di Claudio Turci (*)

Mediazione e decadenza dell'impugnativa assembleare

Con quali modalità e facoltà l'Amministratore svolge il procedimento di mediazione obbligatoria e come viene in essere l'adempimento del suo mandato all'interno dello stesso?

I criteri e le operazioni da eseguire sono molteplici, sempre però strettamente attinenti alla rappresentanza del Condominio chiamato in mediazione.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 5 D.lgs. 28/2010 e 71-*quater* disp. att. c.c., chi vuole impugnare una delibera condominiale deve obbligatoriamente precedere all'esperimento di un **tentativo di mediazione.** Infatti, all'art. 5 del suddetto D.Lgs e all'art. 1137 c.c., la legge dispone che chi intenda esercitare in giudizio un'azione relativa, fra l'altro, ad una controversia in materia di condominio, è tenuto **preliminarmente** ad esperire il procedimento di mediazione ai sensi del medesimo D. lgs. n. 28/2010. Si ricordi che l'esperimento del procedimento di mediazione costituisce, com'è noto, **condizione di procedibilità della domanda giudiziale.**

Anzitutto partiamo dal presupposto che in questa sede si fa riferimento alle sole **delibere annullabili**, in quanto per quelle nulle non esistono termini percontestarle, salvi gli effetti della prescrizione e dell'usucapione (art. 1421 c.c.).



Quindi, per spirito di chiarezza, le delibere viziate possono essere di due tipi:

le delibere assembleari affette da nullità, soggette ad impugnazione senza limite di tempo;

le delibere annullabili che, come tali, sono suscettibili di essere impugnate nel termine di decadenza di **trenta giorni** di cui all'art. 1137 c.c..

Ergo, come già anticipato, le delibere che in questa sede si reputa interessante prendere in considerazione sono le suddette delibere annullabili.

Conseguentemente, è utile individuare i **soggetti** legittimati ad impugnare una delibera condominiale. Ebbene, com'è noto, ai sensi dell'art. 1137 c.c. le delibere contrarie alla legge e/o al regolamento di condominio possono essere impugnate: dagli assenti, dagli astenuti e dai dissenzienti.

I condomini astenuti o dissenzienti possono impugnare la decisione dell'assemblea entro trenta giorni dalla sua adozione, mentre per quelli assenti il termine decorre dalla comunicazione del verbale.

Considerato l'obbligo del rispetto dei trenta giorni per impugnare una delibera, **entro quanto tempo va presentata la domanda di mediazione?** La legge stabilisce che suddetto termine risulta osservato se, prima della sua scadenza, viene avviato il procedimento di negoziazione. Pertanto, nel termine perentorio dei trenta giorni non va avviata la causa ma, perlomeno, la mediazione. Per dimostrare la regolarità del rispetto del termine, occorre controllare il giorno in cui l'organismo ha comunicato alle controparti la data dell'incontro di conciliazione e non quello in cui il condomino ha depositato la domanda di mediazione. Ciò vuol dire che se il condomino agisce tardi, depositando la domanda dopo 29 giorni dalla decisione dell'assemblea, presumibilmente non potrà contestare la delibera dell'assemblea se l'organismo non procede subito con la spedizione della convocazione alle controparti. Quindi i rischi di una co-