

Mediazione obbligatoria in condominio: aspetti critici

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

L'art. 5 del citato d.lgs. n. 28/2010 specificamente individua **l'ambito di applicazione della mediazione obbligatoria**, estendendo 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 è tenuto, preliminarmente, **a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto**. L'art.71 quater disp. att. c.c. afferma poi che le controversie in materia di condominio, sottoposte a mediazione obbligatoria ex art. 5 comma 1 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, sono **quelle derivanti dalla violazione o dalla errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio**, vale a dire libro II, titolo VII, capo II del codice civile e degli articoli dal 61 al 72 disp. att. c.c.

In ogni caso l'amministratore di condominio non può partecipare al procedimento di mediazione in mancanza di una delibera dell'assemblea (prevista dall'art. 71-quater disp. att. c.c.), che gli conferisca apposito mandato, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. Infatti, se ciò accadesse **sarebbe sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione** e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia (Cass. civ., sez. VI, 08/06/2020, n. 10846; Cass. civ., sez. III, 27/03/2019, n. 8473).

Volume consigliato

Difformità tra la domanda di mediazione e la domanda giudiziale

Bisogna rilevare che **l'oggetto della mediazione deve essere corrispondente all'oggetto dell'eventuale giudizio innanzi all'autorità giudiziaria** (Trib. Potenza 28 dicembre 2020, n.1064); così, ad esempio, l'errata individuazione del vizio riscontrato nella delibera assembleare impugnata, qualificato, ad esempio, come ipotesi di nullità, piuttosto che di annullabilità, **rendebbe inutiliter data la domanda di mediazione**, in quanto impedirebbe alla parte invitata di **conoscere sin dalla procedura conciliazione ciò che verrà richiesto dall'attore in sede giurisdizionale e di ponderare con cognizione di causa la strategia difensiva**. Si è invece parlato di simmetria tra l'istanza di mediazione

ed il successivo oggetto dell'atto di citazione, **per identità dei fatti posti a fondamento dell'istanza di mediazione e dell'azione giudiziale**, in una vicenda in cui un supercondominio aveva citato in giudizio conduttore e proprietaria condomina di un negozio per violazione del colore degli infissi esterni, avendo utilizzato una copertura di color alluminio chiaro non conforme alla standard di quartiere; in tal caso i condomini hanno chiesto la condanna delle convenute, in via solidale o alternativa, alla rimessione in pristino dello stato quo ante degli infissi del negozio. La conduttrice ha contestato, tra l'altro, **una difformità tra la domanda giudiziale e quello oggetto della mediazione**, consistente nell'allegazione in sede di mediazione della violazione del solo regolamento condominiale, mentre con l'atto di citazione si notava che era stata contestata anche la violazione del disposto di cui all'art. 1122 c.c.

L'eccezione è stata respinta avendo avuto la mediazione ad oggetto gli stessi fatti dedotti in giudizio e cioè, la colorazione degli infissi esterni del negozio con un colore difforme da quello degli altri esercizi commerciali e la violazione dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio, bene tutelato tanto dal generale disposto di cui all'art. 1122 c.c., quanto dalla norma speciale del regolamento condominiale (Trib. Milano 25 gennaio 2018, n. 836).

Risarcimento danni e mediazione obbligatoria

E' frequente che, **per vizi delle parti comuni**, nell'appartamento di un condomino si verifichino **copiose infiltrazioni di acqua**, che causano gravi danni all'appartamento ed ai mobili presenti, con conseguente impossibilità di fruire del bene, reso totalmente insalubre dalle infiltrazioni ed inservibile per qualsiasi uso; **in tal caso è inevitabile che il danneggiato si rivolga al Tribunale** domandando, in relazione alle condensazioni e infiltrazioni subite nel suo immobile, **l'accertamento della responsabilità (art. 2051 c.c.) in capo al condominio** e, conseguentemente, la condanna della collettività condominiale alla realizzazione delle opere atte ad eliminare la dedotta problematica, nonché al risarcimento dei danni. La difesa del condominio molto spesso eccepisce, **l'improcedibilità** della domanda per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita o **della procedura di mediazione civile obbligatoria**. L'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita è in questi casi inammissibile, considerato che la domanda non ha contenuto meramente risarcitorio, ma ha per oggetto anche l'accertamento della responsabilità e la condanna ad un facere, ovvero all'esecuzione di tutti gli interventi necessari a rimuovere la causa dell'evento dannoso lamentato

Dubbi potrebbero però sorgere per l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione civile obbligatoria **atteso che i protagonisti della contesa giudiziaria sono certamente il condominio (citato in giudizio), da un canto, e un condomino che promuove l'azione, dall'altro**: si tratta quindi di dati che potrebbe portare a qualificare come "condominiale" la natura della controversia.

Tuttavia quando la materia per cui si agisce è **essenzialmente accertativa e risarcitoria** (cioè

l'accertamento della responsabilità, la condanna alla esecuzione degli interventi necessari a rimuovere la causa dell'evento dannoso e la domanda con contenuto risarcitorio), **si verte in ambito estraneo alla mediazione obbligatoria**. Secondo la più recente giurisprudenza perciò il risarcimento dei danni per infiltrazioni subite da un condomino e provenienti dalle parti comuni **non rientra nelle materie di mediazione obbligatoria, perché non attiene alla violazione o errata applicazione degli articoli da 1117 a 1139 c.c.** (Trib. Roma 1 febbraio 2021; Trib. Milano, 15 dicembre 2020).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/mediazione-obbligatoria-in-condominio-aspetti-critici/>