



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Termine decadenza impugnazione e mediazione

Impugnazione delibera assembleare: la domanda di mediazione interrompe il termine di decadenza?

Avv. Maria Monteleone - Foro di Cosenza 05/10/2021

Il condomino che voglia contestare la delibera assembleare per vizi tali da renderla annullabile ha trenta giorni di tempo per avviare la causa. Tuttavia, come noto, la materia condominiale rientra tra quelle per quali vige l'**obbligo di mediazione** come condizione di procedibilità per la domanda giudiziale.

Considerato il tempo ristretto per **impugnare** la delibera, come si colloca la domanda di mediazione in relazione al decorso del termine di **decadenza**? In che modo e in quale momento la domanda di mediazione interrompe il termine di decadenza?

L'art 5, c. 6, del D.lgs. n. 28/10 statuisce che, dal momento della comunicazione dell'istanza di mediazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale.

Inoltre, dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce la **decadenza per una sola volta**, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo.

Un recente sentenza del **Tribunale di Roma** ha fatto chiarezza sull'interpretazione della predetta norma e sull'efficacia interruttiva della domanda di mediazione.

Efficacia interruttiva della domanda di mediazione: la sentenza del Tribunale di Roma

Nella prassi spesso accade che, nonostante il condomino presenti tempestivamente domanda di mediazione (per esempio, al 28° giorno), l'istanza venga poi comunicata al condominio dall'Organismo di mediazione qualche giorno dopo, quando il termine di 30 giorni potrebbe risultare già decorso.

In tale ipotesi, l'impugnazione non risulterebbe più tempestiva e la domanda giudiziale del condomino sarebbe inammissibile.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 3159 del 22 - 23 febbraio 2021, ha precisato che l'effetto interruttivo della decadenza del termine di impugnazione si produce non al momento del deposito della domanda di mediazione presso l'Organismo di mediazione, bensì al momento della **comunicazione della domanda stessa alla controparte**.

Tanto è stato affermato anche dalla Cassazione, secondo cui sulla base del chiaro tenore del citato art. 5, c. 6, *"deve ritenersi che solo la comunicazione alle altre parti della domanda di mediazione, e non anche il mero deposito della stessa, impedisce il prodursi della decadenza"* (Cass. sent. n. 2273/2019).

La *ratio* della norma è quella permettere all'amministratore e al condominio di avere certezza, in un termine breve, riguardo al fatto che le delibere adottate dall'assemblea siano state impugnate ovvero si siano consolidate, al fine di poter congruamente determinarsi in ordine alle ulteriori attività esecutive e gestorie.

Sarebbe contrario alla *ratio* della norma, allora, dare rilevanza al deposito dell'istanza presso l'organismo di mediazione, e non alla relativa comunicazione al condominio - che potrebbe venirne a conoscenza diversi giorni dopo la scadenza del termine - frusterebbe la *ratio* sopra indicata.

Quella appena riportata è l'interpretazione letterale dell'art. 5, c. 6, del D.lgs. n. 28/2010 e, secondo i giudici romani, essa non confligge con principi di natura costituzionale, rimettendo ad un terzo, e non al soggetto onerato, di compiere l'attività interruttiva di una decadenza.

Ciò perché vi è una norma (l'art. 8 comma 1 D.L.vo 28/2010) a stabilire che la stessa parte interessata possa comunicare all'altra la domanda di mediazione: *"All'atto della presentazione della **domanda di***



mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda.

La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante".

Dunque, la parte interessata può introdurre la mediazione e, contemporaneamente, **comunicare l'avvio** della procedura al condominio, senza necessariamente attendere che l'Organismo di mediazione provveda per conto proprio alla fissazione dell'incontro e alle comunicazioni; se non si avvale di tale possibilità e la comunicazione avviene poi tardivamente, non vi è motivo per escludere che si producano a suo carico le relative conseguenze.

Dunque, la parte che intende giovare degli effetti interruttivi della domanda di mediazione può rendersi attiva e diligente per effettuare nei termini la comunicazione alla controparte.

La facoltà della parte istante di provvedere direttamente alla comunicazione della domanda - prevista espressamente dalla legge – salvaguarda **l'interpretazione** letterale della norma, secondo la quale gli effetti impeditivi della decadenza sono collegati alla comunicazione della domanda di mediazione, non già al suo deposito, presso l'organismo prescelto (C. d'App. di Genova, 946/2018).

Come evitare la decadenza

Alla luce di quanto descritto, si suggerisce sempre di impugnare la delibera assembleare instaurando il procedimento di mediazione con **congruo anticipo** rispetto alla scadenza del termine di 30 giorni, onde consentire all'organismo di mediazione di inviare in tempo la comunicazione alla controparte.

Tuttavia, per una maggiore certezza e per evitare il rischio di incorrere in decadenze a causa di possibili ritardi nell'elaborazione del procedimento, è opportuno che la stessa parte istante comunichi, per il tramite del proprio legale, la domanda di mediazione (a mezzo pec o raccomandata a/r) alla controparte già subito dopo il deposito presso l'organismo.

In questo modo, l'effetto interruttivo della decadenza è "controllabile" e gestibile dalla stessa parte istante e non è più rimesso all'attività dell'Organismo di mediazione.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/termine-decadenza-impugnazione-e-mediazione.18484>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano