

R.G. 379/24

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Genova
sezione III civile

in composizione monocratica, in persona della **Dott.ssa Francesca Ziccardi** ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile promossa da

Parte_1, nata a Genova il *Parte_1*, C.F. *C.F._1*, residente in Genova, *Parte_1* ed elettivamente domiciliata in Genova, Viale *Parte_1* / *Parte_1* presso e nello studio dell'Avv. *Parte_1* *Parte_1* (C.F. *C.F._2*), che la rappresenta, assiste e difende come da mandato in atti

Attrice

Contro

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_1*), in persona del suo amministratore pro tempore Arch. *Controparte_2*, elettivamente domiciliato in Genova, *Parte_1* *Parte_1* *Parte_1* *Parte_1* presso e nello studio dell'Avv. *Parte_1* *Parte_1* (C.F. *C.F._3*), che lo rappresenta e difende in forza di mandato in atti

Convenuto

Conclusioni

Per l'attrice

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, previe le pronunce, gli accertamenti e le declaratorie tutte meglio viste, per i motivi indicati in parte motiva e/o indicandi, previa sospensione dell'esecutività, dichiarare nulla e/o annullare l'assemblea tenutasi in data 20/06/2023 e conseguentemente dichiarare nulle e/o annullare le delibere di cui ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno assunte dall'assemblea del *Controparte_1*, in data 20/06/2023; con tutti i provvedimenti necessari e/o opportuni e con vittoria di spese e compensi oltre accessori anche del procedimento di mediazione”

Per il CP_1

“come in comparsa di costituzione e come nelle memorie ex art. 171 ter cpc; contesta, altresì, le difese ed argomentazioni tutte di parte avversa perché infondate”.

E così

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

- In via preliminare e nel merito, dichiarare la domanda avversa improcedibile ed inammissibile, perché in violazione dell'art. 1137 c.c. ovvero per tardività della impugnazione, per le ragioni esposte in narrativa;
- In ogni caso, ricusata l'istanza di sospensione della delibera perché non sussistono i presupposti di legge, respingere e rigettare le domande tutte formulate da parte attrice perché inammissibili, improcedibili, infondate in fatto ed in diritto, pretestuose e temerarie, con condanna ex art. 96 cpc;
- Con vittoria di compenso e spese”.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 2/1/2024 Parte_1 esponeva che:

- era proprietaria dell'immobile interno 4 del civico 1 di Controparte_1 in Genova;
- in data 20/06/2023 si era tenuta, in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria del Controparte_1, Controparte_1 (di seguito anche solo “CP_1”), nella quale erano stati trattati e decisi, tra gli altri, i seguenti punti all'ordine del giorno: “1) *approvazione rendiconto consuntivo anno 2022 e relativo riparto. Delibere conseguenti*; 2) *approvazione rendiconto preventivo anno 2023 e relativo riparto. Delibere conseguenti*” (cfr. prod. n. 4);
- nelle more nessuno dei documenti richiesti alla riunione del 13/04/2023 era stato fornito alla signora Pt_1: né le copie delle fatture né gli estratti del conto condominiale;
- alla riunione del 20/06/2023 il bilancio consuntivo 2022 era stato approvato dall'assemblea a maggioranza, con voto favorevole di otto condomini (di cui sette rappresentati per delega dalla Presidente dell'assemblea, signora CP_3 [...] dipendente dello Parte_2);
- la signora Pt_1, rappresentata in assemblea per delega, aveva espresso voto contrario all'approvazione del bilancio consuntivo 2022 ed all'approvazione del bilancio preventivo 2023;
- il bilancio consuntivo 2022, approvato dall'assemblea in data 20/06/2023, era stato rivisto e corretto dall'amministratore rispetto a quello allegato alla convocazione della precedente riunione del 13/04/2023 (cfr. prod. n. 5);
- di tali modifiche l'esponente non aveva mai avuto conoscenza: non era stata inviata copia del bilancio consuntivo 2022 rivisto né unitamente alla convocazione dell'assemblea né dopo;

- il bilancio ai condomini era stato consegnato solo in sede assembleare. A causa di questo *modus operandi* i condomini avevano potuto prendere visione ed analizzare il bilancio solo pochi minuti prima che lo stesso fosse stato sottoposto alla votazione. Inoltre il bilancio approvato non era stato inviato ai condomini unitamente al verbale della riunione;

-in più occasioni prima dell'assemblea (cfr. prod. n. 10) e nel corso della riunione del 13/04/2023 l'esponente (presente per delega) aveva infatti richiesto copia delle fatture degli esercizi 2021 e 2022 e degli estratti del conto corrente condominiale, onde verificare la correttezza del bilancio redatto dall'amministratore e (in quella sede) inviato ai condomini prima della riunione;

-invece di inviare la documentazione richiesta e procedere alle modifiche al contenuto del bilancio mettendone al corrente i condomini, l'amministratore aveva totalmente ignorato la richiesta di documentazione della signora *Pt_1* ; aveva sottoposto all'assemblea il bilancio rivisto solo al momento della votazione (alla riunione del 20/06); aveva ottenuto l'approvazione del bilancio nell'ambito di un'assemblea nella quale la dipendente dello *Pt_2* [...] (deteneva ben sette deleghe su dieci partecipanti);

-era evidente la condotta di abuso posta in essere dall'amministratore. Tale abuso era stato ulteriormente reiterato omettendo anche l'invio successivo del bilancio approvato;

-la delibera impugnata era annullabile per insufficienza ed oscurità della documentazione contabile sulla quale si fondava; detta delibera era viziata in quanto concerneva un bilancio approvato nonostante la richiesta di accesso formulata dalla signora *Pt_1* ai sensi dell'art. 1130 bis c.c., ingiustificatamente mai soddisfatta;

-la delibera impugnata era da considerarsi comunque nulla per violazione di legge in quanto il bilancio era scarno e non conforme alle previsioni normative per le quali esso doveva essere composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario, stato patrimoniale e nota esplicativa sintetica (art. 1130 bis c.c.

a) errata indicazione delle voci di spesa G39, G68, G72, G74 G78, G80, G82 e G84 in "aggiunta" tra le spese generali.

In bilancio, nella colonna "*CP_4*", erano state inserite le voci:

"G72 - Adempimenti fiscali - pagamento ritenute d'acconto (deleghe f24) – euro 88,82

G74 - Cancelleria, copisteria e telefoniche - forfettario – euro 253,76

G78 - Certificazione Unica – euro 126,88

G80 - Certificazione fornitori per pagamento ritenute d'acconto – euro 126,88

G82 - Elaborazione mod. 770 - predisposizione per invio telematico – euro 177,63

G84 - Software fatturazione elettronica – euro 31,72

G39 - Dichiarazione sostituti di imposta ed invio telematico della dichiarazione – euro 355,26

G68 - Verifica telematica DURC fornitori (Art. 29 DLGS 276/03 - Art. 90 DLGS 81/08) – euro 120,78

G70 - Compenso amministratore - iva ed oneri inclusi – euro 1.015,04”.

-siccome nessun preventivo contenente una diversa offerta era stato allegato dall'Amministratore all'avviso di convocazione o al verbale della sua nomina, doveva ritenersi che le attività riportate nelle voci inserite a bilancio tra le “ CP_4 ed in particolare le voci G72, G78, G80, G82,G39 e G68 fossero ricomprese nella voce G70 (Compenso amministratore) e non potessero essere “aggiunte” nel bilancio che si contestava;

-inoltre, le voci G74 (Cancelleria, copisteria e telefoniche - forfettario) e G84 (Software fatturazione elettronica) dovevano in ogni caso essere ricomprese nella voce G70 (Compenso Amministratore) se non specificamente documentate con fatture intestate al Condominio non essendo state preventivate extra compenso ad inizio gestione;

-la voce di spesa in esame era stata inserita nelle due versioni del bilancio (quella consegnata prima della riunione del 13/04 e quella approvata il 20/06) con diversi importi. Nel bilancio inviato unitamente alla convocazione dell'assemblea del 13/04/2023 la voce “G95 – Studio preliminare di fattibilità per superbonus” era stata inserita tra le “ CP_4 per un importo di euro 3.425,76. Nel bilancio rivisto, consegnato dall'Amministratore solo all'inizio della successiva assemblea del 20/06/2023, la medesima voce di spesa era incomprensibilmente aumentata a 5.328,96.

Solo successivamente all'assemblea del 20/06/2023 la signora Pt_1 aveva potuto verificare che nel corso del 2022 erano state emesse dal fornitore fatture per consumi stimati e fatture per consumi effettivi; tra queste ultime era stata contabilizzata una fattura (la n. 59752) che accreditava al Condominio una somma pari ad euro 2.416,59 a titolo di rimborso per mc fatturati in eccesso (differenza tra consumi stimati e lettura effettiva) nel precedente anno 2021.

-tale importo era stato riportato a bilancio come rimborso, sottratto agli importi attivi delle fatture emesse dal fornitore nel 2022 e la differenza ripartita tra i condomini in base alle letture dei contatori delle singole unità abitative rilevate a fine esercizio (2022);

-l'esponente aveva più volte contestato, senza mai ottenere alcun riscontro, che tali somme a credito (gli importi rimborsati dal fornitore) dovessero essere ripartite tra i condomini in base ed in proporzione alle letture rilevate ed ai consumi addebitati nel 2021 (anno in cui il fornitore avrebbe fatturato consumi maggiori rispetto agli effettivi).

-Le spese legali relative alla vertenza con l'impresa CP_5 erano state erroneamente ripartite secondo il criterio generale di millesimi di proprietà.

Riportando il bilancio preventivo 2023 le somme a saldo del consuntivo anno precedente non si poteva non impugnare anche l'approvazione del bilancio di previsione per tutti i motivi sopra già esposti.

Tanto premesso conveniva in giudizio

Controparte_1

1 al fine di sentire *dichiarare nulla e/o annullare l'assemblea tenutasi in data 20/06/2023 e conseguentemente dichiarare nulle e/o annullare le delibere di*

cui ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno assunte dall'assemblea del [...]
 Controparte_1 CP_1 , in data 20/06/2023.

Con comparsa datata 29/2/2024 si costituiva il CP_1 Controparte_1

1 osservando ed eccependo che:

-la domanda era inammissibile per tardività, in violazione dell'art. 1137 c.c.;

-parte avversa impugnava la delibera assembleare del 20 giugno 2023 (prod. n. 2) ai punti 1 e 2 dell'Ordine del giorno (ovvero "approvazione rendiconto consuntivo anno 2022 e relativo riparto" e "approvazione rendiconto preventivo anno 2023 e relativo riparto");

-l'attrice era presente in detta assemblea (si veda prod. n. 2), per delega

Parte_3 .

In data 19 luglio 2023, parte attrice depositava istanza di mediazione.

Sempre in data 19 luglio 2023, l'Organismo di mediazione comunicava via pec (prod. n. 4) all'amministratore condominiale (quindi, comunicava al CP_1 convenuto) l'avvio del procedimento di mediazione, fissando il primo incontro per la data del 14 settembre 2023;

- a seguito della riforma Cartabia, il comma 2 articolo 8 del D.Lgs. n. 28 del 2010 superava la previsione dell'articolo 5 comma 6 anteriforma, per cui attualmente il termine di giorni 30, previsto dall'art. 1137 c.c. per impugnare una delibera assembleare viziata da annullabilità, decorreva non più dal deposito del verbale negativo (art. 5 comma 6 anteriforma) ma dal "momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti" (art. 8 comma 2);

-l'impugnazione era inammissibile per tardività, anche in ragione della mancata valida mediazione per genericità della medesima.

Nell'istanza di mediazione depositata da parte attrice, in merito "all'oggetto della domanda", si leggeva (si veda prod. n. 3): "Nel corso della riunione del 20/06/2023 l'assemblea, tra l'altro, approvava a maggioranza i bilanci consuntivo 2022 e preventivo 2023. La Signora Pt_1 intende impugnare la delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2022 per i seguenti motivi: mancato invio dei documenti più volte richiesti all'amministrazione; consegna di due versioni del bilancio consuntivo (non è dato sapere quale sia stato approvato); errato riparto spesa consumi acqua e rimborsi; errato criterio di riparto studio preliminare di fattibilità superbonus (inserito nelle due versioni del bilancio con (inserito nelle due versioni del bilancio con diversi importi); errato criterio di riparto spese legali";

-una domanda di mediazione generica sotto il profilo del "petitum" o della "causa petendi", non poteva considerarsi validamente espletata e comportava l'improcedibilità della domanda giudiziale. Nel caso di impugnazione di delibera condominiale, sussisteva un termine di decadenza che veniva interrotto dalla "comunicazione" dell'istanza di mediazione alla controparte; tale effetto interruttivo, però, poteva essere riconosciuto solo ad una procedura validamente espletata ed in relazione all'istanza comunicata che fosse "simmetrica" alla futura domanda giudiziale;

Nel caso di specie dalla semplice lettura dell'istanza di mediazione (si veda prod. n. 3) e dell'atto di citazione (si veda prod. n. 1), emergeva come la domanda di mediazione era del tutto generica e non corrispondente con la successiva azione giudiziale: in specie, nella citazione, a titolo esemplificativo, veniva contestato il mancato invio del bilancio, del riepilogo finanziario, dello stato patrimoniale, della nota esplicativa sintetica, veniva contestato il compenso dell'amministratore, veniva impugnato anche il bilancio preventivo 2023, tutte questioni non dedotte in mediazione; altresì, anche i motivi di impugnazione riportati in citazione, erano dedotti in mediazione in modo del tutto generico senza alcuna specifica (erano stati indicati per "titoli");

-era necessario premettere che la Signora *Parte_1* da anni impugnava le assemblee del condominio di *Controparte_1* e nel contempo non pagava le spese di amministrazione, salvo ad avvenuta azione esecutiva

-la signora *Pt_1* (come gli altri condomini) era stata convocata, a mezzo pec, per l'assemblea condominiale del 13 aprile 2023 (in seconda convocazione).

Avendo detta assemblea all'ordine del giorno il rendiconto consuntivo 2022 e riparto e il preventivo 2023 e riparto, nella convocazione veniva allegato il Tariffario per il compenso dell'amministratore con indicazione analitica, la Nota esplicativa sintetica del bilancio 2022 con riepilogo finanziario e stato patrimoniale, oltre al bilancio consuntivo 2022 e riparto e al bilancio preventivo 2023 e riparto;

-si teneva l'assemblea del condominio in data 13 aprile 2023 (si allegava il relativo verbale; prod. n. 9) nella quale il delegato della signora *Pt_1* "monopolizzava" l'assemblea, contestando il bilancio (si veda il verbale); il punto 1 dell'Odg "approvazione consuntivo e riparto 2022" non veniva votato, perché l'assemblea, dopo lunga e "faticosa" discussione, decideva di rinviare il punto a successiva adunanza;

-veniva così riconvocata l'assemblea per il giorno 20 giugno 2023 (in seconda convocazione);

-nel verbale di assemblea del 20 giugno 2023 (si veda prod. n. 2) si leggeva (punto 1 dell'Odg "Approvazione rendiconto consuntivo anno 2022 e relativo riparto"): "L'Amministratore consegna il nuovo riparto spesa con l'importo dell'Ing. *CP_6* per lo studio di fattibilità ripartito in parti uguali come da offerta dello stesso ed in conformità a quanto osservato dal Geom. *Pt_1* in occasione dell'ultima assemblea; il resto del riparto rimane invariato. Il Geom. *Pt_1* contesta la consegna del consuntivo in quanto ritiene di non aver avuto tempo di esaminarlo; l'Amministratore osserva che il consuntivo è lo stesso inviato in data 5/04/2023 e modificato nella sola modalità di ripartizione della spesa per quanto riguarda L'ing. *CP_6*

peraltro in base all'osservazione dello stesso Geom. *Pt_1*. Il Geom. *Pt_1* contesta tutte le voci di spesa " *CP_4* perché non ha ricevuto copia della documentazione già richiesta a Suo tempo;

l'Amministratore informa che ogni condomino può prendere appuntamento presso lo studio per la visione delle pezze giustificative e ove ritenuto utile estrarre copia a proprie spese – nel caso in cui si chieda all'Amministratore di fare le copie queste ultime saranno effettuate in base alle tempistiche dello studio....”;

-in ossequio a quanto approvato dall'adunanza, veniva inviato ai condomini (si allega comunicazione via pec alla signora Pt_1 del 14 luglio 2023; prod. n.10) il riparto consuntivo 2022 con la modifica approvata in assemblea (richiesta dalla stessa parte attrice) ovvero la spesa per lo “studio di fattibilità Superbonus” ripartita in parti uguali;

-la signora Pt_1 (come tutti i condomini, ovviamente), con la convocazione della assemblea del 13 aprile 2023 (si veda prod. n. 8), aveva ricevuto il Tariffario per il compenso dell'amministratore con indicazione analitica, la Nota esplicativa sintetica del bilancio 2022 con riepilogo finanziario e stato patrimoniale, il bilancio consuntivo 2022 e riparto, il bilancio preventivo 2023 e riparto;

-l'adunanza del 13 aprile 2023 era stata sospesa per essere poi riconvocata al 20 giugno 2023; ovviamente, non era stato inviato nuovamente il bilancio e il riparto per la data del 20 giugno in quanto, come ovvio, l'ordine del giorno era il medesimo del 13 aprile e la documentazione contabile era già stata spedita.

-nell'assemblea del 20 giugno 2023 (si veda prod. n. 2), il CP_1 aveva regolarmente approvato il bilancio e il riparto 2022 (già spedito in occasione dell'adunanza del 13 aprile) con la variazione relativa alla sola ripartizione della spesa dello “studio di fattibilità”, proprio su indicazione della attrice. In specie, detta spesa veniva ripartita non in ragione dei millesimi ma in parti uguali (si veda prod. n. 2):

“L'Amministratore consegna il nuovo riparto spesa con l'importo dell'Ing. CP_6 per lo studio di fattibilità ripartito in parti uguali come da offerta dello stesso ed in conformità a quanto osservato dal Geom. Pt_1 in occasione dell'ultima assemblea; il resto del riparto rimane invariato..... l'Amministratore osserva che il consuntivo è lo stesso inviato in data 5/04/2023 e modificato nella sola modalità di ripartizione della spesa per quanto riguarda L'ing. CP_6 peraltro, in base all'osservazione dello stesso Geom. Pt_1”);

-anche in questa occasione l'attrice aveva avuto copia di tutta la documentazione (come ammetteva la stessa;

-in merito al motivo relativo al compenso dell'amministratore, detto motivo non poteva essere deduzione relativa alla validità o meno di una delibera di approvazione del bilancio;

- ove il compenso dell'amministratore non fosse analitico, la censura riguardava la nomina dell'amministratore, ex art. 1129 comma 14 c.c.;

-il compenso era indicato in modo analitico con il Tariffario inviato con la

convocazione (si veda prod. n. 8);

-le prestazioni dell'amministratore, voci G72-G74-G78-G80- G82-G84, erano indicate nella Fattura dell'amministratore stesso n. 12/2023; la prestazione, voce G39, era relativa al commercialista Dott. *Persona_1* (Fattura n. 107/2022) che si occupava degli adempimenti fiscali del Condominio; la prestazione, voce G68, era relativa alla società *CP_1* srl (Fattura n. 01728/2022) per il servizio telematico di gestione dei fornitori condominiali;

-l'assemblea condominiale del 09/02/2021 deliberava l'incarico all'Ing. *Persona_2* per lo studio di fattibilità del Superbonus e accettava il preventivo del professionista pari ad € 350,00 oltre iva e cassa (complessivamente € 444,08) per ogni unità immobiliare (si allegava il verbale di assemblea 09/02/2021 e il preventivo; prod. n. 13).

Come emergeva dall'esame del riparto 2022 (si veda prod. n. 11), alla signora *Pt_1* (e, ovviamente, agli altri condomini) veniva addebitato l'importo di € 444,08 e quindi risultava difficile capire la doglianza di parte avversa;

-il "confusionario ed errato" criterio esposto da parte attrice, fosse anche vero, non poteva essere motivo di impugnazione della delibera di approvazione del bilancio; come emergeva dall'esame del rendiconto 2022 e riparto 2022 (si veda produzioni n. 11 e n. 12), il *CP_1* addebitava il consumo dell'acqua con il criterio previsto dalla legge (le bollette inviate da IREN per l'anno di gestione 2022 sono inserite nel bilancio 2022 e ripartite tra quota fissa e quota a consumo);

-in merito al motivo "errato criterio di riparto spese legali vertenza *CP_5*". Anche per tale deduzione, non si comprendevano le ragioni avverse. Un fornitore aveva promosso una azione avverso il *CP_1* e le relative spese legali di difesa erano state addebitate nelle *CP_4* a tutti i condomini;

-per tutti i motivi sopra esposti, la delibera di cui al punto 2 dell'Odg risultava del tutto conforme alla legge e al regolamento; il *CP_1* aveva correttamente approvato anche il bilancio preventivo 2023.

Concludeva via preliminare perchè la domanda avversa venisse dichiarata improcedibile ed inammissibile, perchè in violazione dell'art. 1137 c.c. ovvero per tardività della impugnazione, per le ragioni esposte in narrativa; in ogni caso per il rigetto.

La domanda proposta dalla attrice è improcedibile

L'art. 5 comma 1 bis del D.Lgs 28/2010 prevede la **mediazione obbligatoria** nelle materie ivi espressamente elencate, che sono quelle aventi ad oggetto tra l'altro: il condominio, i diritti reali, la divisione, le successioni ereditarie, i patti di famiglia, la locazione, il comodato, l'affitto d'azienda, il

risarcimento del danno da responsabilità medica, la diffamazione a mezzo stampa, i contratti assicurativi, bancari e finanziari.

Volendo introdurre una causa avente ad oggetto una delle citate materie, la parte è tenuta ad esperire preliminarmente un tentativo di mediazione. L'omissione del tentativo di mediazione obbligatoria è sanzionato con l'improcedibilità della domanda.

L'eccezione sollevata dal convenuto concernente la tardività della notifica dell'atto di citazione è priva di pregio

Dal 25 gennaio 2024 è entrata in vigore una modifica importante per le controversie condominiali. Il d.lgs. n. 216/2024 introduce un nuovo comma 4-bis all'art. 11 del d.lgs. 28/2010, cambiando il calcolo dei termini per impugnare le delibere assembleari a seguito di una mediazione obbligatoria.

In caso di **mancata conciliazione** durante la mediazione obbligatoria, il termine per proporre la domanda giudiziale è quello già previsto dalla legge (ad esempio, **30 giorni** per le delibere condominiali). Tuttavia, la decorrenza del termine non parte più dalla sospensione e ripresa dei giorni residui, ma ricomincia per intero dal deposito del verbale conclusivo della mediazione presso la segreteria dell'organismo.

Se la mediazione si svolge in modalità telematica, il termine partirà dal momento in cui il verbale firmato viene inviato via PEC alle parti.

Il comma 4 bis suddetto recita "Quando la mediazione si conclude senza la conciliazione, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza di cui all'articolo 8, comma 2, decorrente dal deposito del verbale conclusivo della mediazione presso la segreteria dell'organismo.

Nel caso in esame la mediazione è stata definita in data 4/12/2023 e l'atto di citazione notificato il 2/1/2024: pertanto nel rispetto dei termini ex art 1137 c.c

L'eccezione avanzata dal CP_1 attinente al contenuto dell'istanza di mediazione appare invece meritevole di accoglimento.

Il novellato art. 4 comma 2 D.Lgs 28/2010 elenca il contenuto necessario minimo della domanda di mediazione; essa deve contenere: "*l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa*", mentre l'art. 29 del Decreto attuativo 150/2023 aggiunge l'ulteriore requisito del "*valore della domanda*".

L'indicazione dell'oggetto e delle ragioni della domanda è uno dei requisiti più importanti della domanda di mediazione in quanto riverbera i suoi effetti su diverse finalità, tra le quali la certezza dell'effetto interruttivo della

prescrizione e della decadenza e quella dell'assolvimento della condizione di procedibilità.

Quest'ultimo effetto è quello che particolarmente rileva nelle procedure obbligatorie di cui all'art. 5 comma 1 D.Lgs. 28/2010, nelle quali è necessario vi sia individuazione precisa dell'oggetto e delle ragioni della domanda per poter delimitare il perimetro della stessa e consentire al giudice la verifica dell'assolvimento della condizione di procedibilità.

Il contenuto della domanda di mediazione è equivalente, nella sostanza, a quello indicato dall'articolo 125 c.p.c.

Dalla norma che stabilisce il contenuto della domanda da presentare per iniziare la mediazione si evince che i fatti in essa descritti devono, essenzialmente, coincidere con quelli che devono essere esposti in sede processuale o quanto meno devono porre parte convenuta nelle condizioni di capire subito il petitum e tutte le ragioni della domanda

Nella fattispecie in esame tale coincidenza non sussiste né sotto il profilo della causa petendi né sotto quello del petitum, atteso un semplice raffronto tra l'istanza di mediazione e l'atto di citazione.

A tal proposito si condivide pienamente la tesi del convenuto secondo cui

“Come noto, la costante giurisprudenza (per tutte, Tribunale Civitavecchia sez. I, 04/02/2022, n.151; Tribunale Milano sez. XIII, 21/02/2019, n.1729; Tribunale Mantova sez. II, 22/01/2019; Tribunale Bari sez. III, 22/11/2017, n.5281; Tribunale di Roma 11/1/2022 n. 259; Cass. Civile sez. III 13/11/2019 n. 29333) afferma che, in tema di impugnazione di deliberati condominiali, in caso di mediazione obbligatoria avviata prima del giudizio, una domanda di mediazione generica sotto il profilo del "petitum" o della "causa petendi", non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità della domanda giudiziale. Nel caso di impugnazione di delibera condominiale, sussiste un termine di decadenza che viene interrotto dalla "comunicazione" dell'istanza di mediazione alla controparte; tale effetto interruttivo, però, può essere riconosciuto solo ad una procedura validamente espletata ed in relazione all'istanza comunicata che sia "simmetrica" alla futura domanda giudiziale, tenuto conto della natura deflattiva dell'istituto della mediazione, volto ad instaurare subito, già dinanzi al mediatore e prima del processo, un effettivo contraddittorio sulle questioni che saranno oggetto del futuro ed eventuale giudizio di merito.

In definitiva, l'istanza di mediazione deve “ricalcare” la futura domanda giudiziale, includendo tutti gli elementi in fatto ed in diritto che saranno

introdotti nel successivo giudizio.

Nel caso di specie, risulta evidente, dalla semplice lettura dell'istanza di mediazione (si veda prod. n. 3) e dell'atto di citazione (si veda prod. n. 1), come la domanda di mediazione sia del tutto generica e NON corrispondente con la successiva azione giudiziale: in specie, nella citazione, a titolo esemplificativo, viene contestato il mancato invio del bilancio, del riepilogo finanziario, dello stato patrimoniale, della nota esplicativa sintetica, viene contestato il compenso dell'amministratore, viene impugnato anche il bilancio preventivo 2023, tutte questioni NON dedotte in mediazione; altresì, anche i motivi di impugnazione riportati in citazione, sono dedotti in mediazione in modo del tutto generico senza alcuna specifica (vengono indicati per "titoli"). Pertanto, il Sig. Giudice III.mo, rilevato il difetto di necessaria simmetria tra la mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, dovrà ritenere la mediazione non validamente svolta e, quindi, non interrotto il termine di decadenza dell'impugnazione ex art. 1137 cod. civ.; quindi, la domanda di parte avversa, essendo decaduta dal termine di cui all'art. 1137 c.c., risulta improcedibile ed inammissibile."(si veda conclusionale CP_1)

La domanda di condanna per lite temeraria non appare accoglibile in quanto non si evince con sufficiente chiarezza il necessario requisito di aver agito in giudizio con mala fede o colpa grave.

Le spese giudiziali, ridotte considerata la semplicità della questione, seguono la soccombenza

PQM

IL Tribunale di Genova, in composizione monocratica, ogni diversa e contraria istanza, eccezione e domanda respinta così decide:

-dichiara improcedibile la domanda attorea;

-rigetta la domanda ex art 96 cpc

-condanna l'attrice a rifondere le spese giudiziali che liquida in euro 3809,00 a titolo di onorari, oltre IVA, CPA e spese generali

Genova, 14/4/2026

IL GOT

Dott.ssa Francesca Ziccardi