



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, prima sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice onorario di pace Dott. Paolo DE PALMA, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al numero di RG. 4191/2024, riservata per la decisione all'udienza del 20.11.2025, avente ad oggetto: *impugnazione delibera assembleare*.

Tra le seguenti parti:

Parte_1, (c.f. *C.F._1*), nato a Taranto il [redacted] ed ivi residente al Viale [redacted] [redacted] rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv. [redacted] [redacted] entrambi del Foro di Taranto; in virtù di procura in atti;

attore

contro

Controparte_1 (c.f.: *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore pro tempore, rag. *Controparte_2* ai fini del presente giudizio elettivamente domiciliato in Taranto, alla Via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] [redacted] dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura in atti;

convenuto

All'udienza del 20.11.2025 la causa è stata riservata per la decisione, come disposto nell'ordinanza del 22.5.25, con assegnazione, a quest'ultima udienza, in favore delle parti dei termini per note ex art.189 cpc, note prodotte dalle parti.

CONCLUSIONI:

Per l'**attore** (dalle note di pc in atti ex art.189 cpc): *“Voglia l'On.le Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare: I) IN VIA ISTRUTTORIA: ammettere tutti i mezzi di prova analiticamente indicati e richiesti nei precedenti atti di causa e, quindi: A)*

ammettere tutti documenti già versati in atti all'atto della costituzione in giudizio (deposito 27/09/2024), nonché con la memoria ex art. 171 ter n. 1 (deposito 24/01/2025), nonché con la memoria ex art. 171 ter n. 2 (deposito 14/02/2025); B) ammettere l'interrogatorio formale all'amministratore p.t. del *Controparte_1*

[...] sulle seguenti circostanze (con esibizione all'interpellando della documentazione richiamata nei capitoli di prova): 1) “E' vero che il preventivo presentato dall'Ing. Persona_1 e approvato dall'assemblea dei condomini con delibera del 29/11/2022 (punto n. 1 all'o.d.g.) per l'adeguamento alla normativa antincendi ex DPR 151/2011 è quello che viene mostrato, allegato al fascicolo di parte attrice in all. 11”; 2)“E' vero la Relazione di “Analisi di fattibilità in Controparte_1 – Taranto per l'adeguamento antincendio ai sensi del DPR 151/2011” del 05/10/2023 firmata dall'Ing. Persona_2 per conto dello studio tecnico di progettazione IdeaRE s.r.l., che viene mostrata (v. all. 5 alla memoria 171 ter n. 1 di parte attrice), è quella redatta in esecuzione dell'incarico affidato dall'assemblea dei condomini con la suddetta delibera del 29/11/2022 (“step 1” indicato nel preventivo)?”; 3)“E' vero che il “Prospetto gestione spese straordinarie progetto di 'Fattibilità prevenzione incendi VV.FF.' e piano di riparto”, approvato dall'assemblea dei condomini con delibera del 20/06/2024, punto n. 3 all'o.d.g., che viene mostrato (v. all. 4 al fascicolo di parte

attrice), si riferisce ai costi della “Analisi di fattibilità in *Controparte_1* – Taranto per l'adeguamento antincendio ai sensi del DPR 151/2011” del 05/10/2023 firmata dall'Ing. *Persona_2* per conto dello studio tecnico di progettazione IdeaRE s.r.l., che pure viene mostrata (v. all. 5 alla memoria 171 ter n. 1 di parte attrice)?”; 4)“E' vero che lo stabile del condominio di *Controparte_1* in Taranto è costituito da una torre composta di appartamenti ad uso abitativo, nonché da una piattaforma commerciale sita al piano terra (scala 1, interno A274), nonché da un'autorimessa al piano interrato composta di box auto privati?”; 5)“E' vero che la suddetta piattaforma commerciale è del tutto priva di collegamenti verticali, sia interni sia esterni, con la torre sovrastante e con i locali autorimessa sottostanti, come esplicitamente evidenziato nel progetto “Analisi di fattibilità in *Controparte_1* – Taranto per l'adeguamento antincendio ai sensi del DPR 151/2011” del 05/10/2023 firmato dall'Ing. *Persona_2* per conto dello studio tecnico di progettazione IdeaRE s.r.l., che viene mostrato (v. all. 5 al fascicolo di parte attrice, pag. 2, 'Premessa', cpv. 2-3); 6)

“E' vero che *Persona_1* s.r.l., quale sublocatore esercente attività di rivendita al dettaglio di generi alimentari (supermercato), ha avviato le pratiche per l'ottenimento della certificazione di prevenzione incendi relativi alla piattaforma commerciale di proprietà dell'attore e da essa condotta in sublocazione (interno A274), in totale autonomia, affidandone l'incarico all'Ing. *Per_3* in data 18/07/2024 (v. al. 13 al fascicolo di parte attrice)?”.C) ammettere, all'esito della prova per interello, prova testimoniale sui precedenti capitoli di prova nn. 1), 2), 3), 4), 5), con esibizione al teste dei documenti ivi richiamati, a mezzo dei seguenti testimoni: Ing. *Persona_1* , via Pisano n. 14/a, 74122 – Taranto; Ing. *Persona_2* , via *Persona_1* n. *Persona_1* 74122 - Taranto; nonché chiede ammettersi prova testimoniale sui precedenti capitoli di prova nn. 4), 5), 6), con esibizione al teste dei documenti ivi richiamati, a mezzo del seguente testimone: Dott. *Testimone_1* via *Persona_1* n. *Persona_1* 74121 – Taranto; NEL MERITO:

1)in via preliminare, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 20/06/2024 oggetto della presente impugnazione; 2)in via principale, dichiarare illegittima e comunque nulla e/o annullata la delibera assembleare del 20/06/2024 oggetto della presente impugnazione, per le ragioni tutte di cui al presente atto di citazione; 3)in ogni caso, con vittoria di spese e competenze di lite, con r.s.g., CPA e IVA come per legge, da liquidarsi ai sensi del D.M. 55/2014".

Per il **convenuto** (dalle note di pc in atti): *"1.Dichiarare improcedibile e/o inammissibile la domanda proposta da Parte_1 , o rigettarla perché infondata in fatto e diritto per le ragioni esposte nella comparsa di costituzione e risposta del 19/12/2024 e nei successivi atti difensivi depositati in corso di causa, qui da intendersi espressamente richiamati, dichiarando la delibera adottata dal CP_1 convenuto il 20/06/2024 interamente valida ed efficace in ogni sua parte. 2.Condannare Parte_1 al pagamento delle spese e competenze di lite in favore del CP_1 convenuto."*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore esponeva che: il giorno 07/06/2024 veniva convocata un'assemblea del CP_1 convenuto per i giorni 19 (prima convocazione) e 20 (seconda convocazione) giugno 2024 con all'odg i seguenti punti: Rendiconto gestione gen/dic. 2023 e piano di riparto; Prospetto rettificato degli Accrediti e piano di riparto gestione gen/dic. 2023; Gestione acqua 2023 e arretrati 2021-2022 e piano di riparto; Prospetto gestione spese straordinarie progetto di "Fattibilità prevenzione incendi VV.F " e piano di riparto; Bilancio preventivo gen/dic. 2024 e piano di riparto; il giorno 20/06/2024, in seconda convocazione, aveva luogo l'assemblea condominiale del condominio in parola, della quale era redatto processo verbale trasmesso in data 27/06/2024; nella suddetta assemblea, i condomini approvavano – con l'astensione dell'attore – il punto n. 3 all'o.d.g.; avverso il predetto

verbale e relativi piani di riparto l'attore ha instaurato procedimento di mediazione civile obbligatoria con istanza depositata in data 18/07/2024, procedimento concluso in data 18/09/2024 per mancata adesione del condominio invitato.

Impugnava l'attore la relativa deliberazione adottata, asseriva che la medesima era da considerarsi illegittima poiché il rendiconto 'Gestione acqua 2023 e arretrati 2021-2022' e il bilancio spese straordinarie relative al progetto di 'Fattibilità prevenzione incendi VV.F' approvati risultavano privi del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota sintetica, con conseguente inintelligibilità dei dati sottoposti a votazione e discrasia tra i risultati reali e quelli rappresentati e concludeva, previa sospensione della efficacia, per l'illegittimità e, comunque, per la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 20/06/2024, con vittoria di spese e competenze di lite, con r.s.g., CPA e IVA come per legge, da liquidarsi ai sensi del D.M. 55/2014.

Si costituiva il CP_1 convenuto che eccepiva la improcedibilità e/o inammissibilità della domanda attorea per mancanza di coincidenza tra la istanza di mediazione previamente proposta da controparte e la domanda dalla stessa formulata nell'odierno giudizio, in relazione alla causa petendi e al correlato petitum in violazione dell'art. 4, comma 2, d.lgs. n. 28/2010, con conseguente decadenza dell'attore dal termine perentorio di impugnativa delle delibere condominiali fissato dall'art. 1137, c.2, c.civ., per l'infondatezza dei motivi posti a sostegno della impugnazione avverso la delibera assembleare e concludeva per il rigetto della domanda con vittoria delle spese del giudizio.

All'udienza del 22.05.2025, non veniva sospesa la delibera assembleare impugnata, venivano rigettate le prove per interpello e per testi formulate dalla parte

attrice e ritenuta matura la causa per essere decisa allo stato degli atti, fissata udienza ex art.281 quinquies cpc ed assegnato alle parti i termini per note ex art.189 cpc.

Le parti provvedano come in atti ai relativi depositi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premessa la distinzione tra delibere nulle ed annullabili, come oramai saldamente fissata dal supremo organo di nomofilachia (Cass. civ., sez. un., 13 aprile 2021, n. 9839 e Cass. civ., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806), ed accertato nella specie che l'azione incardinata rientra nell'ambito dell'annullamento della delibera assembleare, i cui termini di decadenza sono fissati dall'art. 1137 c.c., va detto che una domanda di mediazione, generica nel petitum e/o causa petendi, non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità di quella di impugnazione della delibera assembleare.

Tale effetto decadenziale è strettamente collegato al regolare avvio del procedimento di mediazione obbligatoria, in quanto l'azione di merito (nella specie domanda di annullamento della delibera assembleare) è da considerarsi procedibile solo se la procedura conciliativa sia stata validamente incardinata.

In particolare, per quanto concerne il profilo oggettivo delle due istanze, il riscontro è positivo quando ci si trovi in presenza di una simmetria tra le due domande, nel senso che l'oggetto della mediazione deve rispecchiare l'oggetto futuro della domanda giudiziale.

Questo dato di fatto, che assume particolare rilevanza nel caso qui esaminato dal momento che i termini di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. hanno carattere

perentorio, rende ancora più decisiva la circostanza secondo la quale la mancanza di coincidenza tra i fatti costitutivi delle due domande determinerebbe uno svilimento della procedura di mediazione, ridotta ad un mero adempimento burocratico che, in quanto tale, non soddisferebbe le ragioni che hanno indotto il legislatore ad introdurre nel nostro ordinamento l'istituto della mediazione.

L'art. 4, comma 2, del d.lgs. n. 28/2010 dispone che la “domanda di mediazione” deve indicare “l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa”. Questi ultimi due elementi, in particolare, devono essere presenti anche nell'atto di citazione con il quale si introducono tutti i giudizi che sono soggetti alla preventiva mediazione obbligatoria

Detto questo, per il giudizio di impugnativa della delibera assembleare vi è un fattore che lo contraddistingue: la decadenza dell'azione ove non sia stata incardinata nel termine di cui all'art. 1137 c.c., ovvero trenta giorni dalla data dell'assemblea per i condomini presenti e contrari ed astenuti, mentre per gli assenti il termine decorre dal momento della comunicazione del verbale assembleare.

Oggetto e ragioni della domanda altro non sono che il petitum e la causa petendi, rispetto ai quali il legislatore del 2010 non ha posto condizioni, limitandosi a formulare per essi una generica, pur necessaria, definizione degli elementi costitutivi della domanda di mediazione, talchè il c.d. principio di simmetria è di chiara derivazione giurisprudenziale.

Tutto ciò ha determinato un inevitabile problema di coordinamento tra i due procedimenti, quello preventivo di mediazione e quello di merito di impugnazione della deliberazione, che si sostanzia nell'individuazione di eventuali punti critici

omissivi del primo rispetto al secondo, che potrebbero determinare la decadenza del termine di cui all'art. 1137 c.c.

Da ciò emerge una stretta connessione tra le due procedure che devono riprodurre gli stessi elementi, soggettivi ed oggettivi, per non determinare gli effetti negativi dell'improcedibilità della domanda di merito e, nel caso di cui ci stiamo occupando, della decadenza.

In conclusione, quindi, nella fattispecie, non è sufficiente avviare il procedimento di mediazione indicando come oggetto solo l'impugnativa di una delibera assembleare, ma è essenziale che ne vengano anche indicati i motivi che, poi, saranno quelli sui quali si fonderà l'azione giudiziaria.

La ratio che il legislatore ha voluto perseguire con l'introduzione del procedimento della mediazione obbligatoria avente ad oggetto tutte le materie contemplate dal provvedimento del 2010 e dalle sue successive modifiche risiede nell'intento di realizzare, efficacemente, una effettiva deflazione del contenzioso giudiziario che si può conseguire solo se, in via generale ma ancora di più nel caso dell'azione di impugnazione delle delibere assembleari, le parti si vengano a trovare, già in sede di mediazione, su di un piano paritetico attuabile attraverso un contraddittorio effettivo, che ponga il chiamato alla mediazione in grado di conoscere le questioni che saranno oggetto del futuro giudizio di merito.

Nel caso di specie il piano paritetico attraverso il contraddittorio effettivo non è stato raggiunto, poiché la mediazione, per quanto risulta per tabulas, non contiene tutti i motivi di impugnazione fatti valere, invece, nell'atto introduttivo del giudizio.

In definitiva, ritiene questo Giudice che l'eccezione di improcedibilità, formulata da parte convenuta è fondata e deve essere accolta e la domanda attorea debba essere dichiarata improcedibile per violazione dall' art. 4, comma 2 del d.lgs. 28/2010.

In conseguenza della pronuncia di improcedibilità resta assorbita ogni ulteriore questione anche di merito.

In considerazione della particolarità della questione sottoposta ritiene pure questo Giudice che le spese del giudizio, come quelle di mediazione, possono essere compensate interamente tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice Onorario di Pace, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dall'attore, innanzi generalizzato, nei confronti del convenuto Condominio, così provvede:

1. Dichiarare improcedibile la domanda attorea
2. • Compensa interamente tra le parti le spese di mediazione e quelle di lite.

Taranto, 20.11.2025

IL G.O.P.

(Dott. Paolo DE PALMA)