



# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

## Contenzioso Civile e Volontaria

**N. R.G. 1493/2025**

Nella persona del Giudice Onorario, Dr.ssa Maria Margherita Urso,  
all'esito dell'udienza cartolare del 19/02/2026,

visto l'art. 127 ter c.p.c.;

lette le note sostitutive dell'udienza depositate dalle parti costituite;

visto l'art. 281 *sexies* c.p.c., si ritira in Camera di Consiglio per la deliberazione.

Alle ore 15.00, in assenza delle parti, il Giudice pronuncia la seguente sentenza ex art. 281 *sexies* c.p.c., che costituisce parte integrante del presente verbale e di cui viene data lettura pubblica della motivazione contestuale.

Termini Imerese 19/02/2026

Il Giudice

*Maria Margherita Urso*



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE**

In composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario, Dr.ssa M. Margherita Urso in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c., sulle conclusioni precisate dalle parti e sulle note scritte depositate, all'udienza del 19.02.2026, all'esito della Camera di Consiglio, la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n.1493 del R.A.G.C. relativo all'anno 2025, vertente

**TRA**

*Parte\_1*, nato a Tavenna il 6.1.1951 C.F. *[...]*  
*C.F.\_1* residente in Campofelice di Roccella Via tempio della Vittoria n. 12 ed ivi elett.te dom.toa Campofelice di Roccella nella Via C. Civello n. 47 presso e nello studio dell'Avv. Massimo La Rocca, dal quale è rapp.to e difeso come da procura in allegato all'originale dell'atto di citazione

- attore -

**E**

**Controparte\_1** (C.F. **P.IVA\_1**) sito in Campofelice di Roccella (PA), Viale Tempio della Vittoria n.12, in persona dell'amministratore *pro tempore*, Dott.ssa **Controparte\_2** nata a Palermo il 25.04.1981 (C.F. **C.F.\_2**), giusta mandato rilasciato su foglio separato da intendersi parte integrante della comparsa di costituzione, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Palermo, Via Enrico Albanese n.7,

- convenuto -

**avente oggetto:** opposizione delibera condominiale del 21.07.2024 e del 17.11.2024

**valore del procedimento:** tra € 1.100,00 ed € 5.200,00.

### IL TRIBUNALE

definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda, eccezione respinta, così provvede:

- dichiara l'inammissibilità dell'atto di citazione promosso dal Sig. **[...]**

**Parte\_1** per l'impugnativa delle delibere assembleari dei 21.07.2024 - 17.11.2024, per tutte le argomentazioni meglio esposte in parte motiva;

- per l'effetto, dichiara l'improcedibilità delle domande di parte attrice;

- condanna il Sig. **Parte\_1** al pagamento in favore del

**Controparte\_1** in persona dell'amministratore *pro tempore*, delle spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi di cui € 852,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali, oltre IVA e CPA come per legge;

\*\*\*\*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente osservato che non si procede all'esposizione della parte narrativa della presente controversia dal momento che l'art. 281 *sexies* cod. proc. civ. - a differenza dell'art. 132 cod. proc. civ., che al punto 4) richiede "*la concisa esposizione dello svolgimento del processo e dei motivi in fatto e in diritto della decisione*" - dispone che il giudice pronuncia sentenza al termine della discussione, dando lettura del dispositivo e solo "*della concisa esposizione della ragioni di fatto e di diritto della decisione*".

Fatta questa breve premessa, si osserva che, con atto di citazione, notificato a mezzo pec in data 19 giugno 2025, il Sig. **Parte\_1** conveniva in giudizio il **Controparte\_1** chiedendo al Tribunale adito dichiarare nulle, o comunque annullabili, le deliberazioni assembleari impugnate, del 21.07.2024 e del 17.11.2024 e, per l'effetto, condannare il **CP\_1** convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio.

In particolare, in ordine alla delibera del 21 luglio 2024, l'attore contestava l'approvazione del punto n.1 dell'ordine del giorno limitatamente all'approvazione del riparto definitivo dei lavori di rifacimento asfalto e del punto n. 5, in ordine all'assegnazione dei lavori di pulizia e disinfestazione delle parti comuni, conferito dall'assemblea alla società **Parte\_2** che non sarebbe stata idonea ad occuparsi di interventi di disinfestazione e diserbo.

La ditta, invero, non possedeva alcuno dei requisiti richiesti dalla legge né tantomeno le professionalità necessarie per effettuare il servizio nel rispetto della legge, come da documentazione in atti.

Evidenziava, invero, che non solo aveva votato contro il punto n. 1 dell'ordine del giorno, ma aveva interessato gli organi competenti in quanto, tra quei lavori impropriamente definiti “*rifacimento dell'asfalto*” veniva realizzato *ex novo* un parcheggio in asfalto ricadente non solo nella fascia protetta dei 150 metri dalla battigia ma anche all'interno del Parco Archeologico d'Himera. Relativamente alla seconda delibera del 17 novembre 2024, l'attore eccepiva l'illegittimità dell'unico punto dell'ordine del giorno, avente ad oggetto la riqualificazione di una zona comune delle residenze, denominato campo giochi.

Con riferimento al predetto unico punto all'ordine del giorno l'assemblea condominiale del 17.11.2024 deliberava definitivamente, adottando i relativi preventivi, la riqualificazione di un campo giochi asseritamente esistente all'interno delle aree condominiali.

Lamentava l'attore che si trattava di un campo da giochi che doveva essere realizzato *ex novo*, e non una semplice riqualificazione, ma soprattutto di un campo da giochi che doveva essere realizzato laddove era stato realizzato il parcheggio in asfalto ovvero, in un'area ricadente nella fascia protetta dei 150 metri dalla battigia ed anche all'interno del Parco Archeologico d'Himera.

Quindi, chiedeva dichiararsi nulle e/o annullabili le deliberazioni assembleari impugnate e, per l'effetto, condannare il **CP\_I** convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio.

Con decreto reso in data 23.10.2025, il Tribunale – dopo le verifiche preliminari- dichiarava la contumacia del **CP\_I** ; assegnava i termini di cui all'art. 171 bis c.p.c. e confermava l'udienza del 14.01.2026 per la prosecuzione.

Si costituiva, nel presente giudizio, in data 12.11.2025, il **[...]**

**Controparte\_1** che rilevava in via preliminare “ritenere e dichiarare l'improcedibilità e/o inammissibilità dell'atto di citazione promossa dal Sig. **[...]**

**Parte\_1** per l'impugnativa delle delibere assembleari del 21.07.2024 e del 17.11.2024. Nel merito rigettare con ogni statuizione le domande incoate dal Sig. **[...]**

**Parte\_1** perché infondate in fatto e in diritto per tutte le ragioni sin qui esposte”.

Stante la natura documentale della causa, all'udienza del 14.01.2026, l'attore chiedeva fissarsi l'udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale.

Il Tribunale, pertanto, fissava l'udienza del 19 febbraio 2026 per la discussione e la decisione, con termine per note conclusive fino a dieci giorni prima della predetta udienza; disponeva, altresì, per la predetta udienza, la trattazione scritta con termine sino alle ore 8.00 per il deposito di note scritte.

Indi, alla predetta udienza, sulle conclusioni rassegnate da entrambe le parti, il Giudice si ritirava in Camera di Consiglio per dare poi lettura, in assenza delle parti, alla presente sentenza.

Premesso quanto sopra esposto, si rendono necessarie le seguenti considerazioni.

**Sulla nullità del procedimento di mediazione e sull' inammissibilità' ed improcedibilità dell'impugnativa ex art 1137 c.c.:**

L'attore impugnava la delibera assembleare del 21 luglio 2024 con istanza di mediazione ricevuta dall'Organismo Conciliando MED di Termini Imerese (PA) in data 18 settembre 2024 e protocollata con il n. 610/2024.

Il Condominio aderiva alla mediazione con modulo di adesione inviato all'Organismo con pec del 23 ottobre 2024, unitamente alla procura alle liti ed alla ricevuta di versamento delle spese di primo incontro.

La mediazione, si chiudeva con esito negativo in data 20 maggio 2025.

Seguiva la citazione notificata in data 19 giugno 2025 a mezzo pec all'Amministratore del Condominio.

Il **CP\_I** convenuto, costituitosi nel presente giudizio, rilevava la genericità dell'istanza di mediazione eccependo, pertanto, la nullità del procedimento di mediazione n. 610/2024 e, per l'effetto, chiedeva l'inammissibilità' ed improcedibilità dell'impugnativa ex art 1137 c.c.-

Per la delibera del 17 novembre 2024, veniva esperito un secondo tentativo di mediazione con istanza di mediazione ricevuta dall'Organismo Conciliando **Contr** di Termini Imerese (PA) in data 16.12.2024 e protocollata con il n.865/2024.

Il Condominio aderiva all'istanza di mediazione avviata dal **Pt\_I** contestando, in via preliminare, l'improcedibilità ed inammissibilità

dell'impugnativa della delibera del 21 luglio 2024 stante la genericità della domanda, mancante dei motivi di impugnazione oltre che per la violazione dei termini di cui all'art 1137 c.c. -

La mediazione, dopo diversi incontri, si chiudeva con verbale negativo in data 15.04.2025, cui seguiva la citazione notificata in data 19.06.2025.

Il **CP\_I** convenuto contestava, inoltre, la tardività dell'impugnazione del **Pt\_I** relativamente alla delibera del 17 novembre 2024, stante che la mediazione n.865/2024 si era chiusa con verbale negativo in data 15 aprile 2025, mentre l'impugnazione veniva proposta con atto di citazione notificato in data 19 giugno 2025, dunque, oltre il termine decadenziale di trenta giorni, scaduto improrogabilmente il 15 maggio 2025.

Premesso quanto sopra, si rendono necessarie le seguenti considerazioni.

Sul contenuto dell'istanza di mediazione:

Il contenuto necessario ed indispensabile della domanda di mediazione è stabilito dall'articolo 4 comma 2 del Decreto legislativo n. 28/2010 come modificato dalla Riforma Cartabia.

La compilazione della domanda avviene solitamente sul modulo predisposto dall'organismo adito e deve contenere, oltre all'individuazione dell'organismo stesso, anche l'esatta indicazione dei dati delle parti e soprattutto la descrizione dell'oggetto della mediazione, e delle ragioni della pretesa. Con l'articolo 29 del Decreto n. 150/2023 è stato aggiunto quale ulteriore contenuto della domanda, anche l'indicazione del valore della controversia, da individuare secondo le regole stabilite dal Codice di procedura civile.

Dalla corretta indicazione dell'oggetto della domanda e delle ragioni della pretesa discende non solo la possibilità di stabilire se si verta in un'ipotesi di mediazione volontaria o obbligatoria e di individuare la tabella di indennità da applicare, ma anche la possibilità di conseguire l'effetto interruttivo della prescrizione del diritto e della decadenza della futura azione giudiziale.

In caso di fallimento dell'accordo o di mancata presentazione della parte chiamata in mediazione, il giudice andrà subito a verificare l'assolvimento della condizione di procedibilità, partendo proprio dall'esame del contenuto della domanda di mediazione, nella parte in cui si descrivono appunto l'oggetto e le ragioni della pretesa. Se tali elementi fossero stati omessi o indicati in modo generico, il Giudice potrebbe dichiarare non assolta la condizione e pronunciare l'improcedibilità della domanda giudiziale. Ad esempio, è stata dichiarata improcedibile la domanda nel caso di un'azione giudiziale conseguente ad una mediazione il cui oggetto era stato indicato genericamente come "*impugnativa della delibera condominiale per motivi di nullità/annullabilità*", senza meglio esplicitare le ragioni della pretesa sottostante l'impugnativa. La delibera condominiale che si intende impugnare deve essere invece indicata con esattezza, ed è necessario anche descrivere con precisione per quali ragioni se ne contesti la validità.

Oggetto della domanda di mediazione e ragioni della pretesa sono indispensabili anche per conseguire l'effetto interruttivo della prescrizione o della decadenza dall'azione giudiziale.

La domanda di mediazione va redatta pertanto, in modo informale ma deve rispettare i requisiti minimi di cui all'art. 4 D.Lgs. 28/2010, tra i quali contenere una chiara e precisa indicazione dell'oggetto della pretesa e delle ragioni della domanda.

Nel caso in cui la conciliazione non venga raggiunta o il chiamato non partecipi al primo incontro, e si tratti di una vertenza che rientri tra le materie obbligatorie elencate nell'art. 5 comma 1 D.Lgs. 28/2010, il Giudice valuterà infatti se la condizione di procedibilità sia stata assolta.

Tale valutazione verrà effettuata dal magistrato verificando a ritroso se vi sia stata simmetria tra la "*causa petendi*" del giudizio e le "*ragioni della domanda*" della mediazione e tra il *petitum* e l'oggetto della mediazione.

Solo se vi è simmetria, e quindi sovrapposibilità tra le due, il tribunale potrà accertare che il chiamato in mediazione seppur non comparso o non avendo raggiunto l'accordo sia stato messo nelle condizioni di poter conoscere il contenuto della domanda di conciliazione (sia rispettato il principio del contraddittorio e del chiesto e pronunciato) e dunque la mediazione sia stata regolarmente esperita, soddisfacendo la condizione di procedibilità.

Per una recente pronuncia del Tribunale di Roma dal rispetto della simmetria deriverebbe addirittura una questione di effettività di svolgimento della procedura: «[...] *per rendere effettiva la mediazione la parte chiamata deve essere messa in condizione di conoscere (qualora la mediazione sia avviata precedentemente al giudizio) tutte le questioni costitutive della pretesa dell'altra parte [...]*» (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 20160 del 29.12.2021).

Costante dottrina e giurisprudenza affermano che il principio di simmetria non significhi esatta identità tra l'indicazione dell'oggetto e delle ragioni della pretesa in mediazione e la *causa petendi* giudiziale.

Quello che deve essere stato indicato nella domanda di mediazione è il nucleo più significativo e rilevante della vertenza. La domanda di mediazione infatti non è un atto processuale *strictu sensu* inteso e, comunque, la procedura di giustizia consensuale è caratterizzata da una connaturale informalità degli atti e della sua procedura: “L’art. 4 pretende, infatti, l’indicazione delle “ragioni della pretesa”, con ciò potendosi solo intendere – in un procedimento deformatizzato - come fatti 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: ciò in quanto, come già 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. 125c.p.c.)” (cfr. Tribunale di Roma, Sez. V, 11 gennaio 2022, n. 259). È quindi nella prassi utile e opportuno tratteggiare la domanda di mediazione descrivendo in modo schematico gli elementi fattuali da cui trae origine la vicenda contenziosa, contenendoli nei moduli predisposti dagli organismi o in una breve memoria da allegare.

Il Tribunale di Roma, precisa che “l’istanza di mediazione deve ricalcare la futura domanda di merito, includendo tutti, e gli stessi, elementi fattuali che saranno introdotti nel futuro giudizio” (cfr. Tribunale di Roma, Sez. V, 11 gennaio 2022, n. 259). Non serve, invece, alcuna indicazione delle ragioni in diritto della pretesa.

Il Tribunale di Verona ha confermato l'assunto appena esposto con la pronuncia del 26.4.2021: *“vi è difformità tra oggetto e ragioni della istanza di mediazione e quelli del conseguente giudizio, comportante il difetto della condizione di procedibilità, quando nel giudizio di merito la domanda non solo abbia un petitum più ampio, anche solo in punto di quantum, di quello della istanza di mediazione ma quando si fondi anche su fatti costitutivi (si tratta delle ragioni della pretesa secondo la dizione contenuta) ulteriori rispetto a quelli dedotti nella fase stragiudiziale. Quel principio era stato affermato in una controversia bancaria nella quale, nella fase di mediazione, l'attore aveva lamentato l'applicazione, nel corso di un rapporto di conto corrente, di interessi anatocistici mentre nel successivo giudizio, aveva dedotto, in aggiunta al predetto profilo, la nullità del contratto e delle clausole del rapporto di conto corrente e aveva avanzato anche domanda di inibitoria alla segnalazione in Centrale Rischio”*.

Il Tribunale di Torino, con la pronuncia n. 1519 del 5.4.2023, riassume i seguenti principi:

- secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 2, del D.Lgs. n. 28/2010 si deve includere nell'istanza di mediazione *“l'oggetto e le ragioni della pretesa”* che va riferita al nucleo più significativo e rilevante della controversia e non alle domande accessorie poi emerse in giudizio;
- il difetto della condizione di procedibilità, conseguente alla difformità tra l'oggetto e titolo dell'istanza di mediazione e quelli della successiva causa, sussiste solo qualora la domanda giudiziale abbia un *petitum* più ampio di quello della domanda di mediazione, si fonda su fatti

costitutivi ulteriori rispetto a quelli dedotti nella fase stragiudiziale ovvero si basa su differenti pretese;

- non occorre una perfetta simmetria tra istanza di mediazione e domanda giudiziale, essendo sufficiente che i fatti posti a fondamento della successiva domanda giudiziale sino stati enucleati nella domanda di mediazione, a nulla rilevando l'esatta qualificazione giuridica della vicenda (citando, a tal proposito, la sentenza di Cassazione n. 29333/2019).

Ed ancora, *“Al fine di accertare il corretto avveramento della condizione di procedibilità della domanda, occorre verificare se il contenuto dell’istanza di mediazione corrisponda a quello del successivo atto introduttivo del giudizio.”* (cfr. Tribunale di Bari, 4 novembre 2024, n. 4515).

Nell'affermare tale principio, il Tribunale di Bari ricorda che la questione è disciplinata dall'art. 4 del D.Lgs. 28/2010, che, nel dettare le disposizioni inerenti all'accesso alla procedura stragiudiziale, individua l'ambito territoriale di cui deve far parte l'organismo ove viene depositata l'istanza di mediazione, nonché i contenuti essenziali dell'istanza medesima.

In particolare, quest'ultima deve contenere l'indicazione dell'organismo, delle parti, dell'oggetto e delle ragioni della pretesa. Dunque, *“Il contenuto di tale previsione normativa è “praticamente equivalente” a quello dell’art. 125 c.p.c., concernente, in generale, i contenuti minimi che un atto promanante dalle parti deve avere. Muovendo da questa constatazione, si può affermare che l’applicazione dell’art. 4 implica che vi debba*

*essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale”.*

In altre parole, l'istanza di mediazione deve ricalcare la futura domanda di merito, evidenziando gli elementi fattuali che saranno indicati in sede giudiziale. Questo consente, da un lato, di far svolgere alla mediazione la funzione deflattiva che le è propria e, dall'altro lato, di mettere parte chiamata nella condizione di conoscere le ragioni della controversia e di partecipare fattivamente alla procedura.

Ne consegue che *“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 procedibilità”.*

L'analisi giurisprudenziale ha progressivamente chiarito il contenuto minimo che deve caratterizzare la domanda di mediazione per essere considerata valida ed efficace.

La sentenza n. 707/2024 del Tribunale di Patti ha evidenziato che *“l'art. 4 comma 1 e comma 2 del D.Lgs.vo n. 28 del 4-3-2010 (nella formulazione all'epoca vigente) prescrive(va) che La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'articolo 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della*

*domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza. 2. L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa'.*

### **L'indicazione dell'organismo**

Il primo elemento obbligatorio riguarda l'indicazione dell'organismo presso cui viene depositata la domanda. Questo requisito assume particolare rilevanza in relazione alla competenza territoriale, che deve corrispondere al luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. La giurisprudenza ha chiarito che la violazione della competenza territoriale dell'organismo di mediazione comporta l'inefficacia del procedimento esperito e determina l'improcedibilità della domanda giudiziale.

Come evidenziato dalla sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 2446/2025, la violazione della competenza territoriale dell'organismo di mediazione comporta l'inefficacia del procedimento esperito e determina l'improcedibilità della domanda giudiziale quando tale vizio viene eccepito dal convenuto nella prima difesa utile o rilevato d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza.

La riforma Cartabia ha introdotto la possibilità di deroga alla competenza territoriale su accordo delle parti, ma tale deroga deve risultare da un accordo espresso e non può essere desunta dalla mera mancata comparizione del soggetto invitato alla mediazione.

### **L'identificazione delle parti**

Il secondo elemento obbligatorio concerne l'identificazione delle parti della controversia. La giurisprudenza ha chiarito che l'indicazione delle parti deve

essere sufficientemente precisa da consentire la loro identificazione univoca, seguendo criteri analoghi a quelli previsti per gli atti processuali.

L'identificazione deve comprendere non solo i dati anagrafici delle persone fisiche o la denominazione degli enti, ma anche gli elementi necessari per la regolare convocazione. La sentenza del Tribunale di Catanzaro n. 924/2023 ha chiarito che *“la comunicazione dell'istanza di mediazione deve pertanto essere portata a conoscenza della controparte personalmente, a cura dell'istante o dell'organismo di mediazione, con modalità idonee ad assicurarne la ricezione”*.

### **La specificazione dell'oggetto della controversia**

Il terzo elemento obbligatorio riguarda l'indicazione dell'oggetto della controversia, che deve essere sufficientemente specifica da consentire l'identificazione della materia del contendere. La giurisprudenza ha progressivamente chiarito che non è sufficiente un'indicazione generica, ma è necessaria una descrizione che consenta alla controparte di comprendere la natura e l'estensione della pretesa.

La sentenza del Tribunale di Palermo n. 3032/2023 ha stabilito che *“la domanda di mediazione deve contenere, a pena di nullità, elementi minimi essenziali analoghi a quelli previsti dall'art. 125 c.p.c., ovvero: la corretta individuazione delle parti, la specificazione dell'oggetto della controversia e l'indicazione delle ragioni della pretesa, seppur non necessariamente in forma estesa e completa”*.

La sentenza ha inoltre chiarito che *“la mera indicazione generica di presunti vizi della delibera, senza specificazione delle norme violate o dei fatti contestati, rende nulla la*

*domanda di mediazione e non idonea ad interrompere il termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione”.*

### **L'esposizione delle ragioni della pretesa**

Il quarto elemento obbligatorio concerne l'indicazione delle ragioni della pretesa, che deve fornire una descrizione, seppur sintetica, dei fatti e delle ragioni giuridiche su cui si fonda la richiesta. La giurisprudenza ha chiarito che non è necessaria un'esposizione dettagliata come quella richiesta per l'atto di citazione, ma è comunque indispensabile un'indicazione che consenta di comprendere i fondamenti della pretesa.

La sentenza del Tribunale di Tempio Pausania n. 310/2025 ha evidenziato che *“una domanda di mediazione che si limiti ad indicazioni generiche circa la causa petendi, senza specificare il petitum e il provvedimento che l'attore intende ottenere dal tribunale adito, non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità della successiva domanda giudiziale”.*

### **Il principio di simmetria tra mediazione e giudizio**

Un aspetto fondamentale emerso dalla giurisprudenza riguarda il principio di simmetria tra il contenuto della domanda di mediazione e quello della successiva domanda giudiziale. La sentenza del Tribunale di Palermo n. 3032/2023 ha chiarito che *“deve inoltre sussistere una simmetria tra i fatti narrati nell'istanza di mediazione e quelli successivamente esposti in sede giudiziale, pena l'improcedibilità della domanda”.*

Questo principio risponde all'esigenza di garantire che la mediazione abbia effettivamente ad oggetto la stessa controversia che viene successivamente

sottoposta al giudice, evitando che il procedimento di mediazione si riduca a un mero adempimento formale privo di sostanza conciliativa.

La giurisprudenza ha precisato che la simmetria deve sussistere relativamente a *personae, petitum e causa petendi*, pur non richiedendo una corrispondenza letterale tra i due atti. È sufficiente che la controversia sottoposta a mediazione sia sostanzialmente la stessa che viene successivamente proposta in giudizio, con la possibilità di specificazioni e approfondimenti che non alterino la natura della pretesa.

### **I vizi della domanda di mediazione**

L'analisi dei vizi che possono inficiare la validità della domanda di mediazione richiede la distinzione tra vizi sanabili e vizi insanabili, con particolare attenzione alle conseguenze processuali che ne derivano.

#### Vizi relativi alla competenza territoriale:

I vizi relativi alla competenza territoriale dell'organismo costituiscono una delle cause più frequenti di invalidità della domanda di mediazione. La sentenza del Tribunale di Parma n. 369/2025 ha chiarito che *“la domanda di mediazione presentata unilateralmente presso un organismo territorialmente incompetente non produce alcun effetto utile e comporta la declaratoria di improcedibilità della causa per mancata attivazione del prescritto procedimento”*.

La sentenza ha inoltre precisato che *“la successiva proposizione di domanda di mediazione innanzi ad un organismo territorialmente competente, effettuata dopo il rilievo giudiziale dell'incompetenza del primo organismo adito, non sana il vizio originario e non evita la declaratoria di improcedibilità”*.

Questo orientamento sottolinea il carattere insanabile del vizio di competenza territoriale, che non può essere rimediato attraverso una seconda domanda di mediazione presentata presso l'organismo competente.

Vizi relativi al contenuto della domanda:

I vizi relativi al contenuto della domanda possono riguardare l'omessa o insufficiente indicazione degli elementi obbligatori previsti dall'articolo 4, comma 2. La giurisprudenza ha distinto tra vizi che comportano la nullità della domanda e vizi che ne determinano l'inesistenza.

La sentenza del Tribunale di Palermo n. 3032/2023 ha chiarito che *“l'assenza degli elementi essenziali determina non un mero vizio di nullità ma l'inesistenza della domanda di mediazione, con conseguente improponibilità dell'azione per decadenza qualora sia decorso il termine di 30 giorni dall'adozione della delibera impugnata”*.

Vizi relativi alla comunicazione:

Un'altra categoria di vizi riguarda le modalità di comunicazione della domanda alle parti. La sentenza del Tribunale di Catanzaro n. 924/2023 ha stabilito che *“la comunicazione dell'avvio del procedimento di mediazione effettuata esclusivamente mediante PEC all'indirizzo del procuratore costituito in giudizio, anziché alla parte personalmente, determina l'invalidità della procedura e la conseguente improcedibilità della domanda giudiziale”*.

La sentenza ha precisato che *“tale vizio non è sanabile neppure in presenza di una procura alle liti che contenga l'elezione di domicilio presso il difensore, qualora questa sia limitata alla sola fase giudiziale senza contemplare espressamente anche la fase stragiudiziale della mediazione”*.

### **La sanatoria dei vizi**

La questione della sanatoria dei vizi della domanda di mediazione presenta profili di particolare complessità, considerando la natura extraprocessuale del procedimento e la sua funzione di condizione di procedibilità per l'azione giudiziale.

### **Principi generali sulla sanatoria**

La giurisprudenza ha chiarito che non tutti i vizi della domanda di mediazione sono suscettibili di sanatoria. La distinzione fondamentale è quella tra vizi che attengono alla validità formale dell'atto e vizi che ne compromettono l'esistenza giuridica.

I vizi di nullità, quando non comportino l'inesistenza dell'atto, potrebbero teoricamente essere sanati attraverso comportamenti concludenti delle parti o mediante rinnovazione dell'atto viziato. Tuttavia, la giurisprudenza ha adottato un approccio restrittivo, considerando che la natura della mediazione come condizione di procedibilità richiede il rispetto rigoroso dei requisiti formali.

### **Limiti alla sanatoria**

La sentenza del Tribunale di Palermo n. 3032/2023 ha chiarito che *“la procura alle liti conferita successivamente alla presentazione della domanda di mediazione non può sanare la nullità della stessa, né può considerarsi equivalente ad una domanda di mediazione un atto di intervento ad adiuvandum presentato oltre il termine di decadenza”*.

Questo orientamento sottolinea che la sanatoria non può operare attraverso atti successivi che non abbiano la natura e la funzione della domanda di

mediazione, escludendo la possibilità di equiparare atti processuali diversi alla domanda di mediazione propriamente detta.

### **La costituzione del convenuto**

Un aspetto particolare riguarda gli effetti della costituzione del convenuto sui vizi della domanda di mediazione. Diversamente da quanto previsto per l'atto di citazione dall'articolo 164 del codice di procedura civile, la costituzione del convenuto nel procedimento di mediazione non produce automaticamente effetti sanativi sui vizi della domanda.

La ragione di questa differenza risiede nella natura extraprocessuale della mediazione e nella sua funzione di condizione di procedibilità, che richiede il rispetto sostanziale dei requisiti formali per garantire l'effettività del tentativo conciliativo.

### **La specificità della domanda nella giurisprudenza recente**

La giurisprudenza più recente ha sviluppato orientamenti sempre più rigorosi sulla specificità richiesta per la domanda di mediazione, superando interpretazioni eccessivamente formaliste ma mantenendo l'esigenza di garantire l'identificazione precisa della controversia.

### **Il contenuto minimo essenziale**

La sentenza del Tribunale di Tempio Pausania n. 310/2025 ha chiarito che *“l'istanza di mediazione deve necessariamente contenere, ai sensi dell'art. 44 del decreto legislativo citato, l'indicazione dell'organismo, delle parti, dell'oggetto e delle ragioni della pretesa, elementi che corrispondono sostanzialmente a quelli previsti dall'art. 125 c.p.c. per il contenuto degli atti processuali, fatta eccezione per i soli elementi di diritto”*.

La sentenza ha inoltre precisato che *“la validità ed efficacia dell’istanza di mediazione impone una necessaria simmetria tra i fatti narrati in sede di mediazione e quelli esposti in sede processuale, almeno per quanto concerne gli elementi principali della controversia, dovendo sussistere corrispondenza tra l’istanza di mediazione e la domanda giudiziale concretamente formulata”*.

### **L’indicazione del petitum**

Un aspetto di particolare rilevanza emerso dalla giurisprudenza recente riguarda la necessità di indicare il petitum nella domanda di mediazione. La sentenza del Tribunale di Tempio Pausania n. 310/2025 ha evidenziato che *“una domanda di mediazione che si limiti ad indicazioni generiche circa la causa petendi, senza specificare il petitum e il provvedimento che l’attore intende ottenere dal tribunale adito, non può considerarsi validamente espletata e comporta l’improcedibilità della successiva domanda giudiziale”*.

La sentenza ha spiegato che *“l’assenza del petitum nell’istanza di mediazione impedisce alla parte chiamata non solo di riconoscere la materia del futuro contendere, ma anche di partecipare con cognizione di causa al procedimento di mediazione ed esercitare le conseguenti difese, vanificando la funzione deflattiva dell’istituto e riducendolo ad un mero adempimento formale contrario alla ratio legis”*.

### **La partecipazione delle parti e i vizi della rappresentanza**

Un aspetto di particolare complessità riguarda i vizi relativi alla partecipazione delle parti al procedimento di mediazione, che possono inficiare la validità dell’intero procedimento anche quando la domanda sia formalmente corretta.

### **La partecipazione personale**

La giurisprudenza ha chiarito che la mediazione richiede la partecipazione personale delle parti, assistite dai rispettivi difensori. La sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore n. 2146/2025 ha evidenziato che *“la partecipazione alla procedura di mediazione deve avvenire personalmente o a mezzo di difensore munito di procura speciale sostanziale, poiché la mera procura alle liti rilasciata al difensore non è sufficiente affinché questi partecipi validamente alla mediazione obbligatoria”*.

### **I requisiti della procura sostanziale**

Quando la parte non possa partecipare personalmente, la giurisprudenza ha stabilito requisiti rigorosi per la procura sostanziale. La sentenza del Tribunale di Lagonegro n. 381/2025 ha chiarito che *“la parte può validamente farsi sostituire da un terzo, incluso il proprio difensore, purché conferisca a quest’ultimo una procura speciale sostanziale avente lo specifico oggetto della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne costituiscono oggetto”*.

L’analisi della disciplina della domanda di mediazione evidenzia la complessità di un istituto che deve bilanciare l’esigenza di flessibilità procedurale con la necessità di garantire l’identificazione precisa della controversia e delle parti coinvolte. La giurisprudenza ha progressivamente chiarito i requisiti formali essenziali, adottando un approccio che privilegia la sostanza rispetto al formalismo eccessivo, pur mantenendo standard rigorosi per garantire l’effettività del tentativo conciliativo.

La sentenza del Tribunale di Patti n. 707/2024 ha sintetizzato efficacemente i principi applicabili, osservando che *“tali disposizioni, in uno con quella di cui all’art.*

*3 comma 3 (gli atti del procedimento di mediazione non sono soggetti a formalità'), nel rispetto delle caratteristiche e delle finalità proprie dell'istituto, non prescrivono una forma specifica della domanda, stabilendo, tuttavia, che il procedimento si consideri instaurato al momento della presentazione della domanda; il che implica che la stessa debba essere depositata in forma scritta, e richiedendo, inoltre, un contenuto minimo essenziale della domanda: l'indicazione dell'organismo, delle parti, dell'oggetto e delle ragioni della pretesa; contenuto minimo che appare essere stato osservato nel caso di specie".*

La corretta redazione della domanda di mediazione richiede quindi particolare attenzione, atteso che devono essere garantiti il rispetto dei requisiti formali essenziali senza cadere in eccessi di formalismo che potrebbero compromettere l'efficacia dell'istituto. La specificità richiesta deve essere commisurata alla finalità conciliativa del procedimento, garantendo alle parti la possibilità di comprendere la natura della controversia e di partecipare consapevolmente al tentativo di composizione amichevole.

La tendenza emergente dalla giurisprudenza più recente è quella di richiedere un contenuto sostanzialmente equivalente, benché ispirato alla sinteticità, a quello dell'atto introduttivo del giudizio, pur con le necessarie semplificazioni derivanti dalla natura extraprocessuale del procedimento. Questa impostazione garantisce l'effettività del tentativo conciliativo e la possibilità per le parti di valutare consapevolmente le opportunità di composizione amichevole della controversia, realizzando così la finalità deflattiva perseguita dal legislatore attraverso l'introduzione della mediazione obbligatoria.

Stante quanto appena sopra argomentato, i motivi formulati nell'istanza di mediazione sono alquanto generici secondo le indicazioni fornite, al riguardo, dalla legge e, pertanto, si ritiene che appaiano meritevoli le eccezioni sollevate dal convenuto.

Mette conto evidenziare, invero, che il **Pt\_I** con l'istanza per la mediazione n.610/2024, per l'impugnazione della delibera del 21.07.2024, ha indicato i seguenti motivi di opposizione: *“illegittimità della delibera per una serie di irregolarità che hanno inficiato quasi tutti i punti all'ordine del giorno che verranno meglio argomentati in sede di mediazione”*.

Dunque, appare evidente che, in sede di mediazione, l'attore ha ommesso di indicare sia le specifiche presunte irregolarità della delibera *de qua*, sia i punti all'ordine del giorno contestati, atteso che nella delibera *de qua*, venivano discussi n.7 punti all'ordine del giorno.

Nell'istanza di mediazione, quindi, il **Pt\_I** ha genericamente impugnato la delibera, senza specificare né la *causa petendi* né il *petitum*, senza indicare le ragioni logiche giuridiche per le quali aveva proposto la mediazione, riservandosi di *“precisare meglio gli argomenti in mediazione”*.

Tale circostanza trova conferma nel contenuto dell'atto in citazione, dal quale emergono irrualmente e tardivamente le contestazioni del **Pt\_I** relativamente ai punti nn.1 e 5 dell'odg della delibera del 21.07.2025, senza nulla precisare in merito agli altri punti dell'ordine del giorno che, ad oggi, devono ritenersi non contestati.

Da un attento esame del contenuto della citazione, appare evidente come la domanda, indicata nell'istanza di mediazione n.610/2024, sia totalmente diversa da quella esposta nell'atto di citazione, con conseguente caducazione dell'azione incoata.

Parimenti, nel procedimento di mediazione n.865/2024 avverso la delibera del 17.11.2024, l'attore ha genericamente contestato l'irregolarità della delibera avente ad oggetto la riqualificazione di un'area del Controparte\_1 denominata "campo giochi", atteso che *"ritiene che siano necessarie delle autorizzazioni amministrative degli organi competenti; tali autorizzazioni non sono mai state esibite; l'eventuale assenza di queste autorizzazioni potrebbe comportare gravi violazioni di legge"*.

I motivi di impugnazione anche per la mediazione n.865/2024 risultano totalmente generici, poiché l'attore *"ritiene"* mancanti *"delle autorizzazioni"* (senza indicare di quali presunte autorizzazione si tratti) contestando, peraltro, *"l'eventuale assenza"* (non fornendo alcuna prova della pretesa violazione).

Appare di tutta evidenza come manchi nella fattispecie l'identità tra le due domande di mediazione, che devono ritenersi generiche sotto il profilo del *petitum* e della *causa petendi*, rispetto alle domande formulate in atto di citazione.

Il CP\_1 convenuto, peraltro, già in sede di mediazione, aveva sollevato le eccezioni oggi formulate in comparsa di costituzione, avendo così dedotto nell'atto di adesione, per la mediazione n.610/2024 *"in via preliminare si contesta l'improcedibilità ed inammissibilità dell'impugnativa della delibera del 21.07.2024"*

*proposta dal **Parte\_1** stante la genericità della domanda mancante dei motivi di impugnazione, oltre che per la palese violazione dei termini di cui all'art. 1137 c.c.”.*

*Parimenti, per la mediazione n.865/2024, così deduceva, “in via preliminare, il condominio deducente nel richiamare il contenuto del verbale assembleare del 17.11.2024, contesta l'improcedibilità ed inammissibilità dell'impugnativa della delibera assembleare del 17.11.2024 proposta dal nuozzi **Parte\_1** stante la genericità della domanda mancante dei motivi di impugnazione, oltre che per la palese violazione dei termini di cui all'art. 1137 c.c.”.*

*Di guisa che l'attore è decaduto dal diritto di impugnativa della delibera assembleare del 21.07.2024 (ove lo stesso **Pt\_1** era presente) e delle delibera del 17.11.2024 per la palese violazione del termine decadenziale di 30 giorni di cui all'art.1137 c.c., non avendo proposto entro i termini di legge un corretto e legittimo procedimento di mediazione con effetto interruttivo ai sensi dell'art 8, comma II, D.Lgs 28/2010, stante la richiamata nullità dei procedimenti n.610/2024 e n.865/2024.”.*

Per quanto sopra esposto, pertanto, l'eccezione di inammissibilità ed improcedibilità erano state tempestivamente sollevate da parte convenuta, sia in sede di mediazione, che con la comparsa di costituzione e risposta e, quindi, con la prima difesa utile.

Da ciò discende che l'eccezione di tardività sollevata dall'attore non merita accoglimento, tanto più che le contestazioni del **Pt\_1** alle eccezioni, sollevate dal convenuto, appaiono alquanto generiche e prive di valide argomentazioni generiche.

Questo Tribunale, visto l'obbligo, imposto dall'art. 4 del Decreto legislativo n. 28/2010, di indicare nell'istanza di mediazione l'oggetto e le ragioni della pretesa, deve dichiarare l'improcedibilità dell'azione promossa dall'attore.

Come sopra esposto, questa indicazione deve essere sufficientemente specifica e simmetrica rispetto all'atto introduttivo del giudizio, per consentire alla controparte di conoscere il nucleo del futuro contenzioso e rendere possibile un consapevole tentativo di conciliazione. Nel caso specifico, l'attore - nell'istanza di mediazione - non ha indicato tutte le circostanze di fatto ed i principi di diritto, a sostegno dell'impugnazione.

Da ciò consegue che non è stata soddisfatta la condizione di procedibilità, richiesta dalla normativa sopra esaminata.

Per questi motivi, questo Tribunale deve dichiarare l'improcedibilità delle domande attoree, dovendosi ritenere precluse o assorbite dall'accertata improcedibilità le ulteriori questioni di merito.

Le spese, come liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza e seguono le tariffe forensi nei minimi, tenuto conto delle attività espletate, delle questioni giuridiche e di fatto, trattate nonché della natura e del valore della causa, secondo lo scaglione di valore di riferimento della causa (da € 1.101,00 a € 5.200,00), per le fasi effettivamente svolte.

Nello specifico, i compensi devono essere liquidati come segue: € 213,00 (fase di studio), € 213,00 (fase introduttiva) ed € 426,00 (fase decisionale) e, così, complessivamente, € 852,00 oltre spese generali ed accessori come per legge.

I compensi in tal modo liquidati appaiono in ogni caso congrui ed adeguati rispetto alle attività svolte ed all'impegno profuso.

La presente sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva ex art. 282

c.p.c.-

Così deciso in Termini Imerese, il 19.02.2026

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice dr.ssa Maria Margherita Urso, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia del 21/2/2011 n. 44