

L'interpretazione del Tribunale di Milano, opposta alla precedente del Tribunale di Palermo

# Delibere ai tempi supplementari

## La mediazione azzerava il termine per l'impugnazione

Pagina a cura  
DI GIANFRANCO DI RAGO

**P**iù tempo a disposizione per l'impugnazione delle delibere condominiali. L'avvio della procedura obbligatoria di mediazione impedisce la decorrenza del termine di decadenza per contestare in giudizio la volontà assembleare e, in caso di mancata conciliazione, lo stesso ricomincia a decorrere per un nuovo periodo di 30 giorni a far data dal deposito del relativo verbale presso la segreteria dell'organismo interpellato. Questa interpretazione del disposto di cui all'art. 5 del dlgs n. 28/2010 che si ricava dalla recente sentenza n. 13360 del Tribunale di Milano, pubblicata lo scorso 2 dicembre 2016, e che prende le distanze dalla contraria interpretazione viceversa fornita dal Tribunale di Palermo in una nota sentenza del 19 settembre 2015 (si veda *ItaliaOggi Sette* del 2/11/2015).

**Il caso concreto.** Nella specie un condomino aveva impugnato alcune delibere adottate dall'assemblea del supercondominio in data 20 novembre 2014, chiedendone l'annullamento. Prima di avviare l'azione giudiziale era stata quindi depositata istanza di mediazione presso un organismo del luogo, con comunicazione della relativa istanza all'amministratore del supercondominio in data 12 dicembre 2014. Il procedimento in questione, tuttavia, non aveva avuto buon esito e il mediatore aveva dovuto redigere un verbale negativo, depositato presso la segreteria dell'organismo interpellato in data 12 febbraio 2015. Nel costituirsi in giudizio il legale del supercondominio, oltre a contestare nel merito i motivi di impugnazione avversari, aveva preliminarmente eccepito la tardività e la conseguente inammissibilità dell'azione, risultando per tabulas che l'atto di citazione fosse stato portato alla notifica soltanto in data 13 marzo 2015. Il Tribunale di Milano ha però ritenuto tale eccezione infondata ma, come si dirà più avanti, ha comunque pronunciato la decadenza del condomino attore dall'impugnazione per quei vizi di legittimità contestati soltanto nell'atto di citazione e non indicati nell'istanza di mediazione.

**Gli incroci pericolosi tra mediazione obbligatoria e impugnazione delle delibere condominiali.** Tra i possibili incidenti di percorso nei quali ci si può imbattere nell'impugnare le delibere condominiali occorre segnalare soprattutto uno, ovvero quello legato al previo tentativo obbligatorio di mediazione.

Le due interpretazioni	
<b>Assemblea del 20 novembre 2014</b> Istanza di mediazione comunicata al condominio dalla segreteria dell'organismo in data 12 dicembre 2014 Verbale negativo di mediazione depositato in segreteria in data 12 febbraio 2015	
<b>Interpretazione del Tribunale di Milano</b> <i>(in caso di fallimento della mediazione il termine di decadenza ex art. 1137 c.c. decorre nuovamente per intero):</i> l'atto di citazione per l'impugnazione della delibera andava notificato entro marzo 2015	<b>Interpretazione del Tribunale di Palermo</b> <i>(in caso di fallimento della mediazione il termine di decadenza ex art. 1137 c.c. decorre solo per il periodo di tempo rimanente):</i> l'atto di citazione per l'impugnazione della delibera andava notificato entro il 20 febbraio 2015

### Nella citazione niente vizi nuovi

**Impugnazione improcedibile se non vi è corrispondenza tra i vizi di legittimità delle delibere condominiali esposti nell'istanza di mediazione e quelli indicati nel successivo atto di citazione.** Di conseguenza il condomino che abbia contestato in giudizio dei vizi di impugnazione nuovi rispetto a quelli menzionati nell'istanza di mediazione deve considerarsi decaduto dal relativo diritto. Questa, come anticipato, l'ulteriore decisione interessante contenuta nella sentenza n. 13360/2016 del Tribunale di Milano. Nella specie i difensori del supercondominio avevano infatti eccepito la circostanza che alcuni dei vizi delle delibere impugnate indicati nell'atto di citazione non fossero stati menzionati anche nell'istanza di mediazione e non fossero stati quindi oggetto del relativo tentativo di conciliazione. La difesa del condomino impugnante, a quanto risulta dalla sentenza in questione, non aveva contestato questa eccezione, né aveva prodotto in sede processuale una copia dell'istanza di mediazione dalla quale verificare la circostanza. Il Tribunale di Milano, non potendo appurare quali fossero effettivamente stati i vizi di legittimità delle delibere condominiali denunciati dal condomino in sede di mediazione, constatata comunque la mancata contestazione da parte di quest'ultimo della specifica eccezione sollevata dal legale del supercondominio, ha ritenuto di doverla accogliere in base al principio espresso

Occorre in primo luogo evidenziare come la norma che ha disposto tale obbligo, ossia l'art. 5 del dlgs n. 28/2010, sia una norma di carattere generale nell'ambito delle procedure di mediazione c.d. obbligatorie e, quindi, sia stata introdotta per disciplinare tutti i casi nei quali la mediazione è condizione di procedibilità del giudizio, non soltanto per il contenzioso di tipo condominiale. Il comma 6 di detta disposizione, allo scopo di agevolare l'utilizzo di detta procedura alternativa, ha

quindi previsto che eventuali termini di decadenza stabiliti dalla legge per l'esercizio del diritto conteso debbano rimanere per così dire congelati fino a che le parti siedono attorno al tavolo delle trattative.

La formulazione della norma, tuttavia, non è stata delle più felici, sia perché ha disposto che l'impedimento della decadenza decorre dal momento della comunicazione alle altre parti dell'istanza di mediazione sia perché «se il tentativo fallisce la domanda giudiziale

dal primo comma dell'art. 115 del codice di procedura civile. Ora, poiché la mediazione è stata indicata come condizione di procedibilità per le controversie rientranti nell'elenco di cui all'art. 5 del dlgs n. 28/2010, è evidente che la mancata corrispondenza tra la domanda indicata nell'istanza introduttiva e quella individuata nell'atto di avvio del processo comporta l'improcedibilità del giudizio. Ma il Tribunale di Milano sembra essersi spinto oltre, dando rilievo anche alla corrispondenza tra gli specifici vizi di legittimità contestati dal condomino attore, pur nell'ambito della medesima causa pendente (ovvero l'annullabilità della delibera per violazione di legge). Nel contenzioso condominiale le conseguenze di questo errore di procedura sono però ancora più gravi che negli altri casi. Se, infatti, generalmente, una domanda giudiziale dichiarata improcedibile può essere riproposta una volta effettuato il previo tentativo di mediazione, nelle controversie condominiali bisogna fare i conti con l'ulteriore termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.. Per l'effetto, una volta che l'impugnazione giudiziale di una delibera assembleare sia stata dichiarata improcedibile, salvo che il vizio lamentato sia talmente grave da comportarne addirittura la nullità, si verifica anche la decadenza dal diritto di impugnarla, essendo ormai inevitabilmente trascorso il termine di legge di 30 giorni, con conseguente cristallizzazione della volontà assembleare.

deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale» (di mediazione). Da un lato, quindi, la parte in lite che si rivolga all'organismo di mediazione, consapevole di dover rispettare un ben preciso termine di decadenza, deve fare molta attenzione ai tempi necessari alla segreteria per prendere in carico l'istanza e inviare alla controparte l'invito alla partecipazione all'incontro, perché solo la comunicazione alla propria controparte

sospende la decorrenza del termine. D'altro canto ci si è poi chiesti se in caso di fallimento della mediazione l'eventuale termine di decadenza ricominci a decorrere per il medesimo e intero periodo previsto dalla specifica legge applicabile oppure soltanto per la residua parte di esso non ancora consumata fino alla data dell'inoltro dell'invito di partecipazione alla controparte.

Le difficoltà di cui sopra si sono rivelate particolarmente ostiche nell'ambito dell'impugnazione delle delibere condominiali, laddove l'art. 1137 c.c. prevede il noto termine di decadenza di 30 giorni entro i quali è necessario procedere alla notifica dell'atto di citazione per l'annullamento delle delibere illegittime. Se, infatti, l'inoltro dell'istanza di mediazione all'amministratore condominiale da parte della segreteria dell'organismo prescelto vale a impedire, per una sola volta, il decorso del termine di decadenza (beninteso, a condizione che quanto sopra nei 30 giorni successivi all'assemblea e/o alla ricezione della copia del relativo verbale da parte del condomino assembleare), problemi di grande rilevanza pratica possono invece discendere dall'accoglimento di una delle due diverse interpretazioni sopra riferite circa la decorrenza del termine di decadenza in caso di esito negativo della mediazione.

E, infatti, stando alle date risultanti dal caso concreto preso in esame nella sentenza del giudice milanese, nella specie il condomino ha atteso ben 22 giorni per ottenere la comunicazione all'amministratore condominiale (avvenuta in data 12 dicembre 2014) dell'istanza di mediazione relativa alle delibere assunte nel corso dell'assemblea del 20 novembre 2014.

Ora, secondo la prima e più restrittiva interpretazione sostenuta dal Tribunale di Palermo nella già menzionata sentenza del 2015, al predetto condomino sarebbero quindi rimasti soltanto otto giorni per notificare al condomino l'atto di citazione, con decorrenza dalla data di deposito del verbale negativo di mediazione (12 febbraio 2015). Ragion per cui la notifica avrebbe dovuto essere effettuata entro e non oltre il 20 febbraio 2015 (come eccepito nel caso concreto dalla difesa del supercondominio). Diversamente, applicando la più equilibrata interpretazione fatta propria dal Tribunale di Milano, il predetto condomino, alla data del 12 febbraio 2015, avrebbe avuto altri 30 giorni per procedere all'impugnazione giudiziale (ossia un nuovo e pieno termine di decadenza ex art. 1137 c.c.).