



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI AVELLINO**

in persona del giudice istruttore dott.ssa Michela Palladino, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 2153/2023 del Registro Generale Affari Contenziosi, avente ad oggetto: impugnazione delibera condominiale, vertente

**TRA**

*Parte\_1*, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], dom.to come in atti;

**attore**

**E**

*Controparte\_1* in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED] dom.to come in atti;

**convenuto**

**NONCHÉ**

*Controparte\_2*, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] dom.to come in atti;

**intervenuto**

**Conclusioni:** le parti concludevano come da atti e verbali di causa.

**MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte\_1* conveniva in giudizio dinanzi all'intestato Tribunale il *Controparte\_1*, in persona dell'amministratore p.t., deducendo l'illegittimità dell'operato del detto condominio

nella delibera del 24/02/2023 in relazione agli odg nn. 1-2-4 affetti da vizio di nullità e/o annullabilità per violazione dell'art. 1130 bis c.c. e 1130 n. 7 c.c. mancanza di chiarezza, trasparenza, intellegibilità e veridicità del rendiconto, a causa di entrate ed uscite omesse, nonché gravi omissioni sulle liti in corso e registro di contabilità tenuto senza il criterio di cassa con infedeli annotazioni e pagamenti del *Pt\_1* incassati dal *CP\_1* e mai registrati –; nel merito, chiedeva di accertare e dichiarare nulla e/o annullare la delibera assembleare del 24/02/23 adottata dal *CP\_1* il tutto con vittoria di spese.

Si costituiva il *CP\_1* che eccepiva l'invalidità del procedimento di mediazione introdotto dal sig. *Parte\_1*; per l'effetto, chiedeva accertare e dichiarare la improcedibilità della domanda proposta e la decadenza dalla possibilità di impugnare la delibera per il decorso del termine previsto dall'art. 1137 c.c.; in subordine, di accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva dell'attore e per l'effetto rigettare la domanda attorea in quanto infondata; il tutto vinte le spese di lite, con attribuzione al procuratore costituitosi antistatario.

Si costituiva *Controparte\_2* figlio dell'attore *Parte\_1*, quale chiamato all'eredità del padre, non ancora erede, al fine di chiedere che sia interrotto il giudizio.

Infondata è la richiesta di interruzione del giudizio avanzata da *Controparte\_2*, figlio dell'attore, costituitosi in giudizio, quale interventore, in data 08.11.2024.

Sul punto deve precisarci che quando l'evento morte riguardi una parte costituita a mezzo di procuratore, affinché si possa produrre l'interruzione del giudizio, ai sensi dell'art. 300, comma 1 e 2, c.p.c. è necessario che il detto evento sia oggetto di apposita dichiarazione e/o notificazione alle altre parti, per il tramite dello stesso procuratore costituito.

Nel caso di specie la dichiarazione in questione è provenuta dal procuratore dell'interventore, *Controparte\_2*, che si qualifica figlio del *Parte\_1* e chiamato alla eredità dello stesso; mentre nulla ha dichiarato il procuratore costituito di *Parte\_1*, Avv. [REDACTED] il quale non ha depositato in giudizio la rinuncia al mandato, comunicata solamente alla parte intervenuta, e comunque anche se fosse stata depositata tale rinuncia, il mandato dello stesso resta comunque valido ed efficace, in virtù del principio di ultrattività.

Va aggiunto altresì che in caso di volontaria costituzione del soggetto a cui spetta di proseguire il processo, nel caso di specie il figlio dell'attore, il processo non si interrompe ai sensi dell'art. 300 comma 2 c.p.c.

Ovvero non è data dall'ordinamento vigente la facoltà di costituirsi in giudizio, dopo la morte della parte, al solo fine di far dichiarare l'interruzione del giudizio ma al contrario al fine di far proseguire il processo senza interromperlo.

Tanto premesso, deve ritenersi assorbente l'esame dell'eccepita improcedibilità della domanda e della conseguente decadenza dalla possibilità di impugnare la delibera assembleare per decorso del termine previsto dall'art. 1137 c.c..

L'obbligatorietà della mediazione in materia condominiale è prevista dall'art. 5 del Dlgs 28/10 e dall'art. 71 quater disp. att. c.c. Al riguardo, l'art. 5, co. 1-bis (nella formulazione previgente alla c.d. "riforma Cartabia") prevede: "*Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ... il procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale*". La norma, attraverso il meccanismo della mediazione obbligatoria, mira a rendere il processo la "*extrema ratio*", ragion per cui, l'onere di esperire il tentativo di mediazione deve allocarsi presso la parte che ha interesse al processo e ha il potere di iniziare il processo. L'art. 4 del Dlgs. n. 28 del 2010 dispone che: "*La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'art. 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia*". Il comma 2 del medesimo articolo specifica che: "*La domanda di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa*". Il contenuto del suddetto articolo è praticamente equivalente a quello dell'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali, fatta eccezione per i soli "elementi di diritto". Avendo, pertanto, la mediazione un'indubbia valenza deflattiva, l'istanza con la quale si intende impugnare il deliberato deve necessariamente avere il contenuto minimo indicato dalla predetta norma proprio per consentire alla controparte, evocata in mediazione, di conoscere la materia del futuro contendere e di prendere posizione su di essa.

Nell'ipotesi in cui, come nella specie, manchi ogni riferimento ai singoli motivi di impugnazione (che, va ricordato, costituiscono ciascuno autonoma *causa petendi*), o ancora del *petitum* è impedito alla parte chiamata non solo di conoscere la materia del futuro contendere ma anche di partecipare con cognizione di causa al procedimento di mediazione ed esercitare le conseguenti difese.

In sostanza, come previsto espressamente dalla citata norma, l'istanza di mediazione, al pari degli atti processuali, per essere considerata valida ed efficace deve necessariamente indicare la delibera che si intende impugnare, l'enunciazione del provvedimento (nullità o annullabilità) che s'intende richiedere al giudice in ipotesi di fallimento della conciliazione, la sintetica indicazione dei motivi di impugnazione (*causa petendi*) (Tribunale di Roma, sentenza n. 3910, 29.02.2024).

Di conseguenza una domanda di mediazione generica, sotto il profilo del *petitum* e della *causa petendi*, non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità della domanda.

Nel caso *de quo* l'istanza di mediazione presentata dall'attore a differenza della domanda giudiziale proposta -introduttiva del presente giudizio- manca proprio dei requisiti minimi richiesti dalla norma contenendo la sola dicitura "impugnativa delibera assemblea del 24/02/2023 – vizi di nullità e annullabilità", mancando del tutto la specificazione dei motivi e dei vizi del deliberato impugnato, elementi indispensabili per il regolare svolgimento del procedimento di mediazione.

Mancando il contenuto minimo previsto per ogni istanza di mediazione e la conseguente necessaria corrispondenza tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non può ritenersi validamente svolta.

In un caso analogo a quello di specie, il Tribunale di Roma ha dichiarato inammissibile l'impugnazione perché tardiva, in quanto assente "la necessaria simmetria tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata", ed ha ritenuto la mediazione non validamente svolta e, di conseguenza, non impedita la decadenza dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. (Tribunale di Roma, Sez. V civile, 11.01.2022, sentenza n.259).

Il Tribunale di Roma, muovendo da questa constatazione, ha allora affermato che l'applicazione dell'art. 4 implica che vi debba essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale e che tale simmetria riguardi quantomeno i fatti principali. Anche in questo caso l'istanza di mediazione era stata redatta in maniera "del tutto generica", priva di "riferimento alle singole delibere impugnate ed ai vizi ad esse imputati" e il Tribunale pertanto ha ritenuto inutile demandare alle parti una nuova mediazione "che mai avrebbe potuto sanare la decadenza" nella quale era incorso il condomino impugnante (Tribunale di Roma, Sez. V civile, 11.01.2022, sentenza n.259).

Deve precisarsi che nel caso di impugnazione di delibera condominiale sussiste un termine di decadenza che viene interrotto (e non sospeso, come ormai chiarito dalla giurisprudenza) dalla "comunicazione" (che può essere fatta sia dall'organismo di mediazione che direttamente dall'istante) della istanza di mediazione alla controparte una sola volta e che inizia a decorrere nuovamente dal deposito del verbale conclusivo della mediazione. Tale effetto interruttivo, però, può essere riconosciuto solo ad una procedura validamente espletata. La sentenza richiama i precedenti Tribunale Civitavecchia sez. I, 04/02/2022, n. 151; Tribunale Milano sez.

XIII, 21/02/2019, n. 1729; Tribunale Mantova sez. II, 22/01/2019; Tribunale Bari sez. III, 22/11/2017, n. 5281.

Orbene, se è vero che per la mediazione *ante causam* è sempre possibile sanare l'improcedibilità potendo il giudice demandare un nuovo esperimento della mediazione e, solo in caso di mancato esperimento di tale nuova mediazione, pronunciare l'improcedibilità della domanda, tuttavia nel caso di impugnazione di delibera condominiale l'istanza di mediazione ha anche una sua specifica ed ulteriore finalità che è quella di impedire la decadenza dalla domanda giudiziale prevista espressamente dal codice civile (cfr. art. 1137 c.c. e art. 8 d.lgs. n. 28/2010). Ne consegue che, qualora la domanda giudiziale sia preceduta dal procedimento di mediazione, come nella specie, l'effetto interruttivo del termine non può dirsi realizzato in presenza di una istanza e un procedimento di mediazione svolto in modo irregolare. Un eventuale ulteriore esperimento della mediazione, oltre ad essere in contrasto con la specifica normativa dettata per la decadenza dei termini, in ogni caso non consentirebbe di sanare la tardività dell'impugnazione qualora tempestivamente eccepita dalla parte (Tribunale di Roma, 29.02.2024, sentenza n. 3910).

Nel presente giudizio l'oggetto della domanda non è determinato dal momento che non vengono indicati i capi della delibera che si intendono impugnare, né sono rappresentati (neppure in maniera sintetica) i motivi per i quali gli stessi capi (non indicati) sarebbero nulli e/o annullabili, con totale assenza nell'istanza di mediazione degli elementi di fatto oggetto della pretesa dell'attore che non hanno consentito l'espletamento della mediazione.

Alla luce di quanto esposto, questo Tribunale ritiene che parte attrice non ha validamente svolto la mediazione, in quanto l'istanza risulta generica sotto il profilo della *causa petendi* e, pertanto, va dichiarata improcedibile la domanda e inammissibile l'impugnazione per intervenuta decadenza ex art. 1137 c.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

#### **P.Q.M.**

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

- rigetta la domanda;
- condanna parte soccombente al pagamento in favore del Controparte\_1  
[...] in CP\_1 delle spese di lite che liquida in euro € 3700,00, oltre rimb. forf., iva e cpa come per legge.

Così deciso in Avellino 3.4.2025

Il Giudice

*Dott.ssa Michela Palladino*