

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

in composizione monocratica, nella persona del dott. ### alla pubblica udienza in data odierna, all'esito della discussione orale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ex art. 281 sexies c.p.c.) nella causa civile iscritta al n. 4468 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2024 posta in deliberazione e vertente tra: - ### (C.F. ##), con l'Avv. ### (pec: ###)

- ricorrente

e

- CONDOMINIO ### LOTTO BC (C.F./P.IVA ##), in persona dell'### p.t., con sede ###località ### dei ###, con l'Avv. ### (pec: ###)

- resistente

Oggetto: impugnazione delibera assembleare.

Conclusioni delle parti: come da verbale di udienza.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione Con ricorso ritualmente notificato unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, ### (di seguito anche solo "ricorrente") ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Foggia, il ### LOTTO BC, in persona dell'amministratore p.t. (di seguito anche solo "resistente"), per sentirsi accogliere le seguenti conclusioni: "dichiarare nulla, o comunque annullare, la deliberazione assembleare impugnata, per i motivi sopra dedotti, ovvero mancata convocazione della condomina odierna ricorrente ed assenza del quorum deliberativo ed ulteriore assenza dell'indicazione dei voti per l'elezione del nuovo amministratore, e per l'effetto condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio." In particolare la ricorrente ha dedotto: 1) l'omessa convocazione della sig.ra ### per la detta assemblea; 2) il mancato rispetto delle maggioranze prescritte, in particolare per la mancata indicazione, soprattutto con riguardo alla nomina del nuovo amministratore, della effettiva maggioranza formatasi sulle singole deliberazioni, in forza dell'utilizzo di formule generiche che rendono impossibile la verifica del quorum deliberativo.

Si è costituito in giudizio il condominio resistente eccependo in via preliminare [rectius esclusiva] il mancato previo avvio della mediazione obbligatoria nel termine di decadenza di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.p.c. e, dunque, la decadenza del condmino dalla possibilità di impugnare la deliberazione assembleare del 09.08.2024, con conseguente sostanziale inammissibilità del ricorso avversario.

§§§ Il ricorso va invece dichiarato ammissibile e, nel merito, accolto per le ragioni che seguono. 1. Ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. 28/10, combinate con l'art. 1137 c.p.c., il condmino che voglia impugnare la delibera assembleare affetta da irregolarità che la renda annullabile (per i casi di nullità non sussiste alcun termine di decadenza) deve comunicare (non semplicemente chiedere) la convocazione per l'incontro di mediazione al

condominio, e per esso all'amministratore, entro il termine di 30 giorni dall'assemblea (per i dissenzienti) o dalla comunicazione del verbale (per gli assenti), a pena di improcedibilità della domanda giudiziale tendente alla declaratoria di invalidità della delibera.

Il sistema introdotto dal legislatore tende infatti a deflazionare il processo mediante l'incentivazione effettiva del procedimento di mediazione, che non deve rappresentare un semplice passaggio formale, ma l'occasione per la concreta soluzione delle controversie in tema di invalidità delle deliberazioni assembleari, mediante la soluzione, peraltro, del contrasto di fondo insorto tra i condomini.

Tuttavia, il previo esperimento del tentativo di soluzione mediata è sì obbligatorio, ma solo a pena di improcedibilità dell'azione giudiziale e non a pena di inammissibilità dell'azione medesima, non trattandosi appunto di condizione di ammissibilità della stessa.

Se è vero che, qualora esperito per primo il tentativo di mediazione, il condomino decade dal diritto di impugnare, sia che non comunichi la convocazione nei 30 giorni al condominio, sia che, successivamente, non introduca il giudizio nel termine di ulteriore di 30 giorni dal deposito del verbale con esito negativo, la decadenza non può mai prodursi se, entro i 30 giorni, il condomino avvii l'azione giudiziaria, come nel caso di specie, applicandosi peraltro al suddetto termine di decadenza la sospensione feriale dei termini processuali.

Nel caso di specie la deliberazione, alla quale la condomina è risultata comunque assente (come da verbale) per mancata ricezione della convocazione (come allegato dalla stessa e non contestato dal condominio), è del 09/08/24, mentre il ricorso è stato iscritto a ruolo in data ###, pertanto comunque tempestivamente, anche tenuto conto della sospensione feriale dei termini (e pure qualora la condomina fosse stata in ipotesi presente). 2. Per converso, il ### resistente nel proprio atto di costituzione si è limitato a segnalare il mancato avvio del tentativo di mediazione obbligatoria, derivandone la presunta decadenza del ricorrente dal diritto di agire, limitandosi per il resto a una contestazione assolutamente generica (anzi in realtà inesistente), concretatasi esclusivamente nelle conclusioni: "Nel merito si riserva di dedurre relativamente alle eccezioni e contestazioni così come proposte nel ricorso introduttivo".

Era invece onere della parte, ove avesse avuto ragioni di contestazioni del dedotto avversario, prendere integralmente posizione sulle questioni sollevate dalla ricorrente, sulla base delle regole processuali, vigenti anche nell'ambito del procedimento semplificato.

Non avendo introdotto specifiche contestazioni nel corso dell'intero giudizio ai fatti così come dedotti dal ricorrente, non avendo depositato nemmeno peraltro la memoria conclusionale, gli stessi possono ritenersi provati ai sensi dell'art. 115 c.p.c., norma che impedisce al giudice di svolgere ulteriori indagini in caso ricorra la detta mancata contestazione.

La delibera impugnata deve dunque ritenersi invalida, e dunque annullabile, sia per la mancata convocazione della condomina ricorrente, che per l'effettiva mancanza nella detta delibera, contrariamente agli approdi giurisprudenziali in materia, dell'esatta e specifica indicazione dei condomini favorevoli e contrari alle singole deliberazioni, con

ulteriore specificazione dei millesimi (Cass. civ., Sez. Un., 07/03/2005, n. 4806; Cass. civ., Sez. II, Sent. 13/11/2009 n. 24132).

Peraltro, laddove il fatto della mancata convocazione costituisce mera allegazione del ricorrente di un fatto negativo, che era teoricamente smentibile, in positivo, dal condominio convenuto attraverso la prova dell'avvenuta ricezione della convocazione nel termine ex lege, il difetto della verbalizzazione delle deliberazioni di cui all'assemblea del 09/08/24 emerge ictu oculi dal verbale medesimo depositato in atti, con particolare riguardo alla revoca e alla nomina del nuovo amministratore di condominio.

Sia con riguardo alla revoca che alla scelta del nuovo amministratore, assoggettate entrambe alla maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2 e 4 c.c., deve infatti evidenziarsi: 1) con riguardo alla revoca dell'amministratore, che viene addirittura indicato un quorum insufficiente ex lege (271,78 millesimi), senza alcuna indicazione comunque di quali condomini siano stati a favore e, al contempo, nemmeno dei contrari o di eventuali astenuti; 2) quanto alla nomina del nuovo amministratore nulla viene proprio indicato, nemmeno genericamente il raggiungimento della maggioranza necessaria (nominandosi peraltro senza alcuna motivazione l'amministratore che ebbe a presentare il preventivo più alto).

§§§ Ne consegue in definitiva la sicura annullabilità della delibera assembleare impugnata.

§§§ Quanto alle spese del presente giudizio, le stesse vanno regolate sulla base del principio di soccombenza e si liquidano in dispositivo con applicazione dei vigenti parametri, tenuto conto del valore compreso tra € 5.001 ed € 26.000, al punto minimo, data la non particolare complessità delle questioni e la mancanza di una vera e propria fase istruttoria.

P.Q.M.

il Tribunale di Foggia, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile indicata in epigrafe, così provvede: - accoglie il ricorso e, per l'effetto, annulla la delibera assembleare del 09/08/2024 impugnata; - condanna il ### resistente alla refusione in favore della condomina ricorrente delle spese di lite del presente giudizio, che si liquidano in € 125,00 per esborsi ed € 2.540,00, oltre rimborso forfettario spese generali (15%), iva e c.p.a. come per legge.

Si comunichi.

Così deciso li 09/10/2025 Il Giudice dott.