

## Proprietà e diritti reali

---

# La mediazione obbligatoria in condominio e legittimazione attiva disgiunta dei condomini

di Saverio Luppino, Avvocato

Master di specializzazione

## Diritto immobiliare e superbonus

Scopri di più

### [Cassazione civile, sezione II, Sentenza del 12.12.2023 n. 34714, Pres. F. Manna, Estensore R. Caponi](#)

**Massima:** *“In tema di mediazione obbligatoria, nel caso in cui più soggetti risultino disgiuntamente legittimati a far valere in giudizio la lesione di un diritto, non è necessaria la partecipazione di tutti costoro alla procedura di mediazione, ma è condizione necessaria e sufficiente a far luogo alla valida prosecuzione del processo nel rispetto della condizione di procedibilità ex art. 5 del D.lgs. n. 28/2010 il fatto che, prima dell’instaurazione del processo, ovvero, in caso di assegnazione giudiziale del termine, entro l’udienza fissata per la prosecuzione del processo, sia stato regolarmente espletato il tentativo di conciliazione con la partecipazione di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati”*

### CASO

Nel 2014 alcuni condomini del Condominio Alfa convenivano dinanzi al Tribunale di Ivrea il condomino Tizio per la riduzione in pristino di un muro condominiale, sul quale lo stesso aveva apposto una **gigantografia**, nella convinzione si trattasse di muro di proprietà esclusiva. Caio interveniva volontariamente in giudizio, in qualità di successore a titolo particolare di uno degli attori. Il convenuto contestava la domanda dei condomini nel merito e pregiudizialmente interponeva eccezione di improcedibilità ex art. 5 Dlgs 28/10, in quanto la mediazione era stata promossa da un solo degli attori presso un organismo di mediazione estraneo al luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. Il Tribunale assegnava in sequenza ulteriori termini per lo svolgimento del tentativo e, all’esito del giudizio, accoglieva la domanda degli attori.

Tizio proponeva appello lamentando l’irrituale espletamento della procedura di mediazione e *“l’ingiustizia nel merito”*. La Corte d’Appello dichiarava improcedibile la domanda, motivando che una sola dei condomini attori Sempronia avesse dapprima instaurato il procedimento di mediazione presso l’organismo di Torino anziché quello ritenuto competente di Ivrea,

pertanto, la mediazione non risultava idonea a soddisfare la condizione di procedibilità della domanda. Conseguentemente, il giudice di prime cure assegnava alle parti un termine per l'instaurazione della procedura di mediazione fra tutte le parti ad eccezione di Sempronia. A fronte di un secondo rilievo di irregolarità - la concessione del nuovo termine a tutti ma non anche a Sempronia, per l'avvio della procedura di mediazione solo da parte degli altri condomini attori e la tardività dell'avvio rispetto al termine assegnato - il giudice assegnava un nuovo termine entro il quale la procedura veniva attivata unicamente da Sempronia.

Quindi, anche e soprattutto a causa della *“cattiva gestione da parte del giudice di primo grado, non consentiva di ritenere assolta la condizione di procedibilità”*. D'altra parte, la norma non indica la possibilità di reiterare la concessione dei termini, mentre il primo incontro con l'organismo di conciliazione per essere effettivo deve vedere **la partecipazione di tutte le parti in causa**. In conclusione, a fronte del mancato esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla legge, è dichiarata l'improcedibilità della domanda.

Gli attori del giudizio di prime cure, stante la soccombenza in secondo grado, proponevano ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

## SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il secondo motivo di ricorso, rigettava i restanti motivi e cassava la sentenza in relazione al motivo accolto rinviando la causa alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

## QUESTIONI

Con il primo motivo i ricorrenti denunciavano l'omesso esame di un fatto decisivo e la violazione dell'art. 5 del D. Lgs. n. 28 del 2010, e dell'art. 157 c.p.c., asserendo come la Corte d'Appello non avesse rilevato la tardività del rilievo dell'irregolare esperimento del tentativo di mediazione. In particolare, i ricorrenti sottolineavano che alla prima udienza utile dopo quella in cui il giudice di prime cure aveva onerato parte attrice di attivare la procedura di mediazione, nessuna obiezione era stata sollevata dal convenuto circa la regolarità della procedura, cosicché ogni rilievo avrebbe dovuto considerarsi precluso. Invero, i vizi della procedura di mediazione sono stati viceversa censurati con successo dal convenuto appellante solo in secondo grado.

Con la seconda doglianza, i condomini lamentavano, ai sensi del summenzionato art. 5 del D. Lgs. 28 del 2010, che sia stata erratamente ritenuta necessaria la contestuale partecipazione al procedimento di mediazione di tutte le parti in causa.

L'ultima censura, invece, verteva, ai sensi degli artt. 38, 111, 157 e 345 c.p.c., artt. 5 e 7 D. Lgs. n. 28 del 2010 e art. 2964 c.c., sul fatto che la Corte torinese avesse ritenuto tardivo l'avvio del secondo tentativo di conciliazione da parte dei condomini, irregolari i tentativi esperiti da una

di essi, nonché la necessità di partecipazione alla mediazione del condomino intervenuto quale successore ex art. 111 c.p.c. di una condomina che aveva partecipato alla procedura.

Il primo motivo veniva rigettato data, contrariamente a quanto sollevato dai ricorrenti, la tempestività dell'eccezione da parte del convenuto in merito all'irregolarità della procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 28 del 2010.

La Suprema Corte riteneva, invece, fondato il secondo motivo.

In particolare, nella fattispecie in cui più condomini lamentino la lesione di un bene comune essi agiscono disgiuntamente. Pertanto, contrariamente a quanto asserito dal giudice di appello, è condizione necessaria e sufficiente ai fini della regolarità della instaurazione e della prosecuzione del giudizio, il fatto che, prima dell'instaurazione del processo ovvero in caso di assegnazione del termine da parte del giudice entro l'udienza fissata per la prosecuzione del processo, sia stato **regolarmente esperito il tentativo di mediazione da parte di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati**. Infatti, trattandosi di legittimazione disgiunta e concorrente, la possibilità da parte di colui, che ha regolarmente esperito l'ADR, di instaurare o proseguire il processo non può essere intaccato dalla mancata partecipazione al tentativo di conciliazione da parte degli altri soggetti attivamente legittimati.

In quel caso rimarrà improcedibile la domanda da parte di questi ultimi, che potranno peraltro giovare dell'eventuale accoglimento della domanda coltivata dall'attore che ha regolarmente esperito il tentativo di conciliazione, così come potranno aderire ad una eventuale conciliazione.

Dunque, non essendo necessaria la partecipazione di tutti gli attori alla mediazione, è sufficiente far luogo alla valida prosecuzione del processo nel rispetto della condizione di procedibilità sancita dall'art. 5 D. Lgs. 28/2010 il fatto che, prima della instaurazione del processo o entro l'udienza fissata per la prosecuzione del processo, sia stato espletato il tentativo di mediazione con la **partecipazione di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati**.

Relativamente al terzo motivo, in considerazione della legittimazione disgiunta in capo a ciascuno degli attori, risulta irrilevante per i giudici di Piazza Cavour l'irregolare esperimento del primo tentativo di conciliazione a Torino, e non ad Ivrea, da parte di uno di loro nonché che il secondo tentativo di conciliazione fosse stato avviato un giorno dopo la scadenza del termine assegnato dal giudice, **trattandosi di un termine non perentorio**, così come oramai risulta pacificamente in giurisprudenza, essendo sufficiente che l'ADR fosse stata espletata entro la data dell'udienza fissata per la prosecuzione del processo, ai fini della corretta realizzazione della condizione di procedibilità ex art. 5 Dlgs 28/10 .

Sul punto, invero, la Corte di legittimità si era già espressa ritenendo che affinché la mediazione obbligatoria *ope iudicis* possa operare quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale, ciò che rileva è l'effettivo esperimento della procedura, entro la

successiva udienza di rinvio, mentre non assume alcuna rilevanza il rispetto del termine di quindici giorni per l'avvio della procedura, fissato dal giudice con lo stesso provvedimento con cui dispone la mediazione. Il termine, dunque, per la mediazione demandata, ai sensi del comma 2 dell'art. 5 del D.lgs. 28/2010, **non può essere considerato come perentorio**, sempre che il tentativo sia svolto prima dell'udienza fissata per la verifica dell'esito<sup>[1]</sup>.

Infine, parimenti irrilevante, secondo quanto argomentato per il primo motivo, la doglianza sulla mancata partecipazione alla procedura di mediazione da parte del condomino Caio, intervenuto quale successore ex art. 111 c.p.c. di una condomina che aveva partecipato alla procedura.

Di conseguenza, tale terzo e ultimo motivo veniva rigettato.

<sup>[1]</sup> Cass. civ., Sent. n. 40035/2021.

Master di specializzazione

**Diritto immobiliare e superbonus**

Scopri di più