

Proroga della mediazione possibile solo se c'è accordo scritto tra le parti

Procedura

Non valida la richiesta presentata dal solo condomino impugnante

Rosario Dolce

Una recentissima sentenza (Tribunale di Palermo, n. 24019/2024 dell'11 luglio) interviene in tema di mediazione pre e post riforma Cartabia e si ricollega sia al tema della simmetria tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziaria sia quello del termine di decadenza del procedimento.

Nella fattispecie trattata, il condominio convenuto lamentava che: **1** a fronte dell'impugnazione di una delibera con vari punti all'ordine del giorno, alcune decisioni non fossero state censurate preliminarmente, in sede di mediazione;

2 ad ogni modo, il procedimento di conciliazione stesso fosse durato oltre i tre mesi dalla data di deposito dell'istanza, senza che fosse stato prestato consenso esplicito alla sua prosecuzione.

Domande entrambe fondate, secondo il giudice. In particolare è importante quanto statuito con riferimento al termine di decadenza, in cui si riportano gli effetti del nuovo combinato disposto in tema di impugnazione delle delibere adottate dall'assemblea dei condòmini, secondo la previsione dell'articolo 1137 del Codice civile (sul termine di decadenza) e quella novellata di cui all'articolo 7, comma 2 del Dlgs

28/2010 (che così recita: «Dal momento in cui la comunicazione perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta»).

Il giudice si riferisce anche all'articolo 6 del nuovo Dlgs 28 laddove precisa che il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti. Ora, l'accordo con cui le parti prorogano la durata del procedimento di mediazione, quando si controverte in tema di diritti disponibili (come nel caso trattato), viene ritenuto in sé legittimo anche se non scritto ma frutto di decisione condivisa comunque comprovata (Cassazione 4009/1995), a condizione però che venga rispettato il limite stabilito dall'articolo 2965 del Codice civile, in base al quale «è nullo il patto con cui si stabiliscono termini di decadenza che rendono eccessivamente difficile a una delle parti l'esercizio del diritto».

Il Tribunale di Palermo aggiunge un tassello, escludendo che il termine decadenziale possa essere prorogato in virtù della scelta unilaterale dell'impugnante che necessita di più tempo per valutare una eventuale intesa.

Nonostante il favore del legislatore verso una risoluzione delle liti extra giudiziale, la decisione unanime si tradurrebbe in un «pregiudizio all'esigenza di certezza dei rapporti giuridici condominiali in danno del condominio resistente».