



Sent. n. 246/15  
Dep. 12/02/2015  
Pub. EX. AR. 281 SEXIES CA  
Cron. 9/13/15  
Rep. 65/15

REPUBBLICA ITALIANA  
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
SEZIONE CIVILE

All'udienza del 12.02.15 il Giudice Dott.ssa Ofelia Tropeano  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile n. 3791/14, promossa da:

[redacted]  
quest'ultima agente in proprio e in rappresentanza e in difesa, in forza di procura in calce all'atto di citazione, anche degli altri attori che hanno eletto domicilio presso il suo studio in [redacted]

[redacted] - attori  
[redacted] rappresentato e difeso in forza di procura in calce alla comparsa di costituzione da [redacted] ivamente domiciliato presso il suo studio in Reggio Emilia

Oggetto: Comunione e condominio. Impugnazione di delibera condominiale.

Conclusioni delle parti:

**Attori:** "Prevvia sospensione delle delibere assembleari impugnate, accertare i corretti criteri di imputazione e ripartizione delle spese condominiali, con particolare riferimento alle spese relative all'acqua, imputate all'immobile di via [redacted] comproprietà degli attori, dichiarare illegittime le pretese del Condominio nei confronti dei comproprietari attori, condannare lo stesso a rifondere [redacted] di quanto indebitamente versato finora, in nome e per conto proprio ed anche degli altri comproprietari; condannare [redacted] ondere anche le spese, diritti ed onorari di causa, oltre IVA, contributi previdenziali e rimborso forfettario come per legge"

**Convenuto:** " In via preliminare: rigettare la richiesta di sospensione delle delibere assembleari impugnate in assenza di valide ragioni giustificatrici e/o gravi motivi e, comunque, per manifesta infondatezza della domanda attorea; accertare e dichiarare l'avvenuta decadenza dal termine per l'impugnazione ex ar. 1137, secondo comma, c.c.,

per le ragioni di cui alla premessa del presente atto; Nel merito: Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni rassegnate in via preliminare, respingere le domande tutte svolte dagli attori in quanto infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa”

### **MOTIVAZIONE**

L'eccezione pregiudiziale di decadenza dall'azione sollevata da parte convenuta è fondata e pertanto merita accoglimento.

Le norme di riferimento per il caso di specie sono l'art. 1137 c.c. che disciplina l'impugnazione della delibera e l'art. 5 del D. Lgs. 04.03.2010 n. 28 e successive integrazioni e modificazioni, che obbliga l'instaurazione del procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda giudiziale qualora questa verta in materia condominiale.

Benché il codice civile parli semplicemente di deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio imponendo l'impugnazione tempestiva (entro 30 giorni), dottrina e giurisprudenza, nel corso del tempo, hanno ritenuto applicabile all'invalidità delle delibere i concetti di nullità e annullabilità con la conseguenza che solo le seconde sono soggette al termine dei trenta giorni, mentre una delibera nulla è impugnabile in ogni tempo.

La distinzione fra nullità e annullabilità è fondamentale se rapportata alla seconda norma sopra richiamata relativa al procedimento di mediazione, obbligatorio nel caso di specie in quanto condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Nel medesimo termine infatti parte attrice avrebbe dovuto radicare contestualmente entrambi i procedimenti per non incorrere nella decadenza di cui al n. 6 dell'art. 5 del D. Lgs n. 28/10 sopra richiamato.

La Corte di Cassazione ha stabilito che “ *in materia di delibere condominiali sono affette da nullità [...] quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, suscettibili di essere impugnate nel termine di decadenza, di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., u.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c.,*



nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dei criteri di cui al citato art. 1123 c..” (Cass. 19 marzo 2009 n. 6714).

Dalla sopra riportata pronuncia ne discende che, qualora l’assemblea abbia ratificato la ripartizione predisposta dall’amministratore, ed essa sia sbagliata, la delibera è annullabile mentre se l’assemblea ha deciso sulla modifica del criterio di ripartizione la relativa delibera è nulla.

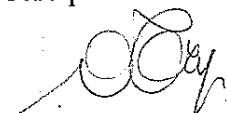
Poiché parte attrice chiede l’accertamento dei criteri di imputazione e ripartizione delle spese condominiali, ritenendo la ripartizione eseguita dall’amministratore nei bilanci oggetto di approvazioni assembleari qui impugnate, non corretta, le delibere che hanno ratificato quella ripartizione devono qualificarsi come annullabili e quindi impugnabili nei trenta giorni dall’emissione, o da quando la parte ne sia venuta a conoscenza.

Rilevato che parte attrice ha preso cognizione delle delibere qui impugnate in data 20.03.14 (pec allegata quale doc.35), la causa di impugnazione avrebbe dovuto essere radicata entro e non oltre il 20.04.14, e considerato che ella avrebbe dovuto, preventivamente, svolgere il procedimento di mediazione, nel medesimo termine avrebbe dovuto depositare la domanda di mediazione presso l’organismo territorialmente competente.

Il n. 6 dell’art. 5 del D. Lgs. 04.03.2010 n. 28 attribuisce alla parte che intenda impugnare la delibera, la possibilità di radicare nel suddetto termine, anche solo il procedimento di mediazione, in quanto esso interrompe e sospende il termine di decadenza, a condizione però che sempre nel medesimo termine dei trenta giorni, la domanda di mediazione venga comunicata alle altre parti.

Nel caso di specie, dagli atti allegati risulta che parte attrice depositava la domanda di mediazione in data 15.04.14 avanti la Camera di Commercio di Reggio Emilia, mentre la domanda giudiziale veniva iscritta a ruolo solo in data 04.06.14 e quindi abbondantemente dopo lo spirare del termine di decadenza, termine che poteva essere interrotto e sospeso solo qualora entro il 20.04.14 le altre parti in causa avessero ricevuto la comunicazione dell’instaurazione del procedimento di mediazione.

Ne consegue che era esclusivo interesse di parte attrice, che avesse voluto subordinare l’azione giudiziale all’esito del procedimento di mediazione, provvedere ad ogni necessario adempimento per evitare colpose inerzie da parte di terzi che avrebbero potuto farla



incorrere nella decadenza sancita dall'art. 1337 c.c.. Essa avrebbe potuto, e dovuto, provvedere personalmente, stante anche l'imminenza dello scadere del termine (il deposito della domanda di mediazione è avvenuta il 15.04.14 allorquando il termine sarebbe scaduto il 20.04.14) alla comunicazione con ogni mezzo idoneo alle altre parti del deposito della domanda di mediazione.

L'accoglimento dell'eccezione pregiudiziale esime dal vaglio del merito della domanda.

Le spese legali seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

#### **P.Q.M.**

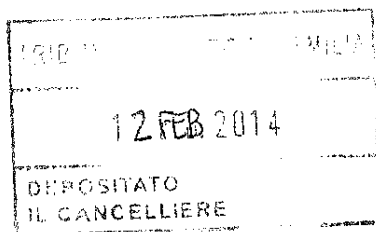
Il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa n. 3791/14, di cui in epigrafe, ogni diversa istanza, domanda ed eccezione reietta,

- rigetta la domanda per intervenuta decadenza ex art. 1337 c.c.;
- condanna parte attrice alla rifusione, a favore del condominio convenuto delle spese di lite liquidate in € 1.700,00 per compensi oltre il 15% per spese forfettarie, oltre IVA e Cpa come per legge.

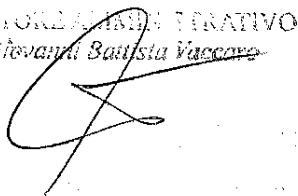
Così deciso in Reggio Emilia li 12.02.15

#### **IL GIUDICE**

Dott.ssa Ofelia Tropeano



IL LEGAL RAPPRESENTANTE  
dott. Giovanni Battista Vaccaro



**GIURE.IT**