SENTENZA DEL 2 MARZO 2017 – TRIBUNALE DI SAVONA

La sentenza in esame, ai sensi del combinato disposto degli art.1137 c.c. (come modificato *ex lege* 11 dicembre 2012, n.220) dell'art. 71 quater disp att. C.c e dell'art. 5 del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28, dispone l'inammissibilità di un'impugnazione di delibera condominiale, in quanto sebbene la domanda di mediazione sia stata depositata entro il 30° giorno dalla stessa, la comunicazione alla parte invitata è avvenuta oltre tale termine, rilevando a fini interruttivi di decadenze e/o prescrizioni, non la data del deposito bensì l'effettiva comunicazione alle parti invitate.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SAVONA

In composizione monocratica

In persona del Giudice G.O.T. dott.ssa Maria Clementina Traverso

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile /2015 R.G.

promossa da

Rappresentato e difeso dall'avv.

Contro

Il condominio rappresentato e difeso dall'avv.

oggetto: impugnazione delibera condominiale

***

Udienza di discussione in data 02.03.2017

***

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. citava il Condominio Borgo nella persona dell'amministratore pro tempore, lamentando la sua manta convocazione all'assemblea del 20.12.2014 e quindi chiedendo che le delibere assunte in quel consesso fossero annullate.

Accertata, in sede di prima udienza la nullità della citazione, il Giudice rinviata la causa ex art.180 cpc a nuova udienza.

In tale sede il Condominio si costituiva e chiedeva il rigetto delle domande attoree: a sostegno della propria domanda il Condominio eccepiva in via preliminare la decadenza di parte attrice per tardività dell'impugnazione.

(…)

La domanda di parte attrice non merita accoglimento per i motivi di espressi di seguito.

In fatto occorre ricordare che:

Parte attrice ha ricevuto copia del Verbale contenente la deliberazione in oggi impugnata in data 23.01.2015;

In data 23.02.2015 (cadendo il 22.2.2015 di domenica) provvedeva al deposito presso l'ente di conciliazione prescelto della domanda obbligatoria di mediazione;

In data 5.3.2015 l'organismo di conciliazione ha inviato al Condominio odierno convenuto la comunicazione di avvenuto deposito della domanda di mediazione;

In data 11.3.2015 il Condominio ha ricevuto la convocazione alla mediazione;

All'incontro fissato per la mediazione alla data del 27.3.2015, il Condominio non partecipava e pertanto la procedura di mediazione veniva chiusa;

In data 24.4.2015 l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio veniva passato per la notifica a mezzo UU.GG.

Le circostanze e le tempistiche suindicate sono provate documentalmente.

***

A fronte delle stesse, il Condominio convenuto ha eccepito in via preliminare l'intervenuta decadenza di parte attrice ex art.1137 cod.civ., per aver provveduto a comunicare l'instaurazione del procedimento di mediazione obbligatoria in epoca successiva allo spirare del termine decadenziale di 30 giorni richiamato nella norma appena in ultimo citata.

L'eccezione di decadenza sollevata da parte convenuta è fondata.

***

Nel caso di specie – ricordate le tempistiche suaccennate in motivazione – l'odierno attore ha provveduto al deposito presso l'Organismo di mediazione da questi prescelto il trentesimo giorno dalla data di avvenuta comunicazione del verbale assembleare del 20.12.2014; l'istanza di mediazione è stata comunicata al condominio odierno convenuto in data 11 marzo2015, ovvero dopo altri 16 giorni.

***

Ciò premesso, per verificare la tempistica o meno della domanda di mediazione, e gli effetti che essa ha in punto elisione del termine decadenziale ex art.1137 cod.civ., occorre procedere ad una sintetica disamina del dettato normativo, delineato dall'art.1137 cc (come modificato ex lege 11 dicembre 2012, n.220) dall'art. 71 quater disp att. C.c e dall'art.5 del d.dlg 4 marzo 2010 n. 28.

Il primo dispositivo stabilisce, al comma secondo, che, "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 30 giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti".

A sua volta, l'art.71 quater disp. Att. Cc. Chiarisce che, "per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art.5, comma 1, del d.dlg.4 marzo 2010 n.28, si 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.

Infine, l'art.84 del d.l. 21 giugno 2016 n.69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013 n.98, ribadisce l'obbligatorietà della procedura di mediazione per le materie condominiali, nel senso che chi intenda esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio – in primis, l'impugnazione della delibera assembleare – è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del medesimo d.lgs. n.28/2010.

Ora, con riferimento alla questione che qui ci occupa – ovvero il rispetto del termine di decadenza di 30 giorni di cui all'art.1137, comma 2 cc, contemplato per le statuizioni annullabili (quale quella in specie) – osservarsi: il comma 6 dell'art. 5 del d.lgs. 28/2010 stabilisce che, "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì 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"

***

Il dettato della legge è dunque chiaro nel collegare gli effetti impeditivi della decadenza, alla comunicazione della domanda di mediazione alle parti, e non già al mero deposito della domanda di mediazione presso l'organismo prescelto.

Ciò tanto è vero che, attese le conseguenze così pregnanti per la parte proponente la procedura di conciliazione, l'art. 5 comma 6 del d.lgs.28/2010, prevede che la domanda di mediazione possa essere comunicata direttamente alla controparte "anche a cura della parte istante", onde evitare che lo stesso possa essere pregiudicato da tempistiche proprie dell'ente di mediazione.

E' provato, invece, che nella fattispecie, detta comunicazione (si ribadisce effettuata solo in data 11.3.2015) sia avvenuta ben oltre il termine decadenziale di trenta giorni fissato ex lege.

Detta statuizione assorbe ogni altra questione.

***

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ex DM 55/2014 con applicazione dello scaglione di valore indicato da parte attrice in sede di iscrizione e con la riduzione prevista ex art. per essere la controversia risolta in base a sole questioni di rito (art.4 comma 9)

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda e/o eccezione assorbita

Dichiara l'inammisibilità dell'impugnazione proposta da pare attrice;

condanna parte attrice alla rifusione in favore del Condominio convenuto, in ps dell'amministratore l.r.p.t., delle spese del presente giudizio che si liquidano in €- oltre spese Gen. 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Savona, addì 2 marzo 2017

Il Giudice

G.O.T. dott. Maria Clementina Traverso.