

Condominio - Impugnativa della delibera assembleare: natura del termine di decadenza

Rapporto tra impugnazione e mediazione obbligatoria - Trib. Pavia 8 novembre 2023, n. 1362 –
Commento a cura di Avv. Adriana Nicoletti Avv. Del Foro di Roma

Il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., pur avendo natura sostanziale, assume altresì valenza processuale, in quanto il condomino per far valere la propria pretesa deve incardinare un vero e proprio giudizio; da ciò consegue che al termine di cui trattasi risulta applicabile la disciplina applicabile dettata dagli artt. 152 e ss. c.p.c. sui termini processuali.

Poiché la materia condominiale è sottoposta alla speciale disciplina della mediazione obbligatoria, tale normativa incide sulla decorrenza del termine perentorio previsto per l'impugnazione della delibera assembleare. Infatti, il termine decadenziale di trenta giorni, ex art. 1137 c.c., interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un ulteriore ed ultimo termine decadenziale di trenta giorni, a far data dal deposito del verbale di mediazione presso la segretaria dell'organismo (Conf. Trib. Napoli 20 settembre 2023, n. 8555).

Il Tribunale di Pavia con la sentenza in esame ha incrementato il consolidato orientamento giurisprudenziale in ordine al rapporto tra impugnativa della delibera assembleare e avvio del procedimento di mediazione obbligatoria, introdotto con il D.Lgs. n. 28/2010 (e successive modificazioni ed integrazioni), ultimamente rivisto per effetto del D.Lgs. n. 149/2022 ed entrato in vigore il 30 giugno 2023.

Fermo restando il principio enunciato, la sentenza del giudice monocratico offre l'occasione per fare una riflessione su un paio di questioni di interesse generale.

Ad esempio, è emerso, nella pratica, il dubbio se nel caso di una domanda riconvenzionale proposta in sede di impugnativa della delibera assembleare si debba procedere ad una ulteriore mediazione obbligatoria. Sulla questione, secondo una recente decisione di merito (App. Palermo 14 luglio 2023, n. 1334), la domanda del convenuto/attore in riconvenzionale deve essere preceduta dalla mediazione obbligatoria ex art. 5, D. Lgs. n. 28/2010. Il tutto con un richiamo analogico ad un precedente della Suprema Corte (Cass. 18 gennaio 2006, n. 830) in tema di controversie agrarie.

Per quanto concerne, invece, l'oggetto della mediazione si è affermato che vi deve essere una simmetria tra questa e la futura domanda di merito. In questo senso si è espresso il Tribunale di Roma (sentenza 11 gennaio 2022, n. 259), il quale ha ritenuto che vi deve essere una corrispondenza tra gli elementi di fatto esposti nelle due azioni. Infatti, l'art. 4 del D. Lgs. n. 28/2010 è orientato in questo senso dal momento il testo della norma dispone che la domanda di mediazione deve “*indicare....l'oggetto e le ragioni della pretesa*”. Ai fini della improcedibilità, pertanto, la coincidenza deve riguardare almeno i fatti principali, poiché solo in tal modo si può consentire al convenuto di conoscere la materia del futuro contendere e di prendere posizione sugli stessi, già in sede di mediazione.