

# Correttivo alla riforma Cartabia: salvati i termini per impugnare la delibera

## Procedura

Superato il rischio  
che i 30 giorni scadessero  
a mediazione in atto

**Eugenia Parisi**  
**Fabrizio Plagenza**

Con la Riforma della giustizia, il Dlgs 149/2022 (attuazione della legge 206/2021 di delega al Governo) la norma che regolava la decadenza dal termine per impugnare la delibera assembleare annullabile ex articolo 1137 Codice civile aveva subito una modifica che rischiava di risultare devastante e che è stata, sino ad oggi, un vero e proprio timore anche per gli avvocati e non solo per condòmini e amministratori.

Volendo leggere testualmente infatti la norma sul tentativo obbligatorio di mediazione, così come prevista post Riforma Cartabia, il termine di 30 giorni previsto dall'articolo 1137 Codice civile per impugnare una delibera assembleare che si assumesse viziata da annullabilità (la quasi totalità dei vizi riscontranti), decorreva non più dal deposito del verbale negativo ma dal «momento in cui la comunicazione era pervenuta a conoscenza delle parti». Ciò portava, di fatto, a rendere concreto il decorso del termine di trenta giorni a mediazione ancora in corso.

Alcune pronunce erano state condizionate da questa novità. Citiamo su tutte una delle più recenti: la sentenza 4707/2024 dal Tribuna-

le di Milano. Ad originarla alcuni condòmini che avevano impugnato la delibera assembleare con la quale il consesso aveva approvato l'esecuzione dei lavori funzionali all'ottenimento del certificato prevenzione incendi (Cpi) della centrale termica condominiale e dell'autorimessa, unitamente ai relativi costi.

Dal giudice l'impugnazione era stata dichiarata inammissibile per decorrenza dei termini ai sensi dell'articolo 5, comma 6, Dlgs 28/2010. Per evitare la decadenza, gli attori (presenti in assemblea), si precisava, avrebbero dovuto entro i successivi 30 giorni notificare al condominio l'atto di citazione a comparire davanti al Tribunale, posto che non risultava tempestivamente comunicata la proposizione della mediazione.

Situazione dunque decisamente anomala cui ha posto rimedio il Consiglio dei ministri, su proposta del ministro Nordio. Approvato un decreto legislativo, ora tornato all'attenzione delle Camere, che sulla base delle indicazioni e problematiche segnalate dai soggetti interessati, quali il Consiglio nazionale forense e le associazioni di organismi privati, riporta chiarezza sul termine decadenziale per l'impugnativa della delibera viziata.

L'articolo 11 comma 4 bis, prescrive che «Quando la mediazione si conclude senza la conciliazione la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza di cui all'articolo 8, comma 2, decorrente dal deposito del verbale conclusivo della mediazione presso la segreteria dell'organismo».