

Condominio e mediazione

Condominio e mediazione

Condominio e mediazione.

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

Condominio e mediazione

1. Introduzione normativa

L'art. 5 del D.Lgs 28/2010 riporta: *«Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, [...] è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto [...]».*

Successivamente la Corte Costituzionale aveva però dichiarato l'illegittimità costituzionale per eccesso di delega quindi con la successiva Legge 98/2013, conversione con modifiche del cosiddetto «decreto del fare», 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.

Condominio e mediazione

Una novità importante è stata introdotta dal comma 1-bis del D.Lgs 28/2010 e cioè quella dell'assistenza tecnica dell'avvocato, infatti il predetto comma recita: *“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 [...]”*.

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).

Condominio e mediazione

2. Procedura di mediazione

Di seguito 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;

Condominio e mediazione

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 7 giorni) o meno la proposta.

Condominio e mediazione

7) Conclusione del procedimento:

- se non viene raggiunto l'accordo, il mediatore redige verbale di accordo negativo tra 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 (N.B. v. pagina 2 dispensa cap. 20)

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

Condominio e mediazione

3. Condominio e mediazione

Fondamentale è l'art. 71 quater disp. att. c.c. che individua al primo comma quali sono le controversie in materia di condominio tra le quali rientrano, oltre alle questioni riguardanti strettamente il condominio inteso come vicende relative alle parti comuni, anche, ad esempio:

- 1) Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (articolo 1129 c.c.);
- 2) Attribuzioni dell'amministratore (articolo 1130 c.c.);
- 3) Rendiconto condominiale (articolo 1130bis c.c.);
- 4) Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (articolo 1135 c.c.).

Condominio e mediazione

Ai fini della partecipazione alla mediazione da parte del condominio il predetto art. 71-*quater*, terzo comma disp. att. c.c. prevede la necessità di una preventiva delibera assembleare, e il codice prescrive anche il *quorum* deliberativo e costitutivo con cui l'assemblea è in grado di autorizzare il proprio mandatario a partecipare al procedimento, a tale proposito richiamiamo l'art. 1136, comma 2 c.c.: «*Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*».

Condominio e mediazione

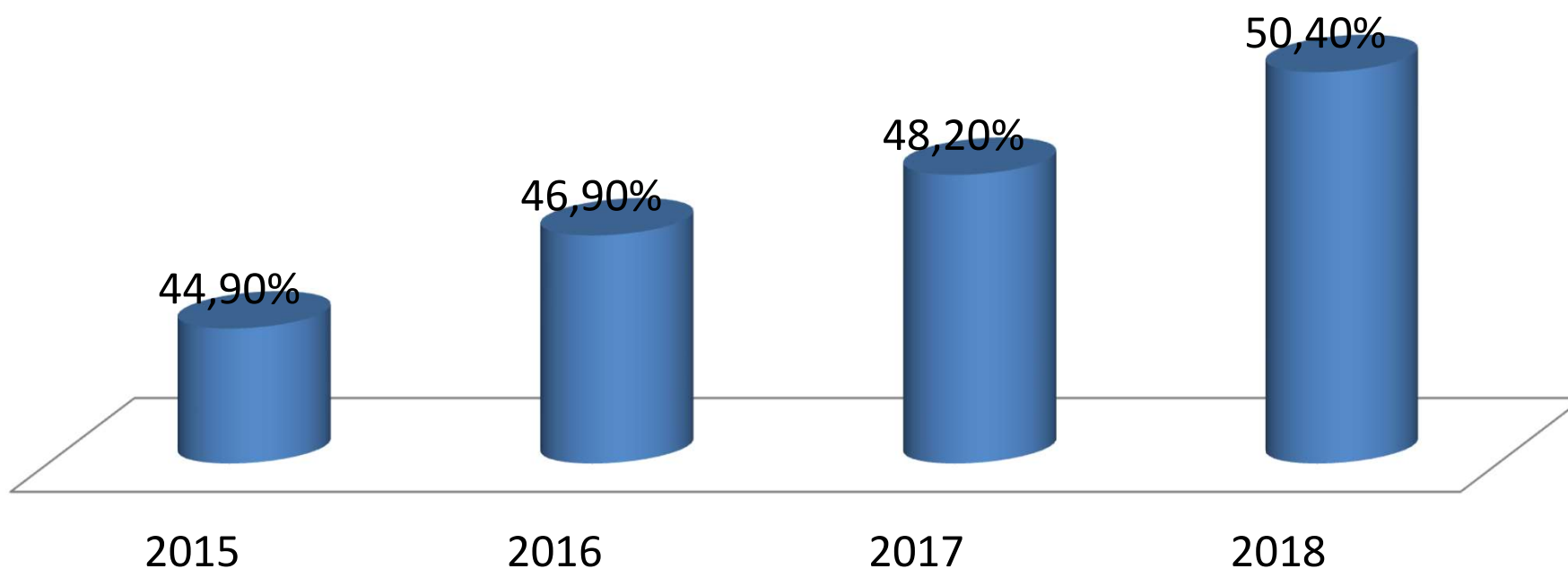
Può essere quindi utile conferire all'amministratore il potere di presenziare e gestire tutto il processo di mediazione, in questo caso si delineano due momenti in cui convocare l'assemblea:

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

Condominio e mediazione

4. Mediazione e statistiche

■ % Partecipazione alla procedura di mediazione



Condominio e mediazione

4. Mediazione e statistiche

