

## Mediazione in condominio

L'art. 71-*quater* disp. att. c.c., introdotto dalla legge di riforma dell'istituto condominiale, disciplina il procedimento di mediazione per le controversie in materia di condominio.

Si tratta di una norma particolarmente opportuna alla luce del fatto che il d.l. n. 69/13 (cosiddetto "Decreto Fare"), come convertito in legge, intervenendo sul d.lgs. n. 28/10 in tema di mediazione, ha reintrodotto – a partire dal 21.9.'13 – per tutta una serie di liti, ivi comprese quelle condominiali, la conciliazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale, dando così nuova vita ad un procedimento che, dopo la nota sentenza della Corte Costituzionale n. 272 del 6.12.'12, era sopravvissuto solo nella parte in cui disciplinava la mediazione facoltativa.

Anzitutto, la norma in commento chiarisce, al primo comma, cosa debba intendersi per controversie "in materia di condominio" cui fa riferimento il citato d.lgs. n. 28/10: tali sono "quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II," c.c. "e degli articoli da 61 a 72", disp. att. c.c. Si tratta, quindi, di tutte le controversie relative sia agli artt. da 1117 a 1139 del codice civile, sia alle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione del codice stesso.

Sempre la norma in argomento puntualizza, al secondo comma, che "la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato". Tale disposizione va, tuttavia, coordinata con quanto previsto dall'art. 4, d.lgs. n. 28/10, come da ultimo modificato. Pertanto, in caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolgerà davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. E per determinare il tempo della domanda si dovrà aver riguardo alla data di deposito dell'istanza.

L'art. 71-*quater*, disp. att. c.c., precisa, poi, al terzo comma, che al procedimento di mediazione "è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice" civile. Il che vuol dire con un *quorum* deliberativo costituito, sia in prima sia in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Quanto allo svolgimento del procedimento di mediazione per le liti condominiali, si applicano, in linea generale, le ordinarie regole dettate dal predetto d.lgs. 28/10. Così, all'atto della presentazione dell'istanza di mediazione, il responsabile dell'organismo dovrà attivarsi per designare un mediatore e fissare il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda (l'assenza ingiustificata – nel caso la lite arrivi davanti all'autorità giudiziaria – comporterà il pagamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio). Durante il primo incontro al mediatore spetterà chiarire la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione. Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, dovrà poi invitare le parti e i loro avvocati (la cui partecipazione è prevista come obbligatoria) ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione e, in caso di esito positivo, procederà con lo svolgimento. Al contrario, in caso di esito negativo, il procedimento si riterrà concluso: la condizione di procedibilità si considererà comunque avverata (sicché si potrà adire senz'altro l'autorità giudiziaria) e nessun compenso sarà dovuto all'organismo di conciliazione.

Tutto questo tenendo, però, presente quanto previsto dal quarto comma dell'art. 71-*quater* disp. att. c.c., secondo cui se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di legittimazione in favore dell'amministratore, è possibile ottenere, previa specifica istanza in tal senso, "idonea proroga" della data di prima comparizione. Una previsione, questa, dettata presumibilmente in considerazione delle difficoltà che possono sorgere in condominio per arrivare ad una decisione sul punto, ma che, all'evidenza, rischia di allungare i tempi della procedura.

Nell'ipotesi in cui la mediazione prosegua e un accordo sia raggiunto, il mediatore formerà processo verbale al quale alleggerà il testo dell'accordo medesimo (che, ove sottoscritto anche dagli avvocati delle parti, costituirà "titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale"). In caso invece non si arrivi ad alcun accordo, allora il mediatore potrà formulare una proposta di conciliazione (facoltà che diventa un obbligo se le parti gliene faranno concordemente richiesta). A questo punto, le parti, entro sette giorni, dovranno comunicare, per iscritto, la loro accettazione o meno. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si darà per rifiutata.

Anche con riferimento a questo aspetto della procedura di mediazione va tenuto in considerazione, tuttavia, quanto previsto dall'art. 71-*quater* disp. att. c.c., in particolare, dal quinto e sesto comma: "la proposta di mediazione" (indipendentemente che provenga – deve ritenersi – dalla controparte o dal mediatore) dovrà essere approvata dall'assemblea con la stessa maggioranza (art. 1136, secondo comma, c.c.) più sopra vista per legittimare l'amministratore a partecipare all'incontro di conciliazione; il termine di sette giorni, fissato in linea generale per accettare o meno la proposta di mediazione formulata dal mediatore, potrà essere derogato dallo stesso mediatore in relazione alla "necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare".

Emerge da quanto precede, insomma, che l'amministratore non potrà assumere alcuna determinazione in ordine alla controversia da mediare. E questo perché, anche dopo la riforma della disciplina condominiale, resta un mandatario. Il passaggio assembleare, pertanto, dovrà ritenersi necessario con riferimento a qualsiasi decisione da prendere in sede conciliativa: non solo, quindi, in relazione alle citate ipotesi relative alla legittimazione a comparire e alla proposta di mediazione, ma anche con riguardo, ad esempio, alla decisione di proseguire o meno la mediazione dopo il primo incontro. Ciò che, peraltro, potrebbe facilmente aprire la strada ad un uso distorto della procedura finalizzato a differire il più possibile l'avvio dell'azione giudiziaria.

Va detto, comunque, che per velocizzare la procedura in parola una soluzione potrebbe essere quella di una delibera che, nel dare incarico all'amministratore di partecipare al procedimento di conciliazione, gli attribuisca contestualmente anche la facoltà di accettare una proposta avente determinati requisiti. Tale soluzione, tuttavia, si rivelerebbe efficace solo laddove la proposta in questione coincidesse esattamente con quanto deciso dall'assemblea; diversamente il ricorso al consesso assembleare diverrebbe inevitabile.

In questo quadro è allora importante tener presente che il d.lgs. n. 28/10 fissa in tre mesi il termine di durata massima della mediazione, e che tale termine deve ritenersi applicabile anche alle controversie condominiali, posto che in relazione a queste liti, alla luce del più volte citato art. 71-*quater* disp. att. c.c., sembra emergere una volontà legislativa che mira semplicemente ad introdurre dei correttivi alla disciplina sulla mediazione, lasciandone inalterato l'impianto generale.

Descritta in questi termini la procedura conciliativa per le controversie condominiali (con i connessi problemi) – e precisato altresì che la domanda di mediazione "impedisce" il decorso del termine decadenziale (di trenta giorni) previsto dall'art. 1137 c.c. per impugnare la delibera condominiale – resta, a questo punto, solo da sottolineare, in materia, come la mediazione obbligatoria – ai sensi dell'art. 5, d.lgs. n. 28/10 – non si applichi "nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione"; il che significa che, in ambito condominiale, in caso di emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'obbligo di mediazione scatterà solo a seguito della pronuncia sulla richiesta di sospensione.

Il testo del d.lgs. n. 28/10, con le modifiche recate dal d.l. n. 69/13 (come convertito in legge), è estraibile dal sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Del pari, è anche estraibile dallo stesso sito la normativa sul condominio, così come modificata dalla legge di riforma n. 220/12.

*Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale*