

La vincolatività degli esiti della mediazione condominiale per tutti i condomini

Autore: Simona Loprieno

In: Giurisprudenza commentata

SOMMARIO: Premessa - La vicenda processuale - I passaggi della sentenza - Motivi della decisione - Conclusione

Premessa

Le controversie in materia di condominio sono disciplinate dalla legge 11.12.2012 n. 220 (entrata in vigore il 18.06.2013) e, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice.

In tali ipotesi, la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio.

L'amministratore è legittimato a partecipare al procedimento, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del cod. civ.[1] Il requisito della maggioranza è richiesto altresì per l'approvazione della proposta di mediazione. Qualora infatti tale maggioranza non dovesse raggiungersi, la proposta si deve intendere non accettata.

In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ.[2] **l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che attiene le spese d'interesse comune** e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, secondo l'art. 1108, terzo comma, cod. civ.[3], solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni.

La vicenda processuale

Nel merito, una condomina impugnava l'approvazione del bilancio citando in giudizio il condominio dinanzi al Tribunale. Alla prima udienza le parti costituite chiedevano il rinvio per esperire la mediazione

obbligatoria. In sede di mediazione il condominio accoglieva le richieste della condomina di correzione del bilancio facendosi carico di tutte le spese legali sostenute dalla stessa. I condomini che avevano formalizzato il proprio dissenso non intendevano ora contribuire al pagamento delle spese di mediazione argomentando che si erano a suo tempo dissociati, mediante la manifestazione chiara del loro suddetto dissenso.

Sul punto è dunque lecito chiedersi se **accogliere in via stragiudiziale tutte le domande avanzate dalla condomina equivalga ad una soccombenza del condominio** e quali spese debbano pagare i condomini che hanno formalizzato il dissenso alla lite ai sensi dell'art.1132 cod. civ. 4

Senza entrare in questa sede nei dettagli della singola vicenda processuale che meno interessano, è opportuno precisare a tal proposito che la **Corte di Cassazione, sez. II, con la sentenza n. 821 del 16 gennaio 2014, riconosceva che l'assemblea dei condomini secondo i principi generali espressi dall'art.1135 cod. civ., ha il potere di deliberare su tutto ciò che riguarda le spese di interesse comune e, quindi, anche eventuali atti di transazione che afferiscono a dette spese.**

Analizziamo più in dettaglio.

I passaggi della sentenza

In particolare, la Suprema Corte specificava che: "...rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze, impegnando tutti i condomini, anche i dissenzienti, in base alla regola generale espressa dall'art.1132 cod. civ. - **autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto un mero diritto obbligatorio**"⁵ (quale ad esempio quello derivante dalle spese di manutenzione ex art.1123 cod. civ.) diventa nota e non un diritto reale dei partecipanti al condominio. In tal senso si è espresso anche il **Tribunale di Pordenone** con la **sentenza n. 122 del 22 febbraio 2017**, il cui Giudice ha ritenuto che "nel caso di una controversia in cui è attore il condominio, definita mediante una transazione, i condomini sono tenuti a partecipare, pro quota e anche se dissenzienti, al pagamento delle spese che il convenuto ha affrontato per la propria spesa".

Alla luce della citata giurisprudenza si può dunque asserire che l'accordo di mediazione è assimilabile ad una transazione e non all'istituto giuridico processuale della soccombenza nella controversia, per cui l'esito dell'accordo conciliativo è vincolante per tutti i condomini, anche se dissidenti che, pertanto, saranno tenuti a pagare le spese legali e tutto ciò che è previsto nell'accordo.

Conclusioni

Alla luce di tutto quanto sopra argomentato, si desume chiaramente che **l'esito raggiunto nel corso della procedura di mediazione in materia di condominio, vincola tutti i condomini anche quelli che avevano formalizzato precedentemente il dissenso alla lite** ai sensi dell'art. 1132 cod. civ.

Volume consigliato

5Art. 1123 c.c. Ripartizione delle spese

[1] Art. 1136 c.c.c. 2 : “ Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

[2] Art. 1135 “Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

1. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:
 - 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
 - 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
 - 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
 - 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori ; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.
2. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.
3. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.”

[3] Art. 1108 c.c. 3 c.: "E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni."

4 Art. 1132 c.c.: Dissenso dei condomini rispetto alle liti:

1) Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

2) Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

3) Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

<https://www.diritto.it/la-vincolativita-degli-esiti-della-mediazione-condominiale-per-tutti-i-condomini/>