

Proprietà e diritti reali

Impugnazione deliberazioni assemblea condominiale: mediazione obbligatoria e decadenza ex art. 1137 c.c.

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Tribunale di Roma, sez. V Civile, sentenza 23 febbraio 2021, n. 3159, Giudice S.L. Amato

“La disposizione cit. (art. 5, comma 6, del Dlgs n. 28 del 2010) riferisce l'effetto "impeditivo" della decadenza alla comunicazione dell'istanza, e non al mero deposito, e ciò è conforme alla presumibile ratio della norma, che è quella di permettere all'amministratore ed al Condominio di avere certezza, in un termine breve, riguardo al fatto che le delibere adottate dall'assemblea siano state impugnate ovvero si siano consolidate, al fine di poter congruamente determinarsi in ordine alle ulteriori attività esecutive e gestorie. Dare rilevanza al deposito dell'istanza presso l'organismo di mediazione, e non alla relativa comunicazione al Condominio - che potrebbe venirne a conoscenza diversi giorni dopo la scadenza del termine - frusterebbe la ratio sopra indicata.”

CASO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, Tizio e Caio, comproprietari dell'appartamento interno A03 del Condominio X in Roma, evocavano in giudizio lo stesso Condominio, chiedendo che venissero dichiarate nulle, o quantomeno annullabili, delle delibere condominiali inerenti la costruzione di un cancello carrabile e la divisione delle relative spese, veniva inoltre richiesto l'intervento di un tecnico per porre in essere una perizia dello stato del muro sottostante i terrazzi degli attori.

Si costituiva parte convenuta, la quale eccepiva la decadenza dall'impugnazione e, nel merito, contestava in fatto e in diritto l'avversa domanda, chiedendone il rigetto.

SOLUZIONE

Esaminata in primo luogo l'eccezione di tardività proposta dal Condominio convenuto, in relazione al termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 co. 2° c.c., il Tribunale di Roma rigettava l'impugnazione poiché la decadenza del suddetto termine non risultava essere stata validamente impedita dall'istanza di mediazione proposta dagli attori, derivandone pertanto le conseguenze previste dalla legge.

QUESTIONI

La pronuncia in analisi ha ad oggetto l'individuazione del momento che, nell'instaurazione del

procedimento di mediazione, assume decisiva rilevanza al fine di impedire il decorso del termine decadenziale previsto dal codice civile per l'impugnazione dei deliberati assembleari condominiali.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 1137 c.c., ai fini dell'impugnazione di una delibera condominiale è necessario rispettare il termine perentorio di trenta giorni decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Inoltre, nel disciplinare la mediazione civile e commerciale, il legislatore, come è noto, ha dettato una serie di disposizioni fra cui l'articolo 4, comma 1, del Dlgs n. 28 del 2010, rubricato "Accesso alla mediazione".

Suddetto articolo prevede che la domanda di mediazione "è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza".

Rileva, ai fini della presente analisi, anche l'articolo 5, comma 6, del medesimo D. lgs n. 28 del 2010, il quale, nel recare il regime applicabile alla "condizione di procedibilità e rapporti con il processo", dispone che **"dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale**. Dalla stessa data, 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".

Infine, sempre del Dlgs n. 28 del 2010, l'articolo 8, comma 1, nel disciplinare il procedimento di mediazione, prescrive che "all'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda. La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante".

Ciò considerato, il Tribunale di Roma confutava la tesi dell'attore, secondo cui la presentazione tempestiva dell'istanza costituisce comunque circostanza sufficiente ad evitare la decadenza.

A riguardo il giudice ha invece stabilito che la corretta interpretazione della norma in esame l'effetto **"impeditivo" della decadenza è da riferirsi alla comunicazione dell'istanza, e non al mero deposito**, orientamento conforme a quella che sarebbe la ratio stessa della disposizione, ossia di permettere all'amministratore e al condominio di avere certezza, in un termine breve, riguardo al fatto che le delibere adottate dall'assemblea siano state impugnate ovvero si siano

consolidate, al fine di poter congruamente determinarsi in ordine alle ulteriori attività esecutive e di gestione.

Come osservato dallo stesso organo giudicante, la questione oggetto della decisione di specie è ancora oggetto di ampio dibattito in dottrina.

L'orientamento cui si allinea il giudice romano sostiene un'interpretazione letterale dell'enunciato normativo (articolo 5, comma 6, del Dlgs n. 28), entrando a far parte di varie decisioni delle corti di merito (cfr., da ultimo, App. Milano, Sezione III, Sentenza 27 gennaio .2020, n. 253) significativa in tal senso, anche per la portata persuasiva che assume, appare una pronuncia resa dal Supremo Collegio in un giudizio di equa riparazione per la non ragionevole durata del processo, laddove si afferma che l'istanza di mediazione la quale preceda la relativa domanda interrompe, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del Dlgs n. 28 del 2010, il decorso del termine semestrale di decadenza di cui all'articolo 4 della legge n. 89 del 2001 dal momento della sua comunicazione alle altre parti e non da quello del suo deposito (cfr., Cass. civ., Sez. II, Sent. 28.1.2019, n. 2273). A giudizio della Corte, infatti, "...sulla base del chiaro tenore della disposizione su citata deve ritenersi che solo la comunicazione alle altre parti della domanda di mediazione, e non anche il mero deposito della stessa, impedisce il prodursi della decadenza...".

Secondo diverso orientamento, invece, inaugurato da una datata decisione di merito, poi seguita da altri arresti (cfr., Tribunale di Firenze, Sezione II, Sentenza 19 luglio 2016, n. 2718), **l'interruzione di una decadenza non può che prodursi per effetto dell'attività compiuta dal soggetto onerato al compimento della stessa e non già da parte di terzi: ne scaturisce che anche il termine ex articolo 1137 del codice civile subisce l'interruzione a seguito della mera presentazione dell'istanza di mediazione che prende forma con il suo deposito presso l'organismo di mediazione prescelto.** Ad avallare tale indirizzo, si segnala da ultimo un'interessante sentenza del foro di Brescia (cfr., Tribunale di Brescia, Sezione III, Sentenza 18 marzo 2020, n. 648) che, nel valorizzare il precedente del foro toscano, ha affermato che il decorso del termine decadenziale di trenta giorni previsto dalla citata norma è impedito dal deposito della domanda di mediazione da parte del condomino presso l'organismo adito entro il trentesimo giorno dalla comunicazione della delibera stessa, indipendentemente dalla circostanza che l'invito al procedimento conciliativo sia poi ricevuto dal Condominio, come nel caso in esame, oltre il predetto termine. Infatti, precisa il giudice del foro lombardo, l'effetto impeditivo della decadenza non può che collegarsi, di regola, al compimento, da parte del soggetto onerato dell'attività necessaria ad avviare il procedimento di comunicazione alla controparte, il che in ragione di un equo e ragionevole bilanciamento degli interessi coinvolti, dovrebbe valere altresì laddove, una volta presentata la domanda di mediazione, la fissazione della data del primo incontro e la stessa comunicazione rimangono demandate all'organismo prescelto e perciò "...sottratte all'ingerenza dell'istante...". In altri termini, si specifica, l'istanza di mediazione depositata presso l'organismo adito può essere catalogata alla stregua di un ricorso, sicché è tale atto che determina l'impedirsi della decadenza, non già la notifica dello stesso. Sotto tale aspetto, come osservato, tale pronuncia intende estendere analogicamente alla mediazione principi espressi dalla Corte di cassazione nell'ambito del noto contrasto sorto

in relazione agli effetti della domanda giudiziale ex articolo 1137 del codice civile, azionata con ricorso anziché con atto di citazione (cfr., Cassazione civile, Sezioni Unite, Sentenza 14 aprile 2011, n. 8491). Per accreditare tale interpretazione, la decisione esplicita alcuni concreti timori derivanti dal far gravare sulla parte istante anche gli oneri di comunicazione alla parte condominiale chiamata in mediazione: "...Posto il caso di amministratore condominiale che non possieda un indirizzo e-mail p.e.c., in quanto per esempio condomino dello stesso complesso e quindi "prestato" al lavoro di amministratore condominiale: non si potrebbe ragionevolmente, alla luce dei principi generali e costituzionali che sono in vigore, ritenere che la decadenza del termine ex art. 1137 c.c. è impedita dalla ricezione della raccomandata di invito ad aderire alla mediazione. Potrebbe tale comunicazione non essere ricevuta nei trenta giorni per causa non imputabile neppure all'Organismo di Mediazione, in quanto è previsto per legge un termine di compiuta giacenza della raccomandata di trenta giorni...".

Conclusioni

La decisione in esame inerte una delle numerose questioni legate alla definizione del delicato rapporto di stretta dipendenza intercorrente tra il procedimento di mediazione e il giudizio civile.

In tema di mediazione obbligatoria avente a oggetto l'impugnazione di deliberazioni assembleari condominiali, l'effetto impeditivo della decadenza dal termine stabilito dall'articolo 1137 del codice civile si realizza, in ottemperanza al disposto dell'articolo 5, comma 6, del Dlgs n. 28 del 2010, soltanto dalla data di comunicazione dell'istanza di mediazione al Condominio e non già da quella del deposito della stessa presso l'organismo di mediazione adito. Tale il principio affermato nella recente sentenza del foro capitolino.

La pronuncia in esame si inserisce dunque all'interno di una **questione tuttora fortemente dibattuta, tanto in dottrina quanto in giurisprudenza, che sembra essere più che mai lontana dal giungere a una soluzione unanime e univoca.**

Tuttavia, ciò considerato, tenendo presente quanto dichiarato dal Tribunale di Roma, è possibile asserire che l'interpretazione fondata sul criterio letterale, sembrerebbe essere preferibile, non solo in quanto più logica e coerente derivando dallo stesso dato normativo, ma anche in quanto comunque accreditata dalla Suprema Corte (sebbene in un ambito giudiziale diverso rispetto a quello oggetto).

10[^] EDIZIONE

Master di specializzazione

**TECNICA E REDAZIONE DEI CONTRATTI COMMERCIALI
IN AMBITO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE**

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)