

Condominio: è valida la mediazione obbligatoria attivata da uno solo dei condomini

Cass. civile, sentenza n. 34714 del 12 dicembre 2023

“Qualora più condomini lamentino la lesione di un bene in regime di comproprietà (nella specie: per la riduzione in pristino di un muro condominiale sulla quale altro condomino aveva apposto una gigantografia, ritenendolo di proprietà esclusiva) non è necessaria la partecipazione di tutti gli attori alla procedura di mediazione, ma è condizione necessaria e sufficiente a far luogo alla valida prosecuzione del processo nel rispetto della condizione di procedibilità ex articolo 5 del decreto legislativo n. 28 del 2010 il fatto che, prima dell'instaurazione del processo ovvero (in caso di assegnazione giudiziale del termine) entro l'udienza fissata per la prosecuzione del processo, sia stato regolarmente espletato il tentativo di conciliazione con la partecipazione di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati. Infatti, trattandosi di siffatta legittimazione, il potere del partecipante alla procedura (conclusasi senza successo) di validamente instaurare o proseguire il processo non può essere intaccato dalla mancata partecipazione al tentativo di conciliazione da parte degli altri soggetti attivamente legittimati. In tal caso rimarrà improcedibile la domanda di costoro, che potranno peraltro giovare dell'eventuale accoglimento della domanda coltivata dall'attore che ha regolarmente esperito il tentativo di conciliazione (così come potranno aderire ad una raggiunta conciliazione)”.

Il caso riguardava alcuni condomini di un edificio che avevano richiesto al Tribunale di Ivrea la rimozione di una gigantografia installata da un altro condomino su un muro condominiale, ritenuto di sua esclusiva proprietà. Il convenuto aveva contestato l'irregolarità della procedura di mediazione, sostenendo che era stata intrapresa da un solo condomino. La Corte di appello aveva accolto questa obiezione, dichiarando la domanda improcedibile per mancato rispetto della condizione di procedibilità.

La Cassazione ha ribaltato la decisione della Corte di appello, stabilendo che, in casi dove più soggetti sono disgiuntamente legittimati a far valere in giudizio la lesione di un diritto (come nel caso di più condomini), non è necessaria la partecipazione di tutti gli attori alla procedura di mediazione. La Corte ha ritenuto sufficiente il regolare espletamento del tentativo di conciliazione con la partecipazione di almeno uno degli attori disgiuntamente legittimati, per rispettare la condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 del d.lgs. 28/2010.