



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE III CIVILE

Il Giudice

All'odierna udienza, celebratasi con le modalità di cui all'art. 83, co. 7, lett. h), D.L. n. 18/2020 (conv. con modificazioni nella L. n. 27/2020), ovvero con trattazione scritta sostitutiva del verbale, letti gli atti nella causa civile iscritta sub n. 3670/2017 R.G.; ha emesso la seguente

ORDINANZA

Rilevato che:

- la causa ha ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare in materia di condominio degli edifici e la difesa dei Condomini convenuti (X e Y) -ha sollevato preliminarmente eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione, obbligatoria per legge per questa tipologia di controversie (art. 5, co. 1 bis, D. Lgs. 28/2010). L'eccezione di improcedibilità deve essere avanzata dal convenuto a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio, non oltre la prima udienza;
- la Suprema Corte solo di recente e in corso di giudizio è intervenuta nel dibattito giurisprudenziale animatosi negli anni fra i giudici di merito, dipanando alcuni nodi interpretativi afferenti l'ambito applicativo delle disposizioni in tema di mediazione obbligatoria, e precisando sia le caratteristiche che devono contraddistinguere il procedimento di mediazione di cui all'art. 5 d.lgs. 28/2010, sia i requisiti in presenza dei quali la condizione può definirsi effettivamente evasa. In particolare, "nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28/2010 e successive modifiche, è necessaria la comparizione personale delle parti davanti al mediatore, assistite dal difensore; nella comparizione obbligatoria davanti al mediatore la parte può anche farsi sostituire da un proprio rappresentante sostanziale, eventualmente nella persona dello stesso difensore che l'assiste nel procedimento di mediazione, purché dotato di apposita procura sostanziale" (Cass. n. 8473/2019);
- alla luce di quanto sopra, il verbale di mediazione del I.II.XVII - acquisito agli atti - non risponde a siffatte condizioni;

Valutato tuttavia che:

- l'art. 5, 2 co., D. Lgs. 28/2010 modfic. dall'art. 84, co. 1, lett. c) del D.L. n. 69/2013, convertito con modifc. nella L. n. 98/2013, dispone "fermo quanto previsto dal comma 1 bis e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre l'esperimento del

procedimento di mediazione; in tal caso, l'esperienza del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello. Il provvedimento di cui al periodo precedente è adottato prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista, prima della discussione della causa" (c.d. mediazione demandata). Nella disciplina vigente, dunque, l'invio in mediazione può essere formulato discrezionalmente dal Giudice in qualunque stato del processo fino alla precisazione delle conclusioni (o discussione della causa) e, persino, in grado di appello, rispondendo ad un paradigma valutativo che, ove venga predicato alle parti, si erge anch'esso a condizione di procedibilità;

- la mediazione c.d. demandata si prospetta nel caso concreto come un'opportunità a fronte della disamina degli atti di causa e delle posizioni difensive assunte in giudizio dalle parti, unitamente alle caratteristiche dei diritti contesi ed alla peculiarità della materia, e, non da ultimo, per l'elevato numero delle parti in causa. L'alea e i costi di una prosecuzione del giudizio, poi, potrebbero suggerire alle parti di apprezzare la convenienza di una soluzione conciliativa, nel rispetto degli interessi di ciascuna di esse;

Considerato che:

- compito del mediatore, anche nella c.d. mediazione demandata, è l'ascolto delle parti e dei loro bisogni, stimolando il dialogo e il confronto per trovare un punto d'incontro tra le reciproche pretese. Può costituire un supporto, in quest'attività dialogica, la puntualizzazione delle diverse questioni in diritto, di per sé idonee a definire il giudizio, come emerse finora:

1) a mente dell'art. 1120, ult. co., c.c. *"sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*. La decisione relativa all'eliminazione di un servizio comune, rientrante nel raggio di applicazione dell'art. 1120, ult. co. c.c., può essere assunta solo con il consenso unanime di tutti i condomini;

2) il comma 2, n. 2 del cit. art., novellato dall'art. 5 della L. 220/2012, stabilisce che l'assemblea può deliberare con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (ex art. 1136, 2 co., c.c.) le innovazioni aventi ad oggetto il contenimento del consumo energetico, senza necessità di una preventiva diagnosi energetica o attestato di certificazione energetica;

3) a sua volta l'art. 26, punto 2), L. 10/1991, come da ultimo modificato dall'art. 28, 1 co., L. 220/2012, prevede che *"per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un*

terzo del valore dell'edificio”. La maggioranza semplificata, contemplata da tale disposizione, opera per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, allorché sia stata precedentemente effettuata - e approvata in assemblea - una diagnosi energetica (o un attestato di certificazione energetica), a firma di un tecnico abilitato, sulla convenienza energetica ed economica della dismissione dell'impianto e della sua contestuale trasformazione in impianti autonomi unifamiliari;

4) il verbale assembleare, secondo giurisprudenza consolidata, deve contenere preliminarmente l'indicazione di tutti i nomi e cognomi dei condomini partecipanti (anche se su delega) e della rispettiva quota millesimale. La mancata indicazione del totale dei partecipanti non incide, tuttavia, *tout court* sulla validità del verbale, se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo “*aliunde*” della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (cfr. Cass. n. 24132/2009);

5) il verbale della riunione di condominio dovrà però riportare nomi e cognomi dei singoli condomini favorevoli, dissenzienti, astenuti nonché il valore delle rispettive quote millesimali. Tale requisito, pur non prescritto da alcuna norma di legge, è pacificamente richiesto dalla giurisprudenza per la validità delle deliberazioni assembleari in tema di condominio degli edifici. Il principio è stato affermato dalla Sezione Unite con sentenza n. 4806(2005: “*è annullabile, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea condominiale nel cui verbale non siano individuati i singoli condomini assenzienti, dissenzienti ed assenti, con il valore delle rispettive quote millesimali*”. La prefata indicazione è necessaria per verificare il rispetto del *quorum* deliberativo, ovvero la maggioranza prescritta dalla legge ai fini della validità dell'approvazione della delibera, e consentire ai condomini assenti, dissenzienti e astenuti di impugnare la delibera nel termine di decadenza contemplato dall'art. 1137 c.c., nonché di verificare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi;

6) prevale poi in giurisprudenza l'orientamento che ritiene valida la delibera a condizione che il sottostante verbale, contenendo l'elenco di tutti i condomini presenti e il nome dei condomini astenuti e che hanno votato contro, permetta di stabilire con sicurezza per differenza quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato. Sul punto, la Cassazione ha ritenuto che “il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei “*quorum*” prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea,

allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza" (Cass. n. 6552/2015);

7) la verbalizzazione del numero dei votanti favorevoli e contrari si rende imprescindibile nel caso di delibera adottata a maggioranza, per consentire di verificare il raggiungimento del quorum deliberativo che, altrimenti, non sarebbe possibile, mentre non lo si impone nel caso di delibere adottate all'unanimità (cfr. Cass. n. 32346/2018);

8) la sentenza della Cass. n. 862/2015, richiamata in atti, pur occupandosi della questione relativa alla dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, riguarda una fattispecie sottoposta, *ratione temporis*, alla normativa precedente, ossia vigente ante riforma del condominio del 2012;

PQM

- **REVOCA** la propria ordinanza del XV.IV.XX nella parte in cui fissava per il prosieguo la discussione della causa ex art 281 sexies cpc;

- **CONCEDE** alle parti il termine di 15 giorni, decorrente dalla data odierna, per depositare presso un organismo di mediazione, a scelta delle parti congiuntamente o di quella che per prima vi proceda, la domanda di cui al secondo comma dell'art. 5 del D. Lgs. n.28/2010;

- **EVIDENZIA** che ai sensi **dell'art. 5, 2° comma, D. Lgs. 28/2010** nel procedimento di mediazione demandata è richiesta la partecipazione della parte, la quale può al più farsi sostituire da altra persona (id est anche dal proprio difensore - la cui presenza è in ogni caso obbligatoria ex art. 8 D.Lgs. 28/2010) purchè munita di apposita procura sostanziale (Cass. n. 8473/2019);

- **INVITA** i difensori delle parti ad informare i loro assistiti nei termini di cui all'art. 4, 3° co., DLgs. 28/2010, e specificamente della necessità di partecipare, con l'assistenza dei legali, al procedimento di mediazione, ponendosi come condizione di procedibilità della domanda ai sensi dell'art. 5, 2° co., e che ai sensi dell'art. 8 DLgs. 28/10, la mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione rimane comportamento valutabile dal giudice come argomento di prova ai sensi dell'art. 116 c.p.c, sanzionabile con il versamento di una somma di importo corrispondente al C.U. ex art. 8, co. 4° bis, DLgs. 28/2010;

- **RINVIA** all'udienza del XII.I.XXI, ove le parti, in caso di accordo nelle more raggiunto, potranno anche non comparire; viceversa, in caso di mancato accordo, potranno fissare a verbale le loro posizioni al riguardo e consentire l'eventuale valutazione giudiziale ex artt. 91, 2 co. e 96, 3 co., c.p.c..

- Si comunichi.

Bari, VII.VII XX

Il GU - MMMM

Il presente provv. è stato scritto con la collaborazione del MOT dott.ssa VVVV