



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI AVELLINO - PRIMA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica in persona del giudice dott.ssa Michela Palladino ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3026/2022 del Registro Generale Affari Contenziosi, avente ad oggetto: “impugnazione delibera condominiale”, vertente

TRA

Parte_1 e *Parte_2*, rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED], dom.ti come in atti;

-attore-

E

Controparte_1 [REDACTED] **Mercogliano (AV)**, in persona della sua curatrice e legale rapp.te p.t., rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] dom.to come in atti;

-convenuto-

Conclusioni: le parti concludevano come da atti e verbali di causa.

MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* e *Parte_2* convenivano in giudizio il *Controparte_2* Mercogliano, deducendo l'illegittimità dell'operato del convenuto condominio nella delibera assunta in data 22.03.22, in relazione agli odg:

n.1, di cui contesta la modalità di approvazione del bilancio consuntivo dell'anno 2020;

n.3 di cui impugna la tardiva approvazione del bilancio preventivo dell'anno 2021 e, ancora, eccepisce il mancato rispetto del regolamento di condominio circa la ripartizione delle entrate e delle spese;

nn.5 e 7 di cui contesta la non obbligatoria acquisizione di un certificato di prevenzione incendi e la mancata specificazione del criterio adoperato per la ripartizione delle spese straordinarie autorizzate.

Parte attrice, ancora, lamenta il mancato accesso agli atti contabili ed eccepisce l'ingiustificata presenza di partite in uscita nei rendiconti, a preventivo e/o consuntivo, oltre alla omissione, da parte della amministratrice p.t., del dovuto aggiornamento circa le attività di recupero forzoso dei crediti vantati dal condominio.

Tutto ciò premesso, conclude affinché il giudice, dichiarata, preliminarmente, la procedibilità della domanda per il corretto esperimento della mediazione obbligatoria, accerti la nullità e/o l'annullabilità della delibera assembleare impugnata, con vittoria di spese.

Si costituiva il *CP_1* che eccepiva l'invalidità del procedimento di mediazione stante l'asimmetria del "*petitum*", ovvero dell'oggetto della pretesa fatta valere in quella sede con quanto proposto in giudizio e per l'effetto, chiedeva accertare e dichiarare la improcedibilità della domanda proposta e la decadenza dalla possibilità di impugnare la delibera per il decorso del termine previsto dall'art. 1137 c.c.; in subordine, dichiarare nullo l'atto di citazione per violazione dell'art 163 n.4 cpc e, nel merito, rigettare *in toto* la domanda in quanto infondata, vinte le spese con attribuzione.

Nel caso di specie, deve ritenersi assorbente l'esame dell'eccepita improcedibilità della domanda e della conseguente decadenza dalla possibilità di impugnare la delibera assembleare per decorso del termine previsto dall'art. 1137 cc.

L'obbligatorietà della mediazione in materia condominiale è prevista dall'art. 5 del Dlgs 28/10 e dall'art. 71 quater disp. att. c.c. Al riguardo, l'art. 5 prevede: "*Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio ... è tenuto, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente capo. Nelle controversie di cui al comma 1 l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda introduttiva del giudizio*". La norma, attraverso il meccanismo della mediazione obbligatoria, mira a

rendere il processo la “*extrema ratio*”, ragion per cui, l'onere di esperire il tentativo di mediazione deve allocarsi presso la parte che ha interesse al processo e ha il potere di iniziare il processo. L'art. 4 del Dlgs. n. 28 del 2010 dispone che: “*La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'art. 2 è depositata da una delle parti presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia*”. Il comma 2 del medesimo articolo specifica che: “*La domanda di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa*”. Il contenuto del suddetto articolo è praticamente equivalente a quello dell'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali, fatta eccezione per i soli "elementi di diritto". Avendo, pertanto, la mediazione un'indubbia valenza deflattiva, l'istanza con la quale si intende impugnare il deliberato deve necessariamente avere il contenuto minimo indicato dalla predetta norma proprio per consentire alla controparte, evocata in mediazione, di conoscere la materia del futuro contendere e di prendere posizione su di essa.

Nell'ipotesi in cui, come nella specie, manchi ogni riferimento ai singoli motivi di impugnazione (che, va ricordato, costituiscono ciascuna autonoma *causa petendi*), o ancora del *petitum* è impedito alla parte chiamata non solo di conoscere la materia del futuro contendere, ma anche di partecipare con cognizione di causa al procedimento di mediazione ed esercitare le conseguenti difese.

In sostanza, come previsto espressamente dalla citata norma, l'istanza di mediazione, al pari degli atti processuali, per essere considerata valida ed efficace deve necessariamente indicare la delibera che si intende impugnare, l'enunciazione del provvedimento (nullità o annullabilità) che s'intende richiedere al giudice in ipotesi di fallimento della conciliazione, la sintetica indicazione dei motivi di impugnazione (*causa petendi*) (Tribunale di Roma, sentenza n. 3910 del 29.02.2024).

Di conseguenza una domanda di mediazione generica, sotto il profilo del *petitum* e della *causa petendi*, non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità della domanda.

Nel caso *de quo* la domanda di mediazione presentata dall'attore a differenza della domanda giudiziale proposta -introduttiva del presente giudizio- manca proprio dei requisiti minimi richiesti dalla norma contenendo la sola dicitura “*impugnativa delibera assembleare del 22.03.2022 notificata il 29.03.2022*”, mancando del tutto la specificazione dei motivi e dei vizi della delibera impugnata, nonché l'enunciazione degli elementi di nullità e/o annullabilità, tutti indispensabili per il regolare svolgimento del procedimento di mediazione.

Mancando il contenuto minimo previsto per ogni istanza di mediazione e la conseguente necessaria corrispondenza tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non può ritenersi validamente svolta.

In un caso analogo a quello di specie, il Tribunale di Roma ha dichiarato inammissibile l'impugnazione perché tardiva, in quanto assente "la necessaria simmetria tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata" ed ha ritenuto la mediazione non validamente svolta e, di conseguenza, non impedita la decadenza dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. (Tribunale di Roma, Sez. V civile, 11.01.2022, sentenza n.259).

Muovendo da questo assunto, anche questo Tribunale ritiene che sulla base dell'art 4 d.lgs. 28 /2010 vi debba essere una necessaria simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale e che tale simmetria riguardi quantomeno i fatti principali.

Nel caso di specie, la domanda di mediazione è stata redatta in maniera del tutto generica, priva di riferimento ai singoli punti della delibera impugnata ed ai vizi ad esse imputati, a differenza dell'atto di citazione introduttivo di questo giudizio, in cui sono plurime e diverse le doglianze lamentate in merito alla delibera assembleare. Di conseguenza, non risulta esser stata rispettata la doverosa corrispondenza tra il contenuto, almeno minimo richiesto, della domanda stragiudiziale e la successiva domanda giudiziale.

Deve precisarsi che nel caso di impugnazione di delibera condominiale sussiste un termine di decadenza che viene interrotto (e non sospeso, come ormai chiarito dalla giurisprudenza) dalla "comunicazione" (che può essere fatta sia dall'organismo di mediazione che direttamente dall'istante) della istanza di mediazione alla controparte una sola volta e che inizia a decorrere nuovamente dal deposito del verbale conclusivo della mediazione. Tale effetto interruttivo, però, può essere riconosciuto solo ad una procedura validamente espletata. (Tribunale Civitavecchia sez. I, 04/02/2022, n. 151; Tribunale Milano sez XIII, 21/02/2019, n. 1729).

Orbene, se è vero che per la mediazione *ante causam* è sempre possibile sanare l'improcedibilità potendo il giudice demandare un nuovo esperimento della mediazione e, solo in caso di mancato esperimento di tale nuova mediazione, pronunciare l'improcedibilità della domanda, tuttavia nel caso di impugnazione di delibera condominiale l'istanza di mediazione ha anche una sua specifica ed ulteriore finalità che è quella di impedire la decadenza dalla domanda giudiziale prevista espressamente dal codice civile (cfr. art. 1137 c.c. e art. 8 d.lgs. n. 28/2010). Ne consegue che, qualora la domanda giudiziale sia preceduta dal procedimento di mediazione, come nella specie, l'effetto interruttivo del termine non può dirsi realizzato in presenza di una istanza e un procedimento di mediazione svolto in modo irregolare. Un eventuale ulteriore esperimento della mediazione, oltre ad essere in contrasto con la specifica normativa dettata per la decadenza dei termini, in ogni caso non consentirebbe di sanare la tardività dell'impugnazione qualora tempestivamente eccepita dalla parte (Tribunale di Roma, 29.02.2024, sentenza n. 3910).

Nel presente giudizio l'oggetto della domanda è indeterminato, dal momento che non vengono indicati i capi della delibera che si intendono impugnare né sono rappresentati, neppure in maniera sintetica, i motivi per i quali gli stessi capi (non indicati) sarebbero nulli e/o annullabili, con totale assenza nell'istanza di mediazione degli elementi oggetto della pretesa dell'attore che non hanno consentito l'espletamento di una valida mediazione.

Alla luce delle considerazioni svolte, la domanda non merita accoglimento. Parte attrice non ha validamente svolto la mediazione, in quanto l'istanza risulta generica sotto il profilo del *petitum* e della *causa petendi* e, pertanto, va dichiarata improcedibile la domanda e inammissibile l'impugnazione per intervenuta decadenza ex art. 1137 c.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

Dichiara la domanda improcedibile.

- Condanna gli attori al pagamento in favore del *Controparte_1* di *Controparte_2* l'... di Mercogliano delle spese di lite che liquida in euro € 3.000,00, oltre rimb. forf., iva e cpa come per legge, con attribuzione.

Così deciso in Avellino in data 11.8.2025

Il Giudice

Dott.ssa Michela Palladino