



CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Napoli – Seconda Sezione Civile – riunita in camera di consiglio nelle persone dei sigg. Magistrati:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| 1) Dott.ssa Elvira Bellantoni | Presidente rel |
| 2) Dott.ssa Maria Teresa Onorato | Consigliere |
| 3) Dott.ssa Paola Martorana | Consigliere |

lette le note depositate ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 22/4/2026 nel procedimento n. 4388/2023 R.G. pronuncia ai sensi degli artt. 281 sexies e 350 bis c.p.c. la seguente sentenza.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli – Seconda Sezione Civile – riunita in camera di consiglio nelle persone dei sigg. Magistrati:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1) dott.ssa Elvira Bellantoni | - Presidente rel. |
| 2) dott.ssa Maria Teresa Onorato | - Consigliere |
| 3) dott.ssa Paola Martorana | - Consigliere |

ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 4338 del Ruolo Generale degli affari contenziosi dell'anno 2023, avente ad oggetto: e riservata in decisione all'udienza del, vertente

T R A

Parte_1 (c.f. CodiceFiscale_1 , rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Procaccini e dall'avv. Aniello Melorio ed elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo sito in Napoli alla Via Duomo n.326, come da mandato in atti;

Appellante

E

Controparte_1

in persona dell'amm.re p.t., Avv. *Controparte_2*

rappresentato e difeso dall'Avv. Fabio Esposito, presso il cui studio in Napoli alla Via G. Gonzaga n. 4, come da procura in atti;

Appellato

CONCLUSIONI

Le parti concludevano come da note scritte depositate ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione dell'udienza del 22/4/2026, da intendersi qui integralmente trascritte.

FATTO E DIRITTO

La sig.ra *Parte_1* proponeva appello avverso la sentenza n. 8171/2023 emessa dal Tribunale di Napoli, con la quale era stata dichiarata improcedibile la domanda di impugnazione della delibera assembleare del 28/1/2021, limitatamente a quanto deliberato dall'assemblea in relazione ai punti nn. 4 e 5 dell'ordine del giorno, da lei promossa nei confronti del *CP_1* del fabbricato sito in Napoli alla via Solario n.14.

Concludeva come segue: “1) *in accoglimento dell'appello proposto -in riforma della sentenza emessa dal Tribunale di Napoli, Quarta Sezione Civile, dott. ssa Valentina Valletta, in data 1.9.2023-4.9.2023, n.8171/2023, nel giudizio innanzi al Tribunale di Napoli recante R.G. 10113/2021 promosso dalla sig.ra*

Parte_1 nei confronti del Controparte_3 notificata in data 4.9.2023- dichiarare nulle e, comunque, annullare ed, in ogni caso, dichiara re invalide le deliberazioni adottate ai capi 4 e 5 all'odg dell'assemblea del 28.1.2021, emet tendo all'uopo ogni pronuncia connessa e conseguente; 2) condannare il Controparte_4 sito in Napoli alla Via Solario n.14, in persona dell'Amministratore p.t. CP_2 [...] al pagamento delle spese e compensi del doppio grado di giudizio”.

L'attrice lamentava con la domanda avanzata in primo grado la nullità e/o la invalidità della deliberazione assembleare adottata in relazione al punto n. 4 dell'ordine del giorno, assumendo che lo stesso non prevedesse la nomina del Consiglio di Condominio, al quale erano, peraltro, state conferite, ai sensi dell'articolo 1130-bis comma 2 Codice Civile, oltre che dell'articolo 18 del Regolamento di Condominio contrattuale, competenze eccedenti le previste funzioni consultive e di controllo (“4) *Come richiesto da alcuni condomini, valutazione circa l'adeguamento dell'attività condominiale alle regole dettate dal regolamento di condominio. Discussione, approvazione e delibere conseguenti*”) e al punto n. 5 dell'ordine del giorno (“5) *Relazione amministratore circa lo stato del contenzioso in essere*

*cui è parte il condominio: in particolare in merito alla mediazione instaurata dal sig. **Parte_2** presso un organismo di mediazione che ha cessato la partita iva in data antecedente al deposito dell'istanza. Discussione, approvazione e delibere conseguenti?"), nella parte in cui non avrebbe previsto la discussione e la deliberazione in ordine alla inevasa richiesta di documentazione congiunta avanzata dagli avv.ti Melorio, **CP_5** **CP_6** e **CP_7***

Parte appellata si costituiva in giudizio e concludeva per il rigetto del gravame con vittoria di spese da attribuire al difensore dichiaratosi antistatario e condanna della controparte ai sensi dell'art. 96 c.p.c.. Il **CP_1** convenuto in primo grado aveva chiesto di dichiarare la litispendenza per la parte della domanda attinente al diritto alla consegna dei documenti, attesa l'identità di oggetto rispetto giudizio già pendente e definito dinanzi al Tribunale di Napoli, IV Sez. Civ., G.U. Dott.ssa Robustella, RG 9168/21, di dichiarare la domanda improcedibile per difetto del tentativo di mediazione obbligatoria e per difetto della condizione di procedibilità di cui all'art. 23 del Regolamento di Condominio, nonché inammissibile per difetto d'interesse ad agire e nel merito di rigettare la stessa, con condanna dell'opponente al pagamento in favore dell'opposto per lite temeraria e responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. e vittoria di spese di lite con distrazione.

La Corte di Appello fissava per la discussione della causa l'udienza del 22/4/2026.

I primi tre motivi di appello possono essere esaminati congiuntamente, perché strettamente correlati l'uno all'altro e tuti attinenti al regolare espletamento del procedimento di mediazione obbligatoria; parte appellante censurava la sentenza di primo grado per aver ritenuto necessaria in sede di mediazione la procura notarile e l'autenticazione del verbale di mediazione ai sensi dell'art. 11, comma terzo, del d. lgs. n.28/2010 e, ancora, per il mancato accoglimento della richiesta di rimessione in termini per procedere alla mediazione e per non aver il giudice concesso un termine ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis vigente *ratione temporis*.

Il primo giudice motivava come segue: *"..L'istanza di mediazione è stata infatti inoltrata al **CP_1** con PEC del 01.03.21. Il primo incontro si è svolto il 25.03.21 e, come eccepito anche nel verbale di mediazione, la Dott.ssa **CP-** nella dichiarata qualità di procuratrice della Signora **Parte_1** interveniva senza procura notarile o comunque legittimamente autenticata. Peraltro, anche il verbale risulta sprovvisto dell'autentica delle firme da parte del mediatore come invece richiesto dall'art. 11 comma 3 Dlgs 28/2010. ...Ed invero, come esplicitato nella Sentenza n. 1108/2021 della dott.ssa **Per_1** versata in atti, che riporta quanto espresso dalla Corte di Cassazione del 2019, per la quale gli artt. 5 ed 8 del d.lgs. 28/2010, i quali prevedono che la parte sia tenuta a comparire personalmente dinanzi al mediatore nel corso del primo incontro di mediazione assistita da*

un difensore, ha no carattere obbligatorio giacché “solo nel dialogo informale e diretto tra parti e mediatore conta che si possa trovare quella composizione degli opposti interessi soddisfattiva al punto da evitare la controversia ed essere più vantaggiosa per entrambe le parti” (Cass. civ., sent. n. 8473 del 27.03.2019). La parte che intenda agire in giudizio ha pertanto l’obbligo di comparire personalmente dinnanzi al mediatore anche se potrà delegare ad altri tale attività, “mediante una procura avente lo specifico oggetto della partecipazione alla mediazione ed il con ferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto” (Cass. n. 8473/2019). La procura speciale sostanziale differisce dalla procura alle liti conferita al difensore, la quale comporta attribuzione di poteri di carattere esclusivamente processuale al difensore. La partecipazione alla mediazione, invero, può comportare disposizione di diritti ulteriori rispetto a quello controverso, sicché la procura rilasciata per la partecipazione alla procedura, la quale potrà essere conferita anche al difensore costituito in giudizio, esula dai poteri anche conciliativi attribuiti con la procura alle liti, relativa al solo oggetto della do manda giudiziale e quindi con esclusivo riferimento agli stessi il difensore ha poteri certificativi dell’autenticità e provenienza della sottoscrizione. Pertanto, la procura alle liti non attribuisce al difensore la rappresentanza sostanziale della parte (Cass. sent. n. 8473 del 27.03.2019). Né trova applicazione analogica il disposto dell’art. 185 c.p.c. che, in caso di conciliazione giudiziale, attribuisce al difensore la possibilità di autenticare la procura speciale conferita dalla parte con la finalità di conciliare o transigere la controversia, in deroga alla disciplina generale in tema di autenticazione di scritture private di cui all’art. 2703 c.c., il quale attribuisce solo al notaio o ad un pubblico ufficiale a ciò autorizzato il potere di autenticare delle sottoscrizioni. Invero anche l’art. 420, II comma, c.p.c. in tema di rito del lavoro, specifica che il potere di conciliare o transigere una controversia attribuito ad un procuratore speciale debba aversi con atto pubblico o scrittura privata autenticata (Cass. civ., sent. n. 12997 del 20.12.1995), a riprova del carattere generale di tale modalità di certificazione della provenienza della procura a transigere, rispetto a cui l’art. 185 c.p.c. costituisce deroga di carattere eccezionale. La procura dovrà avere, in forza del disposto dell’art. 1392 c.c., la stessa forma prescritta per il contratto da stipulare e, quindi, essendo relativa ad un negozio transattivo, dovrà rivestire forma scritta ai fini probatori ex art. 1967 c.c., salvo il disposto dell’art. 1350 n. 12) c.c. Occorre, inoltre, che sia provata con certezza la provenienza della procura da parte del soggetto il quale abbia potere di disposizione del diritto - come richiesto dall’art. 1966 c.c. — e ciò è possibile solo con una procura notarile o autenticata ai sensi dell’art. 2703 c.c.. Questo Giudice è consapevole che la giurisprudenza di merito non sia pienamente concorde nell’affermare la necessità della procura notarile (sentenza del Tribunale di Milano n. 5665/2019, ordinanza del Tribunale di Salerno del 14 maggio 2020 e del Tribunale di Torino n. 120/2021), tuttavia per poter conferire le più ampie facoltà di definire e transigere, disponendo dei diritti sostanziali della parte rappresentata è assolutamente indispensabile avere certezza della provenienza dalla stessa. Del resto alla stessa logica risponde l’autentica richiesta dal mediatore dall’art. 11 Dlgs 28/2010. Dunque in assenza di autentica ovvero copia del

documento di riconoscimento dell'attrice, così come nel caso di specie ed a maggior ragione laddove il procuratore della stessa motiva la sua assenza con l'inutilità della partecipazione stante la posizione assunta dall'assemblea e lo stato di salute dell'istante di cui produce certificazione ai sensi della L. 104/92 art. 3 comma 3, deve ritenersi mancante una idonea delega. La domanda proposta ex art. 1137 c.c. dovrà perciò dichiararsi improcedibile e la condolina dichiarata decaduta dall'attivazione del procedimento di mediazione, da esperirsi entro i trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. essendo stata notificata l'opposizione oltre il termine dei 30 giorni dall'inoltro dell'istanza di mediazione, con conseguente decadenza maturata a carico dell'istante. Invero stante la inidoneità della procura sostanziale l'incontro in mediazione deve ritenersi appunto tamquam non esset. Per la S.C. la condizione di procedibilità è assolta con l'attivazione e la presenza delle parti personalmente alla fase dell'incontro preliminare e, nella sentenza n. 8473, consacra proprio l'incontro personale delle parti come pilastro portante della struttura della mediazione, essendo "il contatto diretto tra le parti e il mediatore professionale l'inizio della mediazione vera e propria che, come tale, deve fattivamente concretizzarsi, perché altrimenti perderebbe di effettività la stessa funzione deflattiva dell'istituto....".

La difesa di parte appellante, sul presupposto che la sentenza avesse ritenuta necessaria per l'espletamento della procedura di mediazione una procura notarile, assumeva che non fosse escluso dalla legge il potere di conferire la procura al difensore e che la Corte di Cassazione, nella pronuncia n. 8473/2019, citata dal primo giudice, nell'escludere l'esistenza in capo all'avvocato del potere di autentica, non avesse anche affermato che la procura sostanziale per partecipare alla mediazione dovesse rivestire necessariamente forma notarile. Aggiungeva che la procura doveva unicamente essere redatta in forma scritta a norma dell'art. 1392 c.c. senza la necessità di autentica del notaio o del pubblico ufficiale e che all'incontro del 25/3/2021 aveva partecipato la dott.ssa

Parte_3 in virtù di procura speciale sostanziale, conferita per il procedimento di mediazione n.34/2021, avente ad oggetto l'impugnativa della delibera adottata dall'assemblea del 28.1.2021, evidenziando che tale soluzione era quella accolta dalla giurisprudenza di legittimità e di merito maggioritaria e dallo stesso legislatore con la riforma dell'art. 8 comma 4 del D. Lgs 28/2010.

Quanto alla mancanza di autentica delle firme da parte del mediatore rappresentava che la violazione dell'art.11 comma 3 Dlgs. 28/2010 avrebbe dovuto essere eccepita dal convenuto o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza e che in ogni caso la mancanza di autentica avrebbe assunto rilievo unicamente in caso di conclusione della procedura di mediazione con una conciliazione. Lamentava, infine, che laddove il primo giudice avesse ritenuto non ritualmente espletata la procedura di mediazione avrebbe dovuto accogliere l'istanza di rimessione in termini avanzata ai sensi dell'art. 153 c.p.c. per l'espletamento della procedura di mediazione o

quantomeno assegnare alle parti ex art.5 comma 1 bis vigente *ratione temporis* il termine di quindici giorni per la presentazione di una nuova domanda.

Parte appellata ribatteva che la necessità di autentica della procura sostanziale da spendere nel procedimento di mediazione era il presupposto delle riflessioni della Suprema Corte, che si era preoccupata proprio di chiarire che, tuttavia, il relativo potere di autentica non spettava al difensore, che il verbale di mediazione che il delegato sottoscrive è indubitabilmente atto pubblico, dove il mediatore, che certifica l'autografia degli astanti, è pubblico ufficiale a tanto abilitato e che sia che si raggiunga l'accordo, sia che il tentativo fallisca il mediatore deve chiudere il verbale certificando l'autografia dei partecipanti, di aver tempestivamente sollevato l'eccezione avente ad oggetto la carenza di autenticazione delle firme ad opera del mediatore, che la dott.ssa **Parte_3** era sprovvista sia della procura autenticata da un pubblico ufficiale, sia del documento di riconoscimento della presunta delegante.

Evidenziava che la controparte aveva tardivamente richiesto di essere rimesso in termini oltre la prima udienza in violazione dell'art. 5 D.Lgs. 28/2010, limitandosi in prima battuta a contestare le eccezioni sollevate circa la procedibilità della domanda, e che, in ogni caso, fondata era l'eccezione di inammissibilità per tardività, per essere stata l'eccezione di interruzione del termine perentorio di giorni trenta formulata nell'ambito della procedura di mediazione, che non era stata regolarmente espletata.

La giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente affermato che nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal decreto legislativo n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto (come introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2013, convertito, con modificazioni, in legge n. 98 del 2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8473 del 27/03/2019). La procura deve attribuire al rappresentante tutti i poteri sostanziali necessari per partecipare utilmente al procedimento di mediazione; non può, dunque, ritenersi *“sufficiente una procura (generale o, anche, speciale) valida ai fini della mera rappresentanza processuale (e, quindi, nella quale l'autografia della sottoscrizione possa essere certificata dal difensore stesso ai sensi dell'art. 83, comma 3, c.p.c.), anche se comprendente il potere di transigere e conciliare la lite, e che la procura per partecipare al procedimento di mediazione, pur se rilasciata allo stesso difensore della parte rappresentata (necessariamente mediante atto notarile, per quanto appena osservato), deve, comunque, specificamente prevedere, oltre al potere di transigere e conciliare la*

lite giudiziaria, anche quello di disporre pienamente dei diritti sostanziali fatti valere in giudizio, in modo tale da consentire al rap presentante di poter addivenire, senza limitazioni, a qualunque soluzione transattiva tale da eliminare la necessità del giudizio” (cfr. in motivazione Cass. civ. n. 14676/2025).

Osserva la Corte come, a prescindere da ogni valutazione circa la forma della procura rilasciata dalla sig.ra Parte_1 e alla sottoscrizione del verbale da parte del mediatore, parte appellante lamentava la mancata concessione da parte del giudice di un termine per l'espletamento della mediazione ai sensi dell'art. 5 del d. l.vo n. 28/2010 a fronte dell'eccezione sollevata sul punto dal condominio convenuto in primo grado.

Il citato art. 5 prescrive a chiunque intende esercitare una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, associazione in partecipazione, consorzio, franchising, opera, rete, somministrazione, società di persone e subfornitura, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione. L'improcedibilità è eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza. Il giudice, quando rileva che la mediazione non è stata esperita o è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6 del d. lgs. n. 28/2010.

Le conseguenze della mancata concessione di un termine per la presentazione della domanda di mediazione, in presenza del rilievo di improcedibilità della domanda da parte del convenuto, non sono state disciplinate dal legislatore. Taluni ritengono che gli atti compiuti in mancanza della condizione di procedibilità tempestivamente rilevata siano nulli e che in caso di impugnazione la causa dovrebbe essere rimessa al primo giudice, mentre altri sostengono che il giudice di appello potrebbe assegnare alle parti un termine per esperire il procedimento di mediazione, avendo previsto lo stesso art. 5 del d. l.vo n. 28/2010 la possibilità della mediazione anche in appello.

Osserva la Corte che le ipotesi di rimessione al primo giudice disciplinate dall'art. 354 c.p.c. sono tassative (cfr. Cass. Civ. nn 13331/2009, 3546/2016, 24341/2015, 18578/2015, 24684/2013) e il legislatore, laddove avesse inteso sanzionare l'inerzia del primo giudice con la rimessione degli atti, l'avrebbe espressamente previsto con la modifica del predetto art. 354 c.p.c., atteso che neanche la nullità della sentenza per cause diverse da quelle di cui all'art. 161, secondo comma, c.p.c. comporta la regressione del giudizio.

Ne consegue che, allorché il convenuto eccepisca tempestivamente l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione e il giudice erroneamente ritenga che la mediazione non doveva essere esperita o è già stata correttamente eseguita, il giudice d'appello, non potendo disporre la rimessione al primo giudice, deve dichiarare la nullità degli atti compiuti e della sentenza ed è tenuto ad assegnare alle parti il dovuto termine per la presentazione della domanda di mediazione, per poi accertare se la condizione di procedibilità sia stata soddisfatta e trattare la causa nel merito, ovvero, in mancanza, dichiarare l'improcedibilità della domanda giudiziale (cfr. Cass. civ. n. 28695/2023).

Va, pertanto, dichiarata la nullità della sentenza e concesso, come da separata ordinanza, alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda ai sensi dell'art. 5 del d. l.vo n. 28/2010 nella versione applicabile *ratione temporis*; all'esito, se soddisfatta la condizione di procedibilità, si procederà all'esame delle ulteriori questioni agitate dalle parti.

La disciplina delle spese di lite viene rimessa alla sentenza definitiva.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Napoli, non definitivamente pronunciando in ordine all'appello proposto avverso la sentenza n. 8171/2023 emessa dal Tribunale di Napoli, proposto da **Parte_1** [...] nei confronti del **Controparte_9** sito in Napoli alla **Controparte_1**, in persona dell'amministratore p.t., così provvede:

- 1) dichiara la nullità della sentenza n.8171/2023 emessa dal Tribunale di Napoli;
- 2) dispone come da separata ordinanza per il prosieguo del giudizio;
- 3) rimette la regolamentazione delle spese processuali alla sentenza definitiva.

Così deciso in Napoli, 29/4/2026

La Presidente rel.