

MEDIAZIONE

Delibere assembleari: effetti della mediazione sulla decorrenza del termine per l'impugnazione

Le controversie in materia condominiale rientrano tra quelle per le quali l'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 prevede l'obbligo della mediazione preventiva, pena l'improcedibilità delle domande giudiziali. Il condòmino che intende impugnare una delibera assembleare, prima di procedere giudizialmente deve rivolgersi ad un organismo autorizzato dal ministero della Giustizia depositando la domanda di mediazione. Una volta depositata la domanda il mediatore fissa il primo incontro tra le parti. La domanda e la data del primo incontro vengono comunicate all'altra parte a cura della parte istante.

a cura di **Giovanni Iaria**
Avvocato

Come stabilito dall'art. 1137 cod. civ., contro le delibere assunte dall'assemblea condominiale contrarie alla legge o al regolamento di condominio, l'impugnazione va proposta entro il termine perentorio di trenta giorni che decorre per i dissenzienti e gli astenuti dalla data della delibera e per gli assenti dalla data della sua comunicazione.

Per impedire la decorrenza del termine decadenziale dei trenta giorni previsto per l'impugnazione delle delibere è sufficiente che il condòmino depositi la domanda di mediazione presso l'organismo di mediazione oppure è necessario che entro tale termine il condominio deve ricevere l'invito ad aderire alla procedura di mediazione?

Ad oggi sulla questione non vi è univocità

di vedute. Infatti, nell'ambito della giurisprudenza si sono formati due orientanti, l'uno l'opposto dell'altro.

La problematica nasce dal disposto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 28/2010 secondo il quale *“dal momento della comunicazione alle altre parti, (...) la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo”*.

Un primo orientamento ritiene che il termine decadenziale dei trenta giorni si considera rispettato con la ricezione da parte del condominio dell'invito ad aderire al procedimento di mediazione (Trib. Torre Annunziata 3 luglio 2019 e Trib. Milano 4 gennaio 2019, Corte di appello di Milano, 27 gennaio 2020, sentenza 253/2020, Tribunale di Roma, sent. n. 3159/2021).

Un secondo orientamento ritiene, invece, che per il rispetto del termine decadenziale dei trenta giorni è sufficiente il deposito da parte del condòmino dell'istanza di mediazione presso il competente organismo, essendo irrilevante a tal fine la ricezione da parte del condominio dell'invito ad aderire al procedimento oltre il predetto termine in quanto l'interruzione di una decadenza si produce con l'attività compiuta da parte del soggetto onerato al compimento della stessa e non da parte di soggetti terzi (Tribunale di Firenze 2718/2016, Tribunale di Sondrio 25 gennaio 2019, Tribunale di Brescia, sent. n. 648/2020).

Nel solco di quest'ultimo orientamento si è inserito di recente il Tribunale di Terni con la sentenza 560/2021, pubblicata l'8 luglio 2021, che nell'ambito di un giudizio di impugnazione di una delibera condominiale ha rigettato l'eccezione preliminare di decadenza per tardività dell'impugnazione formulata dal condominio convenuto.

Secondo il Tribunale umbro, l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 28/2010, va interpretato, nel senso che l'effetto interruttivo della decadenza si produce sin dal momento del deposito della domanda di mediazione presso l'organismo competente e la successiva comunicazione alle altre parti costituisce una mera

condizione per il "consolidamento" di tale effetto.

Un'interpretazione della norma coerente non solo con i principi generali espressi dalla Corte di cassazione e dalla Corte costituzionale (si pensi al principio della "scissione" degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario, espressione della regola generale secondo cui una decadenza non può determinarsi in ragione del decorso del tempo di un'attività demandata a terzi e sottratta all'ingerenza dell'interessato), ma anche con la normativa comunitaria (articolo 8 della direttiva 2008/52 CE), ha osservato il giudice, imponendo di ritenere che l'interruzione del termine decadenziale per proporre l'impugnazione della delibera si ha con il deposito della domanda di mediazione presso il competente organismo.

Con la sent. n. 2273/2019 emessa nell'ambito di un giudizio di equa riparazione per la non ragionevole durata del processo (legge Pinto), la Corte di cassazione ha affermato che, sulla base del chiaro tenore letterale del sopra citato comma sesto dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 *“solo la comunicazione della domanda di mediazione, e non anche il merito depositato della stessa, impedisce il prodursi della decadenza”*.