

22 maggio 2020 15:49

Condominio. Impugnazione delibere assembleari, emergenza sanitaria, mediazione e sospensione dei termini d'impugnazione

di [Alessandro Gallucci](#)



L'emergenza coronavirus, con tutte le sue conseguenze in relazione alla sospensione delle attività economiche e produttive, ha influito anche sui termini d'impugnazione delle delibere condominiali?

Detta diversamente: per quelle assemblee il cui verbale è stato comunicato agli assenti prima del 9 marzo, ma comunque in termine tale da essere arrivati a quella data senza che siano decorsi i trenta giorni previsti per l'impugnazione, ha operato la sospensione dei termini processuali di cui al d.l. 18/2020?

Lo stesso dicasi in relazione alla posizione dei presenti dissenzienti ed astenuti: in tal caso, com'è noto, il termine d'impugnazione inizia a decorrere dalla data di deliberazione.

Sospensione termini compimento atti processuali

L'art. 83 del d.l. 18/2020 (così detto decreto cura Italia, convertito con modificazioni dalla legge aprile 2020, n. 27, è rubricato «Nuove misure urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti in materia di giustizia civile, penale, tributaria e militare».

Al suo secondo comma è stabilito che «dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 è sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali. La data del 15 aprile è poi stata spostata all'11 maggio dal decreto legge n. 23 dell'8 aprile 2020».

In relazione al medesimo termine è stata sospesa l'attività d'udienza, con differimento delle cause a data successivo al citato 11 maggio (primo comma).

Sospensione del termine per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili, quindi anche l'atto introduttivo del giudizio.

Il terzo comma dell'art. 83 ha delineato una serie di eccezioni all'operatività dei primi due commi. Le udienze ed i termini che non sono stati sospesi non hanno riguardato direttamente il condominio.

Impugnazione delle delibere condominiali, quale la natura del termine?

L'art. 1137 c.c., secondo comma, c.c. «contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti».

Quando si legge, nel codice civile, che un termine è previsto a pena di decadenza, che un diritto va esercitato perentoriamente entro un dato termine, allora si dice che quel termine ha natura sostanziale.

Se ha natura sostanziale, così prosegue il ragionamento, allora ad esso non si applica la sospensione prevista in generale dalla legge n. 742/1969, quella notoriamente operante dall'1 al 31 agosto (così detta sospensione feriale dei termini) e quindi non trova applicazione nemmeno quella eccezionale dettata dall'art. 83 del d.l. n. 18/2020.

È davvero così?

Sommessamente sollevo qualche dubbio. Nel 1990 la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 49 del 2 febbraio, chiarì che il predetto periodo di sospensione feriale riguardasse anche i termini di natura sostanziale, ma aventi valenza processuale.

In sostanza, questa la conclusione cui raggiunta in quella sentenza dal Giudice delle Leggi, non si poteva considerare costituzionalmente legittimo l'art. 1 della legge 7 ottobre 1969, n. 742 (Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale) nella parte in cui non disponeva la sospensione del termine, di cui all'art. 1137 c.c., anche per l'impugnazione delle delibere condominiali.

Motivo? Al di là della natura sostanziale di un termine, a questo va attribuita rilevanza processuale «quando la

possibilità di agire in giudizio costituisca per il titolare l'unico rimedio per far valere un suo diritto».

L'art. 1137 c.c. prima della riforma della legge n. 220/2012 specifica che il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la contestazione della delibera doveva essere proposto a pena di decadenza entro trenta giorni dall'assunzione della decisione, per i presenti astenuti e dissenzienti, o della comunicazione del verbale per gli assenti.

La stessa norma novellata dalla riforma del condominio specifica che si può adire l'autorità giudiziaria chiedendo l'annullamento della delibera nel termine perentorio di trenta giorni, decorrenti come appena indicato.

Prima e dopo la legge n. 220/2012, il termine, sia pur di natura sostanziale mantiene la sua rilevanza processuale in quanto la possibilità di agire in giudizio costituisce l'unico rimedio per far valere un diritto.

Il problema non si pone in alcun modo per le delibere nulle, che in ragione della gravità del vizio sono sempre impugnabili.

Impugnazione delle delibere condominiali e sospensione dell'attività processuale, un esempio di calcolo

Chi scrive ritiene che questa sia la conclusione cui bisogna doverosamente giungere in ossequio al chiaro dettato della Corte Costituzionale del 1990 che in nulla pare intaccato, in relazione al concetto generale allora espresso, dalla novella apportata dalla legge n. 220 del 2012 all'art. 1137 c.c.

Ipotizziamo, allora, che il condominio Alfa abbia deciso, il 29 febbraio lavori di manutenzione della facciata.

Supponiamo che Tizio presente all'assemblea e dissenziente ritenga di contestare quella decisione.

Anche Caio, non convocato, ricevuto il verbale decide di far valere il vizio di omessa convocazione. Il verbale è stato recapitato a Caio il 7 marzo 2020.

Considerando quanto fin qui detto e quindi data per operante la sospensione di cui all'art. 83 d.l. n. 18/2020, entro quando scadono i termini per l'impugnazione?

Per Tizio, presente all'assemblea del 29 febbraio, il termine di trenta giorni per l'impugnazione, considerata la citata sospensione, scade il 2 giugno 2020, quindi il successivo giorno 3, essendo il 2 giorno festivo.

Per Caio, che ha ricevuto il verbale il 7 marzo, il termine d'impugnazione scade il 9 giugno 2020.

Impugnazione delle delibere condominiali e mediazione

Si potrebbe obiettare, per la contestazione delle delibere condominiali è obbligatorio il tentativo di mediazione.

Rispetto ad esso si applica il comma 20 del più volte citato art. 83 d.l. n. 18/2020 che recita: «dal 9 marzo 2020 al 11 maggio 2020 sono altresì sospesi i termini per lo svolgimento di qualunque attività nei procedimenti di mediazione ai sensi del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, nei procedimenti di negoziazione assistita ai sensi del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 novembre 2014, n. 162, nonché in tutti i procedimenti di risoluzione stragiudiziale delle controversie regolati dalle disposizioni vigenti, quando i predetti procedimenti siano stati introdotti o risultino già pendenti a far data dal 9 marzo fino al 11 maggio 2020. Sono conseguentemente sospesi i termini di durata massima dei medesimi procedimenti».

Questa l'obiezione che si potrebbe avanzare: se Tizio e Caio non hanno presentato istanza di mediazione prima del 9 marzo, allora essi non hanno contestato la delibera, in quanto per farlo avrebbero dovuto avanzare istanza di mediazione entro trenta giorni dall'adozione, per il primo, e comunicazione, per il secondo, della decisione.

Rispetto a questi procedimenti, infatti, che al 9 marzo non erano pendenti, non si applicava la sospensione dei termini per lo svolgimento di qualunque attività nei procedimenti di mediazione.

Non è così, o meglio l'omessa presentazione dell'istanza non è stata preclusiva del diritto all'impugnazione.

Tre, almeno, le ragioni:

il termine di cui all'art. 1137 c.c. fa espresso riferimento all'Autorità Giudiziaria;

il procedimento di mediazione non è un procedimento per la tutela di diritti, ma fonda la sua ratio costitutiva sulla risoluzione alternativa delle controversie;

la domanda di mediazione in relazione all'impugnazione di delibera (ma più in generale per le ipotesi in cui è obbligatoria) riguarda la procedibilità della domanda, non la sua ammissibilità (tant'è che l'omesso svolgimento del tentativo, ove rilevato, non comporta rigetto della domanda, ma semplicemente un provvedimento giudiziale che dispone lo svolgimento della procedura di mediazione).

(articolo pubblicato su [Condominioweb](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)