



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

in persona del Dott. Giancarlo Piredda, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 7322/2023 di R.G., promossa da:

*Parte\_1* , *C.F.\_1*  
*Parte\_2* , *C.F.\_2* ;  
*Parte\_3* C.F. *P.IVA\_1* , in persona del legale rappresentante *pro tempore*;  
elettivamente domiciliati in Cagliari nella Via \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_ *C.F.\_3* , che li rappresenta e difende per procura speciale in calce all'atto di citazione,

**ATTORI,**

**CONTRO**

*Controparte\_1* C.F. *P.IVA\_2* , sito in Capoterra nel Largo Aldebaran, in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Cagliari nella \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_ *C.F.\_4* , che lo rappresenta e difende per procura speciale in calce alla comparso di costituzione e risposta,

**CONVENUTO.**

## CONCLUSIONI DEGLI ATTORI

Precisate con tempestive note ex art. 189, comma I, n. 1), c.p.c. come di seguito:

*“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, previo ogni accertamento, istruttorio e in merito, disattesa ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione:*

*- accertare la carenza di potere amministrativo e convocativo in capo a [...]*

*CP\_2*

*- accertare la mancanza di anagrafica condominiale completa e aggiornata nonché il difetto di valida convocazione di tutti i condomini per quanto in espositiva;*

*- accertare la violazione dell’obbligo di corretta informativa dei condomini in merito all’avvenuta nomina dell’amministrazione giudiziario e la conseguente induzione in errore degli stessi all’atto della votazione sul punto 1 all’ordine del giorno ovvero la nomina dell’amministratore;*

*- per l’effetto, dichiarare nulle e/o inefficaci e/o illegittime, ovvero annullabili, la convocazione dell’assemblea del 23 aprile 2023 e le deliberazioni tutte ivi assunte dal condominio “ *Controparte\_1* ”.*

*- Condannare il convenuto *CP\_1* al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre accessori di legge, ivi comprese quelle del procedimento di mediazione.*

*- In merito all’intercorso giudizio cautelare, disciplinarne le spese, competenze ed onorari oltre accessori di legge in ragione dell’esito del presente giudizio.”*

## CONCLUSIONI DEL CONVENUTO

Precisate con tempestive note ex art. 189, comma I, n. 1), c.p.c. come di seguito:

*“Preliminarmente e Pregiudizialmente: 1) decadenza dei termini di impugnativa ex art. 1137 cod. civ. per i motivi esposti in premessa; 2) mancanza di interesse e non legittimazione nella parte in cui viene contestata, seppur genericamente, la mancata convocazione di tutti i condomini; 3) mancanza di interesse all’impugnativa nella parte in cui gli attori assumono che la *Controparte\_2* in persona del legale rappresentante e amministratore del condominio Arch.*

*Persona\_1* non era legittimato a convocare l'assemblea per i motivi meglio sopra esposti in premessa.

*Nel merito dopo l'esame delle pregiudiziali e preliminari: 1) Rigettare, per i motivi indicati in premessa, la domanda degli attori; 2) Per l'effetto dichiarare pienamente valida la delibera assunta in data 23 aprile 2025 dal [...]*

*Controparte\_3*; 3) Mandare assolto il [...]

*Controparte\_3* da ogni e qualsiasi pretesa avanzata da parte attrice;

*In ogni caso condannare gli attori al pagamento delle competenze del presente giudizio oltre spese generali, CPA e IVA”.*

## §

### **FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA**

*ex art. 118 disp. att. c.p.c.*

Con rituale atto di citazione, gli attori hanno impugnato le delibere adottate dall'assemblea del *CP\_1* convenuto in data 23 aprile 2023.

In particolare, per quanto rileva al fine della decisione, gli attori hanno censurato:

- 1) carenza del potere di convocare l'assemblea in capo a *Controparte\_2* in ragione della previa nomina giudiziale dell'amministratore condominiale, ai sensi dell'art. 1129, comma I, c.c., nella persona del Dott. *Controparte\_4* disposta da questo Tribunale con decreto del 6 aprile 2023;
- 2) incompletezza dell'anagrafica condominiale e conseguente vizio di convocazione di alcuni condomini;
- 3) violazione dell'obbligo di corretta informazione ai condomini circa la intervenuta nomina giudiziale, che avrebbe inciso sulla formazione del consenso assembleare.

Ritualmente costituitosi, il *CP\_1* ha integralmente contestato la fondatezza delle avverse doglianze, eccependo in particolare:

- 1) la decadenza degli attori per violazione del termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c.;

- 2) la carenza di interesse e legittimazione degli attori a contestare la mancata convocazione di altri condomini;
- 3) la piena legittimità di *Controparte\_2* a convocare l'assemblea del 23 aprile 2023, assumendo che il decreto di nomina dell'amministratore giudiziario non fosse ancora divenuto esecutivo per pendenza del termine per proporre reclamo innanzi alla Corte d'Appello.

Sussiste la condizione di procedibilità di cui al D. Lgs. 28/2010 (doc. 1 attoreo).

Il tentativo di conciliazione di cui all'art. 185 *bis* c.p.c. è stato espletato con esito negativo, come in atti.

Con ordinanza del 29.07.2024, resa nel sub-procedimento R.G. n. 7322-1/2023, l'istanza attorea di sospensione della delibera impugnata è stata rigettata per carenza del *periculum in mora*.

Con decreto n. 762/2024 del 20 giugno 2024, la Corte d'Appello di Cagliari ha dichiarato inammissibile il reclamo proposto da *Controparte\_2* avverso il predetto decreto di nomina giudiziale dell'amministratore del condominio convenuto.

L'istruttoria è stata affidata in via esclusiva alle produzioni documentali delle parti.

Con ordinanza *ex art.* 127 *ter*, comma III, c.p.c. del 15.03.2025 è stata fissata l'udienza del 24.11.2025 per la rimessione della causa in decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 189 c.p.c.

Nel rispetto di detti predetti termini, le parti hanno depositato le note di precisazione delle conclusioni, le comparse conclusionali e le memorie di replica, nelle quali hanno rimarcato i rispettivi assunti.

## §

### **RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE**

Sulla tempestività dell'impugnazione attorea.

È anzitutto pacifico che le doglianze attoree, attenendo alla convocazione dell'assemblea dei condomini, siano suscettibili di determinare annullabilità e non declaratoria di nullità della delibera impugnata (cfr. Cass. Civ. Sezioni Unite nn.

4806/2005 e 9839/2021) e, dunque, siano soggette al termine decadenziale di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c.

Sostiene il CP\_1 convenuto che detto termine sia inutilmente spirato, e perciò gli attori siano incorsi in decadenza, in quanto la domanda di mediazione ex D. Lgs. 28/2010 è stata dagli stessi depositata, nonché comunicata, in data 08.06.2023 (fatto pacifico tra le parti, nonché risultante dagli atti di causa), mentre la notifica della citazione è avvenuta in data 03.11.2023.

In particolare, secondo la difesa del CP\_1 : *“La riforma Cartabia sulla mediazione civile (D.L. 10/10/2022 n. 145) ha inciso sui termini di impugnazione delle delibere condominiali eliminando l'art. 5 comma 6 del D.L.vo 28/2010 che prevedeva che dal deposito del verbale negativo di mediazione riniziava a decorrere un nuovo termine decadenziale di trenta giorni.”*.

Sul punto gli attori hanno ribattuto che:

- il procedimento di mediazione è stato intrapreso in data 08.06.2023 e dunque prima dell'entrata in vigore della Riforma Cartabia (30.06.2023);
- in ragione di ciò il termine di cui all'art. 1137 c.c. ha avuto un nuovo decorso dal deposito del verbale negativo del 05.10.2023 (doc. 1 attoreo).

#### §

L'eccezione di parte convenuta è infondata.

Anzitutto occorre premettere che la c.d. Riforma Cartabia sulla mediazione, che ha novellato (anche) l'art. 5 del D. Lgs. 28/2010, è effettivamente entrata in vigore in data 30.06.2023 (art. 41 D. Lgs. 149/2022).

Secondo la tesi di parte convenuta, la novella legislativa entrata in vigore il 30.06.2023 implicherebbe la rideterminazione (retroattiva) della decorrenza del termine di cui all'art. 1137 c.c. al 08.06.2023, data di comunicazione della domanda di mediazione attorea.

Occorre, anzitutto, rilevare che tale conclusione non è supportata da alcuna espressa previsione normativa in tal senso, necessaria in ragione di quanto previsto dall'art. 11 delle Disposizioni sulla legge in generale.

Occorre anzitutto rilevare che, nel caso di specie, ciò determinerebbe l'illegittima compressione di detto termine, in misura pari ai giorni intercorsi tra la data del 08.06.2023 e quella del 30.06.2023.

Più in generale, il novellato art. 8, comma II, del D.Lgs. 28/2010, a mente del quale *“Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma I 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.”*, in esito ad un'interpretazione sistematica, non determina affatto il decorso del termine di cui all'art. 1137 c.c. dal momento della comunicazione alle parti della data del primo incontro.

Invero, anche nel lasso di tempo intercorso tra la c.d. riforma Cartabia, in materia di mediazione, ed il suo c.d. correttivo, di cui infra, il decorso di detto termine deve ritenersi comunque ancorato al deposito del verbale negativo di mediazione, ovviamente a condizione che quest'ultima sia stata tempestivamente introdotta (questione estranea al presente giudizio).

Ritiene, infatti, questo giudice che, se la normativa *de qua* dovesse essere interpretata nel senso voluto da parte convenuta, verrebbe del tutto frustrata la *ratio* deflattiva che permea l'istituto della mediazione di cui al D. Lgs. 28/2010. Fermo restando il previo esame del dato letterale della norma in parola (che non conduce ad una diversa conclusione), l'interpretazione della stessa deve attenersi ai criteri dettati dall'art. 12, comma I, delle Disposizioni sulla legge in generale, che impongono di valorizzare la *ratio legis* al fine di ricostruire la volontà del legislatore in coerenza con il sistema.

Sulla scorta di tale approdo interpretativo, il c.d. correttivo Cartabia (D. Lgs. 27 dicembre 2024, n. 216) ha, quindi, introdotto l'interpretazione autentica del ridetto art. 8, comma II (rimasto, infatti, invariato), inserendo il comma 4bis nell'art. 11 del D. Lgs. 28/2010, a mente del quale *“Quando la mediazione si conclude senza la conciliazione, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza di cui all'articolo 8, comma 2, decorrente dal deposito del verbale conclusivo della mediazione presso la segreteria dell'organismo.”*

§

Pertanto, nel caso di specie il termine per la tempestiva impugnazione della delibera del 23.04.2023 è decorso non dal 08.06.2023 ma bensì dal 05.10.2023, data di deposito del verbale negativo di mediazione in atti.

Da ciò consegue la tempestività dell'impugnazione per cui è causa, atteso che l'atto introduttivo del presente giudizio è stato notificato a mezzo p.e.c. in data 03.11.2023.

**Sulla convocazione dell'assemblea**

**e sulla nomina giudiziale dell'amministratore del condominio.**

Ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., l'assemblea condominiale deve essere convocata dall'amministratore in carica, ovvero dai condomini ma solo negli specifici casi di inerzia o mancanza dell'amministratore (pacificamente non ricorrenti nella specie).

Con decreto (doc. 8 attoreo) reso all'esito di camera di consiglio del 3 aprile 2023 (V.G. n. 2160/2022), questo Tribunale ha nominato il Dott. Controparte\_4 amministratore del CP\_1 convenuto, ai sensi dell'art. 1129, comma I, c.c.

Detto decreto è stato reclamato dalla Controparte\_2 in qualità di condomino nonché di amministratore nominato con la delibera per cui è causa.

Con decreto (doc. A attoreo) reso nella camera di consiglio del 10.04.2024, la Corte d'Appello di Cagliari ha condivisibilmente dichiarato l'inammissibilità del predetto reclamo, atteso che il provvedimento di cui all'art. 1129, comma I, c.c. *“non è soggetto a reclamo innanzi alla corte d'appello, mancando una previsione normativa in tal senso”*.

Nel verbale assembleare del 23.04.2023 (doc. 16 attoreo), il legale rappresentante della Controparte\_2 ha dato atto di aver avuto conoscenza del citato provvedimento di nomina del Dott. Controparte\_4 in data 07.04.2023, per essere stato notificato via p.e.c. il giorno precedente alle ore 19:49.

Sennonché, nella convocazione assembleare del 10.04.2023 (doc. 16 attoreo) non è fatta alcuna menzione dell'intervenuta nomina del Dott. CP\_4

Risulta, dunque, dagli atti di causa che l'assemblea condominiale del 23.04.2023 è stata convocata dalla *Controparte\_2* in persona del legale rappresentante *Persona\_1* quando quest'ultimo era ben consapevole dell'intervenuta nomina giudiziale del Dott. *CP\_4* e senza che ricorressero i presupposti di inerzia o di mancanza dell'amministratore, alternativamente previsti dall'art. 66 disp. att. c.c. per la convocazione da parte dei condomini.

L'eccezione, sollevata dal *CP\_1* convenuto, per cui la convocazione per l'assemblea del 23.04.2023 sarebbe stata effettuata dalla *Controparte\_2* in qualità di condomino è del tutto infondata, sia per insussistenza dei citati (e tassativi) presupposti di cui all'art. 66 disp. att. c.c., sia perché dalla documentazione in atti (doc. 16 attoreo) risulta che la convocazione in parola è stata sottoscritta dal legale rappresentate della *Controparte\_2* non in qualità di condomino ma bensì di amministratore del condominio, nonostante, è bene rimarcarlo, si fosse già perfezionata nei suoi confronti la notifica del decreto di nomina del Dott. *CP\_4*.

A fronte della legittima richiesta di passaggio di consegne effettuata in data 13.04.2023 (doc. 17 attoreo), il legale rappresentante della *Controparte\_2* mostrando di ritenere che il decreto di nomina del Dott. *CP\_4* fosse reclamabile e, pertanto, non fosse immediatamente esecutivo, ha diffidato il neoamministratore dall'intraprendere *“qualsiasi azione in qualità di Amministratore verso questo Condominio o verso Enti terzi”* (doc. 17 attoreo).

*Pt\_4* ripresa dalla difesa del *CP\_1*, che ha sul punto richiamato la previsione dell'art. 741, comma I, c.p.c., a mente del quale *“I decreti acquistano efficacia quando sono decorsi i termini di cui agli articoli precedenti senza che sia stato proposto reclamo.”*

Senonché, trattasi di norma inapplicabile al caso di specie, proprio in quanto il decreto di cui all'art. 1129, comma I, c.c. non è soggetto a reclamo, come efficacemente chiarito dalla Corte d'Appello di Cagliari.

§

Nel merito, la violazione della normativa (art. 66 disp. att. c.c.) in materia di convocazione dell'assemblea dei condomini è dunque evidente nel caso di specie e costituisce vizio di carattere assorbente, che rende superfluo l'esame delle ulteriori doglianze attoree, determinando *ex se* l'annullabilità della delibera impugnata (cfr. Cass. Civ. Sezioni Unite nn. 4806/2005 e 9839/2021).

§

Quanto all'interesse ad agire, in materia di vizi relativi alla convocazione assembleare l'annullamento non è subordinato alla "*deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c., come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni* (Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 23/03/2001, n. 4270; Cass. Sez. 2, 04/04/1997, n. 2912)" (Cass., II Sez. Civ., 30.10.2020 n. 24041).

**Sulle spese del giudizio.**

Ai sensi dell'art. 91 c.p.c. le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria [nel cui ambito si è svolta la fase cautelare endoprocessuale (Cass. Civ., Sez. II, ordinanza 25 marzo 2022 n. 9785)] e decisionale, nel rispetto dei parametri di cui al D.M. 55/2014 e ss.mm.ii., avuto riguardo al dichiarato valore indeterminabile del procedimento.

Non sussistono i presupposti per condannare il CP\_I convenuto ai sensi dell'art. 96 c.p.c., in quanto dagli atti non si evince che lo stesso abbia resistito con mala fede o colpa grave.

§

Quanto alle spese vive per l'introduzione del procedimento di mediazione *ex D. Lgs. 28/2010* (Euro 48,80 i.v.a. compresa), le stesse devono considerarsi "*assimilate alle spese del processo, nelle quali la giurisprudenza di questa Corte fa rientrare le spese sostenute ai fini della sua instaurazione (si pensi alla somma*

*pagata per il c.d. contributo unificato).*” (Cass. Civ., Sez. II, ordinanza n. 32306 del 21.11.2023).

**P.Q.M.**

il Tribunale di Cagliari, in composizione monocratica, in accoglimento della domanda attorea, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

**annulla** le deliberazioni adottate dall’assemblea del **CP\_1** convenuto in data 23.04.2023;

**condanna** il **CP\_1** convenuto, in persona dell’amministratore *pro tempore*, a rifondere agli attori, in solido considerati, le spese del presente procedimento, che liquida in complessivi Euro 4.800,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali (15%), spese per iscrizione a ruolo (contributo unificato e marca per anticipazioni forfettarie), accessori di legge ed Euro 48,80 per spese del procedimento di mediazione *ex D. Lgs. 28/2010*.

Così deciso in Cagliari, addì 24 gennaio 2026

Il giudice  
Giancarlo Piredda