

» di **Corrado Sforza**
La lente
sulla casa
Fogliani*

La proposta a mediazione

L'articolo 71-quater delle disposizioni di attuazione del codice civile, al quinto comma, prevede che la proposta di mediazione debba «essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile», e che, nel caso in cui tale maggioranza non venga raggiunta, «la proposta si deve intendere rifiutata». Interessa chiarire se alla predetta maggioranza si debba far riferimento qualsiasi sia la controversia condominiale oppure no.

Nonostante la formulazione letterale della norma non sembri lasciare spazio ad eccezioni, in verità, laddove dall'approvazione della proposta conciliativa derivi la limitazione dei diritti dei condòmini sulle parti comuni, tale approvazione - deve ritenersi - non può avvenire se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. Nell'interpretare la norma, infatti, si deve tener conto dei principi che regolano la materia condominiale; principi che - come precisato dalla giurisprudenza - non consentono all'assemblea, con delibere assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condòmini sui beni condominiali. Basti ricordare la pronuncia della Cassazione n. 4258 del 24.2.'06 che, con riguardo all'ipotesi di deliberazioni che autorizzino l'amministratore a concludere transazioni, ha precisato che tali transazioni, ove vadano a porre limitazioni alle facoltà dei condòmini sulle cose comuni, presuppongono il consenso della totalità della compagine condominiale. E più di recente - sempre in tema di accordi extragiudiziali - va ricordata la pronuncia della Suprema Cor-

te n. 25608 del 30.11.'11, secondo cui la transazione per effetto della quale il condominio rinunci a servitù o acconsenta alla modifica delle stesse «richiede il consenso unanime dei condòmini» e non può essere, quindi, «approvata a maggioranza dall'assemblea».

Il panorama è tale che ipotizzare una soluzione diversa da quella che qua si prospetta - e, in particolare, che il legislatore, introducendo l'articolo 71-quater disposizioni attuative codice civile, abbia voluto consentire alla maggioranza dei condòmini di disporre delle facoltà dominicali dell'intera compagine condominiale - non sembra possibile.

**Presidente*
*Centro studi **Confedilizia***

@SforzaFogliani

