



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. [REDACTED] del Ruolo Generale per l'anno 2021

**TRA**

[REDACTED]

ATTRICE

**E**

[REDACTED]

CONVENUTO

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

\* \* \* \* \*

Con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio di [REDACTED], Roma, [REDACTED] ha impugnato la delibera del 25.05.2018 nella parte in cui, al punto 4 dell'o.d.g., l'assemblea dei condomini deliberava l'approvazione delle nuove tabelle millesimali.

Premetteva di essere nuda proprietaria di due appartamenti divisi, in origine comunicanti, contraddistinti con gli int. [REDACTED] ed int. [REDACTED] siti nello stabile condominiale e di cui manteneva l'usufrutto la propria madre, [REDACTED], che abita uno dei due appartamenti.

Esponneva che l'assemblea, con la maggioranza di 587,31 m/m e il dissenso dell'attrice, approvava le nuove Tabelle elaborate dall'arch. [REDACTED] che non sarebbero state, però, allegate al verbale della riunione assembleare. Precisava che il Condominio è dotato di un regolamento di natura contrattuale (reg. del 1 29.11.198, trascritto il 3 dicembre 1983 al reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] e registrato in Roma Ufficio atti Pubblici n. [REDACTED] il

1.12.1983) con allegate tabelle millesimali anch'esse contrattuali. Specifico: tabella A relativa alla Proprietà, tabella B relativa alla manutenzione delle Scale A, B e C, tabella C relativa alla manutenzione Ascensore A1, A2, B e C mentre, nella disciplina della ripartizione delle spese, quelle del portierato erano suddivise come per legge, in base alle tabelle di proprietà. Affermava che fin dagli anni '90 il Condomino, senza alcuna specifica delibera al riguardo, aveva iniziato a utilizzare delle nuove tabelle comprensive di Tabella Proprietà, Tabella Scale A, B e C, inserendo la scala D ed anche nuove e mai deliberate tabelle "Portierato" dalle quali venivano esclusi molti dei locali al piano terra. Nell'anno 2016, proprio per le ripetute contestazioni delle tabelle in uso mai approvate rispetto a quelle contrattuali allegate al regolamento di condominio, l'assemblea, con delibera del 15 settembre 2016 incaricava l'arch. [REDACTED] per la redazione di nuove tabelle millesimali nel rispetto dei criteri di riparto previsti dalle tabelle contrattuali. Nel mese di maggio 2018 l'amministratore convocava l'assemblea per il 24-25 maggio 2018 che al punto 4 all'ordine del giorno prevedeva "*situazione elaborazione nuove tabelle millesimali: aggiornamento in merito ed eventuale delibera circa gli elaborati prodotti e distribuiti*", senza allegare alcun elaborato delle tabelle redatte dall'esperto ma solo un semplice foglio excel. La predetta convocazione, pertanto, non prevedeva alcuna approvazione di nuove tabelle ma esclusivamente l'eventualità di approvare "gli elaborati prodotti" mentre, invece, l'assemblea provvedeva ad approvare le tabelle [REDACTED] che sarebbero state trasmesse all'attrice solo in data 13 luglio 2018, quindi successivamente all'assemblea del 25.05.2018.

Dall'esame delle stesse l'attrice constatava la violazione sia dei criteri legali (art. 1123 c.c.) sia di quelli contenuti nel regolamento di condominio di natura contrattuale. Invero, veniva creata ex novo la "*tabella portineria*", non prevista nel regolamento di condominio del 1983 (in cui le relative spese venivano calcolate in base alla tabella di proprietà) e in cui venivano riportate solo 50 unità immobiliari rispetto alle 61 esistenti escludendo dalla ripartizione dei relativi costi alcune unità immobiliari (negozi e locali interrati tutti esentati dalle spese di portierato) con ciò applicando, in deroga a quanto previsto dall'art. 1123, co. 1, c.c., un criterio fondato sull'uso effettivo del servizio comune per il quale sarebbe stata necessaria l'unanimità dei consensi. Inoltre, l'attrice evidenziava numerosi ulteriori errori delle nuove tabelle tra cui l'esclusione dalle tabelle Scale di alcuni immobili e la duplicazione delle spese Scale ed Ascensore per coloro che avevano accorpato i propri immobili, tra cui l'attrice, con conseguente indebita duplicazione delle spese. Nonostante le diffide inviate dall'attrice con le quali si prospettava una soluzione tecnica per emendare agli evidenti errori - con conseguente revoca del deliberato nullo - e l'avvio della mediazione prima dell'introduzione del giudizio, il Condominio, pur conferendo mandato all'amministratore di costituirsi nel procedimento, nell'incontro preliminare del 7 aprile 2021 dichiarava non sussistenti i presupposti per entrare in mediazione determinando il fallimento della stessa.

L'attrice, all'esito dell'esposizione, concludeva chiedendo *in via p[ro]cedimentale: previ gli incumbenti di legge, atteso il pregiudizio che sta patendo e continuerà a patire l'attrice per i motivi esposti, sospendere inaudita altera parte, ovvero fissata l'udienza di comparizione delle parti ai fini della decisione della presente istanza, l'esecutività della delibera impugnata sino all'esito del giudizio. Nel merito: accerti il vizio insanabile della delibera impugnata del 25.05.2018 nel punto 4); per l'effetto ne dichiari la nullità con conseguente pronunzia di inefficacia nella parte impugnata; accerti per l'effetto l'illegittimità delle somme addebitate tempo per tempo per oneri condominiali all'immobile (int. [REDACTED] e [REDACTED] di proprietà dell'attrice in virtù del punto 4) della delibera impugnata e della conseguente inefficacia delle "nuove" Tabelle [REDACTED] per l'effetto accerti l'obbligo del Condominio alla restituzione delle somme illegittimamente addebitate per oneri condominiali all'immobile di proprietà dell'attrice dal momento dell'applicazione delle Nuove "Tabelle [REDACTED]", così come risultanti dalla diversa ripartizione calcolata con le vecchie Tabelle, ovvero secondo quanto ritenuto di giustizia; condanni altresì il Condominio alla refusione di tutte le spese stragiudiziali (legali e/o tecniche) sostenute, così come saranno provate in corso di causa, nonché al risarcimento in via equitativa per la mancata effettiva adesione del convenuto al procedimento di mediazione incardinato dall'istante".*

Si è costituito il Condominio convenuto contestando quanto *ex adverso* dedotto domandato e prodotto concludendo come segue: *"rigettare integralmente tutte le domande, sia quella di sospensione della esecutività, sia quelle di merito, proposte dalla Signora Dott.ssa [REDACTED] con l'atto di citazione, notificato per PEC in data 30 luglio 2021, infondate in fatto ed in diritto per tutti i motivi in premessa indicati, con conferma integrale della legittimità della delibera dell'assemblea del "Condominio di [REDACTED] Roma", assunta in data 25 maggio 2018 con riferimento al punto 4 dell'o.d.g.. Con vittoria di spese e compensi di lite del presente giudizio".*

Contestava in via preliminare ogni censura di nullità del deliberato che aveva approvato le tabelle ritenendo le stesse pienamente conformi ai criteri legali e regolamentari. Evidenziava che, conformemente ai principi giurisprudenziali, per l'approvazione delle nuove tabelle così come per la revisione delle stesse non occorre l'unanimità dei consensi essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., secondo comma.

Nel merito il Condominio confutava ogni affermazione dell'attrice circa il contenuto delle tabelle che veniva allegato all'avviso di convocazione, discusso in assemblea ed approvato. Precisava che la delibera assembleare di approvazione delle nuove tabelle millesimali era stata preceduta da un lungo e complesso iter, mai contestato dall'attrice, iniziato con l'incarico conferito nella seduta del 15 settembre 2016 all'Arch. [REDACTED] ed era proseguito con scambio di mail, con un primo esame nella seduta del 7 luglio 2017 e poi definitivamente completato con la delibera impugnata.

Quanto alle singole censure, il Condomino evidenziava che: (a) l'introduzione della tabella portierato con esclusione dalla partecipazione alle spese di alcuni immobili si adeguava al principio dell'uso (almeno potenziale) del servizio di portineria per cui erano stati esclusi dalla spesa tutti quegli immobili che non avevano alcun collegamento con lo stabile

condominiale, avendo accesso esclusivo dal piano strada; (b) l'esc [REDACTED] alla contribuzione alla spesa Scale B ed Ascensore da parte del proprietario dell'int. [REDACTED] (( [REDACTED] per m/m 79) come anche per gli immobili siti al piano interrato deriverebbe dal fatto che l'unità in questione si trova al piano terra e gli altri nel sottoscala per cui non era possibile applicare il concetto di "altezza di piano dal suolo"; (c) la contribuzione delle spese sia per la scala B che della scala C (come anche dei due ascensori) da parte dell'attrice deriverebbe dal fatto che quest'ultima gode di un doppio accesso e quindi anche delle relative scale ed ascensore; (d) l'esclusione dell'int. [REDACTED] dalle spese dell'ascensore deriverebbe dal fatto che l'interno [REDACTED] è un piano terra e, dunque, non usufruirebbe dell'ascensore; (e) infine, la mancanza di alcuni interni nelle tabelle deriverebbe dal fatto che alcuni di essi sarebbero soppressi per intervenuto accorpamento.

Ha respinto, inoltre, ogni censura di responsabilità per la mediazione svolta nonché ogni richiesta di risarcimento del danno.

E' stata rigettata l'istanza di sospensione della delibera assembleare impugnata sul presupposto della mancanza del requisito del *periculum* e sono state, altresì, rigettate le istanze istruttorie avanzate dalle parti, potendo la causa decidersi sulla base delle questioni giuridiche evidenziate e dalla documentazione in atti.

Le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza del 7 febbraio 2023 e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione del termine di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

\* \* \* \* \*

L'impugnazione proposta è fondata e va accolta.

Deve essere preliminarmente chiarito che oggetto del contendere è l'impugnazione del deliberato del 25.5.2018 (punto 4 dell'o.d.g) con il quale l'assemblea, a maggioranza, ha approvato le modifiche alle tabelle millesimali predisposte dall'originario costruttore ed allegate al Regolamento condominiale di natura contrattuale del 1983. Ciò comporta che, a differenza dell'azione proposta per l'impugnazione delle tabelle millesimali modificate ex art. 69 disp. att. c.c. (per errore o per sopravvenute modifiche dei valori proporzionali), l'impugnazione della delibera di approvazione di nuove tabelle ai sensi dell'art. 1137 c.c. concerne vizi dell'atto e della sua formazione rimanendo così estraneo a tale giudizio ogni questione non attinente alla validità dell'atto collegiale (cfr. Cass. 11517/2012). In tale contesto, il sindacato giudiziale è diretto a valutare la validità della delibera impugnata sotto il profilo della mera legittimità, potendo il giudice compiere un accertamento delle situazioni di fatto e di diritto che sono alla base delle determinazioni assembleari, nei limiti in cui ciò sia necessario per accertare la conformità a legge della delibera.

Nella specie, l'attrice ha censurato l'atto di approvazione delle tabelle in quanto, essendo state modificate le originarie tabelle allegate al regolamento di condominio, sono stati introdotti criteri di ripartizione della spesa derogatori rispetto a quelli legali sanciti dall'art. 1123 c.c. e contrari allo stesso regolamento che avrebbero richiesto, per la sua validità, l'unanimità dei consensi e non la maggioranza. In buona sostanza, l'attrice censura la nullità del deliberato impugnato per aver introdotto, con l'approvazione delle tabelle, criteri di ripartizione convenzionali e derogatori rispetto a quelli di legge con il solo voto della maggioranza e non all'unanimità dei consensi.

Occorre chiarire che le tabelle costituiscono documenti di natura tecnico-valutativa, elaborati sulla base di calcoli aritmetici, che rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare espresso in millesimi rispetto a quello dell'intero edificio.

Il diritto di ogni condomino in relazione alle parti comuni dello stabile è, infatti, proporzionato al valore del piano o porzione di piano (cioè all'unità immobiliare) che gli appartiene (art. 1118, primo comma, c.c.).

Le tabelle assolvono alla duplice funzione di determinare la quota di partecipazione di ogni singolo condomino nelle spese condominiali poiché il dovere di contribuzione è rapportato al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, primo comma, c.c.), nonché per determinare l'entità della partecipazione e del voto di ciascun condomino nelle assemblee che è espresso in millesimi.

Secondo quanto affermato dalla Cassazione a Sezioni Unite 09/08/2010, n. 18477, con principio ancor valido oggi dopo la riforma del condominio e dello stesso art. 69 disp. att. c.p.c., *“la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali”*.

Le Sezioni Unite, dunque, nella pronuncia su richiamata, hanno chiarito che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non avendo natura negoziale non deve essere sorretto dal consenso unanime dei condomini, essendo a tal scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

Il principio è stato ribadito anche in una recente pronuncia della medesima Corte di Cassazione, per la quale *“Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella “diversa convenzione”, di cui all'art. 1123, comma 1, c.c.,*

RG n. [REDACTED]/2021  
Repert. n. [REDACTED]/2023 del 26/07/2023  
rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime d[REDACTED] mini. (Cass., [REDACTED]  
civ, sentenza del 10/03/2020 n. 6735).

L'ago della bilancia tra unanimità e maggioranza qualificata, ai fini approvativi e di revisione delle tabelle, risiede nel rispetto e, quindi, nella mancata deroga dei criteri legali per la ripartizione delle spese condominiali.

Per cui in ipotesi di tabelle allegate ad un regolamento di origine contrattuale e non comportanti, ai fini della ripartizione delle spese, deroga ai principi di cui all'art. 1123 cod. civ., l'atto di approvazione - analogamente all'atto di revisione - delle tabelle millesimali non abbisogna del consenso unanime dei condomini essendo sufficiente la maggioranza qualificata ex art. 1136, 2° co., c.c..

Nel caso, invece, di tabelle allegate ad un regolamento di origine contrattuale che chiaramente derogano ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. attraverso un'apposita "diversa convenzione" per l'eventuale modifica occorrerà l'unanimità dei consensi.

Del pari, qualora le nuove tabelle, pur modificando quelle allegate al regolamento di condominio di natura contrattuale che siano conformi a quelle legali, introducano, però, una diversa convenzione con la quale vengano a modificarsi i principi e gli elementi normativi della ripartizione della spesa (e che dunque, non costituiscano mera ricognizione dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge), la delibera che le approva dovrà necessariamente essere all'unanimità.

La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300).

Tanto premesso, nella fattispecie in esame, un siffatto criterio derogatorio di natura negoziale che avrebbe richiesto l'unanimità dei consensi è già rinvenibile nella predisposizione della tabella "portineria", non già e non tanto per non essere stata prevista nelle originarie tabelle allegate al regolamento di condominio, quanto piuttosto per aver derogato ai criteri legali mediante esclusione dalla stessa di alcuni dei condomini facenti parte dello stabile condominiale sul presupposto che questi, pur inseriti nello stabile condominiale, non fruirebbero del relativo servizio in quanto aventi accesso diretto sul piano strada. Secondo l'insegnamento della Suprema Corte "*Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia-vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 primo comma, cod. civ., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini?*" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 962 del 18/02/1986; nella specie, il S.C.,

enunciando il su riportato principio, ha ritenuto che la Corte del [REDACTED] aveva erroneamente [REDACTED] il criterio di cui al primo comma dell'art. 1123 cod. civ. [REDACTED] (criterio basato su una ritenuta maggiore utilizzazione del servizio da parte di alcuni condomini). Ciò è conforme ai principi più volte enunciati dalla Suprema Corte per cui *“In tema di condominio negli edifici, l'attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini”* (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12298 del 21/08/2003; nello stesso senso Cass. 5081/1990) ed è conforme al principio consolidato e pacifico per cui le spese del portiere rientrano tra quelle condominiali che devono essere suddivise secondo i millesimi di proprietà. Posto ciò, risulta erroneo, parziale e difforme al precetto normativo richiamato assumere come legittima, come preteso dal Condominio, sulla base di un generico criterio perequativo/compensativo, l'esclusione dalla contribuzione alle spese di portierato di alcuni immobili solo perché hanno l'ingresso direttamente dalla strada. Tale affermazione, qualora non accompagnata da obiettiva e particolare conformazione dello stabile condominiale che porti ad escludere ogni forma di collegamento con il relativo servizio, non è sufficiente per poter escludere la contribuzione alla spesa.

Ciò nondimeno, per poter derogare legittimamente a tale criterio, l'assemblea avrebbe dovuto approvare all'unanimità la corrispondente tabella essendo evidente che essa costituisce una chiara deroga al principio che vuole la partecipazione alle spese in proporzione al valore della proprietà di ciascuno dei condomini mentre l'esclusione di alcuni condomini comporta inevitabilmente un maggiore aggravio di spesa per la restante compagine condominiale.

Ancora, analogo rilievo di censura va fatto per le nuove tabelle delle Scale e Ascensori B e C approvate dalla delibera impugnata. Anche in questo caso, l'esclusione dell'immobile int. [REDACTED] dalla ripartizione delle spese della Tabella della scala B, l'esclusione dei locali seminterrati ([REDACTED] e [REDACTED] dalle spese della scala C e l'esclusione dell'interno [REDACTED] ([REDACTED] dalla ripartizione delle spese della Tabella dell'Ascensore B (che, però, hanno accesso al cortile interno condominiale e comune e, dunque, potenzialmente utilizzatori dei predetti servizi) costituisce tipica deroga convenzionale ai medesimi criteri di legge oltre che delle tabelle allegate al regolamento di condominio del 1983 in cui tali immobili figuravano nelle tabelle scale e ascensore. Né può ritenersi corretta la giustificazione addotta dal condominio per cui, essendo gli immobili ubicati al piano terra, non sarebbe possibile applicare il concetto di *“altezza di piano dal suolo”*, che corrisponde con il punto d'ingresso condominiale. Secondo concorde ed unanime indirizzo giurisprudenziale, anche i proprietari degli immobili al piano terra, e soprattutto anche quelli privi di accesso dall'androne ma dotati di un ingresso indipendente

esterno, devono assolvere all'obbligo di compartecipazione per [REDACTED] di manutenzione delle scale e non possono essere esclusi dalle relative tabelle "e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che anch'essi possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o al lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno quali condomini di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dalla insufficiente manutenzione dei suddetti beni comuni" (Cass. Civ. Sez. I n. 2328/1977 e Cass. Civ. Sez. II n. 9986/2017). Invero, ai sensi dell'art. 1117 c.c., l'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune anche dei proprietari dei locali ubicati ai piani terra che abbiano accesso direttamente dalla strada poiché riguardano elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato come diviso in proprietà individuali e, inoltre, perché posti a godimento anche di tali proprietari per la conservazione delle strutture di copertura, a tetto o a terrazza (Cass. Civ. Sez. II n. 761/1979).

Fermo restando il carattere assorbente di tali rilievi indicati dall'attrice, con conseguente nullità del deliberato impugnato, va osservato che le ulteriori censure evidenziate nell'impugnazione proposta, tra cui quella riferita ad un illegittimo accorpamento delle unità immobiliari dell'attrice (in realtà distinte) con attribuzione di millesimi di scale e ascensori diversi e conseguente duplicazione della spesa (l'interno [REDACTED] di proprietà dell'attrice pagherebbe spese comuni degli ascensori B e C e spese comuni delle Scale B e C e l'interno [REDACTED], sempre di proprietà dell'attrice, pagherebbe spese comuni degli ascensori C e B e spese comuni delle Scale C e B) attengono profili prettamente tecnici nella formazione delle tabelle che, semmai, rilevano ai fini dell'errore ai sensi dell'art. 69 disp att. c.c. e non quale vizio dell'atto che ha approvato le medesime tabelle.

Quanto alla ulteriore domanda di restituzione delle somme indebitamente percepite dal Condominio in applicazione delle nuove tabelle, la domanda attorea si appalesa generica ed indistinta sia con riferimento all'an (non è chiaro come e se il Condominio abbia fatto applicazione di tali nuove tabelle, ad esempio, nell'approvare i bilanci, neanche menzionati e/o indicati), sia con riferimento al quantum delle somme che, a dire dell'attrice, le sarebbero state ingiustamente addebitate. Tra l'altro, l'attrice non sembra aver coltivato la domanda limitandosi ad insistere in fase conclusionale solo su quella risarcitoria per le spese legali sostenute anche nella fase della mediazione. La domanda, pertanto, va rigettata.

Quanto alla violazione dell'art. 8, comma 4bis, del dlgs n. 28/2010 al tempo vigente (oggi art. 12 bis, comma 1 e 2 del dgs n. 28/2010) secondo cui "*dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'art.116, 2 comma c.p.c.. Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi di cui all'art. 5, non ha partecipato senza giustificato motivo, al versamento ....di una somma di importo corrispondente al contributo unificato...*", va osservato che in ipotesi in cui le parti partecipino al

primo incontro, ma una o entrambe si rifiutino senza alcuna [REDACTED] zione di entrare in mediazione, la mediazione si riduce in un adempimento solo formale e, per così dire, svuotato di contenuto, rendendo vano l'obbligo sancito dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010 quale strumento alternativo per la risoluzione delle controversie. Perciò, sebbene sia pacifico che nessuno può essere costretto a conciliare né a mediare una lite, resta ferma la convinzione che il comportamento palesemente preconcepito ed ostativo, che causi o protragga un processo, altrimenti evitabile, dev'essere in qualche modo sanzionato.

Nella specie, le questioni di rilievo della delibera che approvava le tabelle erano già state censurate dall'attrice prima ancora dell'introduzione del presente giudizio attraverso pareri legali inviati al Condominio.

Non solo, l'introduzione del procedimento di mediazione *ante causam* dimostra la ferma volontà dell'attrice di evitare ogni forma di contenzioso che avrebbe dovuto indurre il Condominio ad entrare in mediazione assumendo con ciò una condotta doverosa e conforme a tale scopo, mentre alcun "giustificato motivo impeditivo" avente i caratteri della "assolutezza" e della "non temporaneità" è stato manifestato dal Condominio che, attraverso il suo amministratore, si è limitato a manifestare la volontà di non voler entrare in mediazione.

Pertanto si ritiene di dover condannare il Condominio di [REDACTED], Roma, ai sensi dell'art. 116, 2 comma c.p.c., al versamento in favore dell'Erario della somma pari ad euro 237,00, valutando il comportamento generalmente tenuto, non solo in sede di mediazione, ma anche in sede di liquidazione delle spese di soccombenza. Le spese di lite seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c. e sono liquidate nella misura direttamente determinata in dispositivo ex D.M. n. 55/2014 e ss. modifiche, avuto riguardo al valore della causa, all'attività difensiva prestata, all'articolazione delle questioni di fatto e di diritto affrontate ed al generale comportamento di parte convenuta, tenuto conto anche delle domande non accolte dell'attrice.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- in accoglimento della domanda avanzata dall'attrice, dichiara nulla la delibera del 25.5.2018 resa dall'assemblea del Condominio di [REDACTED], Roma limitatamente a quanto deciso al punto 4 dell'o.d.g.;
- rigetta la domanda restitutoria avanzata dall'attrice;
- condanna il Condominio di [REDACTED], Roma al pagamento in favore dell'Erario della somma di euro 237,00;
- condanna il Condominio di [REDACTED], Roma al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida in complessivi euro 6.704,10 di cui euro

355,80 per spese (incluso il contributo della mediazione) ed € 6,30 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15% .  
Così deciso in Roma il 26 luglio 2023

Il Giudice  
*Maria Grazia Berti*