

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

Prima Sezione Civile

Il GOP Dott.ssa Loredana Palcera, nella causa civile iscritta di RG n.10928/2019 Promossa da: attore

nei confronti di: convenuto

Avente ad oggetto: impugnativa di delibera condominiale

Conclusioni: come in atti, ha pronunciato al seguente

Ragioni di fatto e di diritto della decisione.

SENTENZA

Con atto di citazione ritualmente notificato in data.... l'attore convenuta in giudizio... al fine di ottenere l'annullamento e/o declaratoria di nullità della delibera condominiale adottata nell'assemblea del...

Più in particolare, premettendo di essere proprietario di alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato in parola, deduceva diversi profili di vizio del decisum, tanto di ordine formale quanto di ordine sostanziale, in relazione ad una asserita 1) violazione dell'obbligo di verifica della regolarità della convocazione; 2) violazione del divieto di cumulo di delega all'amministratore di cui all'art. 67 Disp. att. cc. ex legge n. 220/2012 e 3) violazione delle disposizioni di cui all'art.1130 cc per scarsa intelligibilità del documento contabile, non risultando chiare le relative voci di spesa.

Con propria comparsa si costituiva il convenuto che chiedeva in via preliminare ed assorbente, la tardività dell'impugnativa, si come proposta, decorsi i relativi termini alla data di conclusione del procedimento di mediazione.

Successivamente, istruita su base documentale, la causa passava in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art.190 cpc.

Sulla scorsa delle deduzioni effettuate in atti, occorre procedere in limine alla qualificazione del profilo di visio dedotto in domanda, individuando gli elementi che valgono a ricondurre le censure avanzate, nello schema giuridico della nullità o dell'annullabilità di una delibera condominiale.

Ed invero, precisando che a seguito della riforma del 2012 intervenuta con la L.n.220, i casi di annullabilità sono espressamente previsti dal codice civile nel novellato art.1137 cc, deve tenersi in considerazione il chiarimento offerto sul punto dalla Suprema Corte, la quale ha

ritenuto che le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge.

Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art.1137 cc, le altre delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare (...). Il diverso profilo di illegittimità determina l'assoggettamento al termine decadenziale di cui all'art.1137 cc delle sole delibere annullabili, potendo, viceversa, la nullità, non solo essere fatta valere ex art.1421 cc da chiunque vi abbia interesse, ma anche non essere assoggettata ad alcun termine di impugnazione.

A ciò di aggiunga che le controversie riguardanti la materia condominiale sono assoggettate alla speciale disciplina della mediazione obbligatoria, a mente del D.L. n.69/2013, conv. nella L. 98/2013, che ha reintrodotto l'obbligo della mediazione civile e commerciale per le materie di cui all'art.5 del D.Lgs.28/2010 ivi comprese quelle condominiali: pertanto, in tema di impugnazione delle delibere assembleari occorre primariamente proporre la mediazione obbligatoria.

Ciò comporta che le parti restano obbligate per legge a tentare una conciliazione presso un organismo di mediazione autorizzato dal Ministero, entro il termine di decadenza perentorio di trenta giorni, che decorrono dalla data della delibera per i condomini dissenzienti e per gli astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti.

In particolare, l'art.5 comma 6 del D.Lgs.28/2010 prevede che "dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale", aggiungendo che, dalla stessa data la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale ... presso la segreteria dell'organismo".

Il combinato disposto delle norme sopra richiamate interferisce con la disciplina del termine perentorio previsto per l'impugnazione della delibera assembleare; infatti il termine decadenziale di trenta giorni di cui all'art.1137 comma 2 cc, 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 di cui all'art.11 presso la segreteria dell'organismo.

In caso di impugnativa di delibera condominiale pertanto, la presentazione della domanda di mediazione produce gli effetti della domanda giudiziale sulla prescrizione ed impedisce la decadenza. Ciò significa che l'avvio della mediazione, è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art.1137 comma 2 cc (...).

Se è vero pertanto che il termine di decadenza di trenta giorni, per impugnare le delibere assembleari ex art.1137 cc per violazione del regolamento condominiale, si interrompe a

seguito della comunicazione della convocazione dinanzi all'organismo di mediazione e decorre nuovamente a seguito dell'infruttuoso esperimento della mediazione stessa, è pur vero che, trattandosi di un termine di decadenza, esso non può divenire di durata incerta ed indeterminabile, a seconda della scelta arbitraria delle parti di portare o meno oltre il termine massimo di durata, il procedimento di mediazione, termine fissato per legge in tre mesi, e ciò in quanto i termini decadenziali previsti dalla legge non sono nella disponibilità delle parti e possono essere soggetti a proroga, sospensione o interruzione, solo nei casi eccezionali tassativamente previsti (...); in tale ottica deve ritenersi che il procedimento di mediazione, protrattasi oltre il termine di legge per volontà delle parti, abbia perso la sua tipicità e non sia in grado di fare salvi, per tutta la sua durata ulteriore, gli effetti interruttivi e sospensivi eccezionalmente previsti dall'art. 5 comma 6 citato.

Non vale a fondare una diversa argomentazione giurisprudenziale che fissa l'inizio del nuovo termine decadenziale ex art.1137 cc sic et simpliciter dal depositio del verbale di mancato raggiungimento dell'accordo, come può leggersi in alcune pronunce di merito. Questo indirizzo si è formato in relazione a fattispecie in cui il procedimento di mediazione si è concluso nei termini di legge previsti dall'art.6 del D.Lgs.28/2010 (...).

Una volta iniziato il giudizio, con lo scopo di impedire lo spirare del termine decadenziale, nulla vieta al Giudice di disporre un rinvio del processo per consentire la prosecuzione del procedimento di mediazione (...)

In buona sostanza, restando all'esempio dell'impugnazione delle delibere condominiali, se le parti sono libere di continuare nella ricerca dell'accordo conciliativo anche oltre la scadenza dei tre mesi prevista dall'art. 6 comma 1, decordo questo termine la parte interessata all'impugnativa della delibera condominiale sarà tenuta a presentare la domanda giudiziale non potendo attendere che venga depositato il verbale negativo presso l'organismo di mediazione. (...).

In conclusione, deve ritenersi che il decorso del termine massimo di durata di cui all'art.6 d.lgs.28/2010, rende improcedibile la domanda giudiziale anche quando il procedimento di mediazione non si sia concluso. Ma anche che, a seguito dello spirare del termine dei tre mesi, senz'altro inizi a decorrere nuovamente il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 cc per impugnare la delibera assembleare. Ciò anche nell'interesse di tutti i condomini, e non solo di coloro che hanno avviato la procedura di mediazione, che devono poter fare affidamento sulla perentorietà dei termini di decadenza stabiliti per le impugnazioni delle delibere assembleari, che devono essere necessariamente agganciati a disposizioni di legge e non invece ad imprevedibili accordi delle parti che decidono di accedere alla mediazione e ne prolunghino i tempi.

Nel caso in esame, dalla documentazione versata in atti, risulta che, in esito al deposito dell'istanza di mediazione regolarmente e tempestivamente comunicata, veniva fissata quale data per il primo incontro quella del... cui faceva seguito richiesta di rinvio da parte del ...onde ottenere la relativa autorizzazione dall'assemblea: veniva pertanto fissata quale nuova data, quella del... specificandosi come la stessa fosse da ritenersi improcrastinabile in quanto ultimo termine per la conclusione della fase mediatizia; per quanto emerge dal

verbale negativo depositato in atti e relativo alla seduta del..., il mediatore attestava che detto incontro, conclusivo della fase di conciliazione, faceva seguito all'istanza del procuratore di parte attrice di rinvio di quello già fissato alla data del.... per impossibilità del suo assistito ad essere presente.

Detta scansione temporale, con citazione notificata solo in data... ben oltre il termine decadenziale di legge a far tempo da... determina declaratoria di inammissibilità della domanda per sua tardività con assorbimento di ogni altro motivo.

Spese liquidate come in dispositivo.

PQM

Il GOP, definitivamente pronunciando sulla....così decide: dichiara la domanda inammissibile;
condanna l'attore al pagamento delle spese di causa... Salerno, 16.09.2023

Il Giudice (omissis:...)