

## **La procedura di mediazione va attivata dal condomino**

Decreto ingiuntivo. Pronuncia del Tribunale di Milano

*Silvio Rezzonico Maria Chiara Voci - IL SOLE 24 ORE*

Una volta eccepita dal condominio o rilevata dal Giudice l'improcedibilità del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di spese condominiali, a causa della mancanza della procedura di mediazione, grava sul condòmino che si opponga al decreto ingiuntivo l'onere di instaurare la mediazione, pena l'estinzione del giudizio di opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo.

È questo il principio affermato dal Tribunale di Milano con la sentenza n. 13870 del 9 dicembre 2015 in un caso in cui un condominio ha chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo (immediatamente esecutivo) nei confronti di un condòmino moroso, il quale ha successivamente proposto opposizione. Il giudice, all'esito dell'udienza in cui ha respinto l'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo presentata dal condomino, ha rilevato la necessità di esperire il tentativo di mediazione ai sensi dell'articolo 5 del Dlgs 28/2010, essendo la materia condominiale una delle materie in cui tale procedura è obbligatoria.

Il giudice, come previsto dal legislatore, ha dunque concesso alle parti un termine per esperire la mediazione, e, all'esito, poiché né il condominio né il condomino hanno ottemperato, ha rilevato l'improcedibilità della causa di opposizione e ne ha dichiarato l'estinzione, così confermando il decreto ingiuntivo.

La decisione rappresenta un ulteriore tassello nell'elaborazione giurisprudenziale di un tema che negli ultimi anni ha impegnato non poco gli interpreti e gli operatori del diritto. Il Dlgs 28/2010 dispone la mediazione obbligatoria in materia condominiale, ma, al contempo, esclude la mediazione «nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione». Pertanto, il condominio può liberamente agire con un ricorso per ingiunzione nei confronti del condomino moroso, il quale può fare opposizione nel termine di 40 giorni dalla notifica del decreto e può chiedere la sospensione della provvisoria esecutorietà (prevista per legge) ove ne sussistano i requisiti. Esaurita tale fase, termina l'efficacia dell'esenzione dall'obbligo di esperire la mediazione, che dovrà dunque essere attivata. L'interrogativo è su chi gravi l'onere di attivazione: il condominio, convenuto nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ma "attore in senso sostanziale" (in quanto ha inizialmente agito per il pagamento di un proprio credito e deve provare il fondamento

della propria domanda), o il condòmino attore nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ma “convenuto in senso sostanziale”?

Con la sentenza in commento, il Tribunale di Milano si è allineato a una recente pronuncia della Cassazione (la 24629/2015), affermando che grava sul condòmino che si è opposto al decreto ingiuntivo promuovere la mediazione obbligatoria. È infatti il condòmino che ha interesse a opporsi al decreto ingiuntivo per vederlo revocato all’esito del giudizio di opposizione, sicché è anche suo interesse che tale giudizio non si estingua. Per evitare tale estinzione, dunque, sarà il condòmino a doversi fare parte diligente e promuovere il tentativo di mediazione nel termine assegnato.