



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA  
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Carla Quota ha pronunciato *ex art. 281sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3352/2016 promossa da:

██████████ ██████████,  
con l'avv. REZZONICO MATTEO

ATTORE OPPONENTE

contro

CONDOMINIO ██████████ ██████████,  
con l'avv. ██████████.

CONVENUTO OPPOSTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con l'atto di citazione, ██████████ opponeva il decreto ingiuntivo n. 119/2016 emesso nei suoi confronti dall'intestato Tribunale per il pagamento, in favore del Condominio ██████████, di euro 9.462,48 per spese condominiali, approvate con delibera assembleare dell'1/07/2015 che, in via riconvenzionale, impugnava per asserita nullità, in quanto emanata in violazione dei criteri di riparto delle spese previsti nel regolamento condominiale contrattuale.

Allegava, inoltre, che l'opposizione non sarebbe stata proposta tardivamente, pur ammettendo di aver notificato l'atto di citazione dopo il decorso del termine *ex art. 641 c.p.c.*, in quanto il decreto opposto sarebbe stato notificato in pendenza di procedura di mediazione obbligatoria.

Chiedeva, quindi, la revoca del decreto ingiuntivo e l'accertamento della nullità della delibera impugnata in via riconvenzionale.



Con la comparsa di risposta, il convenuto eccepiva l'inammissibilità dell'opposizione in quanto tardiva, precisando che la mediazione citata dall'attore avrebbe riguardato solo dei vizi costruttivi dell'immobile, anziché il credito per spese condominiali oggetto del decreto ingiuntivo opposto.

In subordine, eccepiva l'improcedibilità dell'opposizione per mancato esperimento della mediazione obbligatoria e, nel merito, negava la fondatezza delle censure attoree. Chiedeva, quindi, il rigetto delle domande proposte dall'attore e la conferma del decreto ingiuntivo.

Concessa la provvisoria esecutività del decreto e ritenuta la causa matura per la decisione, il G.I. la rinviava all'odierna udienza di p.c. e discussione orale ex art. 281sexies c.p.c., ove le parti concludevano come da rispettivi atti introduttivi, cui l'attore aggiungeva il rinnovo della richiesta di termini ex art. 183, VI co., c.p.c., e delle istanze istruttorie già formulate nell'atto di citazione.

All'esito della discussione delle parti nell'odierna udienza, si rileva, innanzitutto, l'inammissibilità dell'opposizione in quanto tardiva.

Nell'istanza di mediazione prodotta dall'attore, infatti, l'oggetto della procedura è circoscritto esclusivamente a vizi dell'immobile, senza alcuna estensione al pagamento di spese condominiali (cfr. doc. 1bis - fascicolo dell'attore). Il conferimento di mandato, da parte dell'assemblea, per la trattazione di quest'ultima questione nel successivo incontro di mediazione (cfr. doc. 8 - fascicolo dell'attore) non trova alcun riscontro nel verbale di mancata conciliazione (cfr. doc. 5 - fascicolo attore). Pertanto, l'interesse alla certezza dei rapporti economici ed il principio di economia processuale, a tutela dei quali è previsto il termine di cui all'art. 641 c.p.c., non consentono di ritenere che una circostanza provata solamente tramite un indizio, ossia l'estensione del mandato all'amministratore nel citato doc. 8, sia sufficiente ad impedire detta decadenza.

D'altro canto, la decadenza dal termine di cui all'art. 641 c.p.c. non rientra nell'ambito applicativo dell'art. 5, u.co., D. lgs. 28/2010, in quanto tale forma di impedimento è dettata esclusivamente per le decadenze di diritto sostanziale. Quelle di diritto processuale, invero, possono essere impedito esclusivamente dal compimento dell'atto giudiziale richiesto dalla norma di legge.

In mancanza di specifica previsione normativa, sia il principio *lex specialis derogat generali* sia quello di economia processuale impongono che la disciplina speciale del processo non possa essere derogata da una norma generale, dettata con riguardo agli effetti della domanda di mediazione sui diritti sostanziali, anche se in materia di prescrizione e decadenza.

L'art. 5, u.co., citato, infatti, si limita ad equiparare gli effetti della comunicazione della domanda di mediazione a quelli di proposizione della domanda giudiziale, con riguardo a prescrizione e decadenza, senza, invece, stabilire che la domanda di mediazione possa produrre i medesimi effetti anche a livello processuale. Tale norma, quindi, non introduce un nuovo strumento, stragiudiziale, avente gli effetti di un atto processuale, bensì riconduce a tale atto stragiudiziale solo gli effetti di diritto sostanziale e, quindi, prodotti sempre a livello stragiudiziale, già attribuiti dall'Ordinamento giuridico alla domanda giudiziale.



Con riguardo alla domanda riconvenzionale di accertamento della nullità della delibera assembleare emanata il 2/07/2015, si osserva che le censure attoree attengono all'errata determinazione delle spese condominiali per violazione del regolamento condominiale contrattuale.

Come chiarito da Giurisprudenza consolidata, tra cui si richiama la sentenza della Corte di Cassazione n. 747/2009, la nullità della delibera assembleare, in materia di riparto delle spese condominiali, si verifica solo nel caso in cui l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge; le deliberazioni relative alla ripartizione delle spese sono semplicemente annullabili, invece, nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi.

Lo stesso principio, tra l'altro, che costituisce applicazione di quanto stabilito in generale con sent. a SS. UU. n. 4806/2005, trova estrinsecazione anche in un'altra pronuncia della Suprema Corte, sentenza n. 7708/2007: *“le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi. Ne consegue che è annullabile e non nulla la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non fosse allacciata all'impianto centralizzato”*.

Il caso di specie rientra, evidentemente, nell'ambito dei vizi che importano la semplice annullabilità della delibera, in quanto si lamenta che essa sia stata assunta in spregio ad una norma di esclusione dal riparto delle spese condominiali contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, sul presupposto che tale norma non fosse applicabile.

Poiché le censure volte alla delibera impugnata non possono determinarne, nemmeno in astratto, la declaratoria di nullità bensì, eventualmente, il solo annullamento, l'azione proposta deve essere rigettata per inammissibilità, in quanto pacificamente esperita oltre il termine di cui all'art. 1137, III co., c.c..

Rimane assorbita ogni ulteriore questione.

Le spese di lite vengono poste a carico dell'attore in ragione della soccombenza, liquidate secondo i parametri tabellari medi per le fasi di studio ed introduttiva, mentre secondo i minimi per quella decisionale, date la semplicità e speditezza del rito orale applicato; non viene riconosciuto alcun compenso per la fase istruttoria in quanto non tenuta autonomamente rispetto a quella introduttiva.

#### P.Q.M.

il Tribunale monocratico, definitivamente pronunciando, così decide:

- 1) rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto, n. 119/2016, dichiarandolo definitivamente esecutivo;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale di impugnazione di delibera dell'assemblea condominiale proposta dall'attore opponente;



Sentenza n. 864/2017 pubbl. il 25/05/2017  
RG n. 3352/2016

3) condanna l'attore opponente a rifondere in favore del convenuto opposto le spese di lite, liquidate in euro 2.425,00, oltre 15% per spese generali, IVA e CpA.

Sentenza resa *ex* articolo 281*sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alla conclusione dell'udienza ed allegazione al verbale.

Pavia, 25 maggio 2017.

Il Giudice  
dott. Maria Carla Quota

