

Data udienza 20 maggio 2025

Integrale

Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Parti - Primo incontro - Mancata partecipazione senza giustificato motivo - Sanzione pecuniaria disposta dal giudice a favore di controparte - Applicabilità - Presupposti - Fattispecie relativa a controversia insorta in materia condominiale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI TRIESTE

PRIMA SEZIONE CIVILE

La Corte d'Appello di Trieste, composta dai magistrati:

dott. Arturo Picciotto Presidente

dott. Daniele Venier Consigliere rel.

dott. Sergio Carnimeo Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. 282/2024 promossa con atto di citazione in appello notificato il 6.9.2024

da

(...) (C.F. (...))

tutti rappresentati e difesi dall'Avv. (...), presso il cui studio in Gorizia, v. (...) risultano elettivamente domiciliati, come da mandato in calce all'atto di citazione in appello

APPELLANTI

contro

Avv. (...) (C.F. (...), in proprio ex art. 86 c.p.c., con domicilio eletto presso il proprio studio in Ronchi dei Legionari (Go), via (...), e con il ministero dell'Avv. (...), con studio in Ronchi dei Legionari (Go) via (...), giusta procura in calce al ricorso ex art. 281 decies c.p.c. dd. 31.8.2023

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso la sentenza n. 162/2024 del Tribunale di Gorizia, emessa in data 4.7.2024, notificata in data 8.7.2024 - "(...), impugnazione di delibera assembleari"

CONCLUSIONI

Per l'appellante: come da note depositate il 6.3.2025:

"Voglia l'ill.ma Corte d'Appello di Trieste, in riforma dell'impugnata Sentenza n. 162/2024 dd. 03.07.2024 del Tribunale di Gorizia, emessa in data 04.07.2024, in persona del G.I. Dott.ssa Martina Ponzin, emessa nell'ambito del procedimento civile iscritto sub n. 701/2023 R.G. del Tribunale di Gorizia, notificata in data 08.07.2024,

In via principale: - per le su estese premesse causali, che qui integralmente si richiamano, riformarsi il Capo n. 1) "1. accerta e dichiara la nullità della delibera adottata al punto 2 relativa alla problematica delle c.d. linee vita " e la relativa parte motiva della Sentenza n. 162/2024 dd. 03.07.2024 del Tribunale di Gorizia, emessa in data 04.07.2024, in persona del G.I. Dott.ssa Martina Ponzin, emessa nell'ambito del procedimento civile iscritto sub n. 701/2023 R.G. del Tribunale di Gorizia, notificata ai resistenti, odierni appellanti, in data 08.07.2024, in quanto infondata in fatto ed in diritto, e per l'effetto confermarsi la Delibera dell'assemblea condominiale di cui al punto sub n. 2) del Verbale di assemblea condominiale dd. 21.07.2023 del Condominio sito in Monfalcone, via (...). In punto appello incidentale: - rigettarsi integralmente l'appello incidentale avversario, in quanto totalmente infondato in fatto e in diritto e, per l'effetto, confermarsi tutti gli altri punti, non oggetto d'impugnazione in via principale, della Sentenza n. 162/2024 dd. 03.07.2024 del Tribunale di Gorizia, emessa in data 04.07.2024, in persona del G.I. Dott.ssa Martina Ponzin, emessa nell'ambito del procedimento civile iscritto sub n. 701/2023 R.G. del Tribunale di Gorizia.

In via istruttoria: per le su estese premesse causali, che qui integralmente si richiamano, disporsi, se ritenuto necessario, CTU volta ad accertare la proprietà della copertura del porticato di cui al punto n. 2) del Verbale d'assemblea condominiale dd. 21.07.2023 del (...) a Monfalcone.

In ogni caso: - con vittoria di spese per entrambi i gradi di giudizio". Per l'appellato: come da note depositate il 7.3.2025:

" Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Trieste, disattesa ogni diversa eccezione e deduzione ed istanza avversaria,

RIGETTARE l'appello proposto dai sigg.ri (...) per il tramite dell'avv. (...) in quanto inammissibile e infondato in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare sul capo la sentenza n. 162/2024 dd. 03.07.2024 Tribunale di Gorizia, IN VIA INCIDENTALE:

ACCOGLIERE L'APPELLO INCIDENTALI proposto dalla parte convenuta appellata per i motivi tutti dedotti nella propria comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale e, per l'effetto, in riforma parziale della sentenza n.162/2024 emessa dal Tribunale di Gorizia, dott.ssa Martina Ponzin, in data 3 luglio 2024 pubblicata in data 4 luglio 2024, notificata in data 8 luglio 2024, accogliere le conclusioni non accolte nel giudizio di primo grado che qui si riportano: "accertare e dichiarare la nullità del punto n. 4 dell'ordine del giorno di cui al verbale del 21 luglio 2023; accertare e dichiarare l'annullamento della delibera di cui al punto n. 5 del verbale di assemblea del 21 luglio 2023; condannare la parte resistente al pagamento delle sanzioni contenute all'art. 12bis del D.Lgs. 28/2010 a favore del ricorrente per la violazione dell'art. 4 del D.Lgs. 28/2010" e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dagli appellanti.

Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre CPA come per legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio".

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 281 bis c.p.c. depositato in data 31.8.2023 innanzi al Tribunale di Gorizia l'Avv. (...), proprietario delle unità immobiliari contraddistinte nel piano tavolare ai numeri 4, 9 e 12, facenti parte del complesso condominiale eretto sulla p.c.e. 6054 del comune di Monfalcone, e site a Monfalcone, via (...), impugnava le delibere adottate in seconda convocazione e in sua assenza dall'assemblea condominiale del 21.7.2023.

1.1 Le doglianze del ricorrente riguardavano:

a) l'irregolarità della convocazione dell'assemblea, in quanto eseguita non dall'amministratore o da uno dei condomini, come prescritto dall'art. 66 disp. att. c.c., ma da un soggetto, l'avv. (...), estraneo al condominio e non autorizzato;

b) la nullità della delibera adottata al punto 2 dell'ordine del giorno, in quanto avente ad oggetto beni in proprietà esclusiva dei condomini. In particolare, l'assemblea aveva deliberato in ordine alla questione c.d. delle linee vita riguardanti - oltre che il tetto, bene comune, che ricopre le unità condominiali da 1 a 8 - anche la copertura dell'unità, di sua esclusiva proprietà, dell'unità 9, costituita da posto auto.

c) annullabilità della medesima delibera adottata al punto 2, in quanto adottata con la presenza di un soggetto privo della qualità di condomino e di delega da parte di alcuno dei condomini;

d) nullità della delibera adottata al punto 3 dell'ordine del giorno, poiché avente a oggetto bene in comproprietà, costituito dalla strada comune di accesso (p.c. 129/14), e non condominiale;

e) annullabilità/nullità della suddetta delibera di cui al punto 3, in quanto avente ad oggetto l'utilizzo da parte di terzi della strada di accesso (p.c. 129/14), questione non presente nell'ordine del giorno e costitutiva di diritto di servitù di passaggio a peso di un bene in comproprietà e non condominiale;

f) nullità della delibera adottata al punto 4 dell'ordine del giorno, relativa al conferimento di incarico professionale all'avv. (...) avente a oggetto la richiesta al Comune di Monfalcone di fattibilità della cessione della strada comune di accesso e la convocazione dell'assemblea dei comunisti. Il vizio discendeva dall'aver l'assemblea deliberato in ordine a un bene in proprietà e non condominiale;

g) annullabilità della delibera adottata al punto 5 dell'ordine del giorno, riguardante l'autorizzazione a due condomini di sostare, con mezzi, davanti ai rispettivi cancelli carrai in area comune ex art. 1117 c.c., in quanto non ricompresa tra le materie previste nell'ordine del giorno, ma ricondotta alla voce generica "varie ed eventuali".

1.2 Oltre a instare per la nullità e/o l'annullamento delle suddette delibere, il ricorrente chiedeva la condanna dei convenuti, individuati - in difetto di nomina di amministratore - nei rimanenti condomini, al pagamento della sanzione di cui all'art. 12 bis, co. 3 D.Lgs. 28/2010, avendo gli stessi omesso, senza giustificato motivo e quindi in violazione dell'art. 8, co. 4 dello stesso D.Lgs., di partecipare personalmente alla procedura di mediazione obbligatoria, cui aveva partecipato, in loro luogo, l'avv. (...), privo di conoscenza dei fatti e del potere di conciliare.

2. Si costituivano tutti i condomini convenuti, contestando il ricorso avversario, di cui chiedevano il rigetto.

2.1 Quanto all'impugnazione delle delibere, esponevano:

- a) che l'assemblea condominiale era stata convocata dall'avv. (...) sulla base di specifico mandato;
- b) che il tetto dell'ente 9 costituiva, al pari di quello dell'ente 10, bene condominiale, come risultava sia dal piano condominiale allegato, sia dalla dichiarazione del redattore del piano stesso;
- c) che la presenza all'assemblea di un terzo era pienamente legittima, sia in quanto autorizzata dai condomini presenti, sia in quanto si trattava di rappresentante della società costruttrice del complesso condominiale, comparso per riferire, in nome e per conto della sua mandante, la disponibilità a effettuare lavori in garanzia in forza del contratto d'appalto;
- d) che tutti i condomini erano altresì comunisti della strada comune di accesso al condominio, e si erano limitati in tale veste ad auspicare la futura convocazione dell'assemblea dei comunisti, al fine di affrontare, in quella sede, le questioni riguardanti i parcheggi;
- e) che l'autorizzazione transitoria a terzi di effettuare manovra nello spazio condominiale integrava mero atto di tolleranza su bene comune, privo di natura ablatoria di alcun diritto e inidoneo ai fini dell'acquisto di diritti sul bene stesso;
- f) che i condomini non avevano deliberato in ordine alla cessione al Comune della strada d'accesso, essendosi limitati a formulare una mera proposta da sottoporre a una futura assemblea dei comunisti, la sola legittimata al riguardo;

g) che, quanto infine all'ultimo punto dell'ordine del giorno, l'autorizzazione ai due condomini costituiva mero atto di tolleranza, che non determinava l'acquisto di alcun diritto sui beni condominiali, né comprimeva il diritto degli altri condomini sui beni stessi.

2.2 Quanto, in secondo luogo, alla loro mancata partecipazione personale alla procedura di mediazione, i convenuti rilevavano che era dipesa dal fatto che l'incontro fosse stato fissato all'indomani del loro rientro dalle ferie, quando sarebbe stato impossibile assentarsi dal lavoro. Deducevano di avere comunque delegato, conferendogli pieni poteri, l'avv. (...), il quale aveva nell'occasione contestato l'estrema genericità dell'istanza di mediazione presentata dall'avv. (...) il quale, opponendosi sia ad aggiornare ad altra data l'incontro per consentire la partecipazione degli altri condomini, sia a precisare l'istanza, aveva tenuto una condotta contraria a buona fede.

3. La causa veniva istruita solo documentalmente e trattenuta in decisione ex art. 281 sexies co. 3 c.p.c. all'udienza del 6.3.2024 in esito a discussione orale.

4. Con sentenza n. 162/2024 del 04.07.2024 il Tribunale di Gorizia così provvedeva:

"1. accerta e dichiara la nullità della delibera adottata al punto 2 relativa alla problematica delle c.d. linee vita;

2. accerta e dichiara la nullità della delibera adottata al punto 3 relativa all'utilizzo da parte di terzi della strada di accesso;

3. rigetta le altre domande di parte attrice per le ragioni di cui in motivazione;

4. spese integralmente compensate".

4.1 Respingeva le impugnative sopra elencate alle lettere a), c), d), f), g), rilevando, rispettivamente:

- che la convocazione dell'assemblea era stata validamente effettuata da un rappresentante munito di procura scritta;

- che la presenza di un terzo all'assemblea era stata del tutto ininfluyente ai fini dell'adozione delle delibere;

- che la delibera impugnata era priva di portata decisoria, posto che i condomini si erano limitati a rilevare la necessità di convocare una futura assemblea tra comunisti;

- che pure di contenuto non decisivo era la delibera avente a oggetto la fattibilità della cessione della strada comune;

- che l'ultima delibera era meramente ricognitiva delle facoltà riconosciute per legge ai condomini di utilizzare la cosa comune con modalità tali da non escludere gli altri condomini dal medesimo uso.

4.2 Erano invece dichiarate nulle le delibere sub b) (punto 2 del verbale) e sub e) (punto 3 del verbale).

La prima, in quanto l'unità condominiale 9 era di proprietà esclusiva del ricorrente, come si ricavava dal piano di frazionamento, che individuava come beni comuni solo quelli contrassegnati dal numero "0", e dovendosi inoltre evidenziare che il tetto di tale unità fungeva da copertura solo di quest'ultima e non assolveva ad alcuna funzione o utilità comune. Né - a fronte delle univoche risultanze del Libro Fondiario - poteva assumere rilevanza la dichiarazione rilasciata dal tecnico redattore del piano.

Conseguentemente, la delibera era da considerarsi "nulla per difetto assoluto di attribuzione in quanto l'assemblea condominiale ha deliberato sulla proprietà esclusiva di tutti i condomini (facendo riferimento a tutte le c.d. linee vita, senza distinzione), anche di quelli assenti, esorbitando dalle proprie prerogative, trattandosi di deliberazione adottata a maggioranza e non all'unanimità dei condomini" (pag. 4).

La seconda, in quanto con la delibera i condomini, consentendo a terzi il parcheggio e la sosta sulla strada d'accesso, avevano disposto, "seppur in senso lato" (pag. 5), di un bene in comunione, senza la necessaria unanimità, attesa l'assenza dell'avv. (...). 4.3 Infine, era respinta la domanda di condanna al pagamento della sanzione ex art. 12 bis D.Lgs. 28/2010, dal momento che i condomini, pur non presenti personalmente innanzi al mediatore, avevano delegato a partecipare l'avv. (...), "evidentemente a conoscenza delle questioni oggetto della domanda di mediazione anche solo per il semplice fatto di essere stato presente all'assemblea del 21.7.2023" (pag. 6).

5. Avverso la sentenza hanno proposto appello i convenuti in primo grado, limitatamente al capo sub n. 1 della sentenza (nullità della delibera adottata al punto 2 dell'ordine del giorno), sulla base di un unico, articolato motivo.

Gli appellanti hanno lamentato che tale decisione consegue a una errata lettura delle risultanze del piano di frazionamento condominiale, nonché a una errata applicazione della legge tavolare in materia di ripartizione tra proprietà esclusiva e proprietà condominiale/comune (artt. 10 e 74 L.Tav).

5.1 Sotto il primo profilo hanno dedotto come nelle rappresentazioni grafiche contenute all'interno del piano il fabbricato di cui è causa appaia suddiviso in unità condominiali, e tutte le parti non indicate come di proprietà esclusiva - individuate dal tecnico redattore come "NON orlate" (p. 6 atto di appello) - stiano ad indicare le parti comuni. Hanno osservato, dunque, come in dette rappresentazioni la copertura della tettoia poggi su strutture murarie prive di orlatura, e come tali da considerarsi parti comuni ex art. 1117 c.c., e l'orlatura riguardi solo le parti interne del porticato, ma non anche le parti strutturali così come i muri della struttura (...)

Hanno concluso che, in assenza di un regolamento di condominio idoneo a integrare o modificare detto piano, il piano debba intendersi rappresentativo del posizionamento delle parti comuni

dell'edificio e che, pertanto, abbia errato il primo Giudice nell'attribuire a proprietà esclusiva la copertura del porticato, risultando essa essere cosa comune ex art. 1117 c.c.

5.2 Sotto il secondo profilo hanno formulato due distinte censure.

5.2.1 Con la prima (Sull'errata interpretazione delle norme in materia di redazione del piano di frazionamento tavolare, pagg. 7 ss.) hanno dedotto che dagli artt. 10 e 74 L.Tav. è ricavabile il principio secondo cui "tutte le parti dell'edificio non descritte come facenti parte di un ente indipendente, sono di proprietà comune in quanto l'oggetto del diritto di proprietà separata è esattamente individuato, descritto e iscritto nel libro fondiario (a base reale), e, all'atto della costituzione del condominio per effetto del trasferimento di uno degli enti indipendenti, l'acquirente di quest'ultimo non può) acquistare un diritto avente estensione maggiore o minore di quella risultante dal libro fondiario con la conseguenza che "dalla lettura del libro fondiario (attraverso il piano di frazionamento) emerge direttamente l'estensione dell'oggetto della proprietà separata, e, quanto meno indirettamente per esclusione, quella dell'oggetto della proprietà indivisa". In altri termini, "per la struttura a base reale della pubblicità immobiliare, che si realizza con il libro fondiario, è necessaria la descrizione nel libro maestro degli enti indipendenti e delle connesse parti di proprietà indivisa perché solo dopo l'inserimento nel libro fondiario delle diverse unità immobiliari è possibile l'iscrizione su di esse dei vari diritti reali a favore dei rispettivi titolari", e tale descrizione è da farsi con richiamo alla planimetria allegata e conservata nella raccolta dei documenti (art. 10 L. Tav.), nonché vistata dall'ufficio del catasto competente nonché; attestata conforme al vero da un tecnico autorizzato (art. 74 L. Tav.). Da detta planimetria deve risultare la descrizione degli enti indipendenti e delle parti comuni, anche se per queste ultime - hanno specificato gli appellanti - la descrizione, pur di evidente utilità, non è necessaria, potendosi ricavare, come detto, per esclusione da tutto ciò che non è descritto come facente parte degli enti indipendenti.

Alla luce di tali considerazioni, aveva errato il primo Giudice nel ritenere che la qualifica di bene comune debba essere attribuita ai soli beni contrassegnati dal numero "0" e che, in mancanza, si tratti di beni di proprietà esclusiva dei condomini.

Al contrario, proprio la circostanza che il bene non sia contrassegnato dal numero "0" dimostrerebbe, secondo gli appellanti, che esso ricade nel novero di quelli comuni/condominiali. E ciò, sia in quanto "vanno semmai contrassegnati i beni esclusivi", sia in quanto il contrassegno dei beni sub "0" di per sé non è necessario per i beni comuni/condominiali, "né esclude che essi rivestano tale ultima qualità". 5.2.2 Con la seconda (Sull'errata valorizzazione della dichiarazione del tecnico redattore del Piano di frazionamento condominiale, pagg. 9 ss.) hanno censurato la motivazione con la quale il Giudice di prime cure ha ritenuto irrilevante la dichiarazione rilasciata dal tecnico redattore del piano di frazionamento in quanto "dichiarazione di un terzo", priva di "rispondenza nella documentazione tavolare". Hanno allegato, sul punto:

- che il tecnico redattore del piano non può essere considerato "terzo", essendo allo stesso attribuito dalla legge tavolare (art. 74 L.Tav.) il potere di attestare la conformità del piano di frazionamento allo stato di fatto e di diritto;
- che nel caso in esame, detta attestazione era stata apposta, come previsto dalla legge tavolare, in calce all'ultima pagina del piano;
- che l'ulteriore dichiarazione scritta del tecnico era stata prodotta "ad abundantiam" (pag. 9), al solo fine di rendere più agevole la lettura e l'interpretazione del piano, e aveva con tutta evidenza valenza "confermativa" della precedente attestazione prevista per legge e rilasciata dal medesimo soggetto, con la quale non avrebbe certamente potuto porsi in contrasto.

5.3 Ciò premesso, gli appellanti hanno insistito per la riforma del capo n. 1 della sentenza impugnata, con la conseguente conferma della delibera dell'assemblea condominiale di cui al punto n. 2 del verbale dd. 21.07.2023, e condanna di controparte alla rifusione delle spese di entrambi i gradi. In via istruttoria, hanno richiesto di disporre, se ritenuto necessario, c.t.u. volta ad accertare la proprietà della copertura del porticato di cui al punto n. 2 del medesimo verbale.

6. Si è costituito l'avv. (...), resistendo al gravame avversario e proponendo appello incidentale.

6.1 Preliminarmente l'appellato ha eccepito l'inammissibilità: della domanda di conferma della delibera dell'assemblea condominiale di cui al punto n. 2 del verbale di assemblea condominiale, in quanto domanda nuova; della richiesta di disporre c.t.u., poiché implicante la proposizione di una domanda nuova (diretta ad accertare la proprietà di un bene, laddove il giudizio di primo grado aveva a oggetto l'impugnazione della delibera assembleare) e in ogni caso poiché esplorativa; della domanda di rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio, per non aver parte appellante specificamente impugnato il capo della sentenza che disponeva la compensazione delle spese del primo grado.

6.2 Nel merito, ha esposto:

- che la normativa tavolare ex adverso invocata è irrilevante al fine del decidere, essendo la normativa di riferimento, anche per il sistema tavolare, l'art. 1117 c.c.;
- che la Corte di Cassazione aveva escluso che potesse considerarsi comune un tetto privo di "connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione della res al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari" (ord. n. 36387/2022);
- che il Giudice di primo grado aveva correttamente valutato la situazione risultante dal piano tavolare, nonché dalle foto allegate agli atti;
- che gli appellanti non aveva indicato quali elementi, utili a dimostrare che la res sia posta al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, il primo Giudice avesse tralasciato di considerare;

- che la mera dichiarazione di un terzo, successiva alla redazione del contratto di compravendita e del piano tavolare in atti, non è idonea a dimostrare il carattere comune della res.

6.3 Ha proposto, inoltre, appello incidentale chiedendo la riforma dei capi della sentenza impugnata con i quali sono state rigettate le domande:

- di nullità della delibera adottata al punto 4 (v. sopra lett. f);
- di annullabilità della delibera adottata al punto 5 (v. sopra lett. g);
- di condanna della parte resistente al pagamento delle sanzioni contenute all'art. 12 bis del D.Lgs. 28/2010;
- e, infine, di condanna dei resistenti alla rifusione integrale delle spese.

6.3.1 Con il primo motivo l'appellato ha censurato l'omessa pronuncia e la violazione dell'art. 1135 c.c. con riferimento alla domanda di nullità della delibera adottata al punto 4. Ha dedotto che dal testo del verbale di assemblea ("l'assemblea incarica l'avv. (...) di richiedere al Comune di Monfalcone la fattibilità della cessione della strada comune (p.c. 129/14) e coevamente di convocare all'uopo l'assemblea dei comunisti per discutere di tale proposta una volta ottenute le indicazioni dell'Ente e l'eventuale disponibilità dello stesso alla cessione di cui sopra") si ricava come quest'ultima abbia assunto una precisa obbligazione conferendo mandato all'avv. (...), e pertanto la delibera abbia portata decisoria.

L'appellato ha insistito, pertanto, per la nullità della delibera poiché avente a oggetto un bene non condominiale, non rientrante dunque nell'ambito della competenza assembleare.

6.3.2 Con il secondo motivo, l'appellato ha lamentato la violazione degli artt. 101 e 167 c.p.c. in relazione agli artt. 1102, 1118 e 1138 c.c., con riferimento al rigetto della domanda di annullamento della delibera adottata al punto n. 5 del verbale assembleare in quanto non compresa nell'ordine del giorno, bensì ricondotta alla voce generica "varie ed eventuali".

Il riferimento, è, in particolare, alla richiesta, formulata dai condomini (...) ed (...) e recepita dalla delibera, "di poter sostare e/o fermare i veicoli e altri mezzi, anche velocipedi, davanti al proprio cancello carraio, di loro esclusiva pertinenza e uso, in area ricadente la proprietà condominiale ex art 1117 c.c. rinunciando sin da ora ad usucapire a predetta area ed il relativo diritto" (pag. 12 ricorso).

Il Tribunale, respingendo l'impugnativa sotto il profilo della natura della delibera quale mero atto ricognitivo delle facoltà riconosciute per legge ai condomini, avrebbe fondato la decisione su una questione rilevata d'ufficio (il diritto di ogni singolo condomino di poter fruire della cosa comune purché non né alteri la destinazione d'uso e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto), e non allegata dai convenuti, senza che alle parti fosse stato concesso il termine per il deposito di memorie. L'appellato ha lamentato che, ove tale termine gli fosse stato concesso, avrebbe potuto eccepire l'esistenza di un regolamento contrattuale, vincolante, che

obbliga le parti contraenti e i propri aventi causa a non occupare con deposito di materiali od oggetti ovvero con la sosta di veicoli di qualsiasi genere le parti comuni e specificatamente le aree scoperte costituenti aree di passaggio e manovra comune.

Ha insistito, pertanto, per l'annullamento della decisione, in quanto assunta nel punto dell'ordine del giorno rubricato "varie ed eventuali", riservato a contenere unicamente comunicazioni di carattere informativo, suggerimenti, proposte di future assemblee, e non anche decisioni che incidono sui diritti dei condòmini sulle cose comuni.

6.3.3 Con il terzo motivo, l'appellato ha lamentato la violazione degli artt. 8 e 12 bis D.Lgs. 28/2010 in tema di mediazione in relazione al rigetto della domanda di condanna alla sanzione prevista dal citato art. 12 bis.

Ha lamentato che il Tribunale non abbia adeguatamente motivato in ordine ai giustificati motivi che avrebbero impedito la partecipazione personale delle parti alla procedura di mediazione, e alla conoscenza dei fatti da parte del loro rappresentante, elemento quest'ultimo non ricavabile dalla iniziale comparizione dell'avv. (...) all'assemblea, non risultando provato che lo stesso fosse stato autorizzato a rimanere successivamente durante l'intero suo svolgimento.

6.3.4 Con il quarto e ultimo motivo l'appellato ha contestato la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. per aver il Giudice di primo grado disposto la compensazione integrale delle spese. Ha, in particolare, contestato il ricorrere del presupposto della soccombenza reciproca, considerato che la domanda di annullamento/nullità della delibera assembleare era stata ritenuta fondata nelle parti in cui essa aveva portata decisoria, e che, per converso, nessuna doglianza sollevata da parte avversa era stata accolta.

Ha insistito, pertanto, per la condanna delle parti resistenti alla rifusione integrale delle spese di primo grado.

7. Disposto lo scambio degli atti previsto dall'art. 352, co. 1, nn. 1, 2 e 3 c.p.c., e scaduto il 6.5.2025 il termine assegnato ex art. 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza, la causa è stata riservata dall'istruttore alla decisione del collegio.

8. Vanno innanzitutto esaminate le eccezioni, sollevate dall'appellato, di inammissibilità relativamente alle domande di conferma della delibera dell'assemblea condominiale di cui al punto n. 2 del verbale, alla richiesta di c.t.u. e a quella di condanna alla rifusione delle spese del doppio grado di giudizio.

8.1 La richiesta, formulata nell'atto di appello, di "confermarsi la Delibera dell'assemblea condominiale di cui al punto sub n. 2) del Verbale ... dd. 21.7.2023...", non comporta l'introduzione di un nuovo petitum o di una nuova causa petendi, e non può quindi ritenersi nuova, ma è meramente conseguente alla domanda - oggetto dell'appello principale - di riforma del capo 1 della sentenza impugnata con il quale è stata dichiarata la nullità della predetta delibera.

La conferma della delibera è invero un mero effetto che conseguirebbe alla caducazione della pronuncia di nullità della delibera cui mira l'appello. E' pertanto infondata l'eccezione dell'appellato.

8.2 Infondata è anche l'eccezione di novità dell'istanza di c.t.u., in quanto il suo oggetto, costituito - in base alla prospettazione degli appellanti - dall'accertamento della "proprietà della copertura del porticato ... ", non esula, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellato, dall'ambito del giudizio di primo grado, posto che è proprio sulla ritenuta proprietà esclusiva in capo all'avv. (...) della copertura dell'ente 9 che è fondato il capo 1 della sentenza impugnata.

8.3 Secondo l'appellante, la domanda formulata dagli appellanti di condanna alla rifusione delle spese dei due gradi di giudizio sarebbe inammissibile, stante la mancata proposizione di uno specifico motivo di impugnazione relativo al capo della sentenza che ha disposto la compensazione delle spese.

In contrario, si osserva che gli appellanti, avendo chiesto la riforma della sentenza di primo grado, non avevano alcun onere di impugnare con specifico motivo la statuizione sulle spese, in quanto il giudice di appello è tenuto a procedere d'ufficio (e quindi indipendentemente dalla proposizione di una domanda o di un motivo sul punto) a un nuovo regolamento delle spese processuali, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, in caso di riforma in tutto o in parte della sentenza impugnata, poiché gli oneri della lite devono essere ripartiti in ragione del suo esito complessivo, mentre nel diverso caso di conferma della sentenza impugnata la decisione sulle spese può essere modificata dal giudice del gravame soltanto se il relativo capo della sentenza abbia costituito oggetto di specifico motivo d'impugnazione (v., tra le altre, Cass., ord. n. 16526 del 13.6.2024).

8.4 Infine, in comparsa conclusionale l'avv. (...) ha eccepito l'inammissibilità, per tardività, della richiesta di rigetto dell'appello incidentale, per essere la stessa stata formulata solo nella nota di precisazione delle conclusioni, senza che gli appellanti avessero preso posizione precedentemente sul punto.

Appare agevole replicare sia che la richiesta di rigetto delle domande avversarie non integra una domanda soggetta a preclusioni di sorta, sia che il primo atto successivo alla proposizione dell'appello incidentale era costituito dalle note scritte previste dall'art. 352, n. 1 c.p.c. destinate a contenere "la sola precisazione delle conclusioni", nelle quali appunto gli appellanti hanno insistito per la reiezione della pretesa dell'avv. (...). 9. Passando al merito, l'appello principale investe solo il capo della sentenza con cui è stata dichiarata la nullità della delibera di cui al punto 2 dell'ordine del giorno, con la quale l'assemblea decise l'esecuzione di lavori di adeguamento e completamento della c.d. linea vita, per avere la delibera riguardato anche beni di proprietà esclusiva dell'odierno appellato senza il consenso del proprietario esclusivo (v., di recente, Cass., ord. n. 5528 dd. 2.3.2025).

Il Tribunale ha ritenuto che il tetto a copertura dell'ente 9 sia, al pari di quest'ultimo, di proprietà esclusiva dell'avv. (...), sia in quanto lo stesso non è ricompreso, nel piano di frazionamento condominiale, tra i beni contrassegnati dal numero "0" che identifica i beni comuni, sia in quanto non assolve ad alcuna funzione o utilità comune.

9.1 Gli appellanti hanno censurato la decisione, sostenendo che le parti non indicate quali proprietà esclusiva nel piano di frazionamento costituiscano necessariamente parti comuni, anche in considerazione del fatto che la copertura della tettoia poggia su strutture murarie prive di orlatura la quale, individuando le proprietà esclusive, riguarda solo le parti interne del porticato - posto auto, ma non le parti strutturali.

9.2 Si osserva, in primo luogo, che il contrassegno, nel piano di frazionamento, quale bene "0" non è di per sé necessario per i beni comuni i quali, in mancanza di tale indicazione, vanno individuati come tali in ragione della loro esclusione dai beni oggetto di proprietà separata e della funzione rivestita.

Se quindi non può convenirsi con l'affermazione della sentenza, secondo cui "la qualifica di bene comune sia attribuita ai soli beni contrassegnati dal numero 0" (pag. 3), neppure può peraltro ritenersi corretta la contraria allegazione degli appellanti, secondo cui "l'esclusione della res stessa dai beni contrassegnati dal numero 0 dimostra semmai che essa ricade proprio nel novero di quelli comuni/condominiali".

Ciò posto, non risulta contestato dall'appellante il fatto, espressamente allegato dall'avv. (...) sin dal ricorso introduttivo (v. pagg. 8-9) che il tetto in questione funga da copertura del solo ente 9, di proprietà esclusiva dello stesso appellato, e sia di altezza inferiore e autonomo rispetto al tetto a copertura degli enti individuali contrassegnati da 1 a 8. La circostanza che il tetto funga da copertura del solo ente 9 di proprietà esclusiva, e che non poggi su strutture condominiali, induce a escludere la natura condominiale del bene, il quale non rientra, nella specie, tra le parti necessarie all'uso comune ex art. 1117, n. 1 c.c., né possiede caratteristiche strutturali che ne comportano la destinazione a servizio delle rimanenti unità immobiliari.

Né, in contrario, può rilevare la dichiarazione resa in calce al piano di frazionamento dal redattore geom. (...), la quale è idonea ad attestare, conformemente a quanto disposto dall'art. 74 L. Tav. ("L'escorporazione di un piano, alloggio, locale, area o dipendenza immobiliare atti a separata utilizzazione può ordinarsi solo sulla base di una planimetria, dalla quale ne risulti chiaramente la descrizione. Questa planimetria deve essere attestata conforme al vero da un tecnico autorizzato") "che le figure rappresentanti le sezioni orizzontali corrispondono a realtà ma non anche a certificare il titolo di proprietà -esclusiva o comune - della copertura dell'ente 9.

Tantomeno può assurgere a dignità di prova del titolo la dichiarazione resa dallo stesso tecnico in uno scritto separato rispetto al piano (doc. 8 di parte resistente in primo grado). Pertanto, la delibera assembleare, avendo deciso (anche) in ordine a un bene di proprietà esclusiva, è da ritenersi nulla.

Va quindi respinto l'appello proposto in via principale.

10. Con il primo motivo di appello incidentale, l'avv. (...) ha dedotto la nullità della delibera di cui al punto 4 dell'ordine del giorno, con la quale l'assemblea incaricò l'avv. (...) di "richiedere al Comune di Monfalcone la fattibilità della cessione della strada comune (p.c.n. 129/14) e coevamente di convocare all'uopo l'assemblea dei comunisti per discutere di tale proposta una volta ottenute le indicazioni dell'Ente e l'eventuale disponibilità dello stesso alla cessione di cui sopra".

Secondo l'appellato, la delibera avrebbe avuto a oggetto l'assunzione di un'obbligazione nei confronti di un professionista (l'avv. (...)) in relazione a un bene non condominiale, ma in comunione, e quindi sottratto alla competenza dell'assemblea condominiale.

10.1 Ritiene la Corte che il motivo sia infondato.

La delibera in questione è, come correttamente evidenziato dal giudice di primo grado, priva di contenuto decisorio, in quanto al legale venne conferito un incarico meramente esplorativo, mentre che la questione della cessione o no al (...) della strada di accesso venne espressamente rimessa alle determinazioni di una futura assemblea tra i comunisti. Una tale delibera non incide quindi in alcun modo sui diritti dell'appellato, non essendo stato disposto dei beni in comunione né risultando provato l'insorgere di alcuna obbligazione a carico dei singoli condomini.

11. E' invece fondato il secondo motivo dell'appello incidentale, avente a oggetto la delibera di cui al punto 5 dell'ordine del giorno.

L'assemblea deliberò di autorizzare due dei condomini ((...) e (...)) a "sostare e/o fermare i veicoli e altri mezzi, anche velocipedi, davanti al proprio cancello carraio, di loro esclusiva pertinenza e uso, in area ricadente la proprietà condominiale ex art. 1117 cod. civ., rinunciando sin da ora ad usucapire la predetta area ed il relativo diritto".

La delibera venne adottata senza che l'argomento che ne formava oggetto fosse stato inserito all'ordine del giorno che, al punto 5, recitava "varie ed eventuali".

Né può sostenersi, come ritenuto dal giudice di primo grado, che il contenuto della delibera fosse meramente ricognitivo delle facoltà riconosciute dalla legge ai condomini di utilizzare il bene comune con modalità compatibili con l'uso altrui.

La destinazione alla sosta di veicoli di singoli condomini di una porzione di spazio condominiale, ha a oggetto la disciplina delle modalità di uso e godimento del bene comune e, in quanto idonea a disporre un'innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (v. art. 1120, comma 1, c.c.), necessita di specifica delibera dell'assemblea (v., ad es., Cass., sent. n. 21287/2004), la quale dev'essere necessariamente preceduta da adeguata informazione ai condomini mediante inserimento del relativo argomento all'ordine del giorno comunicato ai condomini con l'avviso di convocazione.

In secondo luogo, la delibera in questione, condizionando l'utilizzo dello spazio comune a due dei condomini dietro la rinuncia di costoro all'usucapione assume inoltre carattere transattivo, il quale vieppiù impone la specifica previsione nell'ordine del giorno. La mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea dell'argomento oggetto della delibera determina l'annullamento di questa ai sensi dell'art. 66, co. 3 disp. att. c.c. il quale, dopo avere precisato che l'avviso di convocazione deve contenere, tra l'altro, "specifica indicazione dell'ordine del giorno", dispone che "in caso di ... incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

12. Con l'ultimo motivo, l'avv. (...) ha lamentato il rigetto della domanda di condanna al pagamento della sanzione di cui all'art. 12 bis D.Lgs. 28/2010.

L'appellato ha sostenuto che le controparti omisero di partecipare personalmente alla procedura di mediazione, senza allegare un giustificato motivo, ma delegarono un rappresentante - l'avv. (...) - non a conoscenza dei fatti.

Risulterebbe quindi violato l'art. 8, co. 4 D.Lgs. 28/2010, che dispone che "Le parti partecipano personalmente alla procedura di mediazione. In presenza di giustificati motivi, possono delegare un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la composizione della controversia"; e alla violazione conseguirebbe la sanzione prevista dall'art. 12 bis, co. 3 D.Lgs. 28/2010.

12.1 Il motivo è infondato.

Gli otto condomini, ricevuta la notifica dell'istanza di mediazione, delegarono a partecipare all'incontro con il mediatore l'avv. (...), cui venne da ciascuno di essi conferito "mandato a conciliare" (doc. 8 di parte ricorrente).

Nel corso dell'incontro del 28.8.2023, l'avv. (...) contestò la mancata partecipazione personale delle controparti.

L'avv. (...) allegò gli impedimenti a comparire dei propri mandanti ("alcuni per impegni di lavoro, altri per motivi famigliari") e il mediatore manifestò la disponibilità a rinviare l'incontro onde consentire la partecipazione personale delle parti.

L'avv. (...) contestò le genericità dell'istanza di mediazione e sollecitò l'istante a precisare i motivi delle doglianze.

L'avv. (...) dichiarò di non intendere proseguire per l'assenza personale delle controparti.

12.2 L'art. 8, co. 4 D.Lgs. 28/2010 prevede l'obbligo delle parti di partecipare "personalmente" alla procedura di mediazione, salvo delegare, nelle forme previste dal successivo comma 4 bis, un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la composizione della controversia "in presenza di giustificati motivi".

L'art. 12 bis, co. 3 D.Lgs. 28/2010 dispone che, nelle ipotesi in cui la mediazione costituisca, come in materia condominiale, condizione di procedibilità, "con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato al primo incontro di mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione". Come si ricava dalla formulazione letterale della predetta disposizione attraverso l'utilizzo del verbo "può", quella invocata dall'appellato è una misura sanzionatoria che non consegue automaticamente e obbligatoriamente all'omessa partecipazione, ma che è rimessa alla discrezionalità del giudice, da esercitarsi sulla base delle peculiarità del caso concreto (quali ad esempio le ragioni della mancata presenza) e della ratio della norma, volta -attraverso l'induzione della partecipazione personale dei soggetti - a favorire la conciliazione della controversia.

12.3 Nel caso in esame, la conciliazione appariva comunque preclusa, e quindi anche nel caso in cui i convenuti in mediazione fossero comparsi, dall'aprioristico atteggiamento oppositivo dell'avv. (...), manifestatosi sia nel rifiutarsi di precisare le ragioni, invero del tutto carenti, dell'istanza di mediazione, priva dell'indicazioni delle censure mosse alle delibere impugnate, e tale quindi da impedire alle controparti di prendere posizione sulla stessa e di formulare una qualche proposta conciliativa, sia nell'opporsi a un aggiornamento dell'incontro, sollecitato - si evidenzia - dallo stesso mediatore, a seguito dell'allegazione dell'impedimento da parte del rappresentante avv. (...), proprio al fine di consentire la partecipazione personale degli altri condomini.

Una tale condotta integra violazione dell'obbligo, previsto dal sesto comma dell'art. 8 D.Lgs. 28/2010, di cooperare "in buona fede e lealmente al fine di realizzare un effettivo confronto sulle questioni controverse", ed è ad essa che va ascritto il fallimento della procedura di mediazione.

Non sussistono quindi, secondo il Collegio, i presupposti per condannare gli appellanti al pagamento della somma di cui all'art. 12 bis, co. 3 D.Lgs. 28/2010.

13. Quanto, da ultimo, alla regolazione delle spese di lite, oggetto dell'ultimo motivo di appello incidentale, la ripartizione del relativo onere va adottata in relazione all'esito complessivo della lite, poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (v., tra le altre, Cass., sent. n. 27606/2019; Cass., ord. n. 9064/2018).

Nella specie, l'accoglimento solo in misura ridotta delle pretese dell'avv. (...), che ha visto disattese la maggior parte delle doglianze poste a fondamento dell'impugnativa delle delibere assembleari e respinta la domanda di condanna ex art. 12 bis, co. 3 D.Lgs. 28/2010, e quindi la reciproca soccombenza, giustifica l'integrale compensazione delle spese. 13.1 Si dà infine atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater D.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte degli appellanti in solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'appello a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Trieste, nella suindicata composizione collegiale, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 282/2024 R.G., ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello proposto da (...), e (...) avverso la sentenza n. 162/2024 del Tribunale di Gorizia;
- in parziale accoglimento dell'appello incidentale proposto dall'avv. (...), e in parziale riforma della sentenza n. 162/2024 del Tribunale di Gorizia, che per il resto conferma, annulla la delibera assembleare di cui al punto 5 del verbale dd. 21.7.2023;
- compensa integralmente le spese del presente grado;
- dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater D.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'appello a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Trieste, 20 maggio 2025

Data udienza 20 maggio 2025

Massima redazionale

Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Parti - Primo incontro - Mancata partecipazione senza giustificato motivo - Sanzione pecuniaria disposta dal giudice a favore di controparte - Applicabilità - Presupposti - Fattispecie relativa a controversia insorta in materia condominiale

di Federico Ciaccafava

L'articolo 12-bis, comma 3, del D.Lgs. n. 28 del 2010, nel disporre, ove la mediazione costituisca condizione di procedibilità, che, testualmente, "con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato al primo incontro di mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione", costituisce, come attesta la stessa formulazione letterale della disposizione in esame, la quale utilizza il verbo "può", una misura sanzionatoria che non consegue automaticamente ed obbligatoriamente all'omessa partecipazione, ma che è rimessa alla discrezionalità del giudice, da esercitarsi sulla base delle peculiarità del caso concreto, quali ad esempio le ragioni della mancata presenza, e della "ratio" della norma, volta - attraverso

l'induzione della partecipazione personale dei soggetti - a favorire la conciliazione della controversia (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare condominiale, la corte territoriale ha confermato il rigetto della domanda di condanna al pagamento della sanzione pecuniaria già ritenuta in primo grado e riproposta in sede di impugnazione incidentale dall'odierno appellato per omessa ed ingiustificata partecipazione personale alla mediazione obbligatoria da parte degli appellanti, tutti rappresentati nella procedura conciliativa dallo stesso difensore, in quanto, nella circostanza, il fallimento della conciliazione era imputabile proprio alla condotta oppositiva dell'appellato medesimo, il quale si era rifiutato sia di precisare le ragioni, invero del tutto carenti, dell'istanza di mediazione, sia di consentire, come invece sollecitato dallo stesso mediatore, un aggiornamento dell'incontro al fine di consentire la partecipazione personale dei predetti appellanti).