

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 28531 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2023, rimessa in decisione all'udienza del 1 aprile 2026 e vertente

Tra

Sig.ra [REDACTED] elettivamente domiciliata in Roma, Via Federico Confalonieri 1, presso lo Studio dell' [REDACTED], che la rappresenta e difende per procura in atti

ATTRICE

E

[REDACTED], in persona dell'Amministratore pro tempore, [REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma, V.le delle Milizie 124, presso lo Studio degli [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresentano e difendono per procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnazione delibera assembleare



CONCLUSIONI

All'udienza del 1 aprile 2026, le parti concludevano insistendo nelle proprie richieste e nelle proprie conclusioni.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] esponeva di essere proprietaria di un appartamento sito in Roma, [REDACTED] e rilevava che l'assemblea del 17 gennaio 2022 aveva approvato i consuntivi 2020/21 e 2021/22.

Evidenziava come, nonostante richieste in tal senso, non le era stata consegnata la documentazione richiesta e attinente gli estratti conto e i registri di contabilità e finanziario, rilevando altresì come risultavano mancanti, in entrambi i rendiconti presentati, il saldo iniziale e quello finale del conto corrente del condominio e che gli stessi risultavano privi del registro di contabilità e del riepilogo finanziario.

Deduceva poi che alcune voci presenti nei rendiconti riguardavano importi rilevanti incomprensibili e non spiegati nella nota esplicativa e contestava in ogni caso le risultanze emergenti dai consuntivi esaminati e dalla situazione contabile ivi contenuta.

Evidenziava quindi le carenze dei consuntivi approvati, difformi rispetto i criteri di cui alla normativa vigente, e concludeva richiedendo l'annullamento della delibera impugnata limitatamente al punto 1 dell'ordine del giorno.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED], che eccepiva l'improcedibilità della domanda per mancato idoneo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria, con conseguente tardività dell'impugnazione, oltre che per parziale mancanza di simmetria fra gli argomenti indicati in mediazione quelli in sede giudiziale; eccepiva altresì la carenza di interesse concreto ad



agire in capo a controparte, e, nel merito, contestava le deduzioni svolte e le censure formulate.

Concludeva richiedendo, previo accoglimento delle formulate eccezioni preliminari, il rigetto della domanda attrice.

La causa veniva rimessa in decisione all'udienza del 1 aprile 2026, previa concessione alle parti dei termini di legge ex art. 189 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo aver riguardo all'avanzata eccezione di improcedibilità della domanda, per come tempestivamente formulata.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto (come introdotto dal d.l. n. 69 del 2013, conv., con modif., in l. n. 98 del 2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste. (C.C. 8473/19).

In particolare, nella detta pronuncia, la Cassazione ha chiarito che l'onere della parte che intenda agire in giudizio, o che avendo agito si sia vista opporre il mancato preventivo esperimento della mediazione e sia stata rimessa davanti al mediatore dal Giudice, di dar corso alla mediazione obbligatoria possa ritenersi adempiuto con l'avvio della procedura di mediazione e con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore, all'esito del quale, ricevute dal mediatore le necessarie informazioni in merito alla funzione e alle modalità di svolgimento della mediazione, può liberamente manifestare un suo parere negativo sulla possibilità di proseguire la procedura stessa.



E' quindi richiesta, prosegue la pronuncia, l'attivazione del procedimento di mediazione, la scelta del mediatore, la convocazione della controparte ed è altresì richiesta la comparizione personale davanti al mediatore e la partecipazione al primo incontro; peraltro, con procura speciale sostanziale, è possibile validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, e quindi anche il difensore in quanto però munito di apposita procura sostanziale.

Su tale ultimo punto, in particolare, la Suprema Corte rileva come, se sceglie di farsi sostituire dal difensore, la procura speciale rilasciata allo scopo non può essere autenticata dal difensore, perché il conferimento del potere di partecipare in sua sostituzione alla mediazione non fa parte dei possibili contenuti della procura alle liti autenticabili direttamente dal difensore; in altri termini, evidenzia la citata pronuncia, la parte che non partecipa personalmente alla mediazione può farsi sostituire dal proprio difensore, ma deve rilasciare a questi una procura sostanziale che non rientra nei poteri di autentica dell'avvocato, neppure se il potere è conferito allo stesso professionista.

Nel caso di specie, per come emergente dalla documentazione in atti, la procura speciale sostanziale conferita dall'attrice al Sig. Triggiani non risulta autenticata, laddove, per come evidenziato, la citata pronuncia della Suprema Corte rilevava come, in caso di procura speciale rilasciata per la fase di mediazione in favore del difensore, quest'ultima "non può essere autenticata" da questi, non rientrando il conferimento del potere di partecipare alla mediazione fra i possibili contenuti della procura autenticabili direttamente dal difensore.

A ciò deve aggiungersi che nella successiva pronuncia n. 14676 del 2025, la Suprema Corte ha evidenziato come la procura speciale conferita a un rappresentante per la procedura di mediazione deve



attribuire a quest'ultimo tutti i poteri sostanziali necessari per partecipare utilmente al procedimento, con ciò volendosi significare che non può ritenersi sufficiente una procura generale, o anche speciale, valida ai fini della mera rappresentanza processuale e quindi nella quale l'autografia della sottoscrizione possa essere certificata dal difensore stesso ai sensi dell'art. 83, terzo comma, c.p.c., anche se comprendente il potere di transigere e conciliare la lite, potendo invece la procura per partecipare la mediazione essere rilasciata allo stesso difensore della parte rappresentata "necessariamente mediante atto notarile".

Deve quindi ritenersi come, in base alla disciplina in vigore al momento dello svolgimento della procedura di mediazione fra le parti del presente giudizio, e all'elaborazione giurisprudenziale riguardante la stessa, per come illustrata, la procura conferita al rappresentante dovesse essere necessariamente autenticata, risultando nel caso di specie influenti le intervenute, successive, modifiche legislative.

In assenza di autentica della sottoscrizione, le censure avanzate da parte convenuta in ordine all'improcedibilità della domanda devono essere condivise, risultando le stesse assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto.

Deve quindi essere dichiarata l'improcedibilità della domanda attrice. Le spese di lite, avuto in ogni caso riguardo alla non unanimità della giurisprudenza sulla questione oggetto di giudizio, vengono interamente compensate fra le parti.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, così provvede:

- I)** Dichiara l'improcedibilità della domanda attrice;



II) Compensa interamente fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 7 luglio 2026

IL GIUDICE

