

di **Corrado Sforza Fogliani***

**La lente
sulla casa**

**Condominio
e mediazione**

L'articolo 71-quater delle disposizioni attuative del Codice Civile, introdotto dalla legge di riforma dell'istituto condominiale, disciplina il procedimento di mediazione per le controversie. Si tratta di una norma opportuna alla luce del fatto che il dl 69/2013 ha reintrodotto (a partire dal 21 settembre 2013) 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 sentenza 272/2012 della Consulta, era sopravvissuto solo nella parte in cui disciplinava la mediazione facoltativa.

Anzitutto, la norma chiarisce, al primo comma, cosa debba intendersi per controversie «in materia di condominio»: tali sono «quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, Codice Civile» e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni attuative. Si tratta, quindi, di tutte le controversie relative sia agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile sia alle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione. Al secondo comma la norma in argomento puntualizza 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».

L'articolo 71-quater precisa, poi, 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.

*Presidente
 Centro Studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

