

# Condominio: stop alle liti, arriva la mediazione

*Le controversie in materia condominiale dovranno essere precedute dal tentativo obbligatorio di conciliazione E', infatti, entrata in vigore la mediazione obbligatoria in questo ambito con lo scopo di alleggerire l'imponente mole dei processi civili.*

L'art.5 del D.Lgs 28/2010 ha espressamente sancito l'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione anche riguardo alle questioni attinenti il condominio.

L'entrata in vigore della mediazione obbligatoria in questo ambito è stata poi rinviata di un anno, ossia al 21 marzo 2012, dalla legge 10/2011 e, in particolare, dal suo art. 2 che ha disposto la medesima proroga anche per le controversie attinenti le richieste di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti.

Si tratta di un provvedimento finalizzato sostanzialmente alla deflazione del carico giudiziario che, già nel primo anno della sua applicazione, non è stato esente da critiche. In particolare alcuni, a fronte della introduzione nell'ordinamento di un evidente caso di giurisdizione condizionata, hanno sollevato la illegittimità costituzionale della norma, vuoi per contrasto con l'art.76 della Costituzione, sostenendo che il legislatore delegato abbia ecceduto i limiti imposti dalla delega parlamentare di cui all'art.60 della legge 69/2009, vuoi per contrasto con l'art.3 sempre della Costituzione, sostenendo che l'elencazione delle materie per le quali la mediazione è divenuta obbligatoria violi il principio di ragionevolezza.

Entrambe le censure hanno validi motivi a sostegno, ma sino a quando la Corte Costituzionale non si esprimerà al riguardo, le diatribe condominiali rimangono assoggettate al preventivo esperimento della mediazione e, pertanto, risulta utile in questa sede ragionare sui modi e sui termini in cui l'amministratore condominiale o il singolo condomino devono ricorrere a questo mezzo alternativo di risoluzione della lite, prima di intentare una causa.

## **Questioni da sottoporre all'organismo di conciliazione: termini e modi**

Le problematiche condominiali, dato l'alto tasso di litigiosità, ben si prestano all'utilizzo della procedura conciliativa in quanto le fattispecie in questione dipendono più da divergenze di opinioni tra singoli condomini per futili motivi o comunque ragioni facilmente risolvibili usando il buon senso.

Si pensi all'utilizzo delle parti comuni, ai fastidi derivanti dall'immissione di rumori molesti, allo scuotimento dei panni o della tovaglia sul terrazzo del vicino sottostante, tutte questioni già di competenza esclusiva del Giudice di Pace che, proprio per la sua natura bagatellare, necessitano più di un componimento bonario che di un vero e proprio processo. Orbene, proprio in questo ambito, il procedimento semplificato promosso avanti il Giudice di Pace già prevede che alla prima udienza le parti compaiano personalmente per tentare di conciliare la lite, quindi il tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dall'art.5 D.Lgs. 28/2010 appare invero una sterile ripetizione se non una duplicazione di costi, perché se la conciliazione non riesce – e si badi bene questo tentativo non è esente dalla corresponsione di una somma di danaro – colui che ritiene lesa un proprio diritto dovrà affrontare un secondo esborso economico per instaurare il giudizio di merito.

Ma le riflessioni non finiscono qui.

Pensiamo alle problematiche relative alla revisione o alla modifica delle tabelle millesimali, così come alla modifica del regolamento di condominio che alcuni proprietari intendono proporre per le ragioni più disparate.

Anche in questo caso il previo esperimento della mediazione non va esente da critiche.

Davvero ci si chiede come, nel primo caso, sia possibile comporre bonariamente una simile problematica che necessita inevitabilmente di un consulente tecnico idoneo a verificare se sussistono o meno i presupposti per poter procedere alle richieste formulate. Non solo, ma qui non si tratta di trovare un accordo che soddisfi entrambe le parti, quanto di dare una dimensione esatta al valore millesimale dell'unità immobiliare ubicata nell'edificio.

Stessa cosa si può dire in merito alla eventuale richiesta di modifica del regolamento condominiale. Anche in questo caso ci si domanda come una eventuale accordo transattivo raggiunto in sede di mediazione possa modificare un regolamento magari di natura contrattuale.

Per quanto concerne, invece, la classica impugnativa di delibera assembleare fondata sulla errata attribuzione di una voce di spesa, la questione non dovrebbe dare adito a particolari problematiche anche se il mediatore, anche in questo caso, dovrebbe conoscere la materia al fine di tentare un componimento bonario che contempererà davvero le esigenze delle parti.

Il termine di impugnazione della delibera resta sospeso per il periodo necessario a esperire il tentativo di conciliazione che non può protrarsi oltre i quattro mesi.

Il testo della norma nulla dice, invece, in merito al luogo in cui il suindicato tentativo debba essere esperito, ma ci si auspica che, in analogia a quanto previsto dagli artt. [23 e 810 cod. proc. civ.](#), la sede della mediazione debba essere quella del luogo in cui sorge l'edificio condominiale.

Il legale che dovesse ricevere l'incarico di intraprendere una azione vertente su questioni condominiali, dal 20 marzo 2012 deve informare il cliente della procedura di mediazione e delle agevolazioni fiscali, precisandolo per iscritto, così come che il ricorso preventivo alla mediazione è una condizione essenziale per poter iniziare, successivamente, una causa.

Il documento informativo deve essere sottoscritto dal cliente e dovrà essere allegato all'atto introduttivo dell'eventuale giudizio. In caso di violazione di questo obbligo di informazione, il contratto di prestazione professionale tra avvocato e cliente è annullabile.

L'accordo raggiunto con la collaborazione del mediatore può essere omologato, su istanza di parte, con decreto del Presidente del Tribunale del circondario nel quale ha sede l'organismo e diventa titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

*Tutti gli atti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni altra spesa, tassa o diritto. In particolare il verbale di conciliazione sarà esente dall'imposta di registro sino all'importo di € 50.000, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente. Alle parti che corrispondono l'indennità ai soggetti abilitati è riconosciuto un credito d'imposta fino a € 500, ridotto della metà in caso di insuccesso della mediazione. La mediazione è totalmente gratuita per i soggetti che nel processo beneficiano del gratuito patrocinio. A tale scopo l'interessato dovrà depositare presso l'organismo di mediazione una apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà .*

## **Il ruolo dell'amministratore**

L'amministratore è l'organo esecutivo del condominio. E' normalmente qualificato come il mandatario dei condomini. Il suo mandato è con rappresentanza nei limiti delle competenze a lui attribuite dalla legge ed eventualmente dal regolamento condominiale che, si badi bene, può eventualmente ampliare ma mai restringere le sue attribuzioni ex lege. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 ccod. civ., l'amministratore ha il potere e dovere di compiere tutta una serie di atti quali, per esempio, convocare le assemblee, eseguire le relative delibere, far rispettare il regolamento di condominio, disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che tutti possano farne parimenti uso, riscuotere le somme necessarie a pagare le spese per la manutenzione del bene comune, degli impianti e degli accessori ad uso comune, compiere atti conservativi dei diritti riguardanti le parti comuni.

A livello processuale tutto ciò si riflette nella sua legittimazione attiva e passiva atta a rappresentare il condominio nelle cause promosse dai condomini o da terzi.

Ora si tratta di comprendere se tale legittimazione permane in capo all'amministratore anche in sede di mediazione.

Non volendomi addentrare in un paragone che non ritengo attinente, ovvero la capacità dell'amministratore di poter efficacemente rappresentare il condominio in mediazione così come eventualmente previsto in caso di arbitrato, perché l'uno è obbligatorio, mentre l'altro rimane facoltativo, si ritiene che le competenze attribuite all'amministratore nel giudizio ordinario possano de relato estendersi e ricomprendere anche l'avvio del procedimento di mediazione, sottoscrivendo la relativa istanza così come la possibilità di partecipare alla mediazione senza bisogno di previa autorizzazione assembleare.

Si pensi solo al fatto che la norma prevede la fissazione del primo incontro presso l'organismo di conciliazione entro 15 giorni (termine invero non perentorio) dal deposito della domanda.

Detto termine, anche se estendibile non consentirà mai all'amministratore di indire prima dell'incontro l'assemblea al fine di assumere delle decisioni al riguardo.

L'incontro ha, peraltro, carattere meramente conoscitivo e non decisionale.

Infatti, è proprio questo ultimo aspetto a destare le maggiori perplessità, ovvero ci si chiede se l'amministratore possa eventualmente raggiungere e sottoscrivere un accordo al cospetto del mediatore o debba necessariamente sottoporlo preliminarmente al vaglio assembleare. Quest'ultima ipotesi è ovviamente la più corretta, ma non è esaustiva in quanto bisogna capire di quali maggioranze necessita l'amministratore in assemblea per poter validamente sottoscrivere l'accordo conciliativo.

A questa domanda si può agevolmente rispondere che le maggioranze varieranno a seconda dello specifico oggetto dell'accordo che si va a concludere.

Servirà, quindi, la maggioranza semplice per l'accordo che riguarda una diversa imputazione di importi nel consuntivo spese ordinario, oppure il pagamento a un fornitore, sempre per un intervento di tipo ordinario, mentre sarà necessaria la maggioranza qualificata se l'accordo ha per oggetto lavori di manutenzione straordinaria di rilevante entità oppure la modifica delle tabelle millesimali per errori di calcolo o mutate cubature dell'edificio.

Sarà, invece, necessaria l'unanimità dei consensi nel caso di rinuncia di una parte comune dell'edificio in favore di un condomino o di un terzo.

La necessità di questo preliminare vaglio assembleare desta non poche perplessità nell'ambito di un procedimento di mediazione che per legge non può durare più di quattro mesi, ben sapendo le difficoltà puramente organizzative dell'amministratore che entro detto termine dovrebbe, quindi, partecipare all'incontro e magari non solo al primo ma a più d'uno, sottoporre la questione e l'eventuale proposta conciliativa formulata dal mediatore - che la legge prevede venga riscontrata entro sette giorni dalla comunicazione alle parti - all'assemblea di condominio affinché con le maggioranze previste, deliberi nel merito. Tutto ciò ha dell'incredibile ed è sufficientemente inverosimile.

Degli accorgimenti, atti a superare queste difficoltà, dovranno essere presi al più presto.

## **I procedimenti esclusi dalla mediazione**

Rimangono esclusi dall'ambito della mediazione in materia condominiale i procedimenti speciali di ricorso per decreto ingiuntivo ex art.63 disp. att. cod. civ., sino alla pronuncia sulla istanza di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione in sede di opposizione al decreto, le procedure relative alla nomina o alla revoca dell'amministratore, le procedure cautelari, i procedimenti di licenza o di sfratto, sino al mutamento del rito (si pensi, per esempio, all'occupazione abusiva del portiere nella parte di edificio a lui destinato) e, da ultimo, l'azione civile esercitata nel processo penale.