

CONDOMINIO E MEDIAZIONE.

Indice

1. Introduzione e normativa
2. Il procedimento di mediazione
3. Condomino e mediazione
4. Mediazione e statistiche

1. Introduzione e normativa:

Il d.lgs. 28/2010 all'art. 5 riporta: *“Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, [...] e' tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto [...]”*.

Successivamente, con pronuncia n. 272/2012 la Corte Costituzionale aveva però dichiarato l'illegittimità costituzionale per eccesso di delega, eliminando, quindi, il carattere obbligatorio della mediazione; pertanto, la mediazione non era più una condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria.

La legge n. 98/2013, conversione con modifiche del cosiddetto “decreto del fare” (d.l. n.69/2013), ha reintrodotto l'obbligo della mediazione civile e commerciale, per le materie di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 fra le quali sono comprese quelle condominiali.

Preme segnalare, inoltre, come al comma 1-bis del d.lgs. 28/2010 è stata introdotta una fondamentale novità, e cioè quella dell'assistenza tecnica dell'avvocato, infatti si legge: *“Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio [...] è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto [...]”*.

Questo cambio di presupposti è stato frutto, evidentemente, anche del confronto tra gli organi di rappresentanza delle parti interessate, avvocati da una parte e mediatori dall'altra, infatti la classe forense non vedeva di buon occhio la possibilità di una concorrenza non altrettanto formata (a loro dire), mentre i mediatori ritenevano la mediazione come unica valvola di sfogo per lo smaltimento

degli arretrati civili anche al fine di non inondare ancor di più le Aule di nuove vertenze di poco conto o di importanza non esiziale.

Come sappiamo, infatti, questo tipo di provvedimenti rispondono anche, e soprattutto, all'esigenza di abbreviare la durata dei procedimenti civili, riducendo l'alto livello del contenzioso civile e promuovendo il ricorso a procedure extragiudiziali.

Con tale intervento, quindi, è entrato definitivamente in vigore l'art. 71 *quater* delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, introdotto dalla legge n. 220/2012, per disciplinare il procedimento di mediazione per le controversie in materia di condominio.

Per riassumere quindi, la mediazione:

- non è più condizione di procedibilità della domanda giudiziale e, pertanto, non risulta obbligatoria per le materie previste dall' art. 5, co. 4, D.Lgs. 28/2010;
- è condizione di procedibilità, e pertanto risulta obbligatoria, per le materie previste dall'art. 5, co. 1 e co. 1-bis, D.Lgs. 28/2010 (tra cui c'è la materia condominiale).

2. Procedura di mediazione.

Di seguito si riporta in maniera sintetica e schematica quali sono le varie macro-fasi che guidano un procedimento di mediazione:

- 1) il procedimento inizia col deposito di un'istanza presso un organismo di mediazione;
- 2) il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda;
- 3) le informazioni necessarie alla partecipazione al primo incontro vengono fornite alle parti dall'organismo di mediazione con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione;
- 4) la parte chiamata in mediazione è libera di parteciparvi o meno;
- 5) iniziato il procedimento, il mediatore si adopera affinché le parti raggiungano un accordo amichevole di definizione della controversia;
- 6) l'accordo può essere raggiunto:
 - spontaneamente dalle parti (c.d. mediazione facilitativa);
 - su proposta del mediatore (c.d. mediazione aggiudicativa).

Il mediatore ha la facoltà di formulare e presentare alle parti una proposta conciliativa scritta, risultando addirittura obbligato a formulare detta proposta qualora riceva una domanda congiunta delle parti in tal senso.

Le parti sono ovviamente libere di accettare (entro sette giorni) o meno la proposta.

7) conclusione del procedimento:

- se non viene raggiunto l'accordo, il mediatore redige verbale di accordo negativo e le parti;
- se viene raggiunto l'accordo, il mediatore redige processo verbale, al quale è allegato il testo dell'accordo sottoscritto dalle parti. Tale accordo, è dotato di efficacia esecutiva;

In ogni caso, il processo verbale è depositato presso la segreteria dell'organismo e di esso è rilasciata copia alle parti che lo richiedono¹.

N.B. Particolare attenzione deve essere posta sul verbale, o meglio, sull'efficacia esecutiva del verbale, infatti, l'accordo raggiunto in mediazione, ove firmato da tutti gli avvocati delle parti coinvolte, i quali debbono certificare la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico, è stato inserito tra gli atti aventi valore di titolo esecutivo per il nostro codice (senza la necessità di ulteriore omologa).

La norma ha stabilito, quindi, un regime di esecutività del verbale di conciliazione semplificato e alternativo a quello ordinario, che è basato sull'omologa giudiziale.

Il nuovo regime di esecutività del verbale di conciliazione ha carattere generale, pertanto, è applicabile a tutte le tipologie di mediazione (volontaria, obbligatoria *ex lege*, ordinata dal giudice e obbligatoria per contratto).

Nello stesso articolo, è prevista anche l'ipotesi in cui il verbale non sia sottoscritto dai legali oppure che questi siano assenti, possibilità, che si può verificare solo nella volontaria.

In questi casi, si ricorrerà alla "vecchia" procedura di omologazione dell'accordo da parte del Presidente del Tribunale, su istanza di parte.

3. Condominio e mediazione.

È appena il caso di soffermarsi sul dettato dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. che di seguito si riporta:
Per controversie in materia di condominio, 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 presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

¹ <https://www.altalex.com/documents/altalexpedia/2016/11/16/mediazione-civile>.

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

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

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.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice (Maggioranza intervenuti in assemblea rappresentanti almeno 500millesimi).

Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

La norma individua al primo comma quali sono le controversie in materia di condominio tra le quali rientrano, pertanto, oltre alle questioni riguardanti strettamente il condominio inteso come vicende relative alle parti comuni, anche questioni relative alla nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (articolo 1129 c.c.); alle attribuzioni dell'amministratore (articolo 1130 c.c.); al rendiconto condominiale (articolo 1130bis c.c.); o, ancora, alle attribuzioni dell'assemblea dei condomini (articolo 1135 c.c.), alla validità delle deliberazioni (articolo 1136 c.c.), all'impugnazione delle delibere assembleari (articolo 1137 c.c.), al regolamento di condominio (articolo 1138 c.c.); alla riscossione dei contributi condominiali (articolo 63 disp. att. c.c.), alla modifica delle tabelle millesimali (articolo 69 disp. att. c.c.).

Nella disciplina della mediazione rientrano anche le controversie in tema di riscossione dei contributi ma, va precisato che, a norma dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, la mediazione non si applica "nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione"; ciò significa che la disciplina della mediazione obbligatoria può scattare nei procedimenti di opposizione al decreto ingiuntivo, solo a seguito della pronuncia giudiziale sulla sospensione o sulla provvisoria esecuzione che normalmente avviene in prima udienza.

Ancora, rientrano nelle controversie condominiali le vicende riguardanti le parti comuni e la destinazione d'uso delle stesse (considerata anche la conferma della previsione degli artt. 1117-ter e 1117-quater c.c., relative rispettivamente alle modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso).

Come appare evidente, inoltre, la norma attribuisce legittimazione processuale attiva e passiva alla figura dell'amministratore, infatti nella maggior parte dei casi colui che prende parte al procedimento di mediazione è proprio l'amministratore di condominio.

Come si può leggere da quanto riportato poco sopra, l'articolo 71-quater, terzo comma, disp. att. del Codice civile, prevede che per la partecipazione alla mediazione sia necessaria una preventiva delibera assembleare, infatti il codice prescrive anche il *quorum* deliberativo e costitutivo con cui l'assemblea dei condomini è in grado di autorizzare il proprio mandatario a partecipare al procedimento, richiamando, a tal proposito, l'art. 1136, comma 2, cod. civ.: «*Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*».

Se l'assemblea deliberasse di NON aderire alla mediazione senza giustificato motivo o non raggiungesse il quorum previsto dall'art. 1136 Il comma, c.c., sono previste possibili conseguenze negative nel successivo eventuale giudizio, come ad esempio:

- 1) Il Giudice può trarre argomenti di prova contraria al condominio nel giudizio di merito;
- 2) Con la sentenza conclusiva, qualora il condominio sia soccombente, il Giudice può condannare il condominio ANCHE al pagamento in favore dello Stato di una somma pari al contributo unificato versato dall'attore.

A questo punto preme sottolineare l'aspetto importante riguardante la delibera assembleare con la quale i condòmini vengono messi a conoscenza dell'eventuale disputa, in quanto, con la predetta delibera è possibile delimitare il raggio d'azione dell'amministratore nella controversia,

Si ritiene utile, infine, conferire all'amministratore il potere di presenziare e gestire tutto il processo di mediazione, in questo contesto quindi si profilano due momenti in cui convocare l'assemblea:

- 1) La prima per conferire all'Amministratore l'autorizzazione a partecipare all'intera procedura mediazione;
- 2) La seconda per convalidare l'eventuale accordo.

Per ciò che riguarda l'eventuale proposta formulata dal mediatore, di cui all'art. 11, comma 2, del D. Lgs. 28/2010, il medesimo fisserà il termine per l'accettazione della proposta di conciliazione, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare. Con riferimento all'accettazione, da parte dell'amministratore di condominio, dell'eventuale accordo raggiunto all'esito del procedimento di mediazione, questo deve essere approvato ed autorizzato dall'assemblea, ne discende, quindi, che l'amministratore non è comunque tenuto ad accettare in

maniera autonoma eventuali proposte conciliative della controparte o del mediatore, ed è questa la chiave di lettura più consona del comma 5 dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. succitato.

4. Mediazione e statistiche.

Il primo dato che balza all'occhio è che nell'anno 2018 sono state depositate 151.923 istanze di mediazione (-9% rispetto alle 166.989 del 2017). In testa per numero di mediazioni spiccano la Lombardia (13,5%), il Lazio (13,3%) e la Campania (11,1%).

Altro dato rilevante è la riduzione delle iscrizioni di cause nelle materie oggetto di mediazione obbligatoria: - 12%.

In una comparazione con il 2013, anno in cui non vigeva l'obbligatorietà della mediazione civile, tra le iscrizioni di nuove mediazioni e le iscrizioni in tribunale di affari con codici oggetto che ricadono nell'ambito della mediazione obbligatoria e volontaria, i dati evidenziano che grazie alla mediazione c'è stato una riduzione delle iscrizioni del 12%, pari quindi a circa 25.000 cause in meno.

Questo sta a significare che, se si vuole ottenere un maggior effetto deflattivo delle cause pendenti, si devono aumentare le materie per cui è obbligatorio il tentativo di mediazione civile e il margine è ancora elevato.

Per quanto riguarda i flussi per materia nessuna novità: su 151.923 mediazioni depositate, la maggioranza di controversie verte in materia di condominio (20.415 pari al 13,5%), diritti reali (23.463 pari al 15,5%) e locazioni (17.883 pari al 11,8%), mentre i contratti bancari (23.416), finanziari (5.936) e assicurativi (9.323) insieme rappresentano più del 25% di tutte le mediazioni.

Per quanto riguarda, invece, la partecipazione alla procedura, anche quest'anno si conferma il trend di crescita lenta ma costante: si è passati dal 44,9% del 2015, al 46,9% del 2016; dal 48,2% del 2017, al 50,40% attuale.

Tendenza positiva anche per gli accordi raggiunti: se le parti accettano di sedersi al tavolo della mediazione la media del tasso di successo è pari al 44,8% (nel 2017 era il 43%).

Da evidenziare in proposito che le performance migliori sono quelle degli organismi privati con il 50,6% di accordi su 76.029 procedure; seguono le Camere di Commercio con il 47,3% di accordi su 14.009 procedure; quindi gli ordini forensi con il 37,9% di accordi su 53.918 procedure².

Dalla lettura dei dati appena riportati si può notare un certo successo di questo tipo di procedura la quale mostra una tendenza, seppure lenta, a crescere.

² http://www.diritto24.ilsole24ore.com/art/dirittoCivile/2019-04-09/le-statistiche-ufficiali-mediazione-civile-il-2018-130653.php?refresh_ce=1.

I dati appaiono decisamente incoraggianti pertanto potrebbe essere utile, come detto, ampliare il ventaglio di materie per cui la mediazione è obbligatoria anche al fine di veder calare il numero di cause iscritte presso i tribunali nazionali.