

La domanda di mediazione volta ad impugnare una delibera assembleare deve essere depositata e comunicata all'altra parte entro 30 giorni. La comunicazione deve contenere la domanda di mediazione e le ragioni dell'impugnazione.

SINTESI: Con sentenza del 01.10.2020 il Tribunale di Foggia, Giudice Estensore Dott. Vincenzo Paolo Depalma, ha statuito relativamente ad una impugnativa di una delibera condominiale. Il Condominio convenuto ha eccepito la tardività dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. ed ha contestato che la comunicazione di avvio del procedimento di mediazione non era accompagnata dalla copia della domanda di mediazione.

Il Tribunale ha innanzitutto rilevato che **la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale costituisce causa di annullabilità (e non la nullità) impugnabile nel termine di trenta giorni ex art. 1137, terzo comma, c.c.**

Inoltre, l'Autorità giudiziaria ha precisando che ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.lgs. 28/2010 *“dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale”*.

Ed ancora ha sottolineato che, ai sensi dell'art. 8 del predetto d. lgs 28/2010, la domanda e la

data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante

Pertanto, la parte istante non è liberata dal proprio onere di tempestiva impugnazione con il semplice deposito entro il termine perentorio della domanda di mediazione presso l'organismo di mediazione.

Né è sufficiente che la stessa parte provveda a comunicare all'altra il solo fatto di aver depositato la domanda (come è avvenuto nel caso di specie), senza provvedere contestualmente all'allegazione della stessa domanda.

Vieppiù, affinché si realizzino gli eccezionali effetti sospensivi di cui all'art. 5, comma VI, d.lgs. 28/2010 è **necessario che la comunicazione**, eventualmente anche a cura della stessa parte istante,

giunga alla controparte entro il termine di cui all'art. 1137, comma II, c.c.

Il Tribunale ha ritenuto inoltre che **tale comunicazione non possa essere generica, priva di indicazione della *causa petendi* e limitata all'indicazione della norma violata o del petitum sostanziale richiesto, ma debba contenere per lo meno la domanda di mediazione e comprendere anche l'esplicazione, per quanto sintetica, delle ragioni fondanti tale istanza.**

Solo attraverso tale enunciazione la controparte può esser effettivamente resa edotta della domanda che l'istante intenderà azionare nel successivo giudizio.

Per tali ragioni, il Tribunale ha concluso che nel termine di cui all'art. 1137, comma II, c.c. non è pervenuta al convenuto alcuna comunicazione idonea a sospendere il termine perentorio previsto per l'impugnazione della delibera di cui è causa.

Pertanto, ha dichiarato l'**improcedibilità del giudizio**, con **condanna** di parte attrice **al pagamento delle spese legali** in favore del Condominio.