

10 novembre 2020 12:04

Il Condominio. Il termine previsto dall'art. 1137 Cod. Civ. non opera per la mediazione

di [Laura Cecchini](#)



In tema di condominio, nelle vertenze che hanno ad oggetto l'impugnazione di delibera assembleare, non è rara la confusione che si è creata in ordine al rispetto del termine decadenziale di cui all'art. 1137, comma II, Cod. Civ., dettato ai fini dell'ammissibilità dell'azione giudiziale, ed al diverso obbligo inerente l'esperimento del tentativo di mediazione, quale condizione di procedibilità per il suo esercizio, in aderenza a quanto stabilito all'art. 5, comma 1 bis, D.Lgs. n.80/2010.

Sul punto, appare certamente esemplificativa ed esaustiva la recente sentenza resa dal Tribunale di Vibo Valentia (n.591 del 29 ottobre 2020), per comprendere ed inquadrare compiutamente la questione.

Mediazione in condominio e decadenza, l'iter giudiziale

Un condomino ha notificato atto di citazione innanzi al Tribunale chiedendo l'annullamento di delibera con la quale era stato costituito il condominio e nominato l'amministratore, sollevando censura e contestazione sul rispetto del quorum di cui all'art. 1136, comma II, Cod. Civ.

Costitutosi in giudizio, il condominio ha eccepito, preliminarmente, la inammissibilità della impugnazione, deducendo la tardività della domanda, per pretesa notifica oltre i trenta giorni ex art. 1137, comma II, Cod. Civ., nonché, per il medesimo motivo, la improcedibilità della stessa, oltre alla avvenuta cessazione della materia del contendere per intervenuto annullamento della delibera impugnata.

Mediazione in condominio, impugnazione e termine di decadenza

La riforma che ha interessato le disposizioni del Codice Civile inerenti il condominio (legge n.220/2012) ha modificato, parzialmente, il disposto dell'art. 1137 Cod. Civ. rubricato "Impugnazione delle deliberazioni della assemblea".

A tal riguardo, recependo l'evoluzione della Giurisprudenza, è stata riconosciuta la legittimazione ad agire del condomino astenuto, oltre che al condomino presente e dissenziente ed a quello assente.

In rispondenza alla introduzione di tale novità, l'art. 1137, al II Comma, Cod. Civ. prevede che <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>.

Da quanto sopra, emerge con nitida chiarezza che per i condomini dissenzienti ed astenuti, il termine decadenziale di trenta (30) giorni decorre dalla data in cui la delibera è stata adottata, ovvero approvata, in sede assembleare mentre per gli assenti dal giorno di ricevimento del verbale con il quale è stata assunta.

Tanto premesso e ribadito, nel caso in esame, dalla documentazione allegata in atti, il Giudicante ha potuto constatare che la proposizione del giudizio, mediante notifica dell'atto di citazione al condominio, è intervenuta in ottemperanza al termine decadenziale di cui all'art. 1137 Cod. Civ.

Invero, nella verifica dell'osservanza del suddetto termine, ciò che rileva è la data nella quale l'atto è stato consegnato all'Ufficiale Giudiziario per la notifica e non la data in cui il condominio ha ricevuto l'atto.

Pertanto la causa risulta regolarmente introdotta, o meglio, è stata promossa tempestivamente in ossequio al termine di trenta giorni indicato all'art. 1137, comma II, Cod. Civ.

Mediazione in condominio, condizione di procedibilità e termine decadenziale

Per quanto concerne il tentativo di mediazione, l'art. 5, comma 1 bis, D.Lgs. n.80/2010, ha previsto l'esperimento

dello stesso quale condizione di procedibilità dell'azione, tra le altre, per le vertenze in materia di condominio. In proposito, è utile rappresentare che il richiamato articolo, al comma VI, stabilisce 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>.

Sotto tale profilo, preme evidenziare come la giurisprudenza prevalente, tanto di merito quanto di legittimità, abbia riconosciuto che la mediazione determina effetti interruttivi - e non meramente sospensivi - del termine decadenziale, per cui in caso di esito negativo (mancato accordo), il termine decadenziale previsto ex art. 1137, comma II, Cod. Civ., decorrerà interamente ex novo dalla data di deposito del verbale presso l'organismo investito della stessa (Tribunale di Milano 02/12/2016 n. 13360; Cassazione civile sez. II, 26/10/2018, n.27251).

In ragione di ciò, qualora la comunicazione della domanda di mediazione, avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera, sia trasmessa alla parte invitata (controparte in fase giudiziale) nel termine di trenta giorni, il termine decadenziale è interrotto.

Ciò non toglie, tuttavia, che la parte che intenda proporre impugnazione, proceda, come nella fattispecie de qua, alla notifica della citazione e, successivamente, alla instaurazione della mediazione.

Chiarito ciò, è opportuno rilevare che, la tesi sostenuta dal condominio, per cui la domanda è improcedibile in quanto la mediazione, o meglio, la comunicazione di avvio allo stesso è giunta oltre il termine di trenta giorni, è palesemente infondata.

Alcuna norma, comprese quelle richiamate, prevede l'estensione del termine decadenziale ex art. 1137, comma II, Cod. Civ. alla mediazione quale condizione di procedibilità.

Da tale assunto, ne deriva che l'avvenuta instaurazione del procedimento di mediazione dopo la notifica dell'atto di citazione, non può assumere alcun rilievo o obiezione legittima in relazione al termine di impugnazione.

Nella motivazione della sentenza, il Giudicante afferma, senza incertezza, la chiara distinzione tra il termine di decadenza stabilito dall'art. 1137, comma II, Cod. Civ., per cui viene dichiarata inammissibile la impugnazione qualora sia decorso inutilmente, dalla condizione di procedibilità per l'esercizio della azione sancita ex art. 5, comma 1 bis, Cod. Civ.

Qualora la parte che intende impugnare una delibera abbia ottemperato alla notifica della citazione entro trenta giorni e, successivamente, instaurato la procedura di mediazione l'unica conseguenza, se quest'ultima non è definita alla data della prima udienza di comparizione delle parti, è la fissazione da parte del Giudice di una nuova udienza dopo la scadenza del termine di cui all'art. 6 D.Lgs. n.80/2010.

Se, invece, il tentativo di mediazione non è stato esperito, il Giudicante inviterà le parti, sempre in occasione della prima udienza, alla presentazione della domanda di mediazione entro quindici giorni, pena la declaratoria di improcedibilità se ignorata.

Sulla base delle esposte considerazioni, pertanto, il Tribunale ha rigettato l'eccezione di tardività sollevata dal condominio.

[Scarica Trib. Vibo Valentia 29 ottobre 2020 n. 591](#)

(articolo pubblicato su [Condominioweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

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

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

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