

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Pietro Iovino ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3339/2020 promossa da: CONDOMINIO . ATTORE/I

contro

N.XXX SRL + altri (omissis) CONVENUTO/I

Nonchè D. INTERVENUTI VOLONTARIAMENTE

CONCLUSIONI Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente per l' udienza di precisazione delle conclusioni del 31.05.21. Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con atto di citazione il Condominio ed il Supercondominio attorei rivendicavano l' occupazione abusiva ed illegittima, perché asservita all' uso privato, da parte di alcuni condomini e loro locatari, che convenivano in giudizio, di alcuni spazi comuni e segnatamente di alcuni porticati, di una piazzetta interna ed alcuni locali interrati (già adibiti a servizio e ad uso della Centrale termica) , ciò in violazione degli artt. 1117 e segg. cc e del Regolamento condominiale (artt. 2, 5 , 6, 9 e II). Si costituivano tutti i convenuti ad eccezione di T.XX V.XX, D.XX srl, E.XX sas, T.XX sas ed ZZ srl, che restavano contumaci, eccependo, tra l' altro, l' improcedibilità del presente giudizio per il mancato esperimento della mediazione obbligatorie e comunque l' infondatezza --- eccezione della E.XXX srl che sostanzialmente aderiva alla domanda attorea, e chiedendo comunque il rigetto della domanda attorea. Più in particolare i convenuti costituiti, con l' eccezione della E.XXX srl e della sua conduttrice F.XXX T.X H.XX S.r.l. (già G.XXX E.XXX S.r.l.) nonchè della T.X C. srl, avanzavano domande ed eccezioni riconvenzionali volte ad accertare l' avvenuta usucapione, nonché l' esistenza di una servitù di uso pubblico delle parti comuni, di cui gli odierni attori avevano lamentato l' illegittimo uso e godimento. Sono altresì intervenuti volontariamente per sostenere le domande attoree N.XXXX D .XXX,E.XXXX H.XXX e DXXXX P.XXX, quali condomini del Supercondominio e rispettivamente partecipanti del Condominio A.XX, il primo, e del Condominio H.XX le restanti. Nelle more della prima udienza del 02.07.2020 il Condominio ed il Supercondominio in data 04.06.2020 hanno instaurato un procedimento d' urgenza ex art. 700 cpc nei confronti degli odierni convenuti S.X B. Srl (conduttrice di YYY Srl) e P.XXXX Srl - procedimento rubricato al RG n. 3339-1/2020, che è stato dichiarato inammissibile per le motivazioni contenute nell' ordinanza in data 10.07.2020.

Preliminarmente il Tribunale, a seguito delle reiterate eccezioni delle parti, dopo averle invitato ad esperire il tentativo di mediazione obbligatoria, vertendosi in materia condominiale, con ordinanza del 28.10.2021 rimetteva la causa in decisione in relazione alle questioni preliminari relative alla mancanza di potere rappresentativo in capo all' amministratore e all' irritualità del procedimento di mediazione, protestata sotto molteplici aspetti da tutti i convenuti. Conseguentemente all' udienza del 31.05.21 sulle rassegnate conclusioni la causa era assegnata a sentenza con assegnazione dei termini ex art. 190 cpc nella estensione massima. Il mediatore ha altresì evidenziato che l'assemblea condominiale

1. Ciò premesso, ritiene l' intestato Tribunale che la domanda attorea debba essere dichiarata improcedibile per il mancato esperimento di rituale e valido tentativo di mediazione e che ciò costituisca ragion liquida.

Infatti, la domanda attorea, regolamentata ratione temporis dalla normativa dettata dall' art. 5 del D. L. vo 28/2010, come modificata con D.L. 69/13, convertito con modifiche in L. 98/13 in vigore dal 20.09.2013, è improcedibile, perché non si è potuto svolgere alcun rituale tentativo di mediazione, il cui onere grava sulla parte che propone la domanda.

Ciò lo si afferma sulla base delle seguenti circostanze, che costituiscono peraltro fatti pacifici tra le parti, oltre che comprovati documentalmente. Il primo incontro di mediazione è stato celebrato in data 09.12.2020 come risulta dal relativo verbale di mediazione agli atti. In occasione di esso il mediatore ha rilevato e verbalizzato che "la parte istante (n. d. r odierni attori) ha presentato l' istanza di mediazione senza avere previamente convocato le assemblee di condominio per essere autorizzato ad avviare il giudizio, .. rinvia l' incontro, sempre in modalità online, al giorno 02.03.2021 ore 15.00". Quindi, la domanda di mediazione è stata presentata senza la relativa autorizzazione da parte delle assemblee condominiali ed il primo incontro di mediazione è stato celebrato il 09.12.2020 - e non il 02.03.2021 come voluto dagli attori - e l' amministratore Dott. P.XXXXXXX vi ha partecipato senza avere la necessaria autorizzazione, ragione per la quale è stato fissato un successivo incontro al 02.03.2021. Né è senza rilievo il fatto che il Condominio ed il Supercondominio attorei hanno proposto la relativa istanza di mediazione in maniera del tutto irrituale, perché privi di autorizzazione assembleare.

L' incontro del 02.03.2021 è stato, poi, ulteriormente rinviato al 15.03.2021 in quanto in occasione del 02.03.2021 l' Amministratore era ancora privo della necessaria autorizzazione del Supercondominio [si veda il doc. 26 - verbale di mediazione del 02.03.2021, depositato dai terzi intervenuti con la propria nota autorizzata (depositata il 16.04.21) per l' udienza del 27.04.2021). Nelle more dell' incontro del 15.03.2021 il Condominio ha, prima, deliberato in data 15.01.2021 a favore della partecipazione alla mediazione delegata (si veda verbale assemblea del 15.01.2021 prodotto) , poi in previsione dell' incontro del 15.03.2021 ha tempestivamente revocato con delibera del 12.03.2021 il mandato all' Amministratore a partecipare alla mediazione (si veda delibera del 12.03.2021); il Supercondominio invece nell' assemblea del 03.03.2021 ha espressamente negato all' Amministratore l' autorizzazione a partecipare alla mediazione (si veda delibera del 03.03.2021).

Come pacifico, quindi, perché comprovato documentalmente hic et inde, all' incontro del 15.03.2021 l' Amministratore Dott. Q.XXXX era privo di ogni potere relativo alla procedura di mediazione e ciò anche rispetto alla fase introduttiva, addirittura mai concessa dal Supercondominio ed in seguito revocata dal Condominio. Conseguentemente è documentalmente accertato come l' Amministratore Dott. .XXX, all' incontro di mediazione del 15.03.2021, abbia comunicato come la maggioranza dei condomini del Condominio e del Supercondominio avevano, durante le assemblee del 3 marzo e del 12 marzo 2021, deciso, previa delibera, la revoca del mandato all' Amministratore a partecipare alla mediazione e l' assenza di mandato ab origine da parte del Supercondominio; autorizzazione che deve ritenersi necessaria anche nella fattispecie de qua in ragione della previsione dell' art. 71 quater, comma 3, disp. att. c.c. secondo il quale al procedimento è legittimato a partecipare l' amministratore, previa delibera da assumere con la maggioranza di cui all' art. 1136 c.c. comma 2. Da ciò ne consegue la mancata rituale introduzione e partecipazione degli odierni attori alla procedura di mediazione e la conseguente improcedibilità delle domande attoree. Per effetto di tale pronuncia di improcedibilità, ragion liquida della decisione, resta assorbita ogni ulteriore questione anche di merito.

1.1 Tale improcedibilità inoltre travolge anche la posizione processuale dei terzi intervenuti la cui posizione processuale deve essere definita come di intervento adesivo dependente.

Non si dubita che in astratto il singolo condomino, rispetto all' azione intentata dal Condominio

abbia una legittimazione concorrente anche ad adiuvandum ex art. 105, 2. co . , cpc, ma nello specifico è però evidente che gli intervenuti, quali compartecipi del Supercondominio attoreo, tale è la qualità allegata, non possano che sottostare alla maggioranza assembleare di esso, che ha negato esplicitamente ogni autorizzazione alla partecipazione alla mediazione, con la conseguenza che anche la loro posizione non possa che essere travolta dall' improcedibilità appena visti. Infatti, anche recentemente la Suprema Corte di Cassazione con ordinanza n. 12626 del 12.05.2021 ha precisato come costituisca ius receptum per "giurisprudenza consolidata di questa Corte (tra le molte, Cass. n. 1208 del 2017; n. v 26557 del 2017; n. 22856 del 2017; n. 4436 del 2017; n. 16562 del 2015) , secondo cui la legittimazione processuale dell' amministratore di condominio, accordata dall' art. 1131 cod. civ. nei limiti delle sue attribuzioni in ordine alle liti aventi ad oggetto interessi comuni dei condomini, dà luogo unicamente ad una deroga rispetto alla disciplina generalmente valida per ogni altra ipotesi di pluralità di soggetti del rapporto giuridico dedotto in lite, sopperendo all' esigenza di rendere più agevole la costituzione del contraddittorio nei confronti del condominio, nel senso di evitare la necessità di promuovere il litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini; che rimane intatto il potere del singolo condòmino di agire a tutela dei beni condominiali, essendone proprietario pro quota; che l' impostazione tradizionale è stata confermata dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 10934 del 2019, che ha affermato il principio secondo cui, nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell' amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota". Da ciò, secondo il Tribunale, discende però che la legittimazione concorrente del singolo condòmino non può mai andar contro la volontà espressa dal Condominio ossia dalla maggioranza assembleare espressasi nelle forme legali, id est la volontà assembleare nell' agire o meno a tutela dei beni comuni, volontà assembleare, che nella fattispecie odierna ha negato l' autorizzazione in un caso e mai concessa nell' altro, mai oggetto di impugnativa e , quel che più conta, di impugnativa vittoriosa.

1.2 In ogni caso nello specifico, ciò dicasi come ratio decidendi alternativa e subordinata alla precedente, la natura dell' intervento de quo deve desumersi dall' atto spiegato in concreto, il quale peraltro, come pacifico, è stato depositato in data 16.06.20 e , quindi, soltanto gg. 10 prima della prima udienza fissata in citazione per il 26.06.20, conseguentemente in un momento in cui a tutte le parti era preclusa ogni asserzione volta ad innovare il thema decidendi, se non nei ristretti limiti previsti dall' art. 183, 5A co . , cpc, che ovviamente non può avere alcun rilievo nella questione d' improcedibilità per mancato esperimento di rituale mediazione obbligatoria, oggi sub iudice. Ciò induce a considerare che l' intervento in questione costituisca ed integri gli estremi di un intervento adesivo dipendente e come tale integralmente dipendente dalla domanda posta dagli attori sia perché si fanno proprie le posizioni in fatto ed in diritto sia per le ragioni che hanno spinto all' azione, come individuate da petitum e causa petendi espresse dai primi ed interamente aderite dagli intervenuti, i quali sono sostanzialmente intervenuti soltanto per aderire alle domande attoree e non per promuovere un' autonoma e concorrente azione in proprio da affiancare a quella espressa in atto di citazione sia pure di identico contenuto. Del resto nella comparsa d' intervento non è mai rivendicata o solo specificata la natura dell' intervento e da essa si può solo leggere il completo e peraltro corretto e legittimo, "appiattimento" (cfr. comparsa pag. 16 nella parte dedicata alle conclusioni si legge: ""... effettuano atto di intervento ex art. 105 c.p.c., aderendo alle ragioni in fatto e in diritto esposte da parte attrice ..."")) sulle posizioni attoree. Conferma ciò ab externo e come argomento (non dirimente ma) rafforzativo della presente decisione, l' affermazione relativa dichiarazione di valore, dove è espressamente richiamato il comma 2 dell' art. 105 cpc dedicato all' intervento adesivo dipendente, leggendosi: ".si dichiara che il presente atto di intervento ha natura di intervento adesivo ai sensi e per gli effetti dell' art. 105, c. 2, e pertanto non è dovuto il versamento del contributo unificato . ". Ciò del resto è in linea con la tesi sostenuta dalla difesa di S.X A. srl, la quale in comparsa conclusionale a pag. 4 ha allegato che ""...come chiarito anche dalla Circolare Prot. m_dg. DAG. 05/02/2015. 0020600. del Ministero della Giustizia del 5.02.2015 dove si

legge: "nelle ipotesi di intervento adesivo, di cui al successivo comma 2 del citato articolo 105 c.p.c., chi interviene sostiene la posizione di un' altra parte processuale, perché vi ha interesse, ma non chiede la tutela di un proprio diritto; in tale ipotesi nessun contributo unificato si ritiene dovuto".

In ultimo ma non per ordine d' importanza, si evidenzia quanto segue. Gli intervenuti nella comparsa conclusionale hanno allegato che "...hanno autonomamente formulato richiesta di avvio del procedimento di mediazione che - solo per mera opportunità partica - è stata materialmente acclusa all' interno degli allegati della domanda avanzata da parte attrice (come si può osservare dalla relativa ricevuta di p.e.c. sub doc. 22, ove compare la "Richiesta mediazione N.XXXX D.XXX E.XXXX", con i relativi doc. 1 , 2 e 3 in allegato) "stante l' omogeneità della domanda spiegata in giudizio e al fine di evitare una duplicazione di procedimenti di mediazione" (doc. 23) .". Tale difesa tuttavia non può essere condivisa. La pretesa domanda di mediazione, acclusa quale semplice allegato alla domanda di mediazione, questa invece certamente spedita via PEC il 10.11.20 all' organismo prescelto (C s.r.l.) dall' avv. Q.XX G.XXX già difensore degli attori (quindi da soggetti completamente estranei alla difesa dei terzi intervenuti) , deve considerarsi del tutto irritualmente proposta e come tale inidonea allo scopo, dacché non oggetto di autonomo e separato inoltro all' ente deputato al procedimento di mediazione e come tale, non solo, conferma ulteriormente la natura subordinata e dipendente della posizione processuale degli intervenuti, ma anche, la oggettiva irritualità della proposizione, con conseguente valutazione tamquam non esset. 2. E' evidente infine che l' acclarata improcedibilità, per le ragioni appena espresse, travolge indirettamente anche le domande riconvenzionali spiegate. Quest' ultime, infatti, sia risarcitorie o di manleva e specialmente laddove relative all' esistenza di una servitù ad uso pubblico ovvero di intervenuta usucapione, queste ultime svolte in via principale anche come eccezioni riconvenzionali, possono ritenersi assorbite dalla presente pronuncia in quanto da ritenersi meramente gradate o subordinate nel loro esame all' eventuale accoglimento delle domande attoree, del cui esito si è già detto. Conforta ciò anche il tenore delle comparse conclusionali, le quali non contengono alcuna esplicita o esplicitata volontà di prosecuzione del giudizio all' esito dell' eventuale ed auspicato, dai convenuti, accoglimento dell' invocata improcedibilità e confortano la valutazione complessiva del loro spiegamento finalizzato a paralizzare le domande attoree e , quindi, da interpretarsi come svolte in via gradata o subordinata all' accoglimento di esse. E' comunque evidente che esse, laddove svolte in principalità scontrerebbero, ove volte all' accertamento di diritti reali, l' esigenza sia della mediazione obbligatoria sia della necessaria individuazione di tutti i legittimi contraddittori, vertendosi in ipotesi di litisconsorzio necessario ex art. 102 cpc, aspetti questi che non hanno minimamente occupato o preoccupato le parti convenute e che conferma a contrario la valutazione appena espressa di difese svolte in via gradata o subordinata nel senso appena esposto. In ragione della natura delle parti e dei rapporti reciproci ed in considerazione della complessità e particolarità della vicenda, nonché della relativa novità ed opinabilità delle questioni, si ritiene giustificata la compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1. DICHIARA IMPROCEDIBILE la domanda attorea;**
2. compensa per intero le spese di lite tra tutte le parti. Sentenza esecutiva ex lege.

Bologna, 3 dicembre 2021

Il Giudice Monocratico dott. Pietro Iovino