



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Dott.ssa Maria Cristina Sardo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. **13933/2022** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio degli Avv.ti
e ed elettivamente domiciliata presso il
loro studio in via Catania;

ATTRICE

contro

Controparte_1 C.F. *P.IVA_1*),
in persona del suo amministratore *pro tempore*, con il patrocinio dell'Avv.
elettivamente domiciliato presso il suo studio in via
CATANIA;

CONVENUTO

Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 20/10/2022, *Parte_1* proponeva opposizione
avverso due delibere, l'una del "10/03/2021" e l'altra del "22/09/2022", dell'assemblea dei

condomini “dello stabile in CP_1 , CP_1 ” e pertanto conveniva il detto Condominio innanzi al Tribunale di Catania per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Dire nulle, annullare o, comunque, revocare le delibere rese dall’assemblea dei condomini dello stabile in CP_1 CP_1 in data 10 marzo 2021 e 22 settembre 2022 per le ragioni esposte in narrativa e per l’effetto, ordinare la rimozione delle opere realizzate contra legem dal condominio perché lesivo dei diritti di parte attrice e colpite dai vizi indicati in precedenza. Spese e compensi”*.

A fondamento delle proprie domande, parte attrice adduceva che:

La stessa era proprietaria di due botteghe facenti parte dello stabile in CP_1 , [...] CP_1 , che, per la particolare conformazione dello stabile, si trovavano arretrate rispetto all’asse del marciapiede stradale;

Nel corso della prima assemblea condominiale tenutasi il 4 settembre 2019, i condomini avevano affrontato, tra le altre, la questione relativa alla costituzione di una recinzione dello stabile mediante delle inferriate e delle cancellate;

Si trattava di opere che avevano trovato la concorde approvazione di tutti i presenti e anche della signora Pt_1 , la quale però si era premurata di specificare che tali inferriate non avrebbero dovuto ledere la visibilità e il facile accesso dei clienti alla bottega di sua proprietà;

Dopo solo due mesi da questa discussione informale, la signora Pt_1 aveva appreso che erano state installate nel perimetro condominiale delle inferriate e delle cancellate alte più di metri due che rendevano meno fruibile l’accesso alla bottega;

In tale stato di cose, il passante nella pubblica via, potenziale cliente, oltre ad avere difficoltà a notare la presenza del locale commerciale, si trovava costretto a dover aprire e chiudere un cancello per accedere all’area sulla quale si affacciava l’immobile.

La signora Pt_1 aveva diffidato il CP_1 a rimuovere le strutture anzi dette non solo perchè abusive, per essere state realizzate in assenza di una regolare delibera assembleare e in difformità dall’elaborato progettuale depositato in Comune ma anche perchè tali da ledere diritti di terzi.

Tale questione era stata portata all’attenzione dei condomini nel corso dell’assemblea del 10 marzo 2020 dove, al punto 4 dell’o.d.g., quest’ultimi si erano limitati a giustificare la realizzazione del manufatto con delle generiche ragioni di sicurezza ed avevano chiesto espressamente che nessun estraneo facesse ingresso all’interno dello stabile, compresi i camion del servizio di raccolta degli RSU.

La signora Parte_1 aveva tempestivamente impugnato il verbale dell'assemblea del 10 marzo 2020, in particolare il punto n. 4, deducendo:

- a) l'illegittimità di qualsiasi manufatto realizzato tra la bottega di sua proprietà e la pubblica via perchè lesivo dei propri diritti, contrario al progetto originario dello stabile e non preceduto da alcuna valida delibera condominiale di approvazione del progetto e del relativo computo metrico ecc.;
- b) l'illegittimità del divieto di ingresso ai mezzi del servizio di rimozione dei RSU nell'area di parcheggio destinata per definizione anche alle operazioni di carico e scarico merci.

Il CP_1 aveva partecipato ai vari incontri innanzi al mediatore, continuando a sostenere la legittimità del proprio operato, giustificato da generiche ragioni di sicurezza dei condomini che ivi abitavano.

In sede di mediazione, le alternative proposte non erano state accettate dal CP_1. Successivamente, l'amministratore aveva convocato l'assemblea del 22 settembre 2021 dove il primo punto all'o.d.g. riportava testualmente: *“ratifica presentazione Cila per lavori installazione cancelli e porzione muro perimetrale stabile onde garantire i requisiti minimi di sicurezza allo stabile senza alterare il decoro architettonico dello stabile e senza limitare il diritto dei negozianti all'esercizio della loro attività, assicurando il passaggio pedonale, anche per i portatori di handicap. Tale presentazione della pratica era stata preventivamente autorizzata verbalmente dai condomini”*.

Avverso tale delibera era insorta la signora Parte_1 deducendo che: a) tale delibera non era idonea a ratificare l'esecuzione dei lavori ma al più a ratificare l'attività di regolarizzazione urbanistica; b) non risultavano provate e neanche affermate le ragioni di urgenza che avrebbero spinto l'amministrazione ad agire in assenza di specifica attribuzione dell'Assemblea; c) la maggioranza ottenuta all'assemblea del 21/9/2021, pari a 525,48 millesimi era inferiore al *quorum* necessario per l'approvazione delle innovazioni atteso che trattavasi di manufatti non presenti nel progetto originario dello stabile; d) non corrispondeva al vero quanto asserito dall'assemblea dei condomini relativamente al dato che la costruzione del muro perimetrale “non comprime nessun diritto altrui nello godimento delle parti comuni e private”.

Quest'ultimo procedimento di mediazione si era concluso con esito negativo per assenza di parte chiamata.

Parte_1 intendeva quindi contestare le delibere assembleari del 10 marzo 2020 e del 22 settembre 2021 e il conseguente manufatto realizzato nel perimetro dello stabile sito in CP_1 CP_1 per i seguenti motivi di diritto:

- Il **CP_1** aveva posizionato, su tutto il perimetro dello stabile, delle inferriate e delle cancellate, senza che tale intervento fosse preceduto da una valida assemblea condominiale. Nel corso dell'assemblea del 4 settembre 2019 questo argomento era stato discusso solo nella voce "Varie ed eventuali" perché il relativo argomento non figurava all'o.d.g. Tuttavia, la voce "Varie ed eventuali" consentiva la discussione su qualsiasi argomento ma non la deliberazione, soprattutto se quest'ultima comportava delle spese sulle quali i condomini non erano stati preventivamente informati.

Alla discussione informale a cui aveva partecipato anche la signora **Parte_1** pertanto, avrebbe dovuto seguire un'altra convocazione con all'o.d.g. la realizzazione del manufatto, corroborata da disegno tecnico e computo metrico delle spese. Ciò anche in considerazione del fatto che la signora **Pt_1**, nel corso dell'assemblea del 4 settembre 2019, aveva espressamente condizionato l'approvazione delle generiche opere di recinzione alla circostanza che esse non impedissero o, comunque, complicassero l'accesso e la visibilità della bottega di sua proprietà.

La mancata approvazione espressa dell'opera da parte dell'assemblea dei condomini, peraltro con la maggioranza qualificata prevista per le c.d. innovazioni, rendeva del tutto ingiusta ed illegittima l'opera ora contestata, peraltro evidentemente lesiva dei diritti dell'interessata, proprietaria delle botteghe per cui è causa.

Con la delibera del 22 settembre 2022, l'amministratore aveva chiesto la "ratifica presentazione Cila per lavori installazione cancelli e porzione muro perimetrale onde garantire i requisiti minimi di sicurezza allo stabile senza alterarne il decoro architettonico e senza limitare il diritto dei negozianti all'esercizio della loro attività, assicurando il passaggio pedonale, anche per i portatori di handicap. Tale presentazione della pratica era stata preventivamente autorizzata verbalmente dai condomini".

Si trattava di un tentativo vano sia perché la delibera assunta dall'assemblea sembrava ratificare non tanto l'esecuzione dell'opera quanto l'attività di regolarizzazione urbanistica di opere già realizzate e sia perché, anche a voler ammettere che i condomini volessero approvare la realizzazione delle opere, essa risultava non approvata, difettando la maggioranza necessaria. Il manufatto, infatti, non essendo presente nel progetto originario dello stabile depositato dal **CP_2** rientrava nel *genus* "innovazioni", disciplinato dall'art. 1120 c.c., e per i quali era richiesta la maggioranza dei due terzi del valore dell'edificio.

In ogni caso, la delibera riguardava la sanatoria del provvedimento urbanistico e, per quanto valido dal punto di vista urbanistico, era irrilevante nella fattispecie, tenuto conto che tutti i provvedimenti in materia di edilizia venivano resi 'fatti salvi i diritti dei terzi'.

L'opera di recinzione dello stabile stravolgeva in maniera estremamente importante lo *status quo ante* dell'edificio e modificava in maniera radicale la posizione delle botteghe rispetto al fronte stradale.

Il palazzo in questione, infatti, in base al progetto originario, era dotato di botteghe al piano terra, con affaccio sull'area rientrata rispetto alla linea del marciapiede, proprio in considerazione dell'assenza di qualsiasi recinzione visibile e di ostruzione fisica al libero accesso nella detta area.

Il *CP_1* realizzando la recinzione in questione, aveva fortemente modificato lo stato dei luoghi, recintando un'area che, per sua natura e per destinazione dell'originario costruttore, era lasciata alla libera fruizione dei pedoni.

Si trattava, tecnicamente, di aree private destinate all'uso pubblico che, proprio per la loro peculiare natura, data dall'originario costruttore, non erano soggette a recinzione di nessun tipo.

Il progetto originario e lo stato dei luoghi esistente fino all'esecuzione della recinzione contestata, prevedeva una delimitazione bassa, in linea con la parte terminale del marciapiede che impediva l'accesso carraio ma, al contrario, consentiva la libera fruibilità dell'area ai pedoni.

La costituzione di botteghe, cioè di locali per definizione aperti al pubblico, all'interno di tale area, si giustificava proprio con la peculiare destinazione dell'area che il *CP_1* con le opere ingiustamente eseguite, aveva del tutto mutato.

Tale decisione colpiva le botteghe che, a seguito della imponente recinzione posta in opera dal *CP_1* avevano perso la visibilità e la fruibilità prevista dall'originario costruttore. Sotto tale profilo, le opere contestate erano ingiuste e meritevoli di rimozione.

L'assemblea dei condomini non poteva vietare l'ingresso del servizio di rimozione degli RSU all'interno dell'area parcheggio dello stabile. Essa, infatti, poteva essere utilizzata da tutti i condomini per le operazioni di carico e scarico merci. Essendo quest'ultima un'attività sporadica che comportava una breve fermata all'interno dello stabile, non creava intralcio alcuno alla viabilità dell'area parcheggio.

Pareva tuttavia, che la stessa assemblea, preso atto dell'illiceità della statuizione, avesse revocato il precetto e consentito la fruizione temporanea dell'area anche ai mezzi in questione.

Parte_1, pertanto, invocava l'annullamento delle delibere rese dall'assemblea dei condomini in data 10 marzo 2021 ed in data 22 settembre 2022 e la rimozione del manufatto posto in essere *contra legem* dal Condominio perché lesivo dei diritti personali

dell'interessata sulle botteghe poste al piano terra del manufatto, avendo l'effetto di ostacolare la visibilità e il libero accesso alle stesse.

Con comparsa di costituzione e risposta del 18/01/2023, si costituiva in giudizio il

Controparte_1 in *CP_1*, *CP_1*, nella persona dell'amministratore *pro tempore* dott. *Controparte_3*, contestando la domanda attorea e chiedendone il rigetto.

In particolare, il *CP_1* convenuto chiedeva al Tribunale di:

“preliminarmente dichiarare l'inammissibilità della domanda per l'intervenuta decadenza del diritto all'impugnazione delle delibere assembleari del 10/03/2020 e del 22/09/2021 (che erroneamente individua quali delibere assembleari del 10/03/2021 e del 22/09/2022) per il decorso dei termini di legge ex art. 1137 comma 2 c.c.

- nel merito ritenere e dichiarare infondata in fatto e diritto la domanda giudiziale ed in conseguenza rigettarla per quanto sopra rilevato ed eccepito;

- Sempre nel merito ove le opere vengano considerate a parere di questo Giudicante come innovazioni, ritenerle assoggettate alla disciplina di quelle volte a garantire la sicurezza dello stabile e volte a garantire l'accesso alle aree anche ai portatori di Handicap e conseguentemente ritenere e dichiarare cessata la materia del contendere giusta delibera assembleare del 13.01.2023 con la quale l'assemblea condominiale ha provveduto a riconfermare la ratifica dell'esecuzione dei lavori nonché la presentazione delle necessarie richieste autorizzative alle competenti autorità amministrative”.

Allo scopo, il *CP_1* convenuto eccepiva:

- Preliminarmente, l'inammissibilità della domanda per l'intervenuta decadenza del diritto all'impugnazione;
- Nel merito: l'infondatezza in fatto ed in diritto della domanda nella parte in cui l'attrice aveva impugnato la delibera del 22.09.2021, essendo le opere eseguite rientranti nel comma 2 art 1136 c.c., ritenendole assoggettate alla disciplina di quelle volte a garantire la sicurezza dello stabile e volte a garantire l'accesso alle aree anche ai portatori di handicap;
- La cessazione della materia del contendere giusta delibera del 13.01.2023 ove era stata riconfermata la ratifica dell'esecuzione delle opere e della presentazione delle richieste autorizzative all'esecuzione delle stesse.

Rilevava quindi che:

- Nel corso dell'assemblea condominiale del 04.09.2019, vi era stata la concorde volontà di tutti i condomini ivi presenti, compresa la Sig.ra *Pt_1*, di creare: due cancelletti manuali, un cancello automatico ed un'inferriata su una porzione di muro perimetrale, con lo scopo di chiudere l'area perimetrale di accesso del fabbricato condominiale onde disciplinare il transito pedonale e veicolare anche in funzione di impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area.
- Sulla base dell'urgenza dettata dalla necessità di impedire accessi di terzi estranei, quindi garantire la sicurezza, erano stati realizzati i cancelletti manuali in sostituzione della preesistente sbarra manuale a chiusura di una zona pedonale transitabile, mentre la realizzazione del cancello automatico aveva consentito la chiusura di una zona comune transitabile con le autovetture, cioè area parcheggio per il condominio.
- Tali opere non potevano considerarsi innovative in quanto non alteravano l'entità sostanziale dello spazio comune, né mutavano la destinazione originaria di esse, anzi rendendo certo il godimento della cosa comune a tutti i condomini e conferendo una indispensabile identità spaziale allo stabile con delimitazione della proprietà privata.
- Dalla delibera del 04.09.2019 non risultava che la *Pt_1*, rappresentata in assemblea dal figlio, si fosse premurata di specificare che tali inferriate non avrebbero dovuto ledere la visibilità ed il facile accesso dei clienti alle botteghe di sua proprietà, nonostante fosse presente la ditta costruttrice che avrebbe dovuto eseguire i lavori.
- L'assemblea dei condomini aveva tenuto in debita considerazione l'esigenza di visibilità delle botteghe garantendo il facile accesso alle stesse ai pedoni, portatori di handicap (anche con una scivola per disabili) e dei furgoni (sia privati che della nettezza urbana per agevolare il ritiro dei rifiuti urbani e speciali sino all'interno dell'area.).
- Al fine di agevolare l'attività commerciale avente sede nelle botteghe di proprietà di parte attrice, si era stabilito che i cancelletti sarebbero rimasti aperti l'intero giorno e che sarebbero poi stati chiusi dai negozianti a fine giornata. Inoltre, le recinzioni erano state realizzate a fasce distanziate l'una con l'altra al solo fine di garantire dall'esterno la piena visibilità delle botteghe, con la possibilità di poter installare le insegne pubblicitarie sia all'interno che all'esterno dello stabile.
- Il Condominio aveva operato all'interno della fattispecie prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, in quanto trattavasi di opere ed interventi volti a migliorare gli impianti, la sicurezza, la salubrità degli edifici e l'abbattimento delle barriere architettoniche, dotando di una propria identità spaziale l'intero edificio, interventi questi approvabili con il *quorum*

inferiore come previsto e regolato dall'art. 1136 comma 2 (maggioranza intervenuta e metà del valore dell'Edificio).

- Alcuni interventi che potevano rientrare nella materia delle innovazioni ex art. 1120 c.c. potevano essere approvati con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti e presenza di un numero di condomini tale da rappresentare almeno la metà del valore dell'intero edificio). Ossia nelle ipotesi in cui le innovazioni avevano ad oggetto: - opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; - opere e interventi finalizzati a eliminare le barriere architettoniche, a contenere il consumo energetico degli edifici, a realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, a produrre energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

- Le opere di cui si lamentava parte attrice erano certamente volte a garantire la sicurezza dell'intero edificio mediante l'installazione di cancelli (in sostituzione di una preesistente barra elevatrice) e di una recinzione che garantiva la delimitazione dell'intero perimetro dell'edificio impedendo l'accesso agevolato ed indiscriminato di terzi, consentendo l'ingresso anche ai portatori di handicap attraverso la creazione di una idonea scivola, sicché tali opere rientravano nella casistica di innovazioni che richiedevano un quorum deliberativo ridotto di cui all'art. 1136 comma 2 c.c.

- I lavori erano stati realizzati dalla ditta costruttrice con il consenso dei condomini e nella consapevolezza che essi sarebbero stati eseguiti a spese dell'impresa costruttrice e con l'accordo che il Condominio avrebbe dovuto regolarizzare ogni aspetto amministrati, come da documentazione versata in atti.

In occasione della delibera assembleare del 22/09/2021 il CP_1 aveva operato la ratifica sia in ordine alle richieste amministrative presso il Comune di CP_1 che in ordine alla esecuzione dei lavori sicché, l'assemblea aveva già provveduto ad autorizzare i detti lavori con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2, trattandosi di opere volte a garantire l'accesso al CP_1 solo da parte dei proprietari (ragioni di sicurezza per le abitazioni e per le autovetture ricoverate presso le aree condominiali) ed a consentire l'ingresso ad esso anche ai portatori di handicap mediante la creazione di idonea scivola.

Le botteghe erano prospicienti su un'area cortilizia comune che i condomini avevano diritto di proteggere e di rendere maggiormente fruibile secondo la naturale destinazione di tale

parte condominiale. Ciò fatto salvo maggiori diritti sulla cosa comune, eventualmente presenti nel titolo di provenienza ex art. 1117 cc. che però l'attrice non aveva provato.

La delimitazione delle aree condominiali era stata effettuata per ragioni di esclusiva sicurezza e con modalità tali da non consentire in nessun modo alcun pregiudizio alle botteghe dell'attrice.

A differenza di quanto erroneamente sostenuto da parte attrice, le opere realizzate non rappresentavano affatto innovazione (art. 1120 c.c.).

L'installazione dei cancelletti per mezzo dei quali era stata eliminata l'originaria sbarra elevatrice, non alterando l'entità sostanziale della cosa e non mutando la destinazione originaria della cosa comune non poteva neppure considerarsi opera di innovazione.

In conclusione, la domanda avanzata da parte attrice e riguardante l'opposizione alle delibere assembleari del 10/03/2020 e 22/09/2021 era improcedibile, atteso il decorso dei termini per l'impugnazione, oltre ad essere nel merito infondata in fatto ed in diritto e pertanto doveva essere rigettata.

Alla prima udienza del 07/02/2023, la causa veniva rinviata per consentire a parte attrice di documentare l'avvenuto tentativo di mediazione.

All'udienza del 24/02/2023, il procuratore di parte attrice dichiarava di avere depositato telematicamente il verbale della mediazione espletata ante causam ed il Giudice assegnava i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c.

Con ordinanza del 09/11/2023, questo Giudice, rilevata la discrepanza delle date delle delibere condominiali indicate (ma non prodotte) da parte attrice con quelle prodotte dal CP_1 (ossia del 10/03/2020 e del 22/09/2021), invitava parte attrice a chiarire quali delibere intendesse impugnare, producendole altresì in giudizio ed a produrre altresì le domande di mediazione nonché tutti i verbali del procedimento di mediazione.

All'udienza del 23/02/2024, il procuratore dell'attrice dichiarava di avere depositato tutti i verbali relativi al procedimento di mediazione e chiedeva l'ammissione dei mezzi istruttori richiesti nella seconda memoria ex art. 183 comma VI c. p.c. Inoltre, precisava, in ottemperanza all'ordinanza di questo Giudice del 09/11/2023, che le delibere condominiali impugate erano quelle del 22/09/2021 e del 10/03/2020, indicate erroneamente nell'atto di citazione. Precisava altresì che il procedimento di mediazione n. 11137/20 aveva avuto ad oggetto la delibera del 10/03/2020 mentre il procedimento di mediazione n. 702/2021 aveva

avuto ad oggetto la delibera del 22/09/2021. Il procuratore di parte convenuta chiedeva un rinvio per verificare quanto dichiarato da controparte.

All'udienza dell'11/06/2024, questo Giudice riservava ordinanza sulle richieste istruttorie delle parti.

Con ordinanza del 10/07/2024, rilevato che parte attrice non aveva formulato alcuna richiesta istruttoria e che la CTU richiesta da parte convenuta era inconducente, questo Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 04/03/2025.

Alla detta udienza la causa veniva posta in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio di comparse conclusionali e repliche.

Entrambe le parti depositavano quindi le proprie comparse conclusionali con cui insistevano per l'accoglimento delle rispettive domande ed eccezioni.

La domanda attorea è improcedibile.

E' fondata infatti l'eccezione, proposta tempestivamente dal **CP_I** convenuto, circa l'improcedibilità della domanda proposta da **Parte_I**.

Ciò, tuttavia, non tanto per la "tardività" della proposizione della mediazione, trattandosi di dedotti vizi di nullità delle delibere, ossia relativi al *quorum* richiesto per disporre innovazioni ex art. 1120 c.c. e quindi imprescrittibili (in proposito, quanto alla nullità delle delibere assembleari: con la nota sentenza delle Sezioni Unite n. 4806 del 07/03/2005 - poi ripresa dal Cass. n. 3586 del 13/02/2013 - la Corte di Cassazione, ha affermato che "*sono da ritenersi nulle: le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla formazione della volontà della prescritta maggioranza; quelle con maggioranze inferiori alle prescritte; le delibere prive degli elementi essenziali; quelle adottate con maggioranza inesistente, apparente o inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; le delibere con oggetto impossibile o illecito, a volte specificandolo come oggetto contrario all'ordine pubblico, o alla morale, o al buon costume; le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini; le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. In particolare, i vizi dell'oggetto come causa di nullità sono ricollegati con i confini posti in materia di condominio al metodo collegiale e al principio di*

maggioranza”), quanto per la mancata produzione in giudizio delle domande di mediazione obbligatoria.

Nel caso di specie, trattandosi di una controversia in materia condominiale, si è chiaramente in presenza di una delle materie per le quali, ai sensi dell’art. 5, D. Lgs. 28/2010, è prevista la mediazione obbligatoria *ex lege*, e per le quali, quindi, il previo esperimento del procedimento di mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Ed invero, alla luce della lettura degli artt. 4 e 5, D.lgs n. 28/2010, merita accoglimento l’eccezione di improcedibilità, in quanto, a fronte della detta eccezione di parte convenuta e della **specifico richiesta formulata da questo Giudice con ordinanza del 09/11/2023, parte attrice non ha mai prodotto in giudizio le domande di mediazione relative alle delibere impugnate che provassero non solo l’avvio dei due procedimenti di mediazione ma anche la simmetria tra le domande ivi formulate con quelle formulate nel presente giudizio.**

Quindi, ricapitolando:

Non soltanto parte attrice in citazione ha dichiarato di impugnare due delibere condominiali con date errate e diverse da quelle reali, in spregio al combinato disposto degli artt. 163 n. 3 c.p.c. e 164 c.p.c.; che prevedono la determinazione dell’oggetto della domanda a pena di nullità (nel caso di specie sanata dalla costituzione del **CP_1** convenuto e dalla produzione da parte dello stesso delle delibere oggetto di impugnazione);

Non soltanto in data 22/02/2024, l’attrice ha prodotto una serie di verbali di mediazione dai quali non si evince minimamente quali fossero le delibere oggetto di contestazione innanzi all’organismo di mediazione né si evincono chiaramente le domande formulate dalla condomina **Pt_1** in quella sede;

Ma ha soprattutto l’attrice non ha adempiuto all’ordine di questo Giudice di produrre le domande di avvio dei due procedimenti di mediazione (che peraltro avrebbe dovuto spontaneamente allegare all’atto di citazione).

La produzione delle dette domande sarebbe stata fondamentale per verificare la relazione che deve intercorrere, a livello di contenuto, tra l’istanza di mediazione e l’eventuale e successivo atto introduttivo del procedimento giudiziario.

Ed invero, il D. Lgs. 28/2010 al comma 2 dell’art. 4, specifica i contenuti essenziali dei quali l’istanza di mediazione non può mancare, ossia l’indicazione dell’organismo, delle parti, dell’oggetto e delle ragioni della pretesa.

Come rilevato dal **Tribunale di Roma nella sentenza n. 259 dell'11/01/2022**, il contenuto di tale previsione normativa è “praticamente equivalente” a quello dell’art. 125 c.p.c., concernente, in generale, i contenuti minimi che un atto giudiziario deve avere.

Ai sensi dell’art. 125, comma 1 c.p.c., salvo che la legge stabilisca diversamente, la citazione, il ricorso, la comparsa, il controricorso ed il precetto devono contenere l’indicazione dell’ufficio giudiziario, delle parti, dell’oggetto, delle ragioni della domanda nonché delle conclusioni. Quindi risulta evidente come il contenuto dell’art. 4 D. Lgs. 28/2010 sia pressoché equivalente a quello dell’art. 125 c.p.c.

Il Tribunale di Roma, muovendo da questa constatazione, ha allora affermato che l’applicazione dell’art. 4 implica che vi debba essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale, e che tale simmetria riguardi quantomeno i fatti principali. **In caso contrario, deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda giudiziale.**

In particolare, l’art. 4 richiede espressamente, tra i contenuti essenziali della domanda di mediazione, le “ragioni della pretesa”.

Tale elemento individua evidentemente, una situazione ritenuta ingiusta dal punto di vista di parte istante e per la quale potrebbe poi essere promossa un’azione giudiziale.

In definitiva, quindi, l’istanza di mediazione deve ricalcare la futura domanda di merito, introducendo in sede di mediazione gli elementi fattuali che saranno introdotti in sede giudiziale, e ciò per due ragioni, ossia: 1) consentire all’istituto giuridico della mediazione civile di espletare la relativa funzione deflattiva; 2) porre l’altra parte, ovvero sia parte chiamata in mediazione, nelle condizioni di conoscere la materia del contendere nonché di prendere adeguatamente posizione su di essa.

Dalla comparazione, in quel giudizio, a livello contenutistico, tra l’istanza di mediazione e la successiva domanda giudiziale poi in concreto proposta, dunque, si rilevava l’asimmetria tra i due atti, e da ciò derivavano, secondo il Tribunale di Roma, due conseguenze tra loro connesse: 1) che la mediazione non poteva considerarsi validamente svolta; 2) che non era stata impedita la decadenza dell’impugnazione della delibera condominiale.

Le conclusioni che si possono trarre dalla detta sentenza del Tribunale di Roma sono due: 1) quanto all’istanza di mediazione, una domanda generica sotto il profilo del *petitum* o sotto il profilo della *causa petendi* non può essere considerata espletata in maniera valida e comporta,

come conseguenza, l'improcedibilità della domanda giudiziale; 2) quanto alla domanda giudiziale, qualora essa si presenti anche solo in parte diversa dalla domanda di mediazione ed esuli quindi, se pur parzialmente, da questa, dovrebbe considerarsi "nuova".

Inoltre, anche il **Tribunale di Verona, con sentenza del 26/04/2021** ha affermato che la difformità tra istanza di mediazione e atto introduttivo del successivo giudizio quanto a oggetto e ragioni della pretesa è rilevabile quando, nel giudizio di merito, la domanda abbia non soltanto un *petitum* più ampio ma anche, al suo fondamento, fatti costitutivi ulteriori rispetto a quelli dedotti nell'ambito della procedura stragiudiziale.

Secondo un'altra pronuncia del Tribunale di Roma, dal rispetto della simmetria tra domanda di mediazione e domanda giudiziale deriverebbe una questione di effettività di svolgimento della procedura: «per rendere effettiva la mediazione la parte chiamata deve essere messa in condizione di conoscere (qualora la mediazione sia avviata precedentemente al giudizio) tutte le questioni costitutive della pretesa dell'altra parte » (**Tribunale di Roma - sentenza n. 20160 del 29.12.2021**).

Parimenti il **Tribunale di Torino, con la pronuncia n. 1519 del 05.04.2023**, ha riassunto i principi suesposti:

- 1) la previsione dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. n. 28/2010 di dover includere nell'istanza di mediazione "l'oggetto e le ragioni della pretesa" va riferita al nucleo più significativo e rilevante della controversia;
- 2) il difetto della condizione di procedibilità, conseguente alla difformità tra l'oggetto e titolo dell'istanza di mediazione e quelli della successiva causa, sussiste qualora la domanda giudiziale abbia un *petitum* più ampio di quello della domanda di mediazione, e si fondi su fatti costitutivi ulteriori rispetto a quelli dedotti nella fase stragiudiziale ovvero si basi su differenti pretese;
- 3) non occorre una perfetta simmetria tra istanza di mediazione e domanda giudiziale, essendo sufficiente che i fatti posti a fondamento della successiva domanda giudiziale siano stati enucleati nella domanda di mediazione, a nulla rilevando l'esatta qualificazione giuridica della vicenda (citando, a tal proposito, la **sentenza di Cassazione n. 29333/2019**).

Tornando al caso di specie, come rilevato, nonostante l'ordine di questo Giudice del 09/11/2023, parte attrice non ha mai prodotto agli atti del giudizio le due domande di mediazione obbligatorie e prodromiche alla impugnazione delle delibere condominiali e pertanto, alla luce della normativa richiamata e della rassegna giurisprudenziale riportata, non

essendo stato possibile verificare la simmetria tra le domande formulate in mediazione e quelle formulate nel presente giudizio, la domanda attorea va dichiarata improcedibile.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in motivazione.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa civile n. 13933/2022 R.G., disattesa o assorbita ogni altra istanza:

- 1) Dichiaro improcedibile l'impugnazione delle delibere condominiali proposta dall'attrice *Parte_1* nei confronti del *Controparte_4* [...] ;
- 2) Condanna l'attrice *Parte_1* alla refusione delle spese processuali del *CP_1* convenuto, che liquida ex DM n. 55/2014, come modificato dal DM 147/2022, in complessivi € 3.809,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso forfettario delle spese generali, IVA e c.p.a. nella misura di legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario che ne ha fatto richiesta nella comparsa conclusionale.

Così deciso in Catania il 30/05/2025

IL GIUDICE ONORARIO

Dott.ssa Maria Cristina Sardo

