

**Tribunale** | Sulmona | **Civile** | **Sentenza** | 11 luglio 2022 | **n. 158**

Data udienza 10 luglio 2022

Integrale

**Procedimento di mediazione - Partecipazione soggetto delegato - Conferimento procura speciale - Oggetto - Potere di disporre dei diritti sostanziali oggetto di accertamento - Conoscenza dei fatti - Conferimento poteri per la soluzione della controversia - Procura carente dei requisiti di specificità - Irregolarità delega - Conseguenze - Invalidità procedimento mediazione - Improcedibilità domanda giudiziale**

TRIBUNALE DI SULMONA

In Nome Del Popolo Italiano

Il Giudice On. Dott.ssa Anna Maria De Sanctis, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in prima istanza iscritta al n. 797 dell'anno 2019 Ruolo Generale Affari Contenziosi sulle conclusioni precisate come da verbale ed atti, fra le parti:

(...) S.r.l. (...), in persona del legale rapp.te p.t. rappresentata dall'Avv. DA.RA., con indirizzo PEC indicato ex art. 125 c.p.c.

Attore

CONDOMINIO FABBRICATO "(...)" - BORGO (...) (...), rappresentato dall'Avv. SESSA ARMANDO con indirizzo PEC indicato ex art. 125 c.p.c.

Convenuto

OGGETTO: opposizione delibera condominiale

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO

1. Visto l'atto di citazione regolarmente notificato con il quale la (...) S.r.l. ha convenuto in giudizio dinanzi a questo Tribunale il CONDOMINIO FABBRICATO "(...)" - BORGO (...) con il quale provvedeva ad impugnare la delibera adottata dell'assemblea dei condomini in data 29.06.2019

deducendo: a) Che andava rilevata inesistente e/o nulla della delibera assembleare nella parte recante approvazione di bilancio consuntivo relativo all'anno di esercizio 2018/2019, per essere stato quest'ultimo redatto in violazione dei criteri dettati, dagli artt. 1130 bis e ss. c.c., in quanto corredato da relazione assolutamente non esaustiva dell'amministratore, nonché di quelli prescritti dall'art.1123 c.c. quando in particolare, all'imputazione a tutti i condomini degli oneri legali ai quali il Condominio aveva conferito mandato per la difesa di un procedimento di mediazione introdotto proprio da essa attrice.

b) Che andava rilevata l'inesistente e/o nulla della delibera in ragione della redazione del bilancio preventivo per l'anno 2019/2020 in violazione dei criteri dettati dall'art. 1130 bis c.c..

c) Che andava rilevata l'invalida della delibera nella parte relativa alla nomina/conferma dell'amministratore in assenza dell'indicazione, da parte di questi, dei propri dati anagrafici e professionali, nonché in assenza delle previsioni dei compensi al medesimo spettanti 2. Vista la comparsa di costituzione con la quale il CONDOMINIO FABBRICATO "(...)" BORGO (...) ha eccepito:

a) Che in via preliminare andava rilevata l'improcedibilità della domanda per invalidità del procedimento di mediazione, non essendo stato consentito all'amministratore di prendervi parte, malgrado questi avesse chiesto un termine per documentati motivi di salute

b) Che andava rilevata la decadenza dell'attrice dal diritto di impugnare la delibera assembleare per inutile decorso del termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c..

c) Che nel merito, andava rilevata la genericità delle doglianze attoree in merito alla pretesa violazione dei criteri prescritti dagli artt. 11130 bis e 1123 c.c. per la stesura del bilancio e per la ripartizione delle spese

d) Che andava rilevata la piena ed esatta osservanza della prima delle disposizioni indicate, avendo l'amministratore provveduto a redigere il rendiconto condominiale, nonché dell'art. 1123 c.c. dal momento che l'amministratore aveva già provveduto, ben prima della proposizione dell'impugnazione e della stessa approvazione dei bilanci, a rettificare il riparto di alcune spese, non esigendo da (...) S.r.l. alcun importo ad essa non imputabile

e) Che andava rilevata l'insussistenza di norme che vietino la redazione del bilancio preventivo in assemblea, ovvero che impediscano di procedervi, in assenza di un preesistente stato di ripartizione, quest'ultimo essendo soltanto finalizzato ad ottenere la clausola di provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo nei confronti del singolo condomino moroso ai sensi dell'art. 63 disp. Att. C.p.c..

f) Che andava rilevata la pretestuosità delle doglianze relative alla validità delle delibere di nomina dell'amministratore, dal momento che fu proprio il padre del legale rapp.te di (...) S.r.l. a proporre il (...) quale amministratore del condominio e che il compenso da riconoscere al medesimo ha

regolarmente formato oggetto di approvazione nell'ambito della discussione sul bilancio preventivo

g) Che andava rilevata l'insussistenza del periculum in mora, neppure indicato dall'attore

3. Visti gli atti, la documentazione acquisita, l'interrogatorio della parte nel corso dell'istruzione;

4. Rilevato:

5. che il precedente Giudicante, con provvedimento del 18/1/20, a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 15/1/2020, aveva rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della deliberazione assembleare, ritenendo non sussistenti i requisiti del fumus boni juris e del periculum in mora.

6. Che risulta fondata la sollevata improcedibilità dell'attorca domanda, per l'invalidità ed inefficacia del procedimento di mediazione, in quanto, non è stato consentito all'amministratore di parteciparvi personalmente nonostante egli abbia tempestivamente chiesto un rinvio dell'incontro di mediazione per documentato impedimento per motivi di salute. L'impedimento dell'amministratore oltre che provato dalla documentazione in atti è stato attestato anche dal mediatore nel verbale del 30.09.2019 e non è stato contestato da controparte.

7. Che agli atti risulta depositata: pec del 22/7/19, dell'Organismo di Mediazione "(...) srl" con la quale si comunicava all'amministratore condominiale, (...), la data del primo incontro del procedimento di mediazione per il giorno 16/9/19; copia della deliberazione del 18/8/19 con la quale l'assemblea condominiale autorizzava l'amministratore (...), a partecipare al procedimento di mediazione, con l'assistenza dell'avv. (...); copia pec dell'11/9/19, con la quale l'avv. (...) chiedeva all'Organismo di Mediazione di rinviare ad altra data l'incontro di mediazione fissato per il 16/9/19, essendo impossibilitato a parteciparvi, in quanto impegnato in quella stessa data in 4 cause civili innanzi al Tribunale di Napoli; copia pec del 17/9/19, con la quale l'Organismo di Mediazione comunicava all'avv. (...) il rinvio del primo incontro di mediazione per la data del 30/9/19; copia di comunicazione a mezzo pec il 17/9/19 dell'Avv. (...) con la quale comunicava all'Organismo di Mediazione l'impedimento dell'amministratore condominiale, (...), a comparire all'incontro fissato per il 30/9/19, dovendo sottoporsi, proprio in quello stesso giorno, ad un intervento chirurgico di cataratta. L'avv. Sessa documentava tale impedimento, allegando alla pec la copia della prenotazione presso la Asl (...) dell'intervento chirurgico fissato in pari data chiedeva un rinvio.

8. Che nonostante tale comunicazione, si legge sul verbale di conciliazione, "L'amministratore di Condominio sig. (...) non è presente per motivi di salute. Per tali motivi, in data 17/9/2019, depositava presso l'Organismo di Mediazione il certificato medico relativo ad un intervento di cataratta fissato per il 30/9/2019 chiedendo rinvio. Pertanto il mediatore insiste per un rinvio e per il proseguimento della mediazione. L'avv. (...), pur in presenza di oggettivo impedimento comprovato da certificato medico chiede procedersi alla conclusione del procedimento di mediazione ...(omissis)... P.Q.M. il conciliatore, vista l'impossibilità di comporre la lite per

l'assenza della parte convocata, dichiara l'esito negativo della procedura di mediazione tesa alla conciliazione della controversia in oggetto'. Parte convenuta deduceva che l'eccezione di improcedibilità della domanda per invalidità della mediazione sarebbe infondata, in quanto l'amministratore del Condominio, pur in presenza del suo legittimo e pacifico impedimento a comparire al primo incontro di mediazione, avrebbe potuto delegare un terzo a parteciparvi, e ciò in applicazione dei principi di diritto stabiliti dalla Suprema Corte con la sentenza n. 8473/2019; pertanto la (...) S.r.l. chiedeva di "procedersi alla conclusione del procedimento di mediazione".

9. Che, come da verbale assembleare del 18/8/19, prodotto agli atti, l'assemblea aveva autorizzato l'amministratore (...) a partecipare al procedimento di mediazione; pertanto il (...) avrebbe violato il mandato conferitogli dall'assemblea se avesse delegato un terzo a partecipare all'incontro di mediazione;

10. che proprio nella sentenza n. 8473/19 della Corte di Cassazione citata da parte attrice si legge: "Allo scopo di validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, la parte deve conferirgli tale potere mediante una procura avente specifico oggetto della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto (ovvero, deve essere presente un rappresentante a conoscenza dei fatti e fornito dei poteri per la soluzione della controversia, come previsto dal progetto della Commissione Alpa sulla riforma delle ADR all'art. 84)".

11. Che pertanto solo l'amministratore condominiale poteva essere pienamente a conoscenza delle questioni riguardanti il Condominio e solo lui poteva valutare una eventuale proposta conciliativa.

12. Che la volontà della s.r.l. (...) di concludere il procedimento di mediazione a poco più di un mese dal suo inizio (tenuto conto del periodo di sospensione feriale) - pur in presenza di un legittimo e documentato impedimento dell'amministratore a comparire al primo incontro - è assolutamente ingiustificata, se si considera che l'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2010 stabilisce che, il procedimento di mediazione, può durare fino a tre mesi e che, quindi si sarebbe potuto fissare un nuovo incontro nel rispetto di tale norma

13. Che da quanto esposto emerge l'invalidità del procedimento di mediazione, poiché, ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis, D. Lgs. n. 28/2010, è necessario, ai fini del rispetto della condizione di procedibilità della domanda, che le parti compaiano personalmente all'incontro con il mediatore (cfr. sent. Cass. n. 8473/2019 sent. trib di Roma 27.06.2019)

14. Ritenuto:

a) che risulta fondata l'eccezione di improcedibilità della domanda per tutti i motivi sopra indicati

b) che risultano pertanto assorbiti gli ulteriori motivi di doglianza

c) che alla prevalente soccombenza della parte attrice segue la sua condanna alla rifusione in favore della controparte delle spese di lite

P.Q.M.

Il Giudice On. Dott.ssa Anna Maria De Sanctis definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da

(...) SRL, nei confronti del CONDOMINIO FABBRICATO "(...)" - BORGO (...) così provvede:

- dichiara l'improcedibilità della domanda - condanna la (...) S.r.l. alla rifusione, in favore del CONDOMINIO FABBRICATO "(...)" - BORGO (...), delle spese di lite liquidate in Euro 4.835,00 (scaglione da 5.201,00 a Euro 26.000,00 valori medi DM.55/2014), oltre magg.ni 15% iva e cpa come per legge da distrarsi in favore dell'Avv. (...) dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Sulmona il 10 luglio 2022.

Depositata in Cancelleria l'11 luglio 2022.

Massima redazionale

**Condominio negli edifici - Controversie - Mediazione obbligatoria - Giudizio di impugnazione di delibere assembleari - Procedimento di mediazione obbligatoria - Primo incontro - Assenza dell'amministratore chiamato giustificata da comprovati motivi di salute - Invito del mediatore a proseguire il procedimento mediante rinvio - Condotta oppositiva del condomino istante - Definizione del procedimento con esito negativo per assenza di parte chiamata - Invalidità ed inefficacia del procedimento - Sussistenza - Conseguenze**

di Federico Ciaccafava

Nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare condominiale, deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda attorea ove il condomino istante, pur in presenza di un oggettivo e documentato impedimento dell'amministratore a partecipare al primo incontro del procedimento di mediazione attestato anche dal mediatore, anziché aderire all'invito di quest'ultimo di proseguire il predetto procedimento, aggiornandosi mediante rinvio ad una successiva seduta, assumendo una condotta oppositiva, abbia determinato la conclusione dello stesso con redazione di verbale di esito negativo per assenza della parte chiamata (Nel caso di specie, accogliendo l'eccezione sollevata dal Condominio convenuto, che aveva lamentato la mancata partecipazione dell'amministratore al procedimento promosso da controparte nonostante lo stesso avesse tempestivamente e ritualmente chiesto un rinvio dell'incontro di mediazione per impedimento dovuto a motivi di salute e debitamente comprovato da certificato medico, il giudice adito ha dichiarato l'improcedibilità della domanda giudiziale per l'invalidità ed inefficacia del procedimento di mediazione espletato).

Data udienza 10 luglio 2022

Massima redazionale

**Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Condizione di procedibilità - Primo incontro - Assenza di parte chiamata giustificata da comprovati motivi di salute - Invito del mediatore a proseguire il procedimento mediante rinvio - Condotta oppositiva di parte istante - Definizione del procedimento con esito negativo per assenza di parte chiamata - Invalidità ed inefficacia del procedimento - Sussistenza - Conseguenze - Improcedibilità della domanda - Fattispecie relativa a giudizio di impugnazione di delibera assembleare condominiale**

In tema di mediazione obbligatoria, deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda attorea ove parte istante, pur in presenza di un oggettivo e documentato impedimento della parte chiamata a partecipare al primo incontro attestato anche dal mediatore, anziché aderire all'invito di quest'ultimo di proseguire il procedimento mediante rinvio ad altra seduta, assumendo una condotta oppositiva, determini la conclusione dello stesso con verbale di esito negativo per assenza della parte chiamata (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare condominiale, il giudice adito, accogliendo l'eccezione sollevata dal Condominio convenuto, che aveva lamentato la mancata partecipazione dell'amministratore nonostante lo stesso avesse tempestivamente e ritualmente chiesto un rinvio dell'incontro di mediazione per impedimento dovuto a motivi di salute e debitamente comprovato da certificato medico, ha dichiarato l'improcedibilità della domanda giudiziale con condanna dell'attore anche alla refusione delle spese di lite). (Riferimenti giurisprudenziali: Cassazione, sezione civile III, sentenza 27 marzo 2019, n. 8473).

Data udienza 10 luglio 2022

Massima redazionale

**Procedimento di mediazione - Partecipazione soggetto delegato - Conferimento procura speciale - Oggetto - Potere di disporre dei diritti sostanziali oggetto di accertamento - Conoscenza dei fatti - Conferimento poteri per la soluzione della controversia - Procura carente dei requisiti di specificità - Irregolarità delega - Conseguenze - Invalidità procedimento mediazione - Improcedibilità domanda giudiziale**

In tema di improcedibilità della domanda per irregolarità del procedimento di mediazione, si precisa che affinché possa ritenersi validamente delegato un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, la parte deve conferirgli tale potere mediante una procura avente specifico oggetto

della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto (ovvero, deve essere presente un rappresentante a conoscenza dei fatti e fornito dei poteri per la soluzione della controversia). In difetto di tali presupposti il procedimento di mediazione deve ritenersi invalido con conseguente improcedibilità della domanda giudiziale spiegata.