

L'amministratore di condominio in mediazione: è necessaria la previa delibera assembleare per partecipare alla mediazione

Autore: Elena Laezza

In: Giurisprudenza commentata

SOMMARIO: La disciplina della mediazione nelle materia condominiale - Corte di Cassazione Ordinanza n. 10846 8 giugno 2020: a) il caso b) la decisione - Conclusioni

La disciplina della mediazione nelle materia condominiale.

A seguito dell'introduzione della mediazione civile e commerciale nel nostro ordinamento con il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 (1) le controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5 comma 1 di tale disposizione, devono essere preventivamente assoggettate all'esperimento del procedimento di mediazione che costituisce, quindi, **causa di procedibilità** del successivo giudizio.

Con la riforma della materia condominiale intervenuta nell'anno 2012 (2) il legislatore ha meglio precisato cosa si debba intendere per "**materia condominiale**" ai sensi dell'art. 5 sopra citato.

L'art. 71 quater disp. att. c.c, infatti, chiarisce che tali controversie siano da considerarsi quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II del Codice Civile e degli articoli da 61 a 72 disp. att. c.c. Si tratta, quindi, di tutte le questioni disciplinate agli artt. da 1117 a 1139 del codice civile, nonché delle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione del codice stesso, tra le quali certamente rientra la domanda avanzata dall'amministratore di condominio volta ad ottenere la condanna di un condòmino al pagamento dei contributi condominiali.

L'articolo in commento prosegue individuando quale organismo competente a mediare quello ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il Condominio sia situato.

Quanto alla **legittimazione** a partecipare alla procedura conciliativa, essa spetta all'amministratore, **previa delibera assembleare** da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136 , 2c c.c. E' necessario, quindi, un quorum deliberativo costituito, sia in prima che in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio (fermo restando il quorum costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in

seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). Il quarto comma dell'art 71 quater disp. att. c.c stabilisce che, se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del Condominio, idonea proroga della prima comparizione.

Nell'ipotesi in cui la mediazione prosegua e l'accordo sia raggiunto il mediatore formerà processo verbale al quale alleggerà il testo dell'accordo medesimo che, ove sottoscritto anche dagli avvocati delle parti, costituirà **titolo esecutivo** per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale.

Nel caso in cui, invece, non si arrivi ad alcun accordo, il mediatore potrà formulare, su richiesta delle parti, una **proposta di conciliazione**. In tale evenienza, le parti, entro sette giorni, dovranno comunicare, per iscritto, la loro accettazione. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si darà per rifiutata. Anche con riferimento a questo aspetto della procedura di mediazione l'art. 71-quater disp. att. c.c., prevede l'approvazione della proposta di mediazione da parte dell'assemblea, con la stessa maggioranza di cui sopra.

Il termine di sette giorni entro il quale la proposta di mediazione potrà essere accettata, potrà essere derogato dallo stesso mediatore in relazione alla predetta necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare, che potrebbe richiedere una tempistica più ampia. Dispone infatti, l'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, che il mediatore fisserà la data tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

Se non si raggiunge la maggioranza richiesta, la proposta si deve intendere non accettata.

Corte di Cassazione Ordinanza n. 10846 dell'8 giugno 2020:

a) Il caso

Il Giudice di pace di Roma dichiarava improcedibile la domanda di un Condominio volta alla condanna di un condòmino al pagamento della somma di Euro 2.000,00, determinata dalla deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo.

La ragione della decisione di primo grado era basata sulla constatazione che la procedura di mediazione obbligatoria non aveva avuto luogo a causa della mancata adozione da parte dell'assemblea condominiale della delibera che autorizzava all'amministratore a parteciparvi, nonostante il rinvio del primo incontro di mediazione.

Appellata avanti al Tribunale, la sentenza veniva confermata in quanto la procedura di mediazione

obbligatoria non aveva avuto seguito a causa del difetto dell'autorizzazione assembleare alla partecipazione dell'amministratore.

Il giudice d' Appello poneva alla base della propria decisione proprio l'art. 71 quater c.c., comma 3, disp. att., constatando, di fatto, la mancata possibilità di iniziare una procedura di mediazione a seguito del mancato pronunciamento assembleare in ordine all'autorizzazione predetta.

La sentenza impugnata addebitava, quindi, al Condominio il mancato svolgimento della mediazione, essendo rimasto insoddisfatto l'obbligo previsto dall' art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010, che prevede per l'amministratore non solo la necessità di introdurre la mediazione, ma anche di presenziarvi munito dei necessari poteri.

Il Condominio proponeva, quindi, ricorso per Cassazione adducendo, tra gli altri motivi, che la materia di cui alla controversia rientrava tra quelle di cui all'art 1130 c.c., per le quali la legge riconosce all'amministratore la legittimazione processuale.

b) La decisione

La Suprema Corte, nel rigettare il ricorso del Condominio, precisa che la condizione di procedibilità del previo esperimento della mediazione per le controversie condominiali non possa dirsi realizzata quando l'amministratore partecipi all'incontro davanti al mediatore sprovvisto della previa delibera assembleare, da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. comma 2. In tale evenienza, infatti, non è possibile iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come suppone il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 8, comma 1.

La Suprema Corte, quindi, abbraccia l'assunto della corte territoriale che, nella decisione appellata, distinguendo il profilo della autonoma legittimazione processuale dell'amministratore ad agire in giudizio per la riscossione delle spese, dalla legittimazione dello stesso a partecipare alla procedura di mediazione. In tale ultimo caso, infatti, la delibera dell'assemblea è indispensabile per la necessità di conferire la legittimazione a di disporre della lite ovvero la capacità di negoziare sulla materia del contendere, salva poi la ratifica da parte dell'assemblea della eventuale proposta di mediazione.

A nulla rileva, infatti, che l'oggetto della controversia sia da annoverarsi tra quelle che rientrano nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c., e con riguardo alle quale sussiste la legittimazione processuale di quest'ultimo ai sensi dell'art. 1131 c.c. senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea.

L'amministratore, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. comma 2, è comunque sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono oggetto di mediazione e, dunque, risulta privo del potere occorrente per la definizione transattiva della controversia.

Il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, comma 2 bis dispone che "quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo".

In caso di mancanza di delibera autorizzativa dell'amministratore, però, si è al di fuori dell'ipotesi contemplata in quanto l'accordo amichevole di definizione della controversia non è nemmeno giuridicamente possibile.

3) Conclusioni

Secondo quanto previsto dalla normativa in materia condominiale l'assemblea dei condòmini deve pronunciarsi relativamente a tutte le decisioni da prendere in sede conciliativa. Spetta, infatti, all'assemblea e non all'amministratore il potere di approvare una transazione, mentre non rientra, ad esempio, tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione assembleare.

Emerge da quanto precede che l'amministratore non potrà assumere alcuna determinazione in ordine alla controversia da mediare.

L'autorizzazione assembleare, sarà conseguentemente necessaria non solo in relazione alla legittimazione a partecipare alla mediazione e ad accettare la proposta di mediazione, ma anche con riguardo, ad esempio, alla decisione di proseguire o meno la mediazione dopo il primo incontro.

Volume consigliato

Note

(1) Decreto Legislativo 2

(2) Legge 11 dicembre 2012, n. 220

<https://www.diritto.it/lamministratore-di-condominio-in-mediazione-e-necessaria-la-previa-delibera-assembleare-per-partecipare-alla-mediazione/>