



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BARI

Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario dott. Vincenzo Lullo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **8131/2022** promossa da:

Parte_1 e *Parte_2*, elett.te domiciliati in Bari, via [REDACTED], presso il difensore avv. [REDACTED], che li rappresenta e difende come da procura in atti.

Attori

contro

Controparte_1 alla via [REDACTED] via [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, elett.te domiciliato in Modugno (Ba), via [REDACTED] presso i difensori avv.ti [REDACTED] che lo rappresentano e difendono, come da procura in atti.

Convenuto

CONCLUSIONI

Come da note scritte ex art. 127 ter c.p.c. depositate dalle parti ai fini dell'udienza del 06.05.2025.

Fatto e diritto

Parte_1 e *Parte_2* - comproprietari dell'unità abitativa sita in *CP_1* alla via [REDACTED] palazzina B, interno 6, facente parte del *Controparte_1* di via [REDACTED] n. [REDACTED] - Via [REDACTED] nn. [REDACTED] / [REDACTED] - adivano il Tribunale di Bari chiedendo dichiararsi la nullità, l'invalidità e/o annullabilità della delibera assembleare del 30.04.2021 relativamente: a) allo svolgimento illegittimo dell'assemblea in esclusiva modalità di videoconferenza; b) al punto 1) dell'ordine del giorno "(*approvazione bilancio consuntivo gestione condominiale 2020*), *nonchè del Rendiconto anno 2020, anche solo limitatamente alla ripartizione della spesa relativa alla facciata/prospetto palazzina Via [REDACTED] n. [REDACTED] ed a quella concernente la disostruzione della colonna montante e del pozzetto fognario palazzina Via [REDACTED] n. [REDACTED] per tutte le ragioni e causali indicate in narrativa e nella parte in diritto; nonché relativamente alla parte del deliberato riguardante l'accordo transattivo e la proposta transattiva formulata al Condominio dalla impresa *Parte_3* per i motivi suesposti*".

Nel costituirsi ritualmente in giudizio, il *CP_1* convenuto chiedeva, in via preliminare, dichiararsi inammissibile l'impugnazione della deliberazione assembleare per decadenza del termine previsto dall'art. 1137 c.c. in relazione agli artt. 6 e 8 del d.lgs. 28/2010; nel merito argomentava in ordine alla infondatezza dell'opposizione e ne chiedeva il rigetto.

Depositate dalle parti le rispettive memorie ex art. 183 c.p.c., la causa, istruita con la sola produzione documentale, veniva rimessa in sede decisoria all'udienza del 06.05.2025, previa concessione dei termini di cui all'art. 189 c.p.c.

Il primo motivo di opposizione è infondato.

Invero l'art. 66 u.c. att. c.c. dispone che *"Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"*.

Nel caso di specie, nelle precedenti riunioni assembleari i condomini si erano espressi favorevolmente riguardo alla possibilità di svolgimento dell'assemblea in modalità di videoconferenza.

Pertanto, ogni ulteriore disamina, sul punto, appare davvero ultronea.

Riguardo al secondo motivo di opposizione, parte convenuta ha preliminarmente eccepito l'intervenuta decadenza degli attori dal diritto di impugnare le delibere oggetto di causa per il decorso del termine previsto dall'art. 1137 c.c. in relazione agli art. 6 ed 8 del d. lgs. 28/2010.

Tale eccezione presuppone la sola annullabilità delle delibere assembleari.

Nel caso di specie si tratta di una delibera con la quale sono stati approvati il bilancio consuntivo gestione condominiale 2020, nonché il Rendiconto anno 2020 in relazione alla ripartizione della spesa *"relativa alla facciata/prospetto palazzina ed a quella concernente la disostruzione della colonna montante e del pozzetto fognario palazzina Via [] n. [] ..."* (così testualmente nelle conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio).

Per quel che concerne il contenuto delle delibere deve farsi riferimento al condivisibile orientamento espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite n. 9839/2021 che, abbandonando il proprio tradizionale indirizzo (cfr. sent. n. 4806/2005), ha sottolineato il favore del legislatore alla necessità di stabilità delle decisioni assembleari oggi meglio espresso dalla riforma dell'art. 1137 c.c. (nel testo introdotto dalla L. n.220/2012) che qualifica l'azione d'impugnazione come di "annullamento" (il vecchio testo non parlava di azione di "annullamento" ma di "ricorso all'autorità giudiziaria").

Affermano le Sezioni Unite che *"il nuovo e vigente art. 1137 c.c., mosso dall'intento di favorire la sanatoria dei vizi e il consolidamento degli effetti delle deliberazioni dell'assemblea condominiale - ha elevato la categoria della annullabilità a "regola generale" della invalidità delle deliberazioni assembleari, confinando così la nullità nell'area della residualità e della eccezionalità... L'art. 1137 c.c. sottopone inequivocabilmente al regime dell'azione di annullamento, senza distinzioni, tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale"*; ciò vuol dire che, secondo la disposizione in esame, sono annullabili non solo le deliberazioni assembleari che presentano vizi di forma, afferenti cioè alle regole procedurali dettate per la loro formazione, ma anche quelle che presentano vizi di sostanza, afferenti al contenuto del deliberato.

Pertanto, ben può ritenersi che la categoria giuridica della nullità, con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, abbia una estensione del tutto residuale rispetto alla generale categoria della annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico.

In conclusione, le delibere condominiali sono nulle in alcuni casi tipici (1. mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali -ad es. oggetto, causa o forma; 2. impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi come concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; 3. illiceità, nel senso

che quanto deciso risulta contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume -ad es. una delibera che introduce discriminazioni tra i condòmini nell'uso delle cose comuni).

Al di fuori di tali ipotesi, nessuna delle quali ricorre nel caso in esame, ogni altra violazione di legge determina la mera annullabilità della delibera.

Mentre l'azione di nullità della delibera non è sottoposta a decadenza, la annullabilità della delibera condominiale può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 c.c.

Orbene, rilevato che le censure mosse alla delibera impugnata devono ricondursi a vizi comportanti l'annullabilità della predetta delibera deve ora verificarsi se sia fondata l'eccezione sollevata dal condominio convenuto di decadenza ex art. 1137 c.c.

L'eccezione è in effetti fondata.

Ai sensi dell'art. 1137 c.c. l'azione di annullamento della delibera assembleare va proposta nel termine perentorio di trenta giorni decorrente dalla data della delibera o per gli assenti dalla comunicazione della delibera.

Tale termine va coordinato con l'art. 5 comma 1 del d. lgs. 28/2010 che ha assoggettato la materia condominiale alla condizione di procedibilità della mediazione: l'art. 8 comma 2 del d. lgs. 28/2010 dispone, poi, che *"dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta"*; l'art. 6 del d. lgs. 28/2010 dispone che *"il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti. Il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione....e non è soggetto a sospensione feriale"*.

L'effetto sospensivo sulla decadenza dell'avvio del procedimento, quindi, è limitato nel tempo: ne abbiamo conferma dall'art. 5 comma 2, terzo periodo, ove si legge che: *"il giudice, quando rileva che la mediazione... è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6"*.

Dall'analisi della normativa non si può sostenere che il procedimento di mediazione potrebbe indefinitamente tenere aperto l'effetto sospensivo portato dall'art. 8 comma 2 perché certamente le parti possono proseguire la mediazione oltre il termine di sei mesi ma non possono conservare gli effetti impeditivi della decadenza, perché una indefinita durata della mediazione sarebbe in contrasto sia con il testo letterale delle norme che con la stessa logica e finalità della mediazione che è quella di giungere ad una rapida definizione delle controversie e non a prolungarle nel tempo.

Nel nostro caso, il procedimento di mediazione n. 133/2021, davanti all'Organismo " *Parte 4* " di Bari, è stato aperto con domanda dell'1 giugno 2021, e si è concluso negativamente con l'ultimo incontro del 31.05.2022 (cfr. verbale chiusura versato in atti), preceduto da altri incontri.

Dunque, il procedimento di mediazione è durato circa 11 mesi.

La deliberazione assembleare impugnata è del 30.04.2021 e la comunicazione della domanda di mediazione è intervenuta in data 01.06.2021, sicché il termine di scadenza dell'opposizione, per effetto della pendenza del procedimento di mediazione, era differito di tre mesi per legge e quindi al 01.09.2021 (termine espressamente escluso dalla sospensione feriale).

Entro il termine perentorio di trenta giorni da tale data gli attori avrebbero, pertanto, dovuto impugnare giudizialmente la deliberazione a prescindere dalla pendenza del procedimento di mediazione che, certamente, avrebbero potuto tenere aperto.

L' opposizione, invece, è stata proposta con ricorso depositato il 29.06.2022, decorsi circa 14 mesi dalla deliberazione condominiale, e dunque ben oltre il termine perentorio di decadenza stabilito dalla legge.

I termini di decadenza, infatti, in quanto posti a tutela della certezza degli atti giuridici sottostanti, non sono nella disponibilità delle parti ma sono rigidamente regolati dalla legge.

Nella fattispecie, la decadenza dall'impugnazione della deliberazione assembleare (fissata dalla legge nel ristretto termine di 30 giorni proprio a presidio della stabilizzazione delle decisioni condominiali che deve essere necessariamente celere) non può essere incerta ed indeterminata, subordinata e rimessa alla potestà delle parti di tenere aperto indefinitamente il procedimento di mediazione, perché, se così fosse, verrebbe meno la ratio della norma decadenziale.

Deve, quindi, ritenersi che il procedimento di mediazione, protrattasi oltre il termine di legge per volontà delle parti, abbia perso la sua tipicità e non sia in grado di fare salvi, per tutta la sua durata ulteriore, gli effetti interruttivi e sospensivi eccezionalmente previsti dall'art. 5 comma 6 citato.

Non è condivisibile la diversa argomentazione, pure prospettata dalla diversa di parte attrice, che prevede l'inizio del nuovo termine decadenziale ex art.1137 c.c. dal deposito del verbale di mancato raggiungimento dell'accordo, in quanto se le parti sono libere di continuare nella ricerca dell'accordo conciliativo anche oltre la scadenza dei tre mesi prevista dall'art. 6 comma 1 (con eventuale proroga concordata di altri tre mesi), decorso questo termine la parte interessata all'impugnativa della delibera condominiale sarà tenuta a presentare la domanda giudiziale entro i successivi trenta giorni non potendo attendere che venga depositato il verbale negativo presso l'organismo di mediazione, una volta scaduti i termini di durata della mediazione legislativamente previsti.

È vero, al contrario, che se la mediazione si conclude con il deposito del verbale prima della scadenza del termine massimo stabilito dalla legge, allora il termine di decadenza comincerà a decorrere dalla data di deposito del verbale di mediazione e non già dalla successiva data di scadenza del termine massimo previsto dalla legge per l'espletamento della mediazione.

In conclusione, i condomini oppositori avrebbero dovuto intraprendere l'azione giudiziale tenendo presente che, scaduti i tre mesi dall'avvio del procedimento (iniziato in data 01.06.2021), pur non essendo conclusa la mediazione, iniziava comunque nuovamente a decorrere il termine previsto dall'art. 1137 c.c.

Le spese di lite, liquidate nella misura indicata nel dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

1) Dichiara decaduti gli attori dalla impugnazione della delibera ex art. 1137 c.c.;

2) Condanna gli attori al pagamento delle spese processuali in favore del CP_I convenuto che liquida in € 527,00 per esborsi, ed € 7.500,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri previdenziali e fiscali di legge.

Bari, 04.08.2025

Il Giudice Onorario

Dott. Vincenzo Lullo

