

Data udienza 16 aprile 2024

**Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Condominio negli edifici - Giudizio di impugnazione di delibera assembleare - Termine di decadenza previsto ex art. 1137 c.c. - Interruzione a seguito di comunicazione della domanda di mediazione - Decorrenza del nuovo termine - Dies a quo - Data del primo incontro di mediazione con esito negativo**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - V SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 39150/2023 di Ruolo Generale

TRA

(...) e (...) che le rappresenta e difende come da procura in atti - attore -

E

(...) in persona (...) domiciliato in Roma, Piazza (...) lo studio dell'Avv. (...), come da procura in atti  
-convenuto-

Oggetto: impugnazione delibera assemblea condominiale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, notificato il giorno 17 agosto 2023, (...) in qualità di proprietarie di due immobili siti in Roma, (...), hanno chiesto al Tribunale di voler dichiarare l'invalidità della delibera assembleare del giorno 26 giugno 2023, al punto n. 1 dell'ordine del giorno, per difetto del quorum deliberativo prescritto dall'[art. 1136 co 3 c.c.](#) e per violazione dell'[art. 1108 co. 3 c.c.](#) laddove richiede la unanimità per le locazioni di durata superiore a nove anni.

In definitiva, hanno chiesto "preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere, anche inaudita altera parte, l'efficacia della delibera assembleare del 26 giugno 2023 adottata dal "(...)" di (...), Roma, relativamente al punto 1 all'ordine del giorno; 2) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 26 giugno 2023 adottata dal (...) di (...), Roma, relativamente al punto 1 all'ordine del giorno", con vittoria di spese e compensi.

2. Il (...), si è costituito chiedendo il rigetto della domanda attorea per la cessazione della materia del contendere poiché la delibera impugnata è stata revocata con l'assemblea del giorno 12 settembre 2023 e la refusione delle spese del giudizio.

3. Tanto premesso, la materia del contendere è indubbiamente cessata poiché entrambe le parti hanno rilevato che nella successiva riunione del giorno 12 settembre 2023, l'organo collegiale del (...) al primo punto dell'ordine del giorno ha previsto la "revoca delibera assemblea del 26 giugno 2023 limitatamente al punto 1 avente oggetto: Analisi dell'offerta pervenuta al condominio per affitto lastrico solare Condominiale, conferimento incarico per firma contratto locazione". Tutte le deliberazioni possono

essere sempre, sia cioè che siano viziose sia che siano, invece legittime, revocate tout court (nel senso di eliminate ex tunc) o sostituite da una nuova decisione assorbente poiché rientrante nell'autonomia negoziale dell'ente di gestione con il limite, sindacabile dal giudice, dell'eccesso di potere.

Nel caso di specie, stante quanto dichiarato da entrambe le parti, può essere dichiarata la cessazione della materia del contendere secondo il principio per il quale "la cessazione della materia del contendere si ha per effetto della sopravvenuta carenza d'interesse della parte alla definizione del giudizio, postulando che siano accaduti nel corso del giudizio fatti tali da determinare il venir meno delle ragioni di contrasto tra le parti e da rendere incontestato l'effettivo venir meno dell'interesse sottostante alla richiesta pronuncia di merito, senza che debba sussistere un espresso accordo delle parti anche sulla fondatezza (o infondatezza) delle rispettive posizioni originarie nel giudizio, perché altrimenti non vi sarebbero neppure i presupposti per procedere all'accertamento della soccombenza virtuale ai fini della regolamentazione delle spese che, invece, costituisce il naturale corollario di un tal genere di pronuncia, quando non siano le stesse parti a chiedere congiuntamente la compensazione delle spese", [Cass. ord. 31 ottobre 2023, n. 30251](#).

4. Ora la statuizione della cessazione della materia del contendere comporta l'obbligo per il Giudice di provvedere sulle spese processuali del giudizio sulla base del principio della soccombenza virtuale. Ne consegue che la liquidazione delle spese processuali deve farsi sulla base della fondatezza delle prospettazioni iniziali delle parti, a prescindere dal fatto sopravvenuto che ha determinato la cessazione della materia del contendere.

5. Nel caso in esame, come riconosciuto anche dal Condominio, l'assemblea in seconda convocazione ha deliberato la sottoscrizione della locazione di una porzione di lastrico solare alla (...) con il voto favorevole di 12 condomini per millesimi 308,65 e con il voto contrario di 4 per millesimi 87,85 con violazione della maggioranza prescritta dall'[art. 1136 co 3 c.c. che richiede per la validità della deliberazione](#) un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

6. Dall'altra parte, la notificazione dell'atto di citazione il giorno 17 agosto 2023, in data antecedente al primo incontro di mediazione fissato inizialmente per il 23 agosto 2023 e poi rinviato al 15 settembre 2023, è stato senz'altro prematuro compromettendo i possibili esiti della mediazione. Infatti, le modifiche apportate al d.lgs 28/2010, ove al novellato art. 8 prevede che la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta, deve coordinarsi con l'art. 5 co. 4 ai sensi del quale qualora l'esperimento del tentativo di mediazione sia condizione di procedibilità della domanda, la condizione si considera avverata "se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo di conciliazione". Deve quindi intendersi che i trenta giorni previsti dall'[art. 1137 co. 2 c.c.](#) sono interrotti quando viene comunicata alle parti la designazione del mediatore, la sede, l'orario dell'incontro e le altre informazioni necessarie e che la condizione di procedibilità si considera avverata quando al primo incontro non si arriva ad un accordo. Inoltre, nel caso di specie, il (...), sebbene informalmente, ha fin dalla settimana successiva all'impugnata delibera, comunicato l'intenzione di adottare una nuova delibera che rispettasse il quorum prescritto dalla legge provvedendo poi a convocare nuova assemblea. Ha inoltre provveduto a versare alle attrici le spese sostenute per l'esperimento del tentativo di mediazione.

Per tali ragioni le spese possono essere integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando così provvede:

- dichiara l'intervenuta cessazione della materia del contendere tra le parti con compensazione delle spese di lite.

Roma, 16 aprile 2024