

**Trib. Roma, sentenza n. 17024 del 10 settembre 2018**

## **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato a mezzo posta con invio in data 21.3.2017, il condominio di via \_\_\_\_\_ .... ha proposto appello per la riforma della sentenza n. 2105 del 24.1.2017 con cui il Giudice di Pace di Roma ha dichiarato improcedibile la sua domanda di condanna della condomina P.M. al pagamento della somma di euro 2.000,00, risultante a suo carico in forza del bilancio consuntivo della gestione ordinaria 2015, approvato con delibera condominiale dell'11.3.2016.

Premesso che il giudice a quo ha motivato la decisione ritenendo che il condominio, pur invitato dallo stesso giudice, non avesse regolarmente attivato la procedura di mediazione obbligatoria, causa la mancata adozione da parte dell'assemblea condominiale, nonostante il rinvio dell'incontro di mediazione, della delibera di autorizzazione all'amministratore di parteciparvi, l'appellante critica la decisione per avere erroneamente ritenuto che la domanda del condominio fosse sottoposta al procedimento di mediazione obbligatoria e per non aver considerato che il procedimento era stato regolarmente attivato e si era concluso negativamente.

Ha quindi chiesto la riforma della sentenza e, nel merito, che sia accolta la propria domanda, che ha riproposto e sostenuto con l'affermazione che il debito della controparte trova titolo nella delibera assembleare di approvazione del bilancio e del relativo stato di riparto, mai dalla stessa impugnata.

P.M. si è costituita in giudizio chiedendo la conferma della sentenza, di cui ha difeso le ragioni, e concludendo, nel merito, per il rigetto della domanda, deducendo la nullità della delibera posta a base della pretesa del condominio, per avere essa posto a suo carico la spesa relativa ai lavori effettuati nel 2012 sull'impianto fognario, cui si riferisce l'importo richiesto, in totale spregio del criterio di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1123 codice civile.

All'udienza del 9.5.2018, precisate le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica.

L'appello proposto è infondato.

La sentenza impugnata merita di essere condivisa, sia nella sua premessa, laddove ha ritenuto la domanda proposta dal condominio sottoposta al procedimento di mediazione obbligatoria, invitando espressamente il condominio, quale parte attrice, ad attivarlo, sia in relazione alla sostanziale irregolarità del procedimento di mediazione introdotto, per non avere ricevuto l'amministratore del condominio, nonostante il rinvio dell'incontro disposto dal mediatore, specifica autorizzazione dell'assemblea a parteciparvi, essendo la relativa riunione andata deserta per difetto del *quorum*, rendendo così del tutto infruttuosa la procedura.

Quanto al primo profilo è sufficiente richiamare la disposizione di cui all'art. 71 *quater*, comma 1, disp. att. cod. civ., che definisce controversie condominiali, ai fini dell'applicazione dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 in tema di mediazione obbligatoria, quelle in cui si discute dell'applicazione della normativa in materia condominiale posta dal capo II, titolo VII del libro III del codice civile e dagli artt. 61 e seguenti delle disposizioni di attuazione, tra le quali certamente rientrano le liti in cui si controversa sulla debenza a carico dei condomini dei contributi per le spese relative alla gestione delle cose comuni, previsti specificatamente, tra gli altri, dagli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp att.

Con riferimento alla irregolarità ed infruttuosità della procedura di mediazione attivata dal condominio, può invece osservarsi che ai sensi del comma 3 del cit. art. 71 *quater*, l'amministratore di condominio è legittimato a partecipare alla procedura di mediazione solo previa delibera assembleare, che nel caso di specie è mancata, avendo lo stesso amministratore dichiarato al mediatore, che per tale motivo ha chiuso la procedura senza sentire le parti e tentarne la conciliazione, che l'assemblea convocata a tal fine non si era potuta svolgere per difetto del *quorum*.

Sostiene sul punto l'appellante che nel caso di specie tale delibera dell'assemblea non era necessaria, in quanto l'amministratore ha una legittimazione autonoma, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea, ed anzi il dovere di agire in giudizio nei confronti dei condomini morosi nel pagamento dei contributi condominiali.

L'argomento non è però convincente, in quanto la legge distingue chiaramente la legittimazione dell'amministratore ad agire in giudizio per

la riscossione dei contributi (art. 1130, comma 1, n. 3, cod. civ. e art. 63 disp. att.) dalla legittimazione dello stesso a partecipare alla procedura di mediazione, richiedendo espressamente in quest'ultimo caso la delibera dell'assemblea, diversità di disciplina che trova chiaramente la sua ragion d'essere nella necessità di conferire a chi interviene in mediazione la possibilità di disporre della lite, vale a dire di negoziare sulla *res* controversa, salva poi la ratifica da parte dell'assemblea della proposta di mediazione (art. 71 *quater*, comma 5), e quindi nell'esigenza di potenziare la finalità di composizione della controversia connaturata alla procedura di mediazione.

Ne discende la correttezza della pronuncia di improcedibilità adottata dal Giudice di Pace, in quanto di fatto la procedura di mediazione, pur attivata, non ha avuto luogo per fatto addebitabile al condominio, per essere l'amministratore, che pure vi era intervenuto, privo della legittimazione assembleare a parteciparvi, situazione che di fatto ha impedito di dar corso alla procedura. L'obbligo previsto dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 e successive modificazioni di attivare la procedura di mediazione espressamente elevato dalla legge a condizione di procedibilità del giudizio di merito, comporta infatti a carico della parte che debba attivarla, in conformità alle finalità della legge di favorire la composizione bonaria delle liti al di fuori e prima del processo, non solo l'obbligo di introdurre la relativa procedura ma anche di presenziare alla stessa munito dei necessari poteri, essendo questi necessari per il buon esito del procedimento.

Una soluzione diversa, che limiti l'adempimento alla sola presentazione dell'istanza di mediazione e non anche alla partecipazione alla procedura, si risolverebbe infatti in una mera formalità priva di scopo, in quanto mai in questo caso la procedura potrebbe avere successo.

Ne consegue che quando la chiusura anticipata del procedimento, senza possibilità di esperire il tentativo di mediazione, sia addebitabile alla parte istante, per non avere posto in essere la necessaria collaborazione all'espletamento della procedura e non ad errore dell'organo di mediazione di cui essa non possa ritenersi responsabile, la condizione di procedibilità prevista dalla legge non può ritenersi adempiuta. Con l'effetto che la domanda di merito è improcedibile.

L'appello va pertanto rigettato, con condanna dell'appellante al pagamento delle spese di giudizio.

La richiesta formulata dall'appellata di condanna per responsabilità processuale aggravata è respinta, non rinvenendosi nella condotta del condominio gli estremi del dolo o della colpa grave.

**P.Q.M.**

rigetta l'appello proposto dal condominio di via  
\_\_\_\_\_ e lo condanna al pagamento delle spese di  
questo grado di giudizio, che liquida in euro 2.025,00, oltre accessori di  
legge e spese generali.

Roma, 10 settembre 2018