



2) illegittima imputazione all'attore – nei riparti approvati afferenti ai consuntivi 2019 e 2020 – di spese individuali e di oneri condominiali *già pagati* afferenti a precedenti esercizi.

Ha pertanto concluso per la declaratoria di annullamento di tutte le delibere adottate in quell'assemblea.

Il condominio – nel costituirsi – ha eccepito preliminarmente l'inammissibilità della domanda e ne ha comunque contestato – nel merito – la fondatezza.

All'esito delle memorie depositate dalle parti ex art. 183, sesto comma, c.p.c. – senza l'espletamento di attività istruttorie – la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 7.3.2023.

Il Tribunale – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

Parte convenuta ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità dell'impugnazione – per decorso del termine ex art. 1137 cod. civ. – in conseguenza dell'*asimmetria* tra l'istanza di mediazione e l'atto introduttivo del presente giudizio (cfr. verbale del 19.10.2021).

Tale eccezione appare fondata.

L'allegata istanza di mediazione era chiaramente riferita *alle sole delibere di "approvazione bilancio consuntivo 2019 e consuntivo 2020"* che venivano genericamente contestate *"per attribuzione somme non dovute dall'istante"*.

L'impugnazione giudiziale è stata invece *indistintamente estesa a tutte le delibere* – adottate nell'assemblea in oggetto – sulla base di un diverso *vizio formale* attinente allo svolgimento della riunione in modalità di videoconferenza.



La stessa impugnazione delle delibere afferenti ai *consuntivi 2019 e 2020* è stata inoltre fondata – oltre che *sull'attribuzione di somme non dovute (perché afferenti a spese individuali)* – anche sulla *mancata contabilizzazione di pagamenti afferenti a precedenti esercizi*.

Questo Tribunale – con recente sentenza dell'11.1.2022, n. 259 – ha già avuto modo di evidenziare quanto segue.

*“L'art.4 del D.Lgs. n. 28 del 2010 riguardante la mediazione dispone che: “La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'art. 2 e' presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di piu' domande relative alla stessa controversia la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale e' stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza.”. Il comma 2 del medesimo articolo specifica che: “L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa”. Il contenuto del suddetto articolo e' praticamente equivalente a quello dell'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali, fatta eccezione per i soli “elementi di diritto”.*

*L'applicazione di detta norma impone, quindi, una simmetria tra fatti narrati in sede di mediazione ed i fatti esposti in sede processuale, almeno per quelli principali; diversamente, dovrebbe essere dichiarata l'improcedibilita', per mancato assolvimento della condizione prevista dal legislatore.*



*L'art. 4 pretende, infatti, l'indicazione delle "ragioni della pretesa", con cio` potendosi solo intendere - in un procedimento deformalizzato - come basti l'allegazione di una situazione latamente ingiusta per la quale si prospetti una futura, possibile azione di merito, non risultando necessario inquadrare giuridicamente il fatto: cio` in quanto, come gia` detto, l'istanza di mediazione non richiede anche l'indicazione di "elementi di diritto", come invece avviene per la citazione ex art. 163 c.p.c., e per il ricorso, ex art. 414 c.p.c. (ovvero per gli atti in generale, ex art. 125 c.p.c.).*

*Gli accadimenti narrati in fase di mediazione, pero`, perche` si possa verificare in giudizio l'esatto adempimento della condizione di procedibilita`, devono essere corrispondenti, "simmetrici" a quelli che saranno poi esposti in fase processuale, per le materie obbligatorie.*

*Pur non richiedendosi l'equivalente di un atto giudiziario sotto il profilo formale (e dell'indicazione degli elementi di diritto), l'istanza di mediazione deve ricalcare la futura domanda di merito, includendo tutti, e gli stessi, elementi fattuali che saranno introdotti nel futuro giudizio e cio` sia per consentire all'istituto della mediazione di svolgere efficacemente la funzione deflattiva affidatagli dal legislatore (rafforzata dalla eventuale sanzione della improcedibilita` della domanda), sia per consentire alla controparte evocata in mediazione di conoscere la materia del futuro contendere e di prendere posizione su di essa gia` nel corso della procedura, svolgendo le opportune difese che possono condurre ad una soluzione conciliativa o anche solo far ridurre il thema decidendum nella eventuale fase processuale.*



*Una domanda processuale diversa, che esuli, anche solo in parte, da quella prospettata in sede di mediazione, va quindi considerata una domanda nuova rispetto a quella passata per il filtro della mediazione ed in grado di superare, almeno in astratto, il giudizio sulla procedibilita`.*

*Una domanda di mediazione generica sotto il profilo del petitum o, come nel caso di specie, della causa petendi, non puo` considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilita` della domanda. Orbene, se e` vero che per la mediazione ante causam e` sempre possibile sanare l'improcedibilita`, potendo il giudice demandare un nuovo esperimento della mediazione e, solo in caso di mancato (valido) esperimento di tale nuova mediazione, pronunciare l'improcedibilita` della domanda, e` anche vero che nel caso di impugnazione di delibera condominiale sussiste un termine di decadenza che viene interrotto (e non sospeso, come ormai chiarito dalla giurisprudenza anche di questo tribunale) dalla "comunicazione" (che puo` 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, pero`, puo` essere riconosciuto solo ad una procedura validamente espletata ed in relazione all'istanza comunicata che sia simmetrica alla futura domanda giudiziale, tenuto conto della natura deflattiva dell'istituto della mediazione, volto ad instaurare subito, gia` dinanzi al mediatore e prima del processo, un effettivo contraddittorio sulle questioni che saranno oggetto del futuro ed eventuale giudizio di merito. Ed e` sempre in virtu` della fine della procedura che il legislatore*



*ricollega, per una sola volta, alla mediazione l'interruzione delle decadenze.*

*Diversamente, consentire alla parte di avvalersi del beneficio dell'impedimento delle decadenze con la mera presentazione di una "istanza" che non presenti i requisiti sopra indicati, significherebbe svilire l'istituto della mediazione ad un mero adempimento burocratico, in contrasto con la ratio ad esso sotteso, ed incentivare il suo uso meramente dilatorio, a beneficio di una sola parte.*

*Nel caso di specie l'istanza di mediazione versata in atti si presenta del tutto generica, non contiene alcun riferimento alle singole delibere impugnate ed ai vizi ad esse imputati; la domanda giudiziale, invece, contiene l'impugnativa di piu' deliberati (si tratta, infatti, di piu' delibere assunte su diversi ordini del giorno della stessa seduta) e l'esposizione, per ciascuna di essi, dei singoli vizi denunciati (contemplando, peraltro, in alcuni casi, anche censure che non si sostanziano, strictu sensu, in vizi di legittimita` delle delibere).*

*Mancando la necessaria simmetria tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non puo` ritenersi validamente svolta e, quindi, non impedita la decadenza dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. (per cui sarebbe risultato inutile demandare alle parti una nuova mediazione che mai avrebbe potuto sanare la decadenza nella quale e` incorsa la parte attrice). ”*

Si tratta di rilievi pienamente condivisibili che portano a ritenere – anche nella fattispecie – l'inammissibilita` dell'impugnazione per decorrenza del termine perentorio ex art. 1137 cod. civ (la *comunicazione* del verbale assembleare all'attore risale pacificamente all'11.2.2021 e la *notifica della citazione* al 23.4.2021).



Le spese processuali – liquidate ex d.m. 55/2014 – seguono la soccombenza di parte attrice e devono essere distratte in favore del difensore di parte convenuta che si è dichiarato antistatario ex art. 93 c.p.c..

P.Q.M.

definitivamente pronunciando,

dichiara l'inammissibilità dell'impugnazione;

condanna l'attore al rimborso delle spese processuali – liquidate in *euro 3.000,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del *15%*, Iva e Cassa come per legge – disponendone la distrazione in favore dell'avv. ██████████

30.5.2023.

IL GIUDICE

