.XXX, degli altri condomini e/o loro aventi causa dichiararsi ad ogni effetto che A.XXX
srl, C.XXXXX G.XXXXX, R.XXXX T.XX o loro aventi causa (acquirenti, donatari o subentranti per successione)
sono gli unici comproprietari pro quota del tetto del Condomino A.XXX de quo (fabbricato insistente al N.XX

del Comune di Monza al foglio n. 57, particella 83, subalterno 21 di via M.XXXXXX n. 2) e di conseguenza che solo i medesimi sono tenuti a sostenerne tutte le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendone del tutto F.XXXX D.XXXXXX e/o suoi aventi causa. Ordinare ai medesimi condomini di trascrivere l'emananda sentenza a loro spese e cure con esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari". PER A.XXX S. XXXXXXXX B. XXXXXXXX, G. XXXXXXXX C. XXXXXXXX E T. XX R.XXXX "Voglia l' On.le Tribunale adito, previa tutti gli accertamenti istruttori del caso e le declaratorie occorrenti.

In via preliminare e pregiudiziale, dichiarare improcedibile la domanda in violazione delle norme sulla mediazione obbligatoria decorso il termine assegnato per il suo svolgimento tenuto conto del fatto che l'attore non ha portato a compimento il procedimento di mediazione avendolo immotivatamente abbandonato, come risulta da verbale negativo di mediazione depositato in atti.

Di conseguenza si chiede la condanna dell'attore alla regolazione delle spese di lite secondo soccombenza processuale atteso che l'eventuale completamento della procedura di mediazione avrebbe potuto portare a soluzione del presente procedimento. In via p pregiudiziale dichiarare incompetente per valore l'adito Tribunale in favore del Giudice di Pace di Monza sia in relazione alle domande verso il professionista arch. B. XXXXXXXX che contro il Condominio ed i singoli condomini convenuti.

Sempre in via pregiudiziale ex art.106-269 c.p.c., Arch. S. XXXXXXXX B. XXXXXXXX in proprio ha chiesto di essere tenuto indenne e comunque manlevato contro la domanda di condanna dell' attore per l' intera somma eventualmente liquidata dal Tribunale ove accertata la responsabilità professionale, da UnipolSai spa in persona del legale rappresentante pro tempore con sede legale in Bologna alla via XXXXXXXXXXXX nr.45 in virtù delle garanzie di polizza R. PROFESSIONALE nr. e chiede quindi al Tribunale sulla cui istanza non si è ancora pronunciato l'autorizzazione a chiamare in causa il terzo indicato e conseguentemente disporsi lo spostamento della prima udienza di comparizione allo scopo di consentire la citazione all' udienza fissanda.

Nel merito rigettare le domande formulate nei confronti dell'arch. S. XXXXXXXX B. XXXXXXXX perché infondate in fatto e diritto. In caso di accoglimento condannare la chiamata compagnia di assicurazione per la responsabilità civile professionale Repert. nn che dovesse essere condannato a pagare per qualsiasi titolo comprese le spese legali.

RIGETTARE le altre domande avversarie contro il Condominio in quanto infondate in fatto e diritto come meglio argomentato in narrativa. Con vittoria di spese, competenze professionali ed oneri accessori come per legge". PER A.XXX S.R.L. "Voglia l'On. le Tribunale adito, previa tutti gli accertamenti istruttori del caso e le declaratorie occorrenti, In via preliminare e pregiudiziale dichiarare improcedibile la domanda dell'attore a fronte della violazione delle norme di cui al D. Lgs. 28/10 essendo decorso il termine assegnato per lo svolgimento della mediazione, tenuto conto del fatto che l'attore non ha portato a compimento detto procedimento, abbandonato senza motivazione, come risulta da verbale negativo depositato in atti. A fronte di quanto si chiede la condanna dell'attore alla regolazione delle spese di lite, secondo soccombenza processuale, atteso che il completamento della procedura di mediazione avrebbe portato alla soluzione del presente procedimento. In via pregiudiziale dichiarare incompetente per valore l'adito Tribunale in favore del Giudice di Pace di Monza sia in relazione alle domande verso il professionista arch. B. XXXXXXXX che contro il Condominio ed i singoli condomini convenuti. RIGETTARE tutte le domande avversarie in quanto infondate in fatto e diritto come meglio argomentato in narrativa. Con vittoria di spese, competenze professionali ed oneri accessori come per legge. In via Istruttoria Ci si riserva di dedurre, articolare ed indicare testi con apposite memorie ex art. 183 c.p.c.".

IN FATTO

Con atto di citazione notificato, rispettivamente, nelle date del 25 e 26 luglio 2018 F.XXXX D.XXXXXX ha convenuto in questa sede l' arch. S.XXXXXXX B.XXXXXXX, sia in proprio che nella qualità di amministratore del Condominio "A.XXX" sito in Monza, via M.XXXXXX n. 2, A.XXX s.r.l., G.XXXXXX C.XXXXXX e T.XX R.XXXX chiedendo: - nei riguardi dei condomini e dell'amministratore del Condominio, la modifica delle tabelle millesimali e la condanna di A.XXX s.r.l. al pagamento dei relativi costi; - nei confronti di quest' ultima e di G.XXXXXX C.XXXXXX, l'accertamento della proprietà esclusiva del tetto con ogni conseguenza di legge in punto di spese; - nei confronti di tutti, la declaratoria di nullità/annullabilità Repert. n. Del 26/07/2021 assunte nelle date del 31.01.2017, 09.02.2017 e 01.06.2018 e di invalidità dell'incarico conferito dall'amministratore, arch. S. XXXXXXXX B. XXXXXXXX, con relativa condanna di quest' ultimo alla restituzione degli importi percepiti a titolo di compenso ovvero, nell'ipotesi in cui fosse stata accertata la validità dell'incarico conferitogli, la rideterminazione del quantum dovutogli.

Si sono costituiti tutti i soggetti evocati in giudizio e, in particolare, con la medesima comparsa l'arch. S. XXXXXXXX B. XXXXXXXX, sia in proprio che nella qualità di amministratore del Condominio A.XXX, nonché i condomini G. XXXXXXXX C. XXXXX e T. XX R.XXXX eccependo, preliminarmente, l'improcedibilità delle domande proposte nei propri confronti stante il mancato espletamento della procedura di mediazione obbligatoria e, nel merito, la loro infondatezza. In aggiunta agli altri l'arch. B. XXXXXXXX ha anche chiesto di essere autorizzato a chiamare in giudizio la propria compagnia assicurativa per la responsabilità civile, U Assicurazioni s.p.a., al fine di esserne manlevato nell' ipotesi di condanna.

Si è costituita separatamente A.XXX s.r.l. eccepando anch' essa, in via preliminare, l'improcedibilità delle domande proposte nei propri confronti stante il mancato espletamento della procedura di mediazione obbligatoria e, nel merito, la loro infondatezza. Alla prima udienza del 10.1.2019 il precedente giudice assegnatario aveva assegnato all' attore termine di giorni 15 per la presentazione della domanda di mediazione mentre a quella successiva del 16.5.2019, preso atto della conforme richiesta avanzata dalle parti, le quali avevano anche dato atto delle trattative in atto volte ad individuare una plausibile soluzione transattiva, aveva rinviato alla data del 17.10.2019.

A tale udienza, preso atto della richiesta, reiterata dalle parti, di rinvio a data successiva al 30.10.2019 al fine di consentire loro l'espletamento dell'incontro di mediazione fissato per la medesima data, la causa è stata rinviata al 28.11.2019 mentre a tale ultima udienza, previa produzione cartacea del verbale di "negativo" mediazione, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. Da ultimo, riassegnato il fascicolo al presente giudicante, previa trattazione scritta dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 9.12.2020 ed assegnazione alle parti dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, a decorrere dal 1.3.2021 la causa è stata trattenuta in decisione.

IN DIRITTO

Alla luce di quanto sopra esposto e del comportamento tenuto dalla parte attrice, la quale, contrariamente a quanto disposto all' udienza del 10.1.2019, non ha tempestivamente portato a compimento il procedimento di mediazione nel termine assegnatole, il Tribunale non può esimersi dal rilevare l'improcedibilità di tutte le domande proposte nei confrontistante il mancato espletamento della mediazione applicabile a queste ultime in quanto, come tempestivamente eccepito da tutti i soggetti convenuti, per la maggior parte, attinenti alla "materia condominiale" (tale essendo la formula piuttosto estensiva utilizzata dal legislatore idonea a ricomprendere tutto quanto riconnesso alla materia condominiale) e , comunque, per la residua parte, funzionali all' accertamento di diritti reali sicché, ai sensi dell' art. 5 comma 1 bis d. lgs. n. 28/2010, a maggior ragione soggette al tentativo obbligatorio di mediazione.

Nel ripercorrere quanto accaduto al fine di dare adeguatamente conto delle ragioni della presente pronuncia in rito, è opportuno anzitutto rilevare come il Tribunale, seppur nella persona di un diverso magistrato, nel corso della prima udienza tenutasi in data 10.1.2019 aveva assegnato alle parti il termine di

giorni 15 per l'instaurazione del procedimento di mediazione previsto dall' art. 5 comma 1 bis d. lgs. n. 28/2010, il quale, non soltanto avrebbe dovuto essere attivato con la presentazione della relativa domanda, ma anche concluso nel termine previsto dal successivo art. 6, del quale pure di qui a breve si darà conto.

E, contrariamente a quanto argomentato dall' attore in comparsa conclusionale, non si trattava di una mediazione demandata dal Tribunale bensì di una obbligatoria per la specifica tipologia delle domande proposte. Nulla in atti consente, però, di individuare la data in cui la domanda di mediazione è stata effettivamente presentata da parte attrice (inequivocabilmente parte attiva del procedimento in quanto, come si evince dall' unico verbale prodotto, ivi denominata quale "parte istante"), non avendo quest' ultima ritenuto opportuno produrla in udienza e neppure trasmetterla successivamente per via telematica. Ma anche volendo prescindere da ciò, aderendo il Tribunale all' orientamento - ormai maggioritario -della giurisprudenza di merito che privilegia la natura non perentoria di tale ultimo termine in quanto non espressamente qualificato come tale dalla legge, non può farsi a meno di rilevare, da un lato, come l' unico verbale di mediazione prodotto all' udienza del 28.11.2019 sia quello redatto in data 30.10.2019 (l'indicazione della data del 6.2.2019 evincibile dall' incipit è evidentemente il frutto di un mero refuso se si considera che prima della sottoscrizione a cura del mediatore e delle parti presenti è espressamente indicata la data del 30.10.2019 la quale, per di più, corrisponde alla medesima indicazione effettuata dalle parti a verbale dell' udienza del 17.10.2019) , e , quindi, a distanza di oltre 9 mesi dal termine a tal fine assegnato dal Tribunale, e , dall' altro, come dalla sua semplice lettura si evinca chiaramente che il mediatore, dando atto della mancata comparizione dell' attore e del suo avvocato, avesse ivi rappresentato come per effetto della comunicazione mail precedentemente inviatagli in data 28.10.2019 l'Avv. B.XX, co-difensore dell' attore, gli avesse espressamente la presente procedura".

Ora, pur non riuscendosi realmente a comprendere se quello del 30.10.2019 fosse il primo incontro e/o solo uno di quelli fissati e tenuti dal mediatore, ciò che realmente rileva ai fini del decidere è, molto più semplicemente, l'avvenuto sfioramento del Termine di tre mesi previsto dall' art. 6, comma 1, d. lgs. n. 28/2010, secondo cui "il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi "il cui dies a quo va computato, ai sensi del successivo comma 2, "dalla data di deposito della domanda di mediazione, ovvero dalla scadenza di quello fissato dal giudice per il deposito della stessa, e , anche nei casi in cui il giudice dispone il rinvio della causa ai sensi del sesto o del settimo periodo del comma 1 bis dell'articolo 5 ovvero ai sensi del comma 2 dell' articolo 5, non è soggetto a sospensione feriale".

E' fin troppo evidente come, nel caso di specie, il termine di tre mesi previsto dalla norma per la conclusione del procedimento di mediazione obbligatoria sia stato abbondantemente sfiorato se si considera che, pur dovendosi iniziare a computare dal 25.1.2019, termine di scadenza dei 15 giorni assegnati dal precedente magistrato per la presentazione della domanda di mediazione, la sua scadenza era fissata al più per il 25.4.2019. E, a ben vedere, a nulla rileva disquisire in ordine alla natura perentoria e/o semplicemente ordinatoria anche di tale ultimo termine, come pure effettuato dall' attore in comparsa conclusionale, in quanto la sola differenza tra gli uni e gli altri è l' applicabilità o meno dell' istituto della proroga nel senso che, se i termini perentori non possono essere prorogati dal magistrato neppure qualora vi sia un accordo delle parti in tal senso, quelli ordinatori sono, di contro, suscettibili di proroga ma, a ben vedere, solo prima della loro formale scadenza sicché, una volta scaduti, non potranno mai essere prorogati e/o reiterati.

E, nel caso di specie, mai nessuna richiesta di proroga è stata avanzata dalle parti prima del 25.4.2019 e, tanto meno, successivamente non potendovisi assimilabile il mero comportamento consistito nella "generica richiesta di concessione di ulteriori rinvii per approfondire le trattative avviate" per una soluzione bonaria della controversia" (cfr. in tal senso quanto riportato a verbale dell'udienza del"16.5.2019). Sussistono, per di più, chiari e inequivocabili segnali attestanti la mancata corretta attivazione del procedimento, quantomeno nei termini previsti dall' art. 5 comma 2 bis della medesima legge, il quale 8 o

prescrive che "quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la domanda si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore "o si conclude senza accordo".

Come si evince dall' unico verbale di mediazione prodotto in atti, il quale, è bene ripeterlo, non dà adeguata contezza dell' effettiva fissazione di precedenti incontri, l' unico concretamente documentato, a questo punto presumibilmente il primo e anche l'ultimo, è quale, piuttosto, al fine di consentire al Tribunale di ritenere avverata la condizione di procedibilità e , conseguentemente, di esaminare nel merito la fondatezza o meno delle variegate domande proposte, avrebbe dovuto necessariamente parteciparvi ivi rappresentando, eventualmente, la propria volontà di non concludere alcun accordo di mediazione. Ne consegue anche per tale via la pronuncia di improcedibilità delle domande. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo sulla base dello scaglione "indeterminabile a complessità bassa " E dei valori medi previsti dal D.M. n. 55/2014 per tutte le fasi concretamente espletate di esame e studio, introduttiva del giudizio e decisoria. Stante la difesa di più parti, ai sensi dell'art. 4, comma 2, il compenso liquidabile in favore di quella soggettivamente complessa va aumentato nella misura del 60%. Non si ritiene, di contro, opportuno liquidare alcunché per il procedimento di mediazione stante l'assenza di attività difensiva concretamente valutabile.

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, Sezione II Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara l'improcedibilità delle domande proposte da F.XXXX D. XXXXXX e , per l' effetto, dichiara assorbite tutte le relative questioni di merito;

- condanna F.XXXX D.XXXXXX a rifondere a favore dell' arch. S.XXXXXXX B.XXXXXXX, sia in proprio che nella qualità di amministratore del Condominio "A.XXX" sito in Monza via M.XXXXXX n. 2, D.XXXXXXXXXX C.XXXXX, di T.XX R.XXXX e di A.XXX s.r.l., in persona del legale rapp.te p.t., le spese di lite rispettivamente sostenute nell'ambito del presente giudizio che si liquidano, quanto ai primi tre, in complessivi 9.000, 80 di cui 146, 80 per spese esenti e 8.854, 00 per compensi e, quanto a quest' ultima, in complessivi 5.534, 00 per compensi, in entrambi i casi oltre 15% per spese generali, C.P.A. ed I.V.A . , quest' ultima se ed in quanto dovuta, come per legge.

Così deciso in Monza in data 22 luglio 2021

Il Giudice dott. Carlo Albanese