

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 01/03/2012

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/33106-il-condominio-in-mediazione-ruolo-e-responsabilità-dell'amministratore>

Autore: Guidoni Emanuele

Il condominio in mediazione: ruolo e responsabilità dell'amministratore

IL CONDOMINIO IN MEDIAZIONE: RUOLO E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

1. Premessa.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28, con il quale è stata recepita la Direttiva 2008/532/CE, e la conseguente introduzione nel nostro ordinamento l'istituto della mediazione civile e commerciale quale nuovo strumento di risoluzione alternativa delle controversie, le liti in materia di condominio sono state fatte rientrare, all'art. 5, comma 1, di tale decreto legislativo, tra quelle per le quali la procedibilità della domanda giudiziale è subordinata all'esperimento del tentativo di conciliazione.

Viste le questioni di diritto del condominio che ogni giorno nascono, muoiono e risorgono dalle proprie ceneri (basti vedere il recentissimo *revirement* della Corte di Cassazione in tema di legittimazione processuale dell'amministratore e a breve lo si vedrà), non sembra irragionevole porsi alcuni interrogativi circa il ruolo dell'amministratore del condominio nella procedura di mediazione.

2. La legittimazione processuale dell'amministratore.

Il tema non può essere trattato prescindendo da una preliminare digressione in tema di legittimazione processuale dell'amministratore condominiale, in quanto le medesime problematiche che ancora oggi la contornano possono essere trasposte *mutatis mutandis* nella procedura di mediazione.

Nonostante l'intervento delle SS.UU. della Corte di Cassazione nel 2010 (sent. 6 agosto 2010 n. 18331 in *Diritto&Giustizia 2010*), la questione par essere tutt'altro che risolta.

Partiamo col dire che secondo il ragionamento degli ermellini, essendo la nomina di un amministratore imposta solo quando il numero di condomini sia superiore a quattro (art. 1129 c.c.), la regola generale in materia di condominio negli edifici è che l'organo principale, depositario del potere decisionale, sia l'assemblea dei condomini, analogamente a quanto accade per la comunione in generale. All'amministratore compete solo il ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni dell'assemblea condominiale; nessun potere decisionale o gestorio può essere dunque riconosciuto all'amministratore del condominio in quanto tale; anche l'art. 1131 c.c., nell'attribuire allo stesso il potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, contestualmente lo circoscrive alle attribuzioni derivanti dell'art. 1130 c.c., dal regolamento o dall'assemblea.

Ciò quindi comporta, secondo la Corte, l'esigenza di distinguere tra controversie ricadenti entro i limiti delle attribuzioni dell'amministratore individuate dall'art. 1130 c.c.¹ o dal regolamento, nelle quali esiste una rappresentanza di diritto del condominio, legittimandolo ad agire e a resistere in giudizio (nonché a proporre le impugnazioni) senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, e controversie che si pongono al di fuori di tali limiti, per le quali è necessario che l'amministratore ottenga l'autorizzazione dell'assemblea a proporre l'azione (o l'impugnazione) o a resistere in giudizio ai sensi degli artt. 1131, comma 2 e 1136, comma 4, c.c.. Sennonché, sebbene l'art. 1131, comma 4 c.c. affermi che l'amministratore che agisca in mancanza dell'autorizzazione dell'assemblea, possa essere revocato e rispondere dei danni, nessuna norma disciplina le conseguenze, sul piano processuale, di tale omissione.

Prima dell'intervento delle SS.UU. si erano formati in seno alla giurisprudenza due contrastanti orientamenti: il primo, maggioritario, propendeva per ritenere che l'amministratore potesse costituirsi in tutti i giudizi promossi nei confronti del condominio, e anche proporre le impugnazioni, ancorché privo dell'autorizzazione dall'assemblea dei condomini, basandosi su una interpretazione estensiva dell'art. 1131 c.c. e affermando dunque che l'amministratore fosse titolare di una rappresentanza processuale passiva generale illimitata (il solo obbligo gravante in capo all'amministratore era quello di darne senza indugio notizia all'assemblea; obbligo peraltro avente mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali); il secondo, minoritario, sosteneva invece che in assenza di tale autorizzazione assembleare, l'amministratore fosse privo di legittimazione a costituirsi, e a impugnare, in quanto la ratio dell'art. 1131, comma 2, c.c. era solo quella di favorire il terzo che avesse voluto iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di poter notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini.

¹ Le attribuzioni *ex lege* dell'amministratore sono di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e curare l'osservanza dei regolamenti di condominio; disciplinare l'uso delle cose comuni; riscuotere il pagamento dei contributi condominiali approvati dall'assemblea; compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Tuttavia, l'attribuzione in favore dell'assemblea della decisione di resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole, per cui occorre che l'amministratore sia autorizzato a tanto, va raccordata con la legittimazione passiva generale attribuita all'amministratore ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c.. Raccordo che le SS.UU. hanno operato enunciando il principio che l'amministratore convenuto possa, anche autonomamente e senza la necessaria autorizzazione assembleare², costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, a condizione però che il suo operato sia ratificato – con effetti sananti *ex tunc* degli atti compiuti – dall'assemblea, titolare del relativo potere³. Così opinando si vedrebbe anche salvaguardato il diritto di dissenso dei singoli condomini rispetto alla lite, sancito all'art. 1132 c.c., altrimenti vanificato.

Sennonché, nonostante la conferma di tale principio nelle successive pronunce della Corte, l'opposta teoria tradizionale ha trovato di recente nuova linfa presso la medesima, la quale ha affermato che *“in tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio, dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, mentre dal lato passivo, non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione concernente le parti comuni dell'edificio.”* (sent. 23 agosto 2011 n. 17577)

Non pare quindi che la *vexata quaestio* abbia trovato una soluzione univoca anche presso i giudici di legittimità.

Ad ogni modo, sebbene la questione paia essere ben lontana da una soluzione, alla luce di principi fin qui richiamati si può comunque tentare di calare il tema della legittimazione processuale dell'amministratore all'interno della procedura di mediazione, anche solo per verificare se questa possa o no discostarsi, nei termini affrontati, rispetto al contesto giudiziale. Riepilogando dunque brevemente prima di passare oltre, secondo l'opinione oggi prevalente (ma non univoca), l'amministratore del condominio ha legittimazione a proporre l'azione o l'impugnazione e a resistere in giudizio, senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea, per tutte le controversie il cui oggetto rientri nell'ambito delle sue attribuzioni, così come gli derivano dalla legge (art. 1130 c.c.) o dal regolamento; negli altri casi, cioè per controversie esorbitanti tali attribuzioni, l'amministratore ha invece l'obbligo di ottenere l'autorizzazione dell'assemblea (art. 1136, comma 4, c.c.) – sotto pena di revoca del mandato e risarcimento del danno (art. 1131, comma 4, c.c.) – la quale potrà anche intervenire in un momento successivo a ratificare l'operato, ma la cui convocazione è imprescindibile anche al fine di consentire ai singoli condomini di esprimere il proprio dissenso rispetto alla lite ai sensi dell'art. 1132 c.c..

3. Le “controversie in materia di condominio”: un tentativo di definizione.

Nel silenzio della legge e in mancanza, ancora, di una consolidata prassi applicativa, ci dobbiamo anzitutto domandare cosa si debba o possa intendersi per “controversie in materia di condominio”, termine utilizzato all'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 28/2010 nell'elenco delle materie soggette al tentativo obbligatorio di conciliazione.

Per poter abbozzare una riposta è però opportuno chiarire il concetto che sta a monte di tale locuzione, quello di “condominio”.

L'ordinamento non ne dà un definizione, bensì si limita ad enunciare all'art. 1117 c.c. le parti comuni dei proprietari dei piani o porzioni di piano di un edificio. E' da qui che si sono dunque sviluppate le varie correnti di pensiero che hanno tentato di riempire di contenuto un concetto tanto astratto. Senza voler dibattere sul tema, ci limitiamo a dire che il condominio si realizza ogniqualvolta una proprietà individuale divenga plurima per effetto di uno o più atti di frazionamento in due o più unità immobiliari, la cui proprietà venga trasferita a soggetti diversi, venendosi così a determinare la coesistenza di un diritto di proprietà esclusivo, spettante ai singoli proprietari sulla rispettive unità immobiliari, con un diritto di comproprietà loro spettante su quelle parti dell'edificio che, secondo il richiamato art. 1117 c.c., sono da intendersi comuni a tutti.

Il condominio è dunque caratterizzato dall'esistenza di una proprietà immobiliare divisa, potendolo dunque definirsi quale “ente di gestione” che, sprovvisto di personalità giuridica e

2 Va segnalato che, in sede processuale, altri ritenevano comunque, preliminarmente, che, il terzo non potesse eccepire il superamento dei poteri dell'amministratore, essendo i limiti degli artt. 1130 e 1131 c.c. posti a salvaguardia esclusiva dei diritti dei condomini (Cass. Sez. II 20 febbraio 1997, n. 1559); ed infatti questi ultimi, possono sempre ratificare l'operato dell'amministratore (App. Milano, 20 novembre 1998).

3 Sul punto si era più volte espressa la giurisprudenza statuendo ad esempio che *“Il conferimento da parte dell'assemblea condominiale all'amministratore del condominio del potere di stare in giudizio in una controversia non rientrante tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 cod. civ. può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, dopo la proposizione dell'azione.”*: Cassazione del 13.12.2006 sentenza n. 26689

senza autonomia patrimoniale, opera per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e della funzionalità dei servizi nell'interesse comune di tutti i partecipanti, pur senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino.

Rebus sic stantibus non si ravvisano particolari ostacoli per ricondurre all'interno della locuzione in commento tutte le controversie che abbiano ad oggetto le parti comuni dell'edificio, si instaurino nei rapporti tra condomini o tra questi e terzi estranei al condominio, e siano relative a diritti reali o di godimento su di esse (anzi, relative solo a quest'ultimi, considerato che le controversie in materia di diritti reali sono di per sé soggette all'obbligatorietà del tentativo di conciliazione).

Escludendo però dal novero le controversie su diritti reali, si va invariabilmente ad espungere dalla categoria in commento quelle tra il condominio e i terzi, siano o no relative a parti comuni dell'edificio. I rapporti tra il condominio e i terzi si atteggiano infatti in funzione dei negozi tra di essi di volta in volta conclusi, ciò significando che le relative controversie troveranno fonte ed esaurimento nelle norme che li disciplinano e non in quelle che regolano il condominio negli edifici. Volendo fare quale esempio, la controversia relativa all'esecuzione di un appalto concluso tra il condominio e un terzo appaltatore per il rifacimento del tetto condominiale, resterà relegata e decisa in base alle clausole negoziali e agli artt. 1655 e segg. c.c., ancorché esso interessi, in via immediata, una parte comune dell'edificio; un ragionamento analogo si può fare anche in tema di responsabilità extracontrattuale del condominio, quale potrebbe essere nel caso del danno arrecato a terzi in conseguenza della caduta del cornicione dell'edificio, poiché in tale ipotesi i rapporti tra le parti trovano la propria disciplina negli artt. 2043 e segg. c.c., benché pertinenti un'altra parte comune dello stabile condominiale.

Qualcuno potrebbe sostenere che così opinando si farebbero fuoriuscire dalla categoria anche le controversie tra condominii e amministratori, qualificandosi il rapporto giuridico tra di essi intercorrente alla stregua del mandato con rappresentanza (*ex pluribus*, Cassazione civ., sez. II, 24 marzo 1981 n. 1720 in *Riv. giur. Edilizia* 1982, I, 627, confermata da ultimo da Cassazione civ., sez. II, 9 giugno 2010 n. 13878 in *Diritto & Giustizia* 2010) e cioè di un negozio giuridico ugualmente tipico, all'interno della quale troverebbe fonte, disciplina ed esaurimento il loro rapporto. In tal caso si obietterebbe però che se è vero che l'amministratore riponde del proprio operato secondo le regole del mandato con rappresentanza, è pure vero che le norme che disciplinano tale ufficio (di diritto privato) si trovano dettate anche tra quelle in materia di condominio negli edifici, le quali specificano ed integrano le norme generali in tema di responsabilità del mandatario (si pensi ad esempio alla responsabilità dell'amministratore prevista all'art. 1131, comma 4 c.c.), smentendo l'assunto di partenza.

Perplessità non ne destano invece le delibere assembleari, le quali, qualunque ne sia l'oggetto, non possono che ricondursi *de plano* all'interno della categoria in commento. Basti sul punto pensare al fatto che le norme in materia di *quorum* costitutivi e deliberativi assembleari, al pari delle altre che disciplinano il funzionamento di tale organo, sono connaturali al concetto stesso di condominio, essendo l'assemblea l'organo attraverso il quale si forma la volontà di coloro che vi partecipano.

Un'ultima annotazione la meritano le controversie in materia di indennità per la sopraelevazione, che ai sensi dell'art. 1127, comma 4 c.c. dev'essere corrisposta agli altri condomini da quello che realizza la costruzione a proprio vantaggio. In questi casi, infatti, non si verte in tema di godimento e gestione in senso stretto delle parti comuni dell'edificio (tanto è vero che in giurisprudenza è stato affermato che la domanda di determinazione dell'indennità, attendendo non a un'azione svolta nell'interesse del condominio e a tutela di beni comuni, bensì al fine di far valere diritti individuali dei singoli condomini, deve intendersi spiegata soltanto per conto di quei partecipanti all'assemblea che abbiano conferito mandato all'amministratore; così Cassazione civ., sez. II, 18 novembre 2011 n. 24327 in *Diritto&Giustizia* 2011, 26), ma non si può comunque negare che la materia non ricada entro il *genus* delle controversie condominiali in esame, se non altro per ragioni di ordine logico sistematico, nascendo ed esarendosi anche tale fatispecie tra le norme del condominio negli edifici.

Cercando allora di estrapolare una regola da quanto fin qui detto, si può affermare che per "controversie in materia di condominio" possano e debbano intendersi tutte quelle (ma solo quelle) controversie che abbiano ad oggetto il godimento, la conservazione e la gestione delle parti comuni, le delibere assembleari indipendentemente dall'oggetto, le azioni a tutela del condominio e dei condomini nei confronti dell'amministratore e quelle che pur attenendendo i diritti dei singoli partecipanti, trovino fonte ed esaurimento all'interno delle norme che regolano l'istituto (come si è detto al riguardo dell'indennità per sopraelevazione); esulano invece da tale categoria le liti invece nascenti tra il condominio e coloro che rispetto a esso si

trovino in posizione di terzietà (assoluta, quale può essere un'impresa appaltatrice, o relativa, come nel caso dell'affidamento di un intervento di manutenzione a un condomino) per effetto di rapporti giuridici che trovino fonte e disciplina al di fuori degli artt. 1117 e segg. c.c..

4. La legittimazione dell'amministratore in mediazione.

Anzitutto va operato un distinguo preliminare tra l'essere parte attiva o passiva della mediazione, nel senso di essere il soggetto che propone l'istanza o quello cui sia richiesto di aderirvi.

Nel primo caso, *nulla quaestio* qualora l'oggetto della controversia ricada entro le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. o dal regolamento, potendo egli in tali casi proporre l'istanza senza che sia necessaria alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea. Ragione di ciò sta nel fatto che se l'amministratore è in tali circostanze legittimato a proporre autonomamente la domanda giudiziale, allora un eguale potere non gli può non essere riconosciuto in ordine alla proposizione dell'istanza di mediazione, rappresentando quest'ultima una condizione essenziale ai fini della procedibilità della prima; e di questo ci se ne può ancor più avvedere ipotizzando un deposito dell'istanza di mediazione dopo la proposizione della domanda giudiziale. Negandolo si perverrebbe invece a una palese contraddizione in termini, la quale vedrebbe l'amministratore legittimato ad avviare e coltivare autonomamente l'azione giudiziaria, ma privato al contempo delle attribuzioni necessarie a provvedervi.

Qualora l'oggetto della lite si ponga invece al di fuori delle attribuzioni dell'amministratore, quest'ultimo non potrà prescindere dall'ottenere l'autorizzazione dell'assemblea, che sia per proporre l'istanza o decidere se aderirvi o no (ovviamente qualora non si volesse condividere l'orientamento da ultimo espresso dagli ermellini, secondo i quali, lo ricordiamo, l'amministratore del condominio godrebbe di una legittimazione passiva assoluta).

Quid juris, ci si domanda allora, se manchi il passaggio in assemblea? Quale disciplina sarebbe applicabile ai casi in cui l'amministratore avanzi un'istanza di mediazione, o vi aderisca, in mancanza di autorizzazione a ciò da parte dell'assemblea dei condomini?

Sappiamo che secondo le recenti SS.UU., sarebbe sufficiente un'autorizzazione successiva dell'assemblea ai sensi dell'art. 182 c.p.c., perché sia ratificato l'operato dell'amministratore che abbia agito in carenza dei poteri. Non si è però del parere che in sede di mediazione si possa ricorrere a una interpretazione estensiva di tale norma, relegata invariabilmente al solo ambito giudiziale, se non altro per la mancanza di alcuna comunanza, anche di *ratio*, tra questo istituto della medizione e il processo civile, i quali anzi si pongono, e sono stati posti, su due piani ben distinti.

La soluzione va dunque reperita altrove; forse le norme che regolano il mandato con rappresentanza potrebbero fare al caso.

Partiamo col ricordare che l'art. 1393 c.c. riconosce al terzo contraente il potere di ottenere dal rappresentante la giustificazione dei propri poteri. Ora, a bene guardare già il rapporto che lega le parti con l'organismo di mediazione ha natura contrattuale, instaurandosi tra le prime e il secondo un negozio di diritto privato a rilievo pubblicistico, che pone a loro carico i diritti e gli obblighi di cui al D.Lgs. 28/2010. Ma allora non appare fuori luogo sostenere che sia applicabile detta norma anche in *subiecta materia*, così riconoscendo anche all'organismo di mediazione (e al mediatore), il potere di pretendere dall'amministratore del condominio l'esibizione della delibera di assemblea che lo autorizzi a stare in mediazione o del regolamento di condominio qualora le maggiori attribuzioni (rispetto a quelle stabilite all'art. 1130 c.c.) derivino da questo.

Sennonché, una posizione di terzietà non si può non ravvisare anche in capo controparte. Il ragionamento in tal caso muove dall'atto conclusivo della procedura, il verbale di conciliazione. Questo, infatti, comunque lo si voglia qualificare, riveste pur sempre i caratteri di un accordo di natura contrattuale concluso tra le parti (potremmo definirlo un contratto con effetti rafforzati per il fatto di poter acquistare efficacia esecutiva con la semplice omologazione) e pertanto la controparte firmataria avrà senz'altro titolo a pretendere la giustificazione dei poteri da colui che si dichiari autorizzato a firmarlo impegnando validamente l'ente rappresentato.

Offrendo una tale ricostruzione si deve anche riconoscere all'assemblea il potere di ratifica, con efficacia retroattiva, del contratto concluso dall'amministratore privo di poteri, in applicazione dell'art. 1399, comma 1 c.c.. Ratifica che può concernere tanto il contratto concluso con l'organismo di mediazione al momento della presentazione dell'istanza, risolvendosi questa in una ratifica mediata degli effetti sostanziali e procedurali della domanda, quanto il verbale di conciliazione, sulla cui questione però torneremo.

I problemi non sono però esauriti (e tanti ce ne sarebbero).

Si è detto che qualora la lite rientri tra le attribuzioni dell'amministratore, questi non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea, che sia per promuovere l'istanza di mediazione o aderirvi.

Il punto adesso è che le parti possono stare in mediazione anche senza assistenza tecnica, relegata quest'ultima a una mera facoltà.

Sennonché, la possibilità di usufruirne potrebbe risultare di non secondario effetto, tanto da influire sul contenuto dell'accordo (se raggiunto) e prima ancora sulla conclusione di esso stesso.

L'amministratore sarà dunque responsabile nei confronti del condominio per eventuali danni derivanti a quest'ultimo per effetto delle scelte del primo, come potrebbe accadere nel caso di un accordo di mediazione non realmente satifattivo della posizione del condominio rappresentato.

Certamente si avvicinerebbe a una *probatio diabolica* la dimostrazione che l'eventuale assistenza tecnica in mediazione avrebbe condotto a un accordo diverso, in senso migliorativo, per il condominio (o non avrebbe portato ad alcun accordo, beninteso), ma ciò comunque non deporrebbe a sfavore della buona (o quantomeno consigliabile) prassi secondo cui l'amministratore rimetta ai condomini la decisione se avvalersi o no di essa.

5. L'amministratore e il verbale di conciliazione.

Preliminarmente al merito dell'ultimo argomento ivi trattato, non si può omettere una breve digressione sulla qualificazione giuridica dell'accordo raggiunto in mediazione.

In mancanza ancora di un orientamento univoco o comunque maggiormente accreditato, si condivide la tesi secondo cui il verbale di conciliazione sia un atto in tutto affine a un negozio transattivo (art. 1965 c.c.: *“La transazione è il contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro. Con le reciproche concessioni si possono creare, modificare o estinguere anche rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa e della contestazione delle parti.”*) qualificato, nel senso che ad esso, diversamente dalla comune transazione, l'ordinamento attribuisce efficacia esecutiva (sebbene condizionata all'omologazione giudiziale). Peraltra, è pure possibile che l'accordo delle parti rivesta i caratteri propri di un contratto tipico, nel qual caso esso sarà regolato dalle norme del negozio realizzato, fermi sempre restando gli effetti dell'omologazione che si è detta e la necessità dell'approvazione assembleare come ora si dirà. Per poter impegnare il condominio, l'amministratore, oltre ad essere autorizzato a stare in mediazione nei casi che si sono visti, deve anche ottenere l'approvazione del contenuto dell'accordo da parte dell'assemblea; solo dopo, infatti, egli potrà sottoscrivere il verbale di conciliazione con effetti vincolanti per il condominio.

La deliberazione seguirà gli ordinari criteri di maggioranza, tranne qualora l'accordo abbia ad oggetto un atto dispositivo delle parti comuni, dovendo nel qual caso essere approvato dall'assemblea all'unanimità, sotto pena di nullità della delibera e dell'accordo concluso in forza di essa (principio affermato dalle SS.UU. della Corte di Cassazione con sent. 7 marzo 2005 n. 4806 in *Giust. civ. Mass. 2005, 3, D&G - Dir. e giust. 2005, 14, 15*).

Il problema sorge qui nei casi in cui la delibera d'assemblea sia viziata: se nulla, qual è la debliera che abbia un oggetto impossibile o illecito, non sia di competenza dell'assemblea, incida sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, o sia comunque invalida in relazione all'oggetto (SS.UU. Cass. civ. 4806/05 *cit.*), lo stesso si dirà del verbale di conciliazione; se annullabile, qual è quella viziata nel *quorum* costitutivo o deliberativo, o anche a monte per effetto della mancata convocazione di uno o più condomini, la questione cambia.

L'annullamento dev'essere richiesto entro il termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., con la conseguenza che qualora non tempestivamente impugnata, la delibera dell'assemblea acquisterà efficacia definitiva, non inficiando così in alcuna parte il verbale di conciliazione *medio tempore* eventualmente sottoscritto dall'amministratore in forza dell'autorizzazione derivante dalla decisione assembleare viziata ma sanata per effetto della mancata opposizione.

Qualora invece l'impugnazione sia stata proposta, tralasciando il fatto, comunque singolare, che la domanda di annullamento della delibera sarà parimenti soggetta al tentativo obbligatorio di conciliazione, all'amministratore spetterà di decidere se dare in ogni caso attuazione alla volontà condominiale, firmando il verbale di conciliazione ed esponendosi ai rischi di un annullamento della deliberazione che l'abbia a ciò autorizzato, oppure non provvedervi attenendo l'esito (del tentativo di conciliazione e in caso infruttuoso) del giudizio di opposizione, esponendo il condominio, qualora quest'ultima sia respinta, ai rischi derivanti da un accordo non concluso o comunque non tempestivamente concluso.

Qualunque scelta potrebbe essere foriera di responsabilità per l'amministratore, il quale

sarebbe onerato di accertare in quale misura le censure mosse avverso la delibera risultino *prima facie* fondate e quindi determinarsi di conseguenza, sottoscrivendo dell'accordo solo qualora esse non lo sembrino e astenendosi nel caso contrario. Va da sé che probabilmente la scelta più opportuna e cautelativa che l'amministratore potrebbe fare, sarebbe rimettere la decisione ancora all'assemblea condominiale.

6. Conclusioni.

Come si è potuto vedere, le questioni interpretative e i dubbi applicativi concernenti la partecipazione e la rappresentanza del condominio nella procedura di mediazione sono molti e altri ne sorgono ogniqualvolta si vada a scavare poco sotto la superficie.

In parte tali problematiche sono mutuate dal processo civile e risolte con lo stesso metro valutativo lì utilizzato, in parte però esse sono proprie di tale istituto.

Volendo essere smentiti, si è del parere che fintanto che non si sarà formata una consistente prassi applicativa, la miglior soluzione per l'amministratore condominiale è quella di rimettere ogni decisione all'assemblea, da quella che decida sulla proposizione dell'istanza di mediazione (o l'adesione a quella promossa nei confronti del condominio) a quella che decida sull'opportunità di sottoscrivere l'accordo di conciliazione in costanza di impugnazione della delibera che l'abbia autorizzato, in modo tale da ridurre al minimo la propria esposizione verso possibili (e fors'anche probabili) azioni di responsabilità.