

17 giugno 2022 15:48

Il Condominio. Quando il procedimento di mediazione può dirsi 'effettivamente' svolto?

di [Laura Cecchini](#)

Il Tribunale di Lanciano ([sentenza n. 208 del 30 maggio 2022](#)) ha affrontato una questione, di certo interesse e rilevanza, trattando dei requisiti che soddisfano la condizione di procedibilità afferente al tentativo obbligatorio di mediazione relativamente alla impugnazione delle delibere condominiali.

Il tema è stato sottoposto ad una disamina compiuta richiamando l'orientamento della Giurisprudenza intervenuta, con puntuale riferimento alla giusta lettura dell'articolo 8 D.Lgs. n.28/2010, in ordine alla comparizione personale della parte o tramite suo delegato ad hoc.

Sul punto, è opportuno esaminare le argomentazioni poste a fondamento della motivazione proprio perché propedeutiche ad una chiara ed univoca interpretazione degli oneri che la parte deve assolvere al fine di impedire la dichiarazione di improcedibilità della domanda di impugnazione, tenuto conto dei requisiti richiesti dalla normativa.

Il focus centrale della indagine sollevata dalla fattispecie oggetto della pronuncia attiene al criterio con cui condurre la valutazione sulla partecipazione "effettiva" della parte alla mediazione, all'uopo sottolineando come, diversamente, non possa dirsi soddisfatta la condizione posta dal Decreto Legislativo, stante il perdurare, ancora ad oggi, di un intento elusivo delle disposizioni ivi contenute, nonostante siano decorsi oltre dieci anni dalla sua entrata in vigore.

È di tutta evidenza come, pertanto, si renda necessario rappresentare la ratio della disciplina prevista con l'ausilio dell'opera ermeneutica, senza dimenticare che il vizio di improcedibilità configura una eccezione preliminare che assorbe, quando accolta, anche l'analisi del merito della domanda.

Impugnazione di delibera e procedimento di mediazione: la vicenda

Una condomina ha convenuto in giudizio il condominio avanti al Tribunale chiedendo la nullità e/o l'annullamento della delibera condominiale adottata, previa anche sospensione della sua efficacia, sostenendo che la stessa era affetta da vizi, in quanto il verbale era privo dell'orario di conclusione della assemblea e della indicazione dei nominativi dei partecipanti, atta a verificare la sussistenza del quorum costitutivo e deliberativo.

Il condominio si è tempestivamente costituito avanzando eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, previsto ex art. 5 D.Lgs. n.80/2010, oltre che contestare il difetto di legittimazione attiva della condomina, non essendo più la stessa proprietaria dell'immobile in ragione dell'occorso decreto di trasferimento a seguito della conclusione della procedura esecutiva azionata nei suoi confronti.

Disposto con provvedimento del Giudice l'esperimento della mediazione, l'esito della procedura è stato negativo per mancata partecipazione della parte istante.

Il Giudice ha invitato, dunque, le parti a precisare le conclusioni trattenendo la causa in decisione.

Il procedimento di mediazione: la disciplina

In materia di vertenze condominiali, prima di avviare un giudizio avanti alla Autorità Giudiziaria, l'art. 5 D.Lgs. n.28/2010 obbliga colui che vuole esercitare un'azione a tutela dei propri diritti, mediante l'impugnazione di una delibera, a depositare domanda di mediazione esponendo i fatti e le ragioni della propria pretesa. L'esperimento del tentativo di mediazione è un onere imposto alla parte che intenda procedere contro il condominio e rappresenta una espressa condizione di procedibilità della domanda. Per una compiuta raffigurazione delle regole che attendono al procedimento di mediazione, è necessario ricordare che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1137 c.c., il termine per impugnare la delibera condominiale è indicato, a pena di decadenza, in trenta giorni che, decorrono, per i dissenzienti, dal giorno dell'assemblea in cui è stata adottata, per gli assenti dal giorno in cui è stato ricevuto il verbale. In rispondenza a tale norma, l'art. 5, comma VI, del D.Lgs. n.28/2010 stabilisce che la domanda di mediazione debba essere ricevuta dalla parte invitata entro il medesimo termine di trenta giorni, poiché solo dal momento della comunicazione (e non del deposito della domanda), l'istanza di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e, dallo stesso, impedisce la decadenza.

La partecipazione personale della parte o tramite delegato

Fermo quanto sopra, per quanto attiene alle modalità di svolgimento del procedimento di mediazione, è dirimente porre attenzione sugli adempimenti che la parte istante deve assolvere e, per l'effetto, rispettare, per veder dichiarata soddisfatta la condizione di procedibilità.

In proposito, occorre rilevare come la Giurisprudenza abbia ritenuto requisito indefettibile la partecipazione effettiva della parte, personalmente o tramite delegato con potere di conciliare e consapevole dei fatti e circostanze di cui si discute.

Che cosa significa?

In pratica e nella sostanza, la parte che intende far valere i suoi diritti, laddove la mediazione è condizione di procedibilità della domanda, deve presenziare almeno ad un incontro.

A conferma, le pronunce della Giurisprudenza sono unanimi nel riconoscere che «L' art. 5 comma II bis del dlgs n.28/2010 statuisce che la condizione di procedibilità della domanda giudiziale si considera avverata se il primo incontro innanzi al mediatore si conclude senza accordo.

È evidente che può esservi "incontro" solo se sono presenti tutte le parti ed è sicuramente onere della parte che ha interesse ad assolvere la condizione di procedibilità di partecipare al primo incontro avanti al mediatore.

Tenuto conto della logica dell'istituto (che è, chiaramente, nel senso di onerare chi intende far valere in giudizio un diritto, ovvero proporre appello, non solo di "promuovere" la mediazione, ma anche di "partecipare" al relativo procedimento al fine di rendere possibile un accordo tra le parti in quella sede) deve ritenersi che la mancata partecipazione personale delle parti impedisca l'effettivo "esperimento" del procedimento di mediazione, con la conseguente sanzione di improcedibilità della domanda» (Tribunale di Roma, sez. V , 17/04/2020, n. 6264).

Nel dettaglio, partendo dal disposto dell'art. 8, comma I, del D.Lgs. n.28/2010 si evince il ruolo fondamentale che viene attribuito alla partecipazione attiva delle parti al primo incontro ed a quelli, eventuali, successivi, sempre con l'assistenza di un legale.

Il dettato della citata norma non pone dubbi interpretativi, anche solo dalla esegesi letterale, sulla inderogabilità della presenza della parte, a meno che non vi sia un giustificato impedimento.

Al contempo, non vi può essere esitazione alcuna nel ravvisare in detto onere la realizzazione della ratio stessa della normativa sulla mediazione obbligatoria e della funzione deflattiva del contenzioso.

È intellegibile e logico che, quale strumento di risoluzione alternativo delle controversie, la mediazione possa essere effettiva ed efficace, nella trattazione dell'insorto conflitto, solo con il confronto diretto delle parti interessate, anche al fine di poter avere una difesa appropriata e confacente agli interessi in gioco ad opera del proprio legale.

Nella vicenda portata alla attenzione del Tribunale di Lanciano, la parte istante, ovvero la condomina che ha impugnato la delibera, non ha partecipato alla mediazione per la procedura non ha avuto svolgimento.

Sulla scorta di ciò, pertanto, il Giudice ha dichiarato la domanda improcedibile.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

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>)