

## Corte d'Appello Campobasso, Sent., 26/11/2024, n. 286

COMUNIONE E CONDOMINIO › Assemblea dei condomini e deliberazioni

### Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO

La Corte di Appello di Campobasso, collegio civile, riunita in camera di consiglio, composta dai magistrati:

dr. Maria Grazia d'Errico - Presidente

dr. Rita Carosella - Consigliere

dr. Gianfranco Placentino - Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nel procedimento n. 337/2020 R.G. di appello avverso l'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. pubblicata il 5/11/20 dal Tribunale di Larino in composizione monocratica nel procedimento n. 1171/16 R.G.,  
avente ad oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

### TRA

I.N. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. NERI CLAUDIO, elettivamente domiciliato in VIA MAZZINI 107 CAMPOBASSO presso il difensore

APPELLANTE

### E

CONDOMINIO P. R. I L. C. L. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. TOMACIELLO GIANLUCA, elettivamente domiciliato C/O AVV. BARISCIANO CAMPOBASSO alla via de' Ferrari

APPELLATO

## Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. Con ricorso ex art. 702 bic c.p.c. depositato in data 5/10/2016 N.I. e P.R. proponevano domanda contro il CONDOMINIO P. R. I L. C. L. chiedendo che il tribunale volesse così provvedere:

"sospendere, preliminarmente, le deliberazioni impugnate, adottate nella riunione assembleare del 16/08/2016 e relative alla approvazione delle tabelle allegate all'avviso di convocazione e riguardanti il riparto dei millesimi di proprietà generale ed il riparto nelle spese per l'acquisto dell'ascensore (punto n.2 dell'ordine del giorno), nonché relative alla approvazione del conto consuntivo nelle parti riguardanti la ripartizione delle spese per l'acquisto ascensore, ricorrendone tutte le condizioni di legge, dal momento che gli esponenti sarebbero obbligati a pagare somme non dovute, con il rischio di un illegittimo assestamento del riparto relativo anche ai "nuovi" millesimi di proprietà mai posto come argomento all'ordine del giorno della riunione ed approvato a maggioranza e non all'unanimità;

-nel merito, dichiarare nulle ed illegittime -e, comunque, annullare- le deliberazioni medesime assunte con l'approvazione dell'argomento di cui al punto n.2 dell'ordine del giorno relativamente alle tabelle di riparto dei millesimi di proprietà e delle spese per l'acquisto dell'ascensore e con l'approvazione del conto consuntivo nella parte riguardante la ripartizione di tali spese;

-condannare il Condominio convenuto alle spese ed onorari del giudizio".

Il condominio, costituendosi, in via pregiudiziale eccepiva:

1) l'inammissibilità della domanda perché tardivamente proposta ai sensi dell'[art. 1137 c.c.](#);

2) la sua improcedibilità per palese violazione dell'[art. 5](#), comma 1-bis [D.Lgs. n. 28 del 2010](#);

nel merito evidenziava la liceità e correttezza dell'operato dell'assemblea condominiale perché pienamente conforme ai criteri legali di ripartizione della spesa, e alle tabelle allegate al regolamento di condominio vigente.

Alla prima udienza del 7/3/2017 il Tribunale, rigettata l'istanza di sospensione, disponeva il rinvio all'udienza del 21/11/17, ordinando che le parti dessero corso alla procedura obbligatoria di mediazione; all'udienza successiva del 10/1/18 il condominio deduceva la tardività della domanda di mediazione proposta oltre il termine indicato dal giudice ed il Tribunale disponeva il rinvio della causa all'udienza del 5/6/18 per la precisazione delle conclusioni; a detta udienza il condominio eccepiva ulteriormente la mancata comparizione personale dei ricorrenti all'incontro di mediazione; a seguito di ulteriori rinvii, disposti per ragioni di ruolo sempre per la decisione della causa, il Tribunale con ordinanza depositata il 5/11/2020 e comunicata il 6/11/2020 dichiarava improcedibile la domanda e compensava integralmente le spese di giudizio.

Il tribunale rilevava che all'incontro di mediazione svoltosi in data 18/4/17 non erano comparsi i ricorrenti personalmente, ma solo il loro procuratore; rilevava che la domanda di mediazione era stata proposta nel termine assegnato dal giudice; rilevava che la procura conferita all'avv. Neri, procuratore dei ricorrenti non conteneva alcun riferimento alla mediazione, così che la partecipazione dei ricorrenti alla mediazione a mezzo del procuratore non era rituale con conseguente improcedibilità.

N.I. proponeva appello avverso tale pronuncia con citazione notificata il 4/12/2020 e iscritta a ruolo il 10/12/2020, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"- dichiarare nulle e illegittime -e, comunque, annullare- le deliberazioni adottate nella riunione assembleare del 16.08.2016 e relative alla approvazione delle tabelle allegate al relativo avviso di convocazione e riguardanti il riparto di millesimi di proprietà generale e quello delle spese per l'acquisto dell'ascensore (punto 2 dell'ordine del giorno) nonché relative all'approvazione del conto consuntivo nelle parti concernenti la ripartizione di tali spese;

- condannare il condominio appellato alle spese del doppio grado del giudizio".

Si costituiva il Condominio chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"in via preliminare:

1) accertare e dichiarare la domanda improcedibile per palese violazione del [D.Lgs. n. 28 del 2010](#) per le ragioni già evidenziate e per l'effetto confermare l'ordinanza ex art. 702 ter del Tribunale di Larino in data 05-11-2020.

- nel merito

1) nella denegata ipotesi di superamento dell'eccezione preliminare di improcedibilità, accertare e dichiarare la infondatezza della proposta impugnazione stante la liceità del deliberato assembleare per le ragioni ampiamente esposte;

2) Condannare l'appellante alla refusione delle spese e compenso del doppio grado di giudizio".

All'udienza del 18/10/2023, tenuta con trattazione scritta, la causa, sulle conclusioni di cui alle note

scritte come riportate in epigrafe, veniva riservata per la decisione con l'assegnazione dei termini ex [art. 190 c.p.c.](#)

2. In via preliminare va rilevato che l'ordinanza di improcedibilità è stata impugnata da uno solo dei ricorrenti di primo grado e che l'appello è stato notificato al solo condominio, onde è necessario verificare l'integrità del contraddittorio.

Osserva la Corte che in tema di condominio, l'impugnazione di una delibera assembleare ad opera di una pluralità di condomini determina, tra gli stessi, una situazione di litisconsorzio processuale, fondato sulla necessità di evitare eventuali giudicati contrastanti in merito alla legittimità della deliberazione medesima; sicché, ove la sentenza che ha deciso su tale impugnativa sia stata appellata soltanto da alcuni dei detti condomini, l'esito dell'impugnazione si estende anche a quelli che, tra gli originari litisconsorti, non l'abbiano proposta; ne consegue che nessuna irregolarità deriva dalla mancata evocazione in giudizio ([Cass. n. 22370 del 26/09/2017](#)).

3. Con il primo motivo di appello, N.I. contesta la statuizione adottata dal Tribunale in ordine alla rilevata improcedibilità della domanda per mancata mediazione obbligatoria; contesta che l'eccezione relativa alla mancata comparizione è stata sollevata tardivamente dalla controparte; il Tribunale avrebbe dovuto rilevare che l'eccezione relativa alla mancata comparizione dei ricorrenti non è stata proposta alla prima udienza utile e avrebbe dovuto rigettare l'eccezione e procedere all'esame della causa nel merito.

Il Tribunale, motivando sul punto, ha rilevato che l'eccezione relativa alla mancato regolare esperimento della mediazione era stata sollevata immediatamente dal condominio alla prima udienza successiva; l'integrazione del motivo relativo alla mancata comparizione personale era stata proposta all'udienza successiva fissata sempre per la decisione, aggiungendo ulteriore motivazione rispetto a quella tempestivamente proposta, relativa alla tardività della domanda di mediazione.

Ritiene la corte che il motivo di appello sia infondato.

Secondo la giurisprudenza della Cassazione nel giudizio sommario di cognizione svoltosi in prime cure nelle forme di cui all'[art. 702-bis c.p.c.](#), il rilievo della improcedibilità della domanda per mancato preventivo esperimento del procedimento di mediazione deve essere eccepito o rilevato d'ufficio - a pena di decadenza-, non oltre la prima udienza e se il procedimento si è esaurito in un'unica udienza, non oltre la sua celebrazione ([Cass. 29017/2018](#); [Cass. n. 32797/2019](#)).

Nessun dubbio vi è che il rilievo dell'improcedibilità per mancato preventivo esperimento sia stato effettuato dal condominio già con la comparsa di risposta, e che il giudice alla prima udienza abbia disposto la fissazione di successiva udienza, assegnando termine per la proposizione della domanda di mediazione; ne consegue che nessuna decadenza può essere configurata al riguardo.

L'[art. 5](#) co. 2, ultimo periodo, del [D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28](#), prevede unicamente "A tale udienza, il giudice accerta se la condizione di procedibilità è stata soddisfatta e, in mancanza, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale".

Osserva la Corte che nessun termine di decadenza è previsto dalla norma in esame, ben potendo il giudice anche di ufficio accertare se la condizione di procedibilità sia stata soddisfatta o meno; peraltro è incontestato che il condominio sin dall'udienza successiva contestava il mancato avveramento della condizione di procedibilità; il fatto il giudice si sia pronunciato sull'accertamento della verifica di procedibilità dopo che erano stati disposti svariati rinvii sempre per la decisione, dovuti alla gestione del ruolo, non esclude il fatto che il giudice abbia pronunciato ritualmente sulla soddisfazione della condizione e sull'improcedibilità della domanda, prima di ogni ulteriore accertamento.

Non essendo state prospettate specifiche contestazioni avverso il merito della statuizione di improcedibilità, nulla va precisato al riguardo.

Ne consegue che il motivo deve essere rigettato.

4. Gli ulteriori motivi attengono al merito della controversia e sono assorbiti dal rigetto del primo motivo.

5. L'appellante, integralmente soccombente, va condannato a rimborsare alla parte appellata le spese del presente grado, liquidate in dispositivo in applicazione del D.M. n. 147 del 1922, in ragione del valore indeterminabile a complessità bassa della causa e dell'attività prestata, con parametri minimi attesa la pronuncia in mero rito.

A norma dell'[art. 13](#), c. 1-quater del [D.P.R. n. 115 del 2002](#), applicabile ai procedimenti iniziati successivamente al 31 gennaio 2013, sussistono i presupposti per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione.

### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Campobasso, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da I.N., avverso l'ordinanza pubblicata in data 5/11/20 dal Tribunale di Larino, così provvede:

- rigetta l'appello e conferma l'ordinanza impugnata;
- condanna I.N. al pagamento, in favore del CONDOMINIO P. R. I L. C. L. , delle spese del presente grado di giudizio che liquida in complessivi Euro 4.996,00 per compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, IVA, CPA come per legge;
- dichiara che a carico dell'appellante sussiste il presupposto dell'obbligo di versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione.

### **Conclusionone**

Così deciso in Campobasso, nella camera di consiglio della sez. civile della Corte d'Appello, in data 21 novembre 2024.

Depositata in Cancelleria il 26 novembre 2024.