

N. R.G. 837/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE
IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

in persona del Giudice dott. Gabriele Bordiga

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. RG. **837/2022** del ruolo generale degli affari civili contenziosi
promossa da

DOMUS SRL IN LIQUIDAZIONE, con sede in

in forza di procura in calce all'atto di citazione

ATTORE**contro****CONDOMINIO I GOLF**, corrente in

in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in
Oristano, via Giovanni Maria Angioy n. 62 nello studio legale dell'Avv. Mauro Solinas dal quale
è rappresentato e difeso in forza di procura speciale in calce alla comparsa

CONVENUTO**CONCLUSIONI****Nell'interesse dell'attrice:**

*“accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità delle delibere approvate dal Condominio I
Golf nell'assemblea del 30-03-2022 di cui in narrativa, in tutto o in parte, per i
motivi analiticamente indicati in atti*



Con vittoria di spese, competenze e onorari del presente procedimento.”

Nell'interesse del convenuto:

“IN VIA PRINCIPALE GRADATA

- dichiarare inammissibile la domanda giudiziale per decorso del termine di trenta giorni previsto per l'impugnazione delle delibere condominiali;*
- dichiarare l'inesistenza ovvero la nullità dell'atto di citazione per mancata sottoscrizione;*
- dichiarare l'inesistenza della procura alle liti per essere tale documento privo della certificazione.*

IN VIA SUBORDINATA

- rigettare le avverse domande poiché del tutto infondate;*

IN OGNI CASO

- con vittoria di spese e compenso professionale del giudizio”.*

FATTO E DIRITTO

La società attrice ha citato in giudizio il Condominio I Golf al fine di impugnare le delibere di cui all'assemblea condominiale del medesimo Condominio del 30 marzo 2022., riguardanti i seguenti punti all'o.d.g.: 1) Costituzione in giudizio nella causa relativa all'atto di citazione notificato in data 30.09.2021 da Domus srl in liquidazione, avente ad oggetto l'impugnazione delle delibere rese nell'assemblea ordinaria del 12.08.2021; 2) Realizzazione pozzi condominiali, delibere inerenti, correlate e conseguenti; 3) Acquisto nuovo gruppo elettrogeno, esame preventivi. Delibere inerenti, correlate e conseguenti; 4) Pavimentazione strade del Condominio, valutazione possibilità di realizzazione, delibere inerenti, correlate e conseguenti; 5) Lavori di manutenzione straordinaria e sopraelevazione dell'edificio di proprietà di Grassini; previsioni del regolamento condominiale, delibere inerenti, correlate e conseguenti; 6) Varie ed eventuali.

A tal fine, l'attore ha dedotto che:

- è invalida la costituzione dell'assemblea dato che non risulta riportata nel verbale l'indicazione nominativa dei condomini partecipanti con i rispettivi millesimi e non è possibile desumere nelle singole votazioni i nominativi dei votanti e i relativi millesimi;*
- subordinatamente, la costituzione è annullabile in quanto riconvocata ed esercitata in modalità di videoconferenza senza preventivo consenso dei condomini in violazione degli artt. 1136 c.c. e art. 66 disp. att. come novellati dalla l. 126/2020 e l. 159/2020;*



- la delibera è invalida nella parte inerente alla costituzione in giudizio nella causa RG 1160/2021, in quanto a fronte dell’atto di citazione notificato all’amministratore Gallisai, l’amministratore stesso si era costituito, in assenza di mandato e di autorizzazione dell’assemblea, il 7.2.2022;
- la delibera inerente alla realizzazione di pozzi condominiali doveva essere considerata non una mera modifica bensì una innovazione e non era stato raggiunto il quorum deliberativo necessario per l’approvazione;
- inoltre, l’oggetto della predetta delibera era illegittimo, in quanto costituente tentativo di addossare obbligazioni proprie delle società lottizzanti sui condomini nonché in quanto l’amministratore non aveva fornito sufficienti informazioni ai condomini;
- il Condominio, infatti, era solo un tentativo sistematico di addossare costi, oneri ed obbligazioni (l’intero carico delle urbanizzazioni) della lottizzazione sui proprietari non-lottizzanti che avevano acquistato villette costruite in forza di permessi di costruire che invece presupponevano l’intera realizzazione delle urbanizzazioni;
- la delibera era perciò affetta da illiceità dell’oggetto (vale a dire delle parti comuni) – sotto ogni profilo urbanistico-edilizio, paesaggistico, di tutela ambientale, della salubrità e della sicurezza che il Condominio avrebbe inteso gestire a proprio carico e su cui il Condominio intendeva deliberare;
- era per lo stesso motivo nulla anche la delibera adottata sub. 2) dell’o.d.g. laddove comportava costi e spese non dovute dai condomini bensì dai lottizzanti nella finzione che vi fosse un nesso di condominialità;
- l’oggetto presupposto nelle delibere proposte sub. 2) 3) e 4) dell’o.d.g. e di quella approvata sub 2) era inesistente, giacché le parti comuni sono di proprietà dei lottizzanti stessi e non dei condomini, con conseguente invalidità delle delibere inerenti;
- subordinatamente, le delibere di cui al punto 2) o.d.g. erano annullabili perchè adottate con il voto determinante di condomini in conflitto di interessi, in quanto soggetti coinvolti nella Lottizzazione Is Arenas e dunque tenuti ad eseguire le obbligazioni dedotte e deducibili dalla Convenzione.

Si è costituito il Condominio, il quale ha integralmente contestato le avverse domande, eccependo che:



- la domanda era inammissibile per mancato esperimento del tentativo di conciliazione ex art. 5, 1° comma d.lgs. 28/2010;
- difatti, dagli atti di causa risultavano unicamente una domanda di mediazione per “impugnazione delle delibere assembleari rese all’assemblea condominiale del 15 giugno 2022” datata 12/07/2022, una memoria con “motivi sintetici dell’impugnazione” anch’essa datata 12/07/2022, una procura pure riferita ad assemblea del 15/06/2022 e un verbale della Camera di Media-Conciliazione Forense relativo ad un incontro del 20/06/2022, definito negativamente, promosso ad istanza di Pirastu Vincenzo;
- non vi era, perciò, alcun atto riferibile ad una procedura di mediazione promossa dalla Domus s.r.l. in relazione alle delibere assunte nel corso dell’assemblea del 30/03/2022;
- in mancanza della condizione di procedibilità, l’atto di citazione era stato notificato oltre il termine di trenta giorni previsto ex art. 1137, 2° comma c.c. per l’impugnazione delle delibere condominiali;
- l’atto di citazione era inesistente o nullo per mancanza di firma, essendovi apposta una firma digitale del 20.7.2022 basata su un certificato elettronico scaduto il 15.7.2022;
- la deliberazione sul punto n. 1) dell’o.d.g. inerente alla costituzione nella causa n. R.G. 1160/2021 pendente dinanzi al Tribunale di Oristano era stata assunta legittimamente in quanto la regolarizzazione ex art. 182 c.p.c. può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio;
- con la deliberazione sul punto n. 2) l’assemblea, per nulla sospinta da soggetti in conflitto di interesse con il Condominio, non aveva approvato la realizzazione di pozzi condominiali, bensì deliberato che all’assemblea successiva venissero presentati dei preventivi per potere in tale nuova sede decidere sulla realizzazione dei pozzi;
- l’assemblea era stata costituita regolarmente e dal verbale risultava la distinta delle presenze;
- per nessuna delle due delibere assunte, ossia quella relativa alla costituzione in giudizio e quella relativa alla presentazione di preventivi in vista dell’assemblea ordinaria di agosto 2022, era richiesta una maggioranza qualificata;
- l’assemblea era stata tenuta in modalità mista, che non ricade sotto il disposto dell’art. 66 disp. att. c.c. pensato invece per lo svolgimento interamente in videoconferenza;



- le doglianze della Domus relative alla negazione dell'esistenza dell'Ente di gestione dovrebbero essere proposte in un giudizio volto a ottenere una pronuncia in conformità, in difetto della quale l'accertamento *incidenter tantum* che sarebbe sotteso alla presente controversia è inammissibile
- in alternativa tali doglianze avrebbero dovuto interpretarsi come affermazione dell'esistenza dei presupposti per lo scioglimento del Condominio, da effettuarsi ad opera di quest'ultimo o mediante apposita richiesta giudiziale, non formulata nel caso di specie;
- l'asserito conflitto di interessi era irrilevante, in quanto nel computo delle maggioranze richieste dalla legge per la costituzione delle assemblee e per le deliberazioni devono necessariamente essere computati anche i condomini portatori di un potenziale conflitto di interessi;
- i descritti conflitti erano, peraltro, inveritieri e insussistenti.

Con ordinanza del 27.10.2023. resa all'esito del sollevamento di più approfondito contraddittorio mediante note scritte in ordine alle questioni pregiudiziali e preliminari relative alla mancata instaurazione della mediazione e alla conseguente decadenza dal diritto di impugnare la delibera assembleare, ritenuta la possibilità che la decisione su tali questioni definisse il giudizio, ai sensi dell'art. 187, co. 2 e 3, c.p.c. è stata fissata udienza per la lettura della sentenza ex art. 281-sexies c.p.c., con assegnazione di termine per note illustrative finali.

Previo deposito di dette note da parte del solo convenuto e di mera istanza di modifica della predetta ordinanza da parte della società attrice, la causa, istruita con sole produzioni documentali, è stata trattenuta in decisione stante l'impossibilità di procedere alla lettura della sentenza.

L'eccezione formulata dal convenuto relativa al mancato idoneo esperimento della mediazione da parte della Domus s.r.l. e, conseguentemente, all'intervenuta decadenza derivante dalla notifica oltre il termine di trenta giorni previsto *ex art.* 1137, co. 2, c.c. per l'impugnazione delle delibere condominiali, è senz'altro questione potenzialmente capace di definire il giudizio; in quanto tale, merita di essere immediatamente decisa.

L'attrice, con le proprie note del 25.5.2023 ha espressamente dato atto – come, del resto, chiaramente evincibile dalle produzioni allegate all'atto di citazione – che inizialmente, per mero errore materiale, era stata depositata la documentazione di altra mediazione, ossia la n. 145/2022,



attinente all'impugnazione di altra delibera del medesimo Condominio, successiva a quella per cui è causa.

Con le suddette note, pertanto, è stata depositata la documentazione della mediazione n. 92/2022, antecedente all'instaurazione del presente procedimento.

In realtà, da tale produzione (doc. 98) non è possibile evincere in maniera univoca che l'istanza di mediazione riguardasse la delibera del 30.3.2022, oggetto dell'odierna domanda, in quanto nello spazio riservato alla descrizione dei fatti viene enunciato un mero richiamo alla *"memoria allegata alla seguente pagina"*.

La memoria allegata riporta i *"MOTIVI SINTETICI DELL'IMPUGNAZIONE"*, che elenca come segue: *"1) invalidità della costituzione dell'assemblea e delle deliberazioni inerenti per omessa e/o irregolare computo dei millesimi; 2) invalidità della delibera in quanto convocata in modalità mista / telematica senza il preventivo consenso dei condomini; 3) invalidità della delibera di cui al numero 1 dell'odg relativa alla costituzione in giudizio in quanto non costituente ratifica della costituzione già avvenuta nel giudizio Trib. Di Oristano RGN 1160/2021; 4) invalidità della delibera di cui al n. 1 dell'odg in quanto non risultano essere stati trasmessi l'atto di citazione e la comparsa di costituzione e risposta e gli altri atti del giudizio tempestivamente ai condomini; 5) invalidità della delibera di cui al numero 1 dell'odg in quanto proposta ed approvata in difetto del presupposto dell'urgenza della costituzione già avvenuta (oltretutto carenza del presupposto dell'urgenza relativamente alla costituzione in giudizio del 7 febbraio 2022 essendo l'atto di citazione notificato in data 30 settembre 2021); 6) invalidità delle dei punti 2,3,4 e 5 dell'odg in quanto inerenti a opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti e non del condominio; conflitto di interessi; 7) invalidità del punto 6 all'odg per difetto assoluto di documentazione inerente; 8) invalidità dell'assemblea per difetto di preventiva informazione e violazione della normativa inerente; 9) invalidità: mancata trasmissione del verbale; mancata trasmissione della registrazione dell'assemblea nonostante le reiterate richieste"*.

Nonostante l'individuazione delle ragioni dell'impugnazione, risulta evidente come non sia nemmeno indicato quale sia la delibera impugnata e a quale data risalga.

La mancata precisa identificazione dell'oggetto della controversia, derivante dalla mancata specificazione nella domanda di mediazione della delibera che si intendeva impugnare, risulta ancor più chiara se paragonata alla successiva mediazione, instaurata per la contestazione di altra delibera e, come sopra accennato, allegata per errore materiale all'atto di citazione: in tale



domanda del 12.7.2022, infatti, la Domus s.r.l. aveva integrato l'istanza all'organismo di mediazione (doc. 95a) con una memoria (a sua volta inserita nel doc. 95a, con la denominazione "DOMUS 9 - memoria allegata istanza_mediazione_domus") in cui veniva esplicitato quanto segue: "IN RELAZIONE ALLA SEGUENTE CONTROVERSIA: - Impugnazione delle delibere assembleari rese all'assemblea condominiale del 15 giugno 2022 (trasmesso all'avv. Cadeddu in data 20 giugno 2022)".

A tale memoria, come specificato nella stessa, era stata anche materialmente allegata la delibera contestata.

Se anche in quel caso, così come nell'istanza di mediazione antecedente alla presente causa, nell'istanza di avvio erano stati meramente elencati i motivi sintetici di impugnazione, tuttavia la presenza di tale memoria e delle suddette dettagliate indicazioni consentivano di comprendere che quei motivi di impugnazione riguardavano proprio la delibera che si intendeva impugnare, consentendo l'agevole verifica della corrispondenza dei predetti motivi col contenuto di quanto deciso dall'assemblea.

Viceversa, nel caso oggetto dell'odierna pronuncia non è stata prodotta alcuna memoria redatta per esteso e allegata all'istanza di mediazione con indicazioni simili a quelle di cui alla domanda della procedura 145/2022: l'unica traccia della "memoria", è la più volte citata elencazione dei motivi di impugnazione all'interno dell'istanza stessa.

A ciò si aggiunga che né nell'istanza di mediazione, né negli altri documenti indirizzati all'organismo di mediazione o da esso emessi è menzionata espressamente l'avvenuta allegazione alla richiesta del testo delibera impugnata, di talché non v'è prova che la stessa fosse stata effettivamente posta all'attenzione dell'organismo di mediazione.

A fronte di tutto ciò, la mera elencazione dei motivi di impugnazione non consente per ciò solo di identificare quale fosse la delibera impugnata.

Quanto esposto emerge con chiarezza dal verbale di chiusura con esito negativo della mediazione n. 92/2022 (anch'esso allegato al doc. 98 nel momento in cui la parte attrice ha rettificato le proprie produzioni, depositando quelle relative alla procedura corretta).

Infatti, il verbale in questione (relativo all'incontro del 20.6.2022) si richiama – correttamente – all'istanza di avvio del 27.4.2022 e, in assenza di qualsiasi riferimento a quale fosse la delibera che la Domus intendeva impugnare, reca invece a sé allegato il verbale d'assemblea del 15.6.2022, palesemente inconferente rispetto all'odierno giudizio.



È evidentemente impossibile che materia dell'incontro di mediazione conclusosi negativamente fosse quella delibera, risalente ad appena 5 giorni prima e successiva alla stessa istanza di avvio della mediazione.

Tali elementi confermano chiaramente che la mediazione non è stata validamente instaurata ed esperita, in quanto l'istanza è stata presentata con contenuto (quantomeno) contraddittorio e confusionario, senza indicare chiaramente quale fosse l'oggetto della richiesta e senza consentire all'organismo di avviare in maniera effettiva una procedura in merito, come ampiamente dimostrato proprio dal fatto che allo stesso verbale di chiusura è stata allegata, quale riferimento della materia del contendere, una delibera diversa, la quale non presentava i punti all'o.d.g. rispetto ai quali erano stati esplicitati, in sede di istanza di avvio, i motivi di impugnazione.

Ad abundantiam, si evidenzia che l'istanza di mediazione relativa alla procedura 92/2022, ossia quella di odierno interesse, è stata presentata a nome del solo Vincenzo Pirastu, indicato sia quale soggetto istante che quale "legale rappresentante", e senza che sia esplicitata da nessuna parte la denominazione della società rispetto alla quale rivestirebbe tale qualifica.

Viceversa, nell'istanza relativa all'altra procedura 145/2022 quantomeno la già citata memoria integrativa esplicitava che egli era il legale rappresentante della Domus s.r.l., alla quale perciò doveva essere riferita la richiesta di avvio della mediazione.

È pur vero che nella domanda di avvio dell'odierna mediazione risulta indicato il codice fiscale della società e l'indirizzo pec della medesima.

Tuttavia, la circostanza in questione è semmai idonea unicamente a ingenerare confusione in ordine alla parte che realmente ed effettivamente aveva promosso la mediazione.

Tale conclusione è inequivocabilmente confermata dal fatto che sia nel primo incontro di mediazione (costituito da mero rinvio, prodotto dalla Domus con l'istanza del 22.11.2023, doc. 103) sia nel secondo incontro (v. verbale di chiusura del 20.6.2022) la parte istante è stata invece identificata dall'organismo proprio in Vincenzo Pirastu. In nessuno dei due verbali viene fatto alcun riferimento alla circostanza che egli fosse il legale rappresentante di altra persona giuridica. Nessuna rilevanza può attribuirsi al modulo di adesione, non menzionato in alcun verbale e la cui reale appartenenza al fascicolo della mediazione, espressamente contestata dal Condominio, non è in alcun modo stata comprovabile in forza degli altri atti prodotti in giudizio.



La mancata eccezione in sede di mediazione da parte del convenuto circa il fatto che la procedura fosse stata correttamente avviata dalla Domus non impedisce la verifica in questa sede della piena regolarità dello svolgimento della mediazione stessa.

Si noti, inoltre, che dal citato verbale di chiusura risulta che all'incontro abbia partecipato tale Rita Pirastu in sostituzione di Vincenzo Pirastu, senza tuttavia che sia stata data prova dell'esistenza di alcuna valida delega, laddove nella procedura di mediazione obbligatoria è necessaria la partecipazione delle parti personalmente oppure di delegati muniti di procura sostanziale *ad componendum*, in quanto connaturata alle finalità proprie dell'istituto (condivisibilmente, cfr. Tribunale Modena, 25/11/2021).

Nella propria istanza del 22.11.2023 la Domus ha attestato che la procura speciale alla sig.ra Rita Pirastu per il secondo incontro di mediazione, rilasciata dalla società, era agli atti dell'organismo di mediazione: tale affermazione, tuttavia, è rimasta una mera allegazione in quanto sprovvista di supporto probatorio documentale.

Anche l'eccezione dell'attrice secondo cui al primo incontro di mediazione avrebbe personalmente partecipato Vincenzo Pirastu quale liquidatore e legale rappresentante della Domus srl in liquidazione, non trova riscontro in atti: nel medesimo verbale del 20.05.2022, infatti, nell'attestazione dei soggetti presenti vengono menzionati unicamente il mediatore Avv. Sau, l'Avv. Solinas per la parte chiamata, la tirocinante Avv. Perdisci e, per la parte istante, il solo Avv. Cadeddu. In nessuna altra parte del documento viene citata la presenza personale del Pirastu.

Tutto ciò premesso, va ricordato che a norma dell'art. 1137, co. 2, c.c. *“contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti”*.

Parte attrice, assente all'assemblea, ha dato atto di aver avuto conoscenza della deliberazione nel momento in cui il verbale è stato depositato nel giudizio pendente tra le parti presso l'intestato Tribunale R.G.n. 1160/2021 nell'udienza del 4 aprile 2022 (doc. 94).

Posto il principio per cui *“la proposizione dell'istanza di mediazione produce l'effetto interruttivo della prescrizione sul termine di cui all'art. 1137 c.c. ai fini dell'impugnativa della delibera condominiale, posto che per principio generale la domanda di mediazione produce sulla*



prescrizione gli stessi effetti della domanda giudiziale ed 'impedisce' la decadenza" (v. Tribunale Roma sez. V, 25/05/2021, n.9078), si sottolinea che nel caso di specie la mancata corretta proposizione del procedimento di mediazione, emergente da tutte le predette argomentazioni, rende impossibile attribuire all'istanza di mediazione prodotta da parte attrice (doc. 98) efficacia interruttiva del termine predetto.

A fronte della suddetta data in cui la Domus è venuta a conoscenza della delibera assembleare oggi contestata, perciò, l'impugnazione avrebbe dovuto proporre l'azione entro il 4.5.2022.

Nonostante l'espressa richiesta di produzione della notificazione della citazione, formulata con ordinanza del 27.10.2023, tale adempimento non è stato effettuato dalla parte attrice.

Cionondimeno, a fronte dell'eccezione di intervenuta decadenza da parte del Condominio, la Domus non ha mai contestato che la notifica della citazione fosse successiva alla scadenza dei trenta giorni dalla conoscenza della delibera, essendosi semmai concentrate le argomentazioni dell'attrice unicamente sulla corretta instaurazione del procedimento di mediazione e sulla conseguente configurazione dell'efficacia interruttiva.

Posto che tale tesi è risultata non condivisibile, non v'è dubbio che l'impugnazione debba ritenersi tardiva, anche considerata la data di iscrizione a ruolo del procedimento, risalente al 27.7.2022.

Alla luce dell'inosservanza del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., perciò, l'odierna impugnazione deve ritenersi inammissibile.

Tale questione è idonea a definire la causa secondo il criterio della ragione più liquida (*"il principio della ragione più liquida, imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare di cui all'articolo 276 del Cpc, in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'articolo 111 della Costituzione, con la conseguenza che il ricorso può essere deciso sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, senza che sia necessario esaminare previamente le altre"* cfr. Cassazione civile sez. I, 16/04/2018, n.9370).

Non sussiste, perciò, la necessità di valutare tutte le ulteriori questioni di merito sollevate dalle parti.



Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, facendo riferimento ai parametri minimi – in ragione dell'esigua attività processuale espletata – previsti per le cause di valore ricompreso tra euro 5.201 ed euro 26.000 (cui si ritiene di equiparare il presente procedimento, di valore indeterminabile, in ragione della bassa complessità derivante dalla natura dirimente della questione che ha determinato l'inammissibilità della domanda prima ancora dell'esame di tutte le ulteriori richieste formulate).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

- dichiara inammissibile la domanda giudiziale proposta da Domus s.r.l. in liquidazione nei confronti del Condominio I Golf per intervenuto decorso del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione delle delibere condominiali;
- condanna Domus s.r.l. in liquidazione alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio I Golf, che liquida in euro 2.540,00 per compensi oltre spese generali nella misura del 15% e accessori di legge.

Oristano, 9.10.2024

Il Giudice
Dott. Gabriele Bordiga

