



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere
QUARTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice monocratico dott.ssa Flavia Bonelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Tra

Parte_1 (CF: **C.F._1** E **Parte_2** (CF: **C.F._2**), rappresentati e difesi dall'avv. **Avvocato_1** ed elettivamente domiciliati in indirizzo telematico

attori

contro

Controparte_1 (CF: **Num_1**) rappresentato e difeso dagli avv.ti **Avvocato_2** e **Avvocato_3** ed elettivamente domiciliato in indirizzo telematico

convenuto

OGGETTO: **CP_2** e **CP_1** , impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato in data **Data_2** **Parte_1** e **Parte_2** esponevano:

- di essere proprietari di unità immobiliari site all'interno del **Controparte_1**
- che, nell'assemblea condominiale straordinaria del **Data_3** , venivano discussi e deliberati i seguenti punti all'ordine del giorno: 1) Approvazione lavori di imbiancatura garages compreso eventuali rappezzi ove occorre; 2) Approvazione eventuali lavori di innesto abachino di marmo su tutti i lucernai dei garage-coprimuro su tutte le quattro spalle rampe garages; 3) ratifica spesa su interventi non preventivati ma già effettuati: lavori

fognari (parziali) – impianto irrigazione gruppo impianto mini autoclave con protezione magnetotermica; 4) Chiarimenti sulla pavimentazione esterna; 5) Integrazione dell'attuale regolamento di condominio riguardante in particolare l'uso del cortile condominiale destinato a parcheggio, divieto assoluto di parcheggiare sull'area pavimentata, parcheggio bici e moto, divieto assoluto di parcheggio ai non condomini. Eventuali ulteriori integrazioni suggerite dai condomini;

- che, benché inviate le convocazioni nei termini di legge e comunque nei termini previsti dal regolamento condominiale, il sig. **Parte_1** riceveva il verbale di convocazione il giorno della prima convocazione e la Sig.ra **Pt_2** il giorno della seconda convocazione e ciò determinava l'impossibilità per i medesimi di presenziare alle indette assemblee;

- che solo in data **Data_4** veniva loro notificato a mezzo a/r il relativo verbale assembleare;

- che, dalla lettura del suddetto verbale, non è dato comprendere la regolarità della costituzione dell'assemblea ex art. 1136 c.c.;

- che, in occasione della verbalizzazione delle operazioni di scrutinio relative ai cinque punti posti all'ordine del giorno, non si è dato conto di coloro che hanno votato a favore e contro le delibere assunte, di guisa da rendere annullabile il deliberato;

- la infedele e comunque inesatta determinazione del punto n. 4 posto all'ordine del giorno;

- che avverso la detta delibera presentavano istanza di mediazione obbligatoria ex art.5 D. Lgs. 28/2010, allo Sportello di Conciliazione e Mediazione della Camera di Commercio di Caserta il **Data_5** Prot.n. 38677 Procedimento di mediazione n. 60/2012;

- che la mediazione aveva esito negativo, come da verbale di conclusione del mediatore del **Data_6**, depositato nella cancelleria dell'organismo di mediazione il **Data_7**.

Ciò premesso i ricorrenti hanno chiesto pronunciarsi nei confronti del **[...]**

CP_1 l'invalidità di tutte le decisioni assunte nel corso dell'assemblea tenutasi in data **Data_3**, previa sospensione dell'efficacia della medesima. Vinte le spese.

Si costituiva in giudizio il **Controparte_1** il quale rilevava:

- l'inammissibilità della domanda per decorso del termine di trenta giorni ex art. 1137 c.c.;
- l'infondatezza della stessa nel merito.

Il **CP_1**, quindi, concludeva chiedendo il rigetto delle domande proposte con vittoria di spese e competenze.

All'udienza del **Data_8** , la difesa attrice rinunciava alla domanda di sospensione della delibera impugnata.

In data **Data_9** la presente procedura veniva assegnata alla scrivente che provvedeva a fissare l'odierna udienza per la discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c.

Preliminarmente, quanto alla questione relativa alla tempestività della impugnazione della delibera oggetto di giudizio ed alla relativa eccezione articolata dal convenuto, occorre premettere quanto segue.

In tema di condominio negli edifici, devono qualificarsi nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito, o con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, ed ancora quelle che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, nonché le deliberazioni comunque invalide in relazione all' oggetto.

Devono, invece, qualificarsi annullabili, ex art.1137 c.c., le deliberazioni con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, o in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, ed infine, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all' oggetto (cfr. Cass. Civ. S.U. sent. n. 4806/2005; Cass. Civ. sez. 2, sent. n. 17014/2010).

Il differente regime di invalidità assume particolare rilevanza, comportando l'assoggettamento della delibera censurata al termine di decadenza ex art. 1137 c.c. delle sole delibere annullabili.

Tale norma, al secondo comma, infatti, prevede che: *"Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti"*.

In base alla superiore e necessaria premessa, appare chiaro che i motivi di impugnazione adottati dagli attori avverso la delibera impugnata rientrano nell'ambito delle ipotesi di annullabilità e andavano proposti nel termine decadenziale di trenta giorni di cui all'art. 1137, secondo comma c.c.

A ciò si aggiunga che le controversie riguardanti la materia condominiale sono assoggettate alla speciale disciplina della mediazione condominiale obbligatoria; 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 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.

Tanto premesso, nel caso *de quo*, relativamente alla delibera del **Data_3**, gli attori deducono di aver avuto conoscenza solo in data **Data_4** del verbale dell'assemblea condominiale, alla quale non avevano partecipato, di aver introdotto procedura di mediazione presso l'organismo a ciò deputato in data **Data_10** e di aver depositato ricorso ex art. 1137 c.c. il **Data_2**, dunque nei termini decadenziali previsti, atteso l'esito negativo della procedura di mediazione del **Data_6**.

Con la seconda memoria istruttoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, c.p.c., parte attrice ha depositato ulteriore documentazione relativa alla procedura di mediazione, ovvero la lettera di convocazione predisposta dall'Organismo di Mediazione **Organizzazione_1** [...]” – che riporta come data di incontro il **Data_11** – nonché il verbale di mediazione, con esito negativo, relativo alla procedura n. 60/12 del **Data_6** e la attestazione del deposito di detto verbale avvenuta in data **Data_7**.

Tuttavia, non vi è prova agli atti di causa della trasmissione, entro i termini di cui all'art. 1137 2° comma c.c., a controparte dell'istanza di mediazione.

Al riguardo non può tralasciarsi che il 6° comma dell'art. 5 D. Lgs. 28/10 prevede che la decadenza sia impedita semplicemente dalla comunicazione alla controparte della domanda depositata e non già dalla domanda unitamente all'avviso di convocazione.

Non sembra possano esservi dubbi sul fatto che l'onere della comunicazione della presentazione della domanda di mediazione sia posto a carico della parte che l'ha presentata, e non già sull'organismo di mediazione.

La detta considerazione si evince dal chiaro dettato normativo che fa conseguire l'effetto interruttivo della prescrizione od impeditivo della decadenza “al momento della comunicazione alle altre parti” della domanda di mediazione. Ne consegue che solo la parte - e non l'organismo di mediazione - può provvedere alla comunicazione dell'istanza per produrre così, di sua iniziativa, l'effetto impeditivo.

In senso conforme a quanto finora esposto, la giurisprudenza di merito statuisce che *“Il dettato della legge è chiaro nel collegare gli effetti impeditivi della decadenza, alla comunicazione della domanda di mediazione alle parti, e non già al mero deposito della domanda di mediazione presso l'organismo prescelto; ciò tanto è vero che, attese le conseguenze così pregnanti per la parte proponente, la procedura di conciliazione, l'art. 5 comma 6° D. Lgs. 28/10 prevede che la domanda di mediazione possa essere comunicata direttamente alla controparte anche a cura della parte istante, onde evitare che lo stesso possa essere pregiudicato da tempistiche proprie dell'ente di mediazione”* (si veda, tra le tante Tribunale di Napoli n. 10959/17, Tribunale di Milano n. 253/20).

Dalla ricostruzione finora effettuata ne deriva che l'effetto interruttivo è stato puntualmente riconnesso dal legislatore solo alla comunicazione dell'istanza di mediazione alla controparte.

Pertanto, gli attori avevano l'onere non solo di depositare l'istanza di mediazione presso l'organismo scelto ma, altresì, di comunicare alla controparte la relativa domanda e il tutto entro il termine di cui all'art. 1137 2° comma c.c. La soluzione prescelta, adottata peraltro ormai dalla maggioranza delle pronunce di merito - si appalesa come la più conforme al dettato normativo anche in ragione del fatto che non può superarsi l'orientamento di legittimità espresso peraltro dalla Suprema Corte - secondo il quale il principio di scissione degli effetti della notificazione che è *“la soluzione a favore del notificante vale solo nel caso in cui l'esercizio del diritto può essere fatto valere solo mediante atti processuali”* (In tal senso Cass. Civ. Sez. n. 24822/15).

Vieppiù. Pur volendo ritenere assolto l'onere di comunicazione dell'istanza di mediazione obbligatoria da parte dell'organismo a ciò preposto, non risulta comunque provata la data di comunicazione alla controparte.

L'onere della prova sulla tempestività dell'impugnazione ed al fine di impedire gli effetti decadenziali della medesima, si ribadisce, grava sulla parte che l'ha presentata. Nel nostro ordinamento la parte che sia onerata dello svolgimento di una attività è correlativamente onerata dell'onere probatorio di aver compiuto tale attività.

Parte attrice non ha assolto il citato onere probatorio e quindi il termine per impugnare la delibera in oggetto risulta decorso.

Da quanto finora osservato, discende la tardività dell'impugnazione proposta e, quindi, la inammissibilità della domanda attorea.

In ragione della pronuncia in rito, si ritiene doversi compensare le spese di lite.

P.Q.M.

il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. DICHIARA inammissibile la domanda attorea;
2. COMPENSA le spese di lite tra le parti.

Luogo_1 Vetere, li *Data_12*

Il giudice

Flavia Bonelli