N. R.G. 1042/2024

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Ilaria Chianca, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1042/2024**

tra

Parte_1 *C.F._1* residente a Lucca [redacted], rappresentato e difeso dall'avv Vittorio A François *C.F._2*) del Foro di Firenze, presso il cui studio in Firenze via Jacopo Nardi,2 è elettivamente domiciliato giusta procura in atti

APPELLANTE

e

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), sito in [redacted], Lucca (LU) e con domicilio fiscale in Piazza del Giglio, 4, Lucca (LU), presso lo studio dell'amministratore pro tempore, in persona dell'Amministratore pro tempore Geom. *CP_2* rappresentato e difeso dall'Avv. Massimiliano Giusti (c.f. *C.F._3*), con domicilio eletto presso il suo Studio in Lucca, Via di Tiglio, 433, giusta procura

APPELLATO

CONCLUSIONI

Per parte appellante: *"Voglia l'adito Tribunale di Lucca in accoglimento del presente gravame, riformare la sentenza n.185/2024 nel procedimento davanti al Giudice di Pace di Lucca Rg n° 1892/2023, pubblicata il 06.03.2024 rep. 343/24 cron 1940/24-dott.* Pt_2 *notificata il 08.03.2024 e per l'effetto revocarla annullarla e dichiararla priva di ogni effetto e quindi voglia accogliere le conclusioni di prime cure che qua si riportano: accertato quanto esplicitato nel ricorso introduttivo e nella presente memoria per quanto attiene ai punti 1) e 5) all'ordine del giorno della convocazione assembleare del 12 aprile 2023 e, quindi, da una parte l'infondatezza nel merito delle richieste di riparto delle spese perché già saldate e dall'altra l'illegittima e invalida attribuzione in capo al* Controparte_3 *dell'intere spese di rifacimento delle canale di scolo delle acque del tetto condominiale in violazione dell'art 1123 c.c., per l'effetto annullare l'impugnato verbale assembleare limitatamente ai punti in contestazione di cui alla presente domanda giudiziale con ogni conseguenza di legge o per quei punti ritenuti di giustizia. Con vittoria di spese e compensi di entrambi i gradi del giudizio."*

Per parte appellata: "*Voglia l'Ill.mo Tribunale di Lucca respingere l'appello proposto dal sig.* Parte_1 *in quanto infondata in fatto ed in diritto, eventualmente dichiarando anche l'inammissibilità dello stesso ai sensi dell'art. 348-bis c.p.c. o di qualsiasi altra norma eventualmente violata, con conseguente conferma della sentenza n. 185/2024 nella causa n. R.G. 1892/2023 Rep. n. 343/2024 pubblicata in data 06.03.2024 dal Giudice di Pace di Lucca in persona del Dott.* Pt_2 *notificata in data 08.03.2024 e quindi confermare e dichiarare l'avvenuta decadenza e/o prescrizione dall'azione e dal diritto di impugnazione, in tutto e/o in parte, del verbale del 13.04.2023 promossa dal sig.* Parte_3 *e per l'effetto rigettare ogni e qualsiasi domanda promossa dal sig.* Parte_3 *contro il* Controparte_1 *così confermando la validità ed efficacia del verbale di assemblea del 13.04.2023. Nel merito, nella denegatissima e assolutamente non creduta ipotesi di accoglimento del presente appello, voglia in via preliminare di rito dichiarare la mancata riproposizione delle domande di impugnazione con conseguente rinuncia delle stesse da parte dell'appellante, sempre in via preliminare di rito voglia dichiarare la domanda e l'azione, in tutto o in parte, in ogni caso improcedibile/improponibile per mancato esperimento della preventiva procedura obbligatoria di mediazione, e nel merito, in ogni caso, rigettare ogni e qualsiasi domanda promossa dal sig.* Parte_3 *contro il* Controparte_1 *in quanto infondata in fatto ed in diritto per i motivi di cui in premessa, così confermando la validità ed efficacia del verbale di assemblea del 13.04.2023 In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente e del precedente giudizio, nonché con condanna ex art. 96, co. 1 e 3, c.p.c."*

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione depositato in data 04.04.2024 il sig. *Parte_1* proponeva appello avverso la sentenza n. 185/2024 del Giudice di Pace di Lucca, avanzando i seguenti motivi di impugnazione:

1. Erroneo inquadramento giuridico della domanda di mediazione ex D.Lgs. 28/2010, in quanto il giudice di prime cure avrebbe erroneamente ritenuto che la domanda di mediazione dovesse essere necessariamente notificata all'amministratore del condominio, quale rappresentante dell'ente di gestione. L'appellante sostiene invece che la disciplina della mediazione non impone tale modalità esclusiva e che la notifica effettuata personalmente a tutti i condomini fosse idonea a produrre gli effetti previsti dalla legge.

2. Violazione e falsa applicazione degli artt. 5 e 8 del D.Lgs. 28/2010, in quanto il giudice di prime cure avrebbe trascurato che la normativa sulla mediazione prevede la partecipazione personale delle parti e la comunicazione della domanda all'altra parte, senza imporre l'esclusiva notificazione all'amministratore. Secondo l'appellante, la richiesta di mediazione era stata regolarmente portata a conoscenza di tutti i condomini interessati, che avevano ricevuto la comunicazione.

3. Erronea declaratoria di tardività dell'impugnazione della delibera assembleare ex art. 1137 c.c., in quanto il giudice di prime cure avrebbe pertanto erroneamente escluso qualsiasi effetto sospensivo o interruttivo dell'instaurazione della procedura di mediazione.

Chiedeva quindi di riformare integralmente la sentenza n. 185/2024, e, nel merito, di accogliere le domande già proposte in primo grado, annullando la delibera assembleare del 13 aprile 2023 limitatamente ai punti n. 1 e n. 5, con vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

In data 19.06.2024 si costituiva il *Controparte_1* in persona dell'Amministratore *pro tempore*, evidenziando l'infondatezza delle doglianze di parte appellante e sostenendo la correttezza della sentenza impugnata. Concludeva per il rigetto dell'appello, con conseguente conferma della sentenza impugnata e la decadenza dell'appellante dal diritto di impugnazione della delibera del 13 aprile 2023; in subordine, di dichiarare improcedibili o infondate le domande dell'appellante, con condanna alle

spese di entrambi i gradi di giudizio e, altresì, alla responsabilità aggravata *ex* art. 96 c.p.c.

I motivi d'impugnazione - trattabili congiuntamente - sono infondati per le ragioni di seguito meglio precisate.

L'art. 1137, 2° co. prevede che l'impugnazione di una delibera condominiale debba essere proposta entro il termine perentorio di trenta giorni decorrente dalla data della deliberazione per i condòmini presenti dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per i condòmini assenti.

L'art. 5, commi 1 e 2, del d.lgs. n. 28/2010 assoggetta le controversie in materia condominiale alla mediazione obbligatoria, il cui esperimento costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'art. 8, comma 2, del d.lgs. n. 28/2010, dispone che «*dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta*».

Il dato rilevante per la determinazione dell'operatività dell'effetto interruttivo o di impedimento della decadenza della proposizione della domanda di mediazione è dunque la conoscenza della domanda da parte della controparte.

Parte appellante ritiene che la comunicazione della domanda di mediazione a tutti i singoli condomini sia idonea a produrre l'effetto impeditivo della decadenza previsto dall'art. 8 del d.lgs. n. 28/2010. Al fine di valutare la fondatezza dell'assunto prospettato dall'appellante, è necessario individuare il significato da attribuire all'espressione "le parti" utilizzata dalla disposizione in esame. Tale nozione deve essere riferita al soggetto che riveste la legittimazione passiva rispetto all'azione cui la domanda di mediazione accede quale condizione di procedibilità.

Ebbene, nel giudizio di impugnazione della deliberazione condominiale, la domanda è proposta contro il *CP_1*, rappresentato dall'amministratore, e non contro i singoli condòmini che abbiano approvato la delibera, sul presupposto che l'azione *de qua* mira a rimuovere un atto volto a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale (cfr.

Cass. civ. n. 2636/2021). La legittimazione passiva compete pertanto esclusivamente all'amministratore, in forza dell'art. 1131 c.c., senza che sia necessario – né sufficiente – convenire personalmente tutti i condòmini; questi, *uti singuli*, possono eventualmente intervenire a sostegno della validità della deliberazione in posizione adesiva, ma non possono sostituirsi autonomamente al CP_1, rappresentato dall'amministratore *pro tempore*, nel giudizio di impugnazione della delibera stessa (cfr. Cass. civ. 26711/2025). Peraltro, in tema specifico di procedura di mediazione, l'art. 5 *ter* del d.lgs. n. 28/2010 attribuisce espressamente all'amministratore il potere di attivare, aderire e partecipare al procedimento di mediazione. Ne deriva che nell'impugnazione di una deliberazione parte istante è il condòmino che impugna la deliberazione e parte invitata deve essere il CP_1, in persona dell'amministratore *pro tempore*.

Conseguenza logica di tali premesse è che la conoscenza, acquisita da uno, più o persino da tutti i condòmini, dell'instaurazione della procedura di mediazione non equivale alla conoscenza legale del Condominio.

Neppure può sostenersi che il riferimento alla partecipazione personale delle parti effettuata dalla norma che disciplina la mediazione renda legittimi destinatari della domanda di mediazione i singoli condòmini. Essa serve infatti a distinguere la partecipazione della parte da quella del solo difensore e non può ritenersi disposizione idonea a qualificare come parti soggetti che non sono titolari della legittimazione passiva del rapporto controverso. In altri termini, la "personalità" della partecipazione attiene al modo in cui la parte prende parte alla mediazione, non all'individuazione di chi sia la parte. Per il Condominio, tale partecipazione si realizza mediante l'amministratore *pro tempore* e non può essere surrogata dalla partecipazione, o dalla mera conoscenza, di uno o tutti i condòmini.

In definitiva, nell'impugnazione della deliberazione condominiale, la parte è il CP_1, rappresentato dall'amministratore *pro tempore*. È dunque l'amministratore, quale organo rappresentativo dell'ente di gestione, a renderne effettiva la partecipazione personale nella procedura di mediazione. I singoli condòmini, pur essendo componenti della collettività condominiale, non rappresentano individualmente il Condominio e non possono essere considerati, per ciò solo, destinatari equivalenti della domanda di mediazione.

Da queste considerazioni discende che nell'impugnazione di una deliberazione condominiale, l'effetto impeditivo della decadenza previsto dall'art. 8, comma 2, d.lgs. n.

28/2010 si produce soltanto quando la domanda di mediazione pervenga al Condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*. La comunicazione indirizzata esclusivamente ai singoli condòmini, privi di rappresentanza della collettività condominiale, non è idonea a impedire il decorso del termine di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 c.c..

Il giudice di prime cure ha quindi correttamente ritenuto che l'invito alla mediazione proposto dal sig. *Pt_3* nei confronti delle altre condòmine – e non nei confronti dell'amministratore del *CP_1* *pro tempore* – non fosse idoneo a interrompere la decadenza del termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 cc per l'impugnazione di delibere condominiali. Non ha pertanto errato nel dichiarare la domanda di impugnazione della delibera condominiale – intervenuta oltre i 30 giorni dalla sua approvazione avvenuta in data 13.04.23 e precisamente il 20.06.23 con il deposito del ricorso avanti al Giudice di Pace di Lucca – tardiva.

Quanto alla domanda *ex* art. 96, 1° comma, c.p.c., la liquidazione del danno da responsabilità processuale aggravata, postula che la parte istante abbia quantomeno assolto l'onere di allegare gli elementi di fatto, desumibili dagli atti di causa, necessari ad identificarne concretamente l'esistenza ed idonei a consentire al giudice la relativa liquidazione, anche se equitativa (cfr. Cass. 15175/2023). Nel caso di specie la domanda deve essere quindi rigettata, poiché la parte non ha allegato né provato l'esistenza e l'entità del danno.

La richiesta *ex* 96, co. 3, c.p.c. costituisce invece mera sollecitazione di un potere officioso del giudice e non attribuisce alla parte un diritto alla pronuncia invocata.

Le spese di lite del presente giudizio vanno poste a carico di parte appellante soccombente e liquidate in base a tariffa (Giudizio di cognizione avanti il Tribunale, valore indeterminabile, complessità bassa), nei limiti, per la parte richiedente, di quanto espressamente domandato.

L'integrale rigetto dell'impugnazione pone in capo a parte appellante l'obbligo di versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 115/2002.

P. Q. M.

Il Tribunale di Lucca in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- respinge l’appello e per l’effetto conferma integralmente la sentenza del Giudice di Pace di Lucca n. 185/2024;

- condanna parte appellante a rifondere a parte appellata le spese del giudizio di appello, che liquida in € 5.077,00 per compensi, oltre spese generali al 15% e accessori di legge;

Si dà atto che sussistono i presupposti per il pagamento da parte dell’appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l’impugnazione, ai sensi dell’art. 13, co. 1 quater, dpr 115/02.

Lucca, 3 ottobre 2026

Il Giudice

dott. Ilaria Chianca