

ISTITUZIONI DIRITTO ECONOMIA

ON LINE

ANNO VII

1-2025



Istituto Europeo di Ricerca e studio comparato
del Diritto e delle Scienze Amministrative e Finanziarie

JOVENE EDITORE

ISTITUZIONI DIRITTO ECONOMIA

[on line] ISSN 2704-8667

Rivista IERDISAF – Istituto europeo di ricerca e studio comparato del diritto e delle scienze amministrative e finanziarie – pubblicata *open access* con il patrocinio dell'Università degli Studi di Napoli Parthenope

DIREZIONE SCIENTIFICA

Direttore: Domenico Crocco

Condirettori: Dario Luongo, Federico Pica, Andrea A. Salemme, Marco Tiberii

COMITATO SCIENTIFICO

Salvatore Aceto di Capriglia - Carlo Amatucci - Carlo Amirante - Enrico Bonelli - Sergio Capozzi - Raffaello Capunzo - Andrea R. Castaldo - Stefano Cherti – Michele Corleto - Gabriella De Maio - Vasco Fronzoni - Manlio Ingrosso - Pier Francesco Lotito - Vincenzo Mastronardi - Giovanni Neri - Giorgio Spangher - Gennaro Terracciano - Salvatore Villani - Paolo Wulzer

COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONALE

Sandra Cassotta (*Danimarca*) – Abdelhadi Elhalhouli (*Marocco*) - Renata Franc (*Croazia*) - Margareth Helfer (*Austria*) – Elnel Iyembit (*Gabon*) - Anthony W. McKenzie (*USA*) - Andrea Nuvoli (*Spagna*) - Cosimo Risi (*Svizzera*) - Carmen Parra Rodriguez (*Spagna*) – Muamar Salameh (*Arabia Saudita*) - Francesco A. Schurr (*Austria*) - Silvia Trifonova (*Bulgaria*) – Aleš Trunk (*Slovenia*) - Matthias Theodor Vogt (*Germania*)

RAPPORTI INTERNAZIONALI

Vasco Fronzoni - Salvatore Villani

COMITATO DI REDAZIONE

Michele Alesci, Angelina Cirillo, Rossella Ciscognetti,
Massimino Crisci, Ivan Cuocolo, Jean Paul De Jorio,
Alfonso Maresca, Sara Piancastelli

SEGRETERIA DI REDAZIONE

Francesco Camplani, *Redattore Capo*

DIRETTORE RESPONSABILE

Domenico Dente Gattola

Con il patrocinio dell'Università degli Studi di Napoli Parthenope



I contributi pubblicati sono soggetti a previa
valutazione secondo il metodo *double blind peer review*.

DIRITTI D'AUTORE RISERVATI

© Copyright 2025

ISSN 2704-8667

JOVENE EDITORE

Via Mezzocannone 109 - 80134 Napoli - Italia

Tel. (+39) 081552 10 19 - Fax (+39) 081 552 06 87

web site: www.jovene.it e-mail: info@jovene.it

GIOVANNI CARINI*

PROFILAZIONI PROBLEMATICHE RELATIVE AI TERMINI
DI DECADENZA NEI CASI DI MEDIAZIONE CONDOMINIALE

SOMMARIO: 1. Ricostruzione diacronica e inquadramento sistematico del fenotipo “mediazione”. - 2. Le vicende soggette alla mediazione civile in materia condominiale. - 3. La mediazione nei giudizi di opposizione a delibera assembleare, in particolare i termini per il suo esperimento e gli orientamenti giurisprudenziali.

1. *Ricostruzione diacronica e inquadramento sistematico del fenotipo “mediazione”*

L’istituto della mediazione ha trovato accoglimento nel nostro ordinamento, in particolare in seno all’architettura del processo civile, allorquando venne varato, in attuazione della delega ricevuta con la legge 18 giugno 2009, n. 69, a mezzo del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28. Scopo principale ed esplicito della novella era cercare di introdurre e ribadire uno strumento di risoluzione alternativa delle dispute (ADR) finalizzato allo sgravamento del carico di lavoro degli uffici giudiziari, ormai saturi¹. Alla luce della normativa vigente, la mediazione può essere intesa come «l’attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con la formulazione

* Avvocato cassazionista, consigliere dell’Ordine degli Avvocati di Napoli.

¹ L’Unione europea, con la direttiva 2008/52/CE del 21 maggio 2008 (“*Direttiva 2008/52/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 21 maggio 2008 relativa a determinati aspetti della mediazione in materia civile e commerciale*”), si era già occupata dell’istituto; la direttiva era volta a fornire agli Stati membri le linee da seguire per facilitare l’accesso alla risoluzione alternativa delle controversie e per promuovere la composizione amichevole delle medesime (con particolare riferimento alle controversie transfrontaliere).

di una proposta per la risoluzione della stessa» (art. 1, lett. a, d.lgs. n. 28/2010). Dalla lettura dell'articolo del prefato decreto, più volte riformato negli anni, in ultimo a seguito della riforma c.d. Cartabia della quale si dirà in prosieguo, si evincono gli elementi caratteristici dell'istituto. Innanzitutto è corretto tale sintagma, in quanto la mediazione è ormai un procedimento dettagliatamente disciplinato da un complesso di norme giuridiche; secondariamente, si evincono i tratti caratteristici della fattispecie, finalizzata alla riconciliazione a seguito di una intervenuta lite, assistita da un soggetto terzo ed imparziale (il mediatore). Protagonisti della mediazione sono le parti e ciò si deduce non soltanto dalla *ratio* sottesa dell'istituto, quanto dal novero delle disposizioni che richiedono la partecipazione personale delle parti². È stato anche finemente osservato quanto la mediazione in sé annoveri anche peculiarità non squisitamente giuridiche, ma anche psicosociali, ponendo l'attenzione sulla circostanza che il mediatore deve tendere alla ricomposizione del conflitto, non tanto alla determinazione del *quantum debeatur* in considerazione del fatto che spesso nelle controversie, le parti in causa si concentrano più su "quanto" chiedono che sul perché e che cosa vogliono³.

La legge ha individuato varie tipologie di mediazione, tra cui quella volontaria, concordata, demandata e soprattutto obbligatoria. Nel primo caso, come è facilmente intuibile, non è previsto alcun obbligo di legge e sono le parti a scegliere lo strumento *de quo*; nel secondo caso si è dinanzi ad un contratto precedentemente stipulato tra le parti che prevedeva espressamente il ricorso alla mediazione, prima di rivolgersi al giudice o a un arbitro, nel caso in cui fosse sorta una controversia; il terzo caso invece prevede che sia il

² L'orientamento giurisprudenziale al riguardo è prevalente, cfr. *ex multis*: Tribunale di Modena, 2 maggio 2016; Tribunale di Vasto, 23 maggio 2016 e 9 marzo 2015; Tribunale di Siracusa, 30 marzo 2016; Tribunale di Firenze, 16 febbraio 2016, 30 settembre 2014 e 19 marzo 2014.

³ Cfr. G. SPINA, *Mediazione civile. Principi ispiratori, normativa, disciplina e analisi delle varie tipologie di mediazione: obbligatoria, demandata, concordata, volontaria*, in www.altalex.com, pubblicato il 4 marzo 2021.

giudice della controversia insorta ed instaurata dalle parti ad invitare queste ultime ad esperire il relativo tentativo, pena l'improcedibilità della domanda. Nel quarto caso, invece, la legge prescrive obbligatoriamente, per determinate materie, il preventivo tentativo di conciliazione, in assenza del quale il giudice dichiarerà senza dubbio improcedibile la domanda. Tra le materie tassativamente previste per il caso di mediazione obbligatoria, indicate nell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 troviamo: diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, associazione in partecipazione, consorzio, franchising, opera, rete, somministrazione, società di persone e subfornitura e, soprattutto, prima voce in elenco da noi espressamente posta in evidenza "condominio".

Non stupisce tale scelta di posizionamento: da sempre il condominio, e non v'è chi lo possa smentire, è un focolaio di litigiosità e causidicità. Le controversie condominiali sono spesso all'ordine del giorno e possono avere ad oggetto sia questioni di rilevante natura sia giuridica che economica, sia di natura bagatellare tuttavia con la conseguenza che entrambe le esperienze confluivano nell'ingolfare gli uffici giudiziari.

Ciò nonostante, uno degli equivoci più frequentemente riscontrabili in materia di mediazione civile e commerciale è che il procedimento in esame, ricorra tutte le volte in cui una delle parti processuali della questione da dirimere sia rappresentata da un condominio.

Accade infatti che, per esempio, per questioni risarcitorie ascrivibili all'Ente di gestione, come il caso di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dagli scarichi, si ricorra alla mediazione ritenendola obbligatoria. Tuttavia, per valutare se vi sia tale obbligo o meno, il riferimento normativo è chiaro ed è l'art. 71 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice civile⁴. Tale disposizione nel

⁴ Art. 71 *quater* disp. att. c.c.: «Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si

definire l'ambito di applicazione del procedimento in materia condominiale, prevede che esso si debba proporre per le controversie derivanti dalla violazione o l'errata applicazione delle disposizioni del Libro III, Titolo IV, Capo II del codice civile e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice, ossia tutte quelle violazioni delle norme dall'art. 1117 al 1139 c.c. e delle relative disposizioni di attuazione⁵.

Dunque, non tutte le controversie in cui il condominio sia potenzialmente parte processuale, rientrano in detto procedimento, ma solo quelle circoscritte nell'anzidetto ambito normativo. Per stabilire se la domanda giudiziale debba essere anticipata dall'esperimento della procedura di mediazione si devono pertanto esaminare il *petitum* e la *causa petendi* della medesima. È quindi imprescindibile che chi propone l'istanza di mediazione abbia cura di specificare quanto più possibile l'oggetto della stessa e le ragioni su cui si fonda, per non correre il rischio di vedersi dichiarare improcedibile la petenza.

2. Le vicende soggette alla mediazione civile in materia condominiale

Le controversie assoggettabili alla mediazione obbligatoria sono, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle attinenti: alla violazione delle norme sulle parti comuni e quelle disciplinanti le facoltà di godimento dei singoli condomini su di esse; la

intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice».

⁵ La materia condominiale è fonte di una nutrita manualistica di stampo pragmatico. Per una visione articolata corredata di molteplici riferimenti giurisprudenziali, cfr. A. CELESTE, P. TERZAGO (a cura di), *Il condominio – Trattato teorico-pratico*, Milano 2022; si veda inoltre L. REZZONICO - M. REZZONICO - S. REZZONICO, *Manuale del condominio*, Rimini, 2023; G. CARINI, *Il condominio e le leggi speciali*, in *Uppi Notizie – Abitare informati*, 3/2019; M. DE TILLA, *Codice commentato del nuovo condominio*, Padova, 2016; ID., *Il Nuovo Condominio* (Tomi I-IV), in *Trattato-Il diritto Immobiliare*, Milano, settima. ediz., 2015- 2016.

violazione delle norme sulle competenze dell'assemblea e sulle attribuzioni e competenze dell'amministratore; la violazione delle norme in tema di valori millesimali e relative alla redazione o rifacimento delle tabelle. In tale calenzazione è sicuramente incluso il caso della violazione delle norme disciplinate dal regolamento di condominio e quelle sul pagamento dei contributi per la gestione delle parti comuni.

Spostando il *focus* in tema di questioni risarcitorie, in linea generale si può affermare che, quando venga in esame solo un danno derivato dalla cosa in custodia⁶, si verte in un'ipotesi risarcitoria pura che esula dalla gestione o manutenzione della cosa comune, pertanto non va esperito il tentativo di mediazione, bensì la negoziazione⁷, nei limiti di materia e valore previsti dalla relativa normativa⁸.

In concreto la fattispecie risarcitoria in esame *ex art.* 2051 c.c. non rientra nelle ipotesi di violazione o errata applicazione delle norme contemplate dall'art. 71 *quater* delle disp. att. c.c., tutte le volte in cui non sia oggetto della domanda anche la richiesta di manutenzione/riparazione del bene, ma solo quella di risarcimento del danno.

3. La mediazione nei giudizi di opposizione a delibera assembleare, in particolare i termini per il suo esperimento e gli orientamenti giurisprudenziali

Poco sorprende che l'ipotesi più frequente che si presenti all'attenzione dell'operatore del diritto è quella in cui la mediazione

⁶ Cfr. S. ACETO DI CAPRIGLIA, *Percorsi evolutivi della responsabilità civile*, Napoli, 2019, p. 497 ss.

⁷ Tribunale di Milano, ordinanza del 15 dicembre 2020.

⁸ D.L. 12 settembre 2014, n. 132, conv., con mod., in l. 10 novembre 2014, n. 162, all'art. 3, prevede che chi intenda esercitare in giudizio un'azione in materia di risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti; proporre in giudizio una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro, ad eccezione delle controversie assoggettate alla disciplina della c.d. mediazione obbligatoria, deve azionare la negoziazione.

venga esperita nel giudizio di opposizione ad una delibera adottata dall'assemblea dei condomini.

Utile mentovare che l'art. 1137 c.c.⁹ prevede che è possibile richiedere l'annullamento delle delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ricorrendo all'autorità giudiziaria nel termine perentorio di trenta giorni dalla deliberazione per i condomini dissenzienti o astenuti, ovvero dalla data di comunicazione del verbale per gli assenti.

Trattandosi di ipotesi di annullabilità delle delibere, siamo dinanzi al caso più frequente, esulando dall'effetto decadenziale i casi di nullità che possono essere fatti valere in ogni tempo¹⁰.

Nel caso di annullabilità il termine surrichiamato è perentorio e la sua inosservanza determina la decadenza dalla possibilità di proporre l'opposizione alla delibera e, dunque, di ottenerne l'annullamento.

In proposito, l'art. 8 del d.lgs. n. 28 del 4 marzo 2010, al comma 2, prevede che la proposizione della domanda di mediazione «impedisce la decadenza per una sola volta» dalla facoltà di proporre

⁹ Art. 1137, commi 2 e 3, c.c.: «Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria».

¹⁰ Cassazione civile, Sezioni Unite, n. 9839/2021: «In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano *ab origine* degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico – dando luogo, in questo secondo caso, ad un “difetto assoluto di attribuzioni” – e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a “norme imperative” o all’“ordine pubblico” o al “buon costume”; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ. e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.».

opposizione giudiziaria avverso la delibera. Dunque nel giudizio di opposizione, la mediazione “blocca” la maturazione del termine di decadenza che comincia a decorrere nuovamente, solo a partire dalla fine del procedimento.

Fatta tale premessa di ordine generale, proprio in materia condominiale, il meccanismo procedurale in esame, presenta dei risvolti peculiari di cui si deve tenere conto, onde evitare di incorrere nella sanzione della improcedibilità a causa della intempestiva proposizione della procedura.

La prima questione su cui soffermarsi è cosa s’intenda per l’impedimento della decadenza, essendo una questione oggetto di dibattito giurisprudenziale.

Si è utilizzato il termine generico e giuridicamente atecnico “blocco” del termine di decadenza. Infatti accade spesso che la mediazione venga proposta quando una porzione o quasi tutto il termine di trenta giorni *ex art.* 1137 c.c. sia già decorso dalla data dell’assemblea per il condomino presente o astenuto e dalla comunicazione della delibera per quello assente. Ragion per cui ci si è posti il problema se al termine del procedimento, la parte oppo- nente possa fruire di un nuovo termine di trenta giorni per incardinare il giudizio di opposizione o se invece si debbano detrarre i giorni già trascorsi fino alla proposizione del procedimento di mediazione.

Nel primo caso saremmo in presenza di una ipotesi di “interruzione” del termine¹¹, nel secondo caso di “sospensione”.

Al riguardo va innanzitutto richiamata la norma che disciplina l’ipotesi in esame che prima della novella era l’art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 e prevedeva che: «dal momento della comunicazione alle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e dalla stessa data impedisce altresì la decadenza per una sola volta. Ma se fallisce il tentativo, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di

¹¹ Art. 2945, co. 1, c.c.: «Per effetto dell’interruzione s’inizia un nuovo periodo di prescrizione».

decadenza dal deposito del verbale di cui all'art. 11 presso la Segreteria dell'Organismo».

La nuova formulazione di tale norma¹², contenuta nell'art. 8 n. 2 del testo riformato dal d.lgs. n. 149/2022¹³, riproduce in gran parte quella precedente, solo con delle integrazioni che comunque non modificano i parametri di valutazione dell'effetto che consegue alla proposizione della mediazione nella ipotesi in esame. In particolare la nuova formulazione aggiunge l'ulteriore frase: «la parte può a tal fine, comunicare, senza formalità, all'altra parte la domanda di mediazione già presentata all'Organismo di mediazione,

¹² Sul tema è già identificabile una nutrita letteratura, *ex multis* si veda M.V. MIGHETTO, *Negoziiazione, mediazione e arbitrato nella riforma Cartabia*, Milano, 2022; D. D'ADAMO, *La giustizia integrata. La tutela dei diritti tra giurisdizione e metodi di risoluzione coesenziali delle controversie*, Torino, 2023; A. CELESTE, L. SALCIARINI, *La mediazione obbligatoria nel condominio*, Milano, 2024. Per un panorama olistico in tema di giurisprudenza in materia condominiale, utile la consultazione di R. TRIOLA, *Condominio: una giurisprudenza in continua evoluzione*, e-book Wolters Kluwer ed., 2024.

¹³ Perimetrando alla sola materia di interesse trattata nel presente contributo, basterà mentovare come la c.d. “riforma Cartabia” (d.lgs. n. 149/2022) abbia innovato anche nel settore condominiale, da sempre oggetto di ampie riflessioni giurisprudenziali e, in tempi meno risalenti, anche di riforme giuridiche. Lo ha fatto talvolta confermando orientamenti consolidati nella *law in action*, talaltra introducendone di nuovi. Alla prima tipologia di interventi appartiene il dettato dell'art. 8, comma 1, del riformato d.lgs. n. 28/2010 allorquando consente alla parte istante la cura in prima persona della comunicazione della domanda di mediazione sulla quale vedasi *infra*. Un esempio di norma che invece innova, non cristallizzando principi già riconosciuti dalla giurisprudenza, è invece quella di cui all'art. 5 *ter* circa la legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre e a partecipare a procedimenti di mediazione senza la necessità di una preventiva autorizzazione assembleare. Inutile sottolineare quante perplessità abbia sollevato l'idea che l'amministratore, il quale secondo la visione “classica” mai del tutto tramontata è un mero esecutore della volontà assembleare, potesse decidere autonomamente se e in che modo “sedersi al tavolo della mediazione”, anche quando questa verta su materie di squisita competenza dell'organo collegiale condominiale. A quest'ultimo è sempre e in ogni caso riservata la parola finale in tema di accettazione o meno della soluzione individuata in sede di mediazione.

fermo l'obbligo dell'Organismo di procedere ai sensi del comma 1».

Dunque, esaminando l'assetto normativo, una prima considerazione è che il *dies a quo* dell'effetto giuridico in esame, non è quello della presentazione della domanda di mediazione e del relativo deposito, bensì quello della comunicazione della istanza alla parte controinteressata. Supporta tale interpretazione, l'esplicita dizione letterale della norma sia nella formulazione precedente che in quella attuale, prevedendo entrambe espressamente la frase: «dal momento della comunicazione».

In verità non sono mancate le voci contrarie alla prefata interpretazione¹⁴ ed il comune denominatore di tale orientamento, è la considerazione che l'adempimento della tempestiva comunicazione è affidato ad un terzo (l'Organismo di mediazione) sottratto, quindi, alla disponibilità delle parti, per cui, pur presentando l'istanza entro il termine utile, ossia entro il trentesimo giorno, la parte può trovarsi a subire le conseguenze di eventuali inadempienze dell'Organismo di mediazione o dell'Ente postale o comunque, di disservizi di altri enti abilitati alla comunicazione.

Su tali presupposti, pertanto, alcuni giudici sono pervenuti alla conclusione di escludere il chiaro dato letterale e di applicare il parametro della opportunità e tutela della parte istante.

Tuttavia, la chiara dizione della norma ha indotto la giurisprudenza maggioritaria ad orientarsi per l'interpretazione letterale e, quindi, a propendere per la tesi secondo la quale la domanda di mediazione, per produrre effetti sulla decadenza, deve giungere nella sfera di conoscenza della parte invitata, in quanto atto recettizio. E la riforma, nel prevedere la facoltà della parte di procedere essa stessa alla comunicazione, offre indubbiamente una conferma di tale orientamento¹⁵.

¹⁴ Tribunale di Roma n. 10502/2020; Tribunale di Brindisi n. 260/2022 del 23 febbraio 2022.

¹⁵ La giurisprudenza maggioritaria ha rimarcato come l'effetto interruttivo sia ricondotto dalla legge alla comunicazione dell'istanza di mediazione e non alla convocazione, per cui, è diritto ed onere della parte istante comunicare al

Il rapporto tra il sistema decadenziale nella materia condominiale e l'interruttivo della mediazione, è particolarmente insidioso. Va infatti ricordato che la mediazione, nella previsione pre-Cartabia, doveva esaurirsi nel termine di novanta giorni, prorogabili di ulteriori novanta su espresso consenso scritto delle parti.

Il recente d.lgs. n. 216 del 27 dicembre 2024¹⁶, contenente disposizioni integrative e correttive al d.lgs. "Cartabia", ha previsto un ampliamento del termine di durata del procedimento di mediazione, portandolo a sei mesi prorogabili di ulteriori sei mesi e, successivamente, di tre mesi in tre mesi su accordo scritto delle parti. Rappresenta una presa d'atto del legislatore della necessità che il procedimento di mediazione non sia influenzato dalla ristrettezza e perentorietà dei termini.

Rimandando alla disamina della natura del termine in questione e data l'incertezza in ordine alle conseguenze della sua inosservanza, la questione è di particolare rilevanza allorquando si è in presenza dell'effetto decadenziale.

Difatti, accade molto di frequente, soprattutto in materia condominiale, in quanto trattasi di un procedimento a formazione progressiva, ai sensi dell'art. 5 *ter* del d.lgs. n. 28/2010¹⁷, che la mediazione si protragga oltre detto termine e, in tal caso, bisogna domandarsi se tale evento incida o meno anche sulla decadenza dalla

Condominio l'avvenuto deposito della domanda di mediazione (cfr. *ex multis*: Tribunale di Milano n. 253/2020, Tribunale di Napoli n. 10959/2017, Tribunale di Napoli 4 dicembre 2019 e n. 3743/2024, Tribunale di Roma n. 3159/2021)

¹⁶ Art. 6 del d.lgs. n. 28/2010 (attuale formulazione) (*Durata*): «1. 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».

¹⁷ Art. 5 *ter* del d.lgs. n. 28/2010: «L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del Codice Civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa».

possibilità di proporre una tempestiva impugnazione in sede giudiziale o, se, comunque, permanga l'effetto impeditivo della decadenza anche oltre il termine per portarla a compimento.

Naturalmente la soluzione della questione alberga nella interpretazione della natura del termine per definire la mediazione.

Se, infatti, si dovesse propendere per la perentorietà del termine, è ovvio che il suo inutile decorso potrà incidere anche sulla decadenza e, perfino sulla validità della mediazione¹⁸, mentre in caso contrario, il termine decadenziale sarebbe impedito anche oltre lo spirare del termine utile per la chiusura del procedimento.

Tuttavia, ammettere la prima ipotesi significherebbe, a mio sommo avviso, porsi in posizione diametralmente opposta alla *ratio legis*. In tale condizione diverrebbe necessario che, nel corso della mediazione e nella incertezza della sua fruttuosità, l'opponente sia costretto a proporre azione giudiziaria, il tutto per ovviare al rischio di incorrere negli imprevisti del procedimento, e del superamento del termine finale. A tal proposito, l'estensione dei termini di mediazione *sine die* di cui ha richiamato il d.lgs. n. 216/2024 rappresenta una presa d'atto della esigenza che l'esito della mediazione non sia influenzato dalla ristrettezza e perentorietà dei termini¹⁹.

A ben guardare, il meccanismo legislativo è tale che il rinvio non può mai essere ridotto ad un mero intento dilatorio. Difatti, già la

¹⁸ Tribunale di Salerno, I sezione civile, n. 3851/2023.

¹⁹ Ulteriore questione riguarda l'identificazione del momento in cui il termine decadenziale ricominci a decorrere: il comma 6 dell'art. 5 *ante* riforma prevedeva che «se il tentativo fallisce la domanda giudiziale dev'essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'Organismo». A tal riguardo la giurisprudenza aveva affermato il principio che detto termine riprenda a decorrere dalla scadenza del termine entro il quale *ex lege* deve concludersi la procedura di mediazione, posto che i termini decadenziali fuoriescono dalla disponibilità delle parti. Pertanto anche nel caso in cui le parti concordemente proroghino la durata della mediazione, i trenta giorni per l'impugnazione giudiziale della delibera assembleare riprenderebbero a decorrere dalla data di scadenza del termine previsto per la conclusione della mediazione se anteriore a quello di deposito del verbale negativo (cfr. per tutte Tribunale di Salerno, 18 settembre 2023).

circostanza che le parti nel corso del procedimento, si assumano la responsabilità di prorogarlo accollandosene i relativi oneri anche economici, significa che hanno individuato degli argomenti conciliativi che meritano di essere approfonditi e tecnicamente realizzati, a prescindere dall'effettivo esito positivo della mediazione. Ciò è conforme a quell'intento di consentire alle parti interessate, di definire liberamente e compiutamente la mediazione nel rispetto degli strumenti tecnico/giuridici previsti dalla normativa, senza la mannaia di termini perentori che potrebbero influenzarne l'esito, soprattutto quando ciò può pregiudicare il successivo ricorso al rimedio giudiziale, per il rischio della inammissibilità o improcedibilità.

Del resto non va sottaciuto che secondo la previsione della novella Cartabia, i costi della mediazione seppur sempre più contenuti rispetto ad un giudizio, sono stati aumentati così come la proroga del procedimento è onerosa. Inoltre la correttezza del procedimento va comunque valutata dal giudice che potrà verificare se la dilatazione dei tempi, specie in materia condominiale dove si verifica l'interruzione della decadenza, è stata solo dilatoria come nella ipotesi di meri rinvii o se invece essa è scaturita da un complesso, corretto ed effettivo confronto, durante il quale, le parti effettivamente hanno, con serietà e correttezza, tentato di disciplinare i reciproci interessi al condiviso scopo di evitare il contenzioso. In quest'ultimo caso, lo sfioramento dei tempi non potrà essere valutato ad eventuali fini sanzionatori nell'ambito di un giusto temperamento tra l'esigenza di celerità della mediazione e quello di favorirne una compiuta realizzazione sempre nel rispetto del più generale principio di lealtà e correttezza²⁰. La violazione del prefato principio, in taluni casi, potrebbe determinare la sanzione della mancata ripetizione in tutto o in parte delle spese legali per la parte vincitrice fino - in casi più estremi - a condurre alla sanzione della improcedibilità.

Altro argomento che va approfondito è se, comunque, in pendenza del procedimento per proporre il giudizio di impugnazione,

²⁰ Tribunale di Roma, ordinanza del 19-21 gennaio 2015.

il termine continui ad essere interrotto, fino allo spirare del procedimento nei termini legislativamente previsti o se invece, come da taluni ipotizzato, a seguito della riforma Cartabia, esso scada in ogni caso nei trenta giorni dalla comunicazione del procedimento alla parte convocata anche se esso è ancora in corso²¹. Tale dubbio interpretativo scaturisce dalla modifica in virtù della quale l'art. 8, comma 2, del d.lgs. n. 28/2010 prevede che la domanda di mediazione impedisce la decadenza per una sola volta dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 proviene alla parte convocata. E ciò superando la dizione del precedente art. 5, comma 6, del medesimo decreto legislativo che, invece, individuava il decorso di tale termine dal deposito del verbale negativo di mediazione presso la sede dell'Organismo²².

L'interpretazione, come peraltro chiarito anche da una recente ordinanza²³ del Tribunale di Napoli, non appare condivisibile sia sotto il profilo giuridico sia perché non conforme alla *ratio legis*.

Infatti, secondo il condivisibile ragionamento del giudice del Tribunale partenopeo con l'ordinanza richiamata, il contenuto della norma predetta nella formulazione *post* riforma Cartabia, non può significare che il termine per proporre l'azione di opposizione alla delibera decorra comunque e nonostante la pendenza del procedimento e che, invece, deve ritenersi interrotto fino alla conclusione di esso.

Ciò in primo luogo perché la mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale e tale condizione si può considerare avverata se il primo incontro innanzi al mediatore si conclude senza l'accordo di conciliazione e, quindi, col c.d. verbale negativo che può formalizzarsi nel rispetto dei termini previsti per la conclusione della procedura, anche dopo il primo incontro.

Quindi, poiché la domanda giudiziaria, prima della definizione della condizione di procedibilità, è per l'appunto improcedibile,

²¹ Tribunale di Napoli, VI sezione civile, sentenza n. 3743 del 5 aprile 2024.

²² Tribunale di Napoli, IV sezione civile, sentenza n. 8555 del 20 settembre 2023.

²³ Tribunale di Napoli, ordinanza del 13 marzo 2024.

non è ipotizzabile un obbligo decadenziale di proposizione della domanda giudiziaria nel corso della mediazione prima che essa si concluda infruttuosamente.

In secondo luogo tale interpretazione è quella più attinente e coerente alla *ratio legis*, considerato che è pacifico che lo scopo della mediazione sia quello deflattivo: prevenire l'insorgere del contenzioso. La diversa interpretazione, invece, lo renderebbe in pratica irrealizzabile, tenuto conto peraltro che il primo incontro deve essere fissato dall'Organismo di mediazione non prima di venti giorni e non oltre i quaranta giorni dalla domanda²⁴.

Al riguardo è significativo l'orientamento espresso da alcuni arresti giurisprudenziali che proprio in materia condominiale, e precisamente nella ipotesi della soccombenza virtuale a seguito della sostituzione di delibera invalida, hanno ritenuto che in taluni casi le conseguenze di una mancata mediazione preventiva al giudizio, ma proposta successivamente al suo incardinamento, possano ricadere su colui che propone il giudizio di opposizione.

Questo in quanto la delibera condominiale, al pari di quella societaria, può essere oggetto di possibile revoca in sanatoria, attraverso la sostituzione di essa con una delibera legittima sul medesimo argomento.

Difatti, nell'ipotesi in cui il condominio abbia adottato tale sostituzione a seguito dell'incardinamento del giudizio ed in mancanza della preventiva proposizione della mediazione dell'opponente, poi disposta dal giudice in caso di giudizio, la proposizione della mediazione in via preventiva, avrebbe potuto tranquillamente

²⁴ Art. 8, comma 1, d.lgs. n. 28/2010: «All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti, che deve tenersi non prima di venti e non oltre quaranta giorni dal deposito della domanda, salvo diversa concorde indicazione delle parti. La domanda di mediazione, la designazione del mediatore, la sede e l'orario dell'incontro, le modalità di svolgimento della procedura, la data del primo incontro e ogni altra informazione utile sono comunicate alle parti, a cura dell'organismo, con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione. Nelle controversie che richiedono specifiche competenze tecniche, l'organismo può nominare uno o più mediatori ausiliari».

evitare il giudizio svolgendo quella funzione deflattiva che le è propria in luogo del procedimento e dei relativi oneri.

In tale ipotesi le conseguenze del giudizio possono essere quelle di una diversa regolamentazione, rispetto alle ipotesi normali, delle spese processuali che in ragione della soccombenza virtuale dovrebbero potenzialmente spettare all'opponente - virtuale vincitore - e che gli potrebbero essere negate in tutto o in parte, tramite la compensazione totale o parziale o in casi più estremi addirittura essere a lui accolte.

I casi affrontati in merito dalla giurisprudenza sono variegati²⁵ ma il comune denominatore che può espungersi dalle decisioni, è quello che nella ipotesi di cessazione della materia del contendere preventiva al giudizio è prudente adottare tutti quegli accorgimenti e comportamenti idonei a sottrarre al processo un contenzioso ormai esauritosi, salvo che l'impossibilità a definirlo non sia riconducibile ad un comportamento omissivo di una delle parti, nel contesto delle regole e finalità su cui si fonda il procedimento di mediazione.

Anche la Suprema Corte, con una recente sentenza a Sezioni Unite²⁶, nello scrutinare la questione sottoposta al suo vaglio, pone in risalto il profilo della maggior efficacia funzionale della mediazione preventiva, essendo essa sottesa ad evitare l'introduzione della lite e non a supplire il rimedio conciliativo riservato al giudice infra-processuale²⁷.

²⁵ Tribunale di Roma, V sezione civile, n. 5828/2023.

²⁶ Cassazione civ., Sezioni Unite, n. 3452/2024.

²⁷ Art. 185 *bis* c.p.c.: «Il giudice, alla prima udienza, ovvero sino a quando è esaurita l'istruzione, formula alle parti ove possibile, avuto riguardo alla natura del giudizio, al valore della controversia e all'esistenza di questioni di facile e pronta soluzione di diritto, una proposta transattiva o conciliativa. La proposta di conciliazione non può costituire motivo di ricusazione o astensione del giudice».

Riferimenti bibliografici

S. ACETO DI CAPRIGLIA, *Percorsi evolutivi della responsabilità civile*, Napoli, 2019; G. CARINI, *Il condominio e le leggi speciali*, in *Uppi Notizie – Abitare informati*, 3/2019; A. CELESTE, L. SALCIARINI, *La mediazione obbligatoria nel condominio*, Milano, 2024; A. CELESTE, P. TERZAGO (a cura di), *Il condominio – Trattato teorico-pratico*, Milano 2022; D. D'ADAMO, *La giustizia integrata. La tutela dei diritti tra giurisdizione e metodi di risoluzione coessenziali delle controversie*, Torino, 2023; M. DE TILLA, *Codice commentato del nuovo condominio*, Padova, 2016; ID., *Il Nuovo Condominio* (Tomi I-IV), in *Trattato-Il diritto Immobiliare*, Milano, settima. ediz., 2015- 2016; M. V. MIGHETTO, *Negoziiazione, mediazione e arbitrato nella riforma Cartabia*, Milano, 2022; L. REZZONICO, M. REZZONICO, S. REZZONICO, *Manuale del condominio*, Rimini, 2023; G. SPINA, *Mediazione civile. Principi ispiratori, normativa, disciplina e analisi delle varie tipologie di mediazione: obbligatoria, demandata, concordata, volontaria*, in www.altalex.com, pubblicato il 4 marzo 2021; R. TRIOLA, *Condominio: una giurisprudenza in continua evoluzione*, e-book Wolters Kluwer ed., 2024.

Abstract

Il presente contributo intende approfondire il rapporto tra il contenzioso in materia Condominiale e la mediazione civile, distinguendo i casi in cui non vi è l'obbligo del preventivo tentativo di mediazione. Sono affrontati gli aspetti che riguardano i termini di decadenza e le conseguenze della mancata mediazione preventiva.

This paper aims to deepen the relationship between condominium litigation and civil mediation, distinguishing the cases in which there is no obligation to make a prior attempt at mediation. the aspects concerning the deadlines and the consequences of the lack of prior mediation are heartbroken.