

Colui che intende promuovere una lite in materia condominiale deve, necessariamente, instaurare un procedimento di mediazione innanzi a un organismo di mediazione, partecipando personalmente agli incontri con il mediatore

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1102 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 8473 del 27/03/2019

La vicenda

Una condomina impugnava una delibera assembleare, limitatamente al punto dell'ordine del giorno relativo all'approvazione del conto consuntivo condominiale, **richiedendo che fosse dichiarata nulla** la predetta decisione per violazione dell'art. 1130 bis c.c., cioè **per non aver potuto prendere visione e fotocopiare i documenti giustificativi delle spese** che riteneva comunque ripartite in modo errato. A sostegno delle sua tesi produceva in giudizio le lettere con cui aveva richiesto di visionare i documenti condominiali.

Nel costituirsi in giudizio, il condominio convenuto ha eccepito in via preliminare **l'improcedibilità della domanda** della condomina **che non era presente personalmente all'incontro di mediazione**, mentre si era presentato il suo difensore.

La questione

Colui che intende promuovere una lite in materia condominiale deve, necessariamente, instaurare un procedimento di mediazione innanzi a un organismo di mediazione, partecipando personalmente agli incontri con il mediatore o **può delegare il suo avvocato alla partecipazione agli incontri di mediazione**, conferendogli una mera delega?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio.

In particolare il giudice romano ha dichiarato improcedibile la domanda della condomina in quanto all'incontro di mediazione la condomina non si era presentata personalmente ma aveva delegato il suo difensore.

Alla luce di quanto sopra il Tribunale è stato costretto a ricordare che in mediazione **la parte deve essere presente personalmente**, a meno che non conferisca al difensore **una procura speciale**, con indicazione nel contenuto dello specifico oggetto dell'attività delegata e nello specifico della disponibilità dei diritti oggetto di mediazione. In mancanza di quanto sopra la domanda deve essere dichiarata improcedibile.

Le riflessioni conclusive

Il procedimento di mediazione è stato progettato con il preciso scopo di scongiurare le liti giudiziarie e consentire mediante il confronto personale delle parti **il reperimento di soluzioni alternative al conflitto**.

Del resto la lentezza del processo civile, non in grado di dare risposte con la necessaria solerzia, rappresentano per le parti un rilevante danno.

I vantaggi dell'istituto sono molteplici sia sotto il profilo dei tempi, sia sotto il profilo economico e fiscale.

Ciò premesso, in primo luogo, merita di essere ricordato che, l'art. 5 del citato d.lgs. n. 28/2010 **estende la necessità del tentativo (preventivo) a tutte le liti riconducibili all'applicazione della normativa del condominio negli edifici**, come prevista dal codice civile. In particolare, la norma prevede che «chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio... (omissis) ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto...».

Bisogna poi considerare che secondo l'art. 71 quater disp. att. c.c (aggiunto dalla c.d. «riforma del condominio») per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d. lgs. 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 presenti disposizioni per l'attuazione del codice».

Rientrano quindi in questo ambito, tra l'altro, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari (art. 1137 c.c.); i conflitti sulla ripartizione delle spese (artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.); le problematiche attinenti alle innovazioni (artt. 1120 e 1121 c.c.); le opere eseguite dal singolo partecipante sull'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva (art. 1122 c.c.), compresa la sopraelevazione (art. 1127 c.c.); il perimento e/o la ricostruzione dell'edificio (art. 1128 c.c.); lo scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.); le questioni relative al conferimento/revoca dell'incarico di amministratore e al suo svolgimento (artt. 1129, 1130, 1131, 1133 e 1135 c.c.); il c.d. dissenso alle liti (art. 1132 c.c.); le anticipazioni (di spesa) effettuate dal singolo condomino (art. 1134 c.c.); ogni problematica riguardante il regolamento (approvazione del documento e/o integrazione/modifica delle relative clausole) (art. 1138 c.c.); le tabelle millesimali (artt. 68 e 69 disp. att. c.c.) e recupero crediti. A tale ultimo proposito bisogna ricordare che anche se **la materia della riscossione dei contributi condominiali** rientra nella disciplina condominiale, a norma dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, la mediazione **non si applica nei procedimenti per ingiunzione**; ciò significa che la disciplina della mediazione obbligatoria condominiale può scattare nei procedimenti di opposizione al decreto ingiuntivo, solo a seguito della pronuncia giudiziale sulla richiesta di sospensione.

L'art. 71 quater disp. att. c.c. dispone al terzo comma che al procedimento di mediazione è legittimato a partecipare **l'amministratore, sia come istante sia come convocato, previa delibera assembleare** da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136 c., secondo comma.

La lettera dell'art. 71 quater, comma 3, disp. att. c.c. rende evidente che la condizione di procedibilità delle "controversie in materia di condominio" non possa dirsi realizzata quando all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi **sprovisto della previa delibera assembleare** da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2 c.c., **non essendo in tal caso "possibile" iniziare la procedura di mediazione** e procedere con lo svolgimento della stessa, come suppone il primo comma dell'art. 8, d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 (Cass. civ., sez. VI, 08/06/2020, n. 10846).

In ogni caso l'art. 8, d.lgs. n.28/2010, dedicato al procedimento, prevede espressamente che al primo incontro davanti al mediatore debbano essere presenti sia le parti che i loro avvocati.

La previsione della presenza sia delle parti sia degli avvocati comporta dunque che, ai fini della realizzazione della condizione di procedibilità, **la parte non possa evitare di presentarsi davanti al mediatore, inviando soltanto il proprio avvocato.**

Tuttavia, la necessità della comparizione personale non comporta che si tratti di attività non delegabile. In mancanza di una previsione espressa in tal senso, e non avendo natura di atto strettamente personale, **deve ritenersi che si tratti di attività delegabile ad altri.**

Deve ritenersi che la parte (in particolare, la parte che intende iniziare l'azione, ma identico discorso vale per la controparte), che per sua scelta o per impossibilità non possa partecipare personalmente ad un incontro di mediazione, **possa farsi sostituire da una persona a sua scelta e quindi anche (ma non**

solo) dal suo difensore.

Allo scopo di validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, la parte deve conferirgli tale potere mediante una procura avente lo specifico oggetto della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto (ovvero, deve essere presente un rappresentante a conoscenza dei fatti e fornito dei poteri per la soluzione della controversia).

Quindi il potere di sostituire a sè stesso qualcun altro per la partecipazione alla mediazione può essere conferito **con una procura speciale sostanziale**.

In altre parole, sebbene la parte possa farsi sostituire dal difensore nel partecipare al procedimento di mediazione, in quanto ciò è escluso dalla legge, non può conferire tale potere con la procura conferita al difensore e da questi autenticata, benchè possa conferirgli con essa ogni più ampio potere processuale (Cass. civ., sez. II, 27/03/2019, n. 8473).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/colui-che-intende-promuovere-una-lite-in-materia-condominiale-deve-necessariamente-instaurare-un-procedimento-di-mediazione-innanzi-a-un-organismo-di-mediazione-partecipando-personalmente-agli-inco/>