

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO

Avv. Luigi Nicastro

25/09/2026



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

La Mediazione Civile ed il Condominio

Obiettivo del presente incontro

- Comprendere quando la mediazione è obbligatoria
- Distinguere i poteri dell'amministratore da quelli dell'assemblea
- Gestire correttamente partecipazione, deleghe e assistenza legale
- Conoscere gli effetti dell'accordo e della mancata partecipazione
- Prevenire improcedibilità, sanzioni e contestazioni

La mediazione non è un semplice adempimento formale, nelle controversie condominiali può costituire una condizione necessaria per accedere al giudizio.

La disciplina attuale attribuisce direttamente all'amministratore il potere di attivare, aderire e partecipare alla mediazione. L'eventuale soluzione conciliativa, tuttavia, deve passare attraverso l'approvazione dell'assemblea.

Che cos'è la Mediazione Civile

- Procedimento finalizzato alla composizione amichevole di una controversia
- Gestito da un mediatore terzo e imparziale
- Può concludersi con:
 - mancato accordo,
 - accordo;
- Non sostituisce necessariamente il processo, ma può evitarlo o precederlo.

Il mediatore non decide la controversia come un giudice e non impone una soluzione alle parti. Il suo compito è favorire il confronto e l'individuazione di un possibile accordo.

Se l'accordo viene raggiunto, il mediatore forma un verbale al quale è allegato il testo dell'accordo. In mancanza di accordo, ne dà atto nel verbale e può formulare una proposta conciliativa. La proposta dovrà esser formulata se lo richiedono concordemente tutte le parti come previsto dall'art. 11 D.Lgs 28/2010.

Mediazione obbligatoria in materia condominiale

- Le controversie in materia di **Condominio** rientrano tra quelle soggette a mediazione obbligatoria (art. 5 del d.lgs. 28/2010)
- L'art. 71-quater disp. att. c.c. definisce le controversie in materia di Condominio come quelle derivanti dalla violazione o erronea applicazione degli artt. 1117–1139 c.c. e degli artt. 61–72 disp. att. c.c.
- La mediazione costituisce **condizione di procedibilità della domanda giudiziale**, deve essere quindi esperita prima della causa.
- L'improcedibilità per mancato esperimento della mediazione:
 - può essere eccepita dal convenuto o può essere rilevata d'ufficio;
 - deve emergere non oltre la prima udienza

Se il giudice rileva che la mediazione non è stata esperita o non si è ancora conclusa, rinvia la causa. Alla successiva udienza verifica l'avveramento della condizione e, se la mediazione non è stata svolta, dichiara improcedibile la domanda .

Ambito della mediazione obbligatoria in Condominio

Quando la mediazione è obbligatoria si suole distinguere in:

- “liti interne” Condominio vs condomini
- “liti esterne” Condominio vs terzi
- Condominio vs amministratore



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Controversie condominiali più frequenti

- Impugnazione di deliberazioni assembleari
- Morosità
- Spese eseguite senza autorizzazione
- Ripartizione delle spese
- Uso e gestione delle parti comuni - Tabelle millesimali
- Regolamento condominiale
- Attribuzioni dell'amministratore e dell'assemblea
- Impianti e servizi comuni
- Rapporti economici tra Condominio e amministratore
- Responsabilità dell'amministratore
- Innovazioni
- Sopraelevazione
- Perimento e ricostruzione dell'edificio
- Separazione del Condominio



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Controversie escluse

Quando la mediazione non è obbligatoria

- danni ex art. 2051 c.c. subiti da terzi in area condominiale (*Trib. Monza, 4 maggio 2023, n. 1078*).
- danni da infiltrazioni da lastrico condominiale qualificati come richiesta danni da fatto illecito ex art. 2051 c.c. (*Trib. Latina, 9 marzo 2023, n. 572*).
- risarcimento danni per infiltrazioni subite da un condomino (*Trib. Santa Maria Capua Vetere, 13 febbraio 2024, sentenza n. 569*).
- azione del creditore per ottenere i dati dei condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.c. (*Trib. Catania, 6 ottobre 2023*).
- azione dell'appaltatore per il pagamento del corrispettivo dovuto in forza della stipulazione di contratto di appalto di lavori condominiali (*Trib. Napoli, 16 marzo 2023, n. 2834*).

Regola generale:

- La qualificazione deve essere effettuata in relazione all'effettivo oggetto della lite. Non è sufficiente che una parte sia un Condominio: occorre che la controversia riguardi ai sensi dell'art. 71 quater disp. att. c.c. la violazione o l'errata applicazione della disciplina condominiale dettata dalle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del Codice civile, comprendenti gli artt. da 1117 a 1139, alle quali si aggiungono, con un integrale richiamo alle disposizioni codicistiche, gli artt. 61 – 72 delle disp. att. c.c.
- La giurisprudenza di merito ha ricondotto alla materia condominiale anche la domanda dell'ex amministratore relativa al compenso, in quanto collegata alle attribuzioni assembleari sulla nomina e sulla retribuzione dell'amministratore (*da ultimo Tribunale di Napoli n. 12377/2025*)

Amministratore: responsabilità e revoca

- Azione di responsabilità contro l'amministratore: mediazione obbligatoria

La domanda di risarcimento o di restituzione di somme in conseguenza della cattiva gestione dell'amministratore costituisce controversia condominiale e, pertanto, soggetta alla mediazione obbligatoria. (Trib. Bologna, 11 marzo 2022, n. 643; Trib. Roma ord. del 12 luglio 2021, Trib. Civitavecchia, 18 ottobre 2023, n.1183; Trib. Paola, 30 Maggio 2025, n.554).

- Revoca giudiziale per gravi irregolarità: mediazione non obbligatoria

Il procedimento di revoca dell'amministratore di cui all'art. 1129, co. 11, c.c., «*sostitutivo della volontà assembleare, privo di carattere decisorio e che non preclude la richiesta di tutela ordinaria in via giurisdizionale*», è un procedimento di volontaria giurisdizione in camera di consiglio e, pertanto, ai sensi dell'art. 5 lettera f) del D.Lgs. 28/2010, è escluso dalla mediazione obbligatoria. (da ultimo Trib. Napoli Decreto n. 10441/2025 riprende orientamento Corte di Cassazione, ord. n. 1237 18 gennaio 2018).



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Decreto ingiuntivo condominiale e mediazione

Il recupero dei contributi

L'amministratore può richiedere il decreto ingiuntivo sulla base dello stato di ripartizione approvato.

Non occorre una preventiva autorizzazione assembleare.

Il decreto è immediatamente esecutivo.

Fondamento: art. 63 disp. att. c.c.

Fase monitoria

La mediazione preventiva non è necessaria per depositare il ricorso per decreto ingiuntivo.

L'esclusione opera, in caso di opposizione, sino alla decisione sulle istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione.

Il Condominio creditore può quindi ottenere rapidamente il titolo giudiziale.



Opposizione a Decreto Ingiuntivo e Mediazione

In caso di opposizione, la mediazione è obbligatoria, diventa quindi condizione di procedibilità. L'onere di avviarla grava sul Condominio creditore, quale parte che ha proposto il ricorso per decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c..

La regola è espressamente prevista dall'art. 5-bis D.Lgs 28/2010 (introdotto da Riforma Cartabia)

Alla prima udienza il giudice:

- decide sulle eventuali istanze relative alla (sospensione della) provvisoria esecuzione;
- verifica se la mediazione è stata esperita;
- in caso negativo, fissa una nuova udienza successiva alla scadenza del termine della mediazione (6 + max 3 mesi ex art. 6 D.Lgs 28/2010) .

Se il Condominio creditore non attiva la procedura di mediazione:

- la domanda monitoria è dichiarata improcedibile;
- il decreto ingiuntivo opposto viene revocato;
- il giudice provvede sulle spese processuali.



Schema Riepilogativo

Ricorso monitorio



Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo



Opposizione del condomino



Decisione sulla provvisoria esecuzione



Mediazione avviata dal Condominio creditore



accordo approvato dall'assemblea → definizione conciliativa;
mancato accordo → prosecuzione del giudizio;
mancato avvio → improcedibilità e revoca del decreto.



Ripartizione delle spese di mediazione

Liti esterne (verso terzi creditori o soggetti estranei alla compagine condominiale):

Le spese di avvio, gestione della mediazione e l'eventuale accollo di oneri derivanti da accordi conciliativi o transazioni concluse dall'amministratore e approvate dall'assemblea gravano sulla totalità dei comproprietari in misura proporzionale ai rispettivi millesimi di proprietà.

La fonte dell'obbligo contributivo del singolo condomino risiede nella disciplina generale del Condominio (art. 1123 c.c.) e nell'efficacia vincolante delle deliberazioni assembleari per tutti i partecipanti (come ribadito da ultimo da Cass. Sez. Seconda Civile, Sentenza n. 12742 del 05/05/2026)

Liti interne (Condominio contro singolo condomino):

Nelle vertenze insorte a seguito di impugnazione di delibere assembleari o relative all'uso e godimento delle cose comuni, l'ente di gestione e il condomino agiscono come parti processuali e sostanziali contrapposte. Le spese di mediazione, al pari di quelle legali, vanno contabilizzate escludendo il condomino antagonista (e tutte le sue unità immobiliari)

Responsabilità per lite temeraria e rimborso spese di mediazione

Se il condomino attiva una procedura di mediazione e successivamente instaura un giudizio rivelatosi infondato, ovvero blocca/interrompe senza giustificato motivo lo svolgimento della mediazione medesima, può essere condannato a rimborsare al Condominio le spese sostenute per l'attivazione e la partecipazione alla procedura. Tale rimborso trova titolo nella responsabilità aggravata ex art. 96, comma 1, c.p.c., configurandosi un comportamento in colpa grave o contrario all'ordinaria diligenza.

L'ingiustificata condotta o mancata prosecuzione della mediazione espone inoltre la parte al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma pari al contributo unificato, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 28/2010.

Sul punto il Tribunale di Novara, Sez. I, Sentenza n. 267/2016 ha accolto la domanda di rimborso delle spese di mediazione ex art. 96, comma 1, c.p.c. a carico del condomino attore per colpa grave nell'aver impedito la prosecuzione della mediazione e proposto pretese infondate.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Dissenso alle liti ex art. 1132 c.c. e fase di mediazione – Inapplicabilità

L'art. 1132 c.c. attribuisce al condomino dissenziente il diritto di notificare all'amministratore (entro 30 giorni dalla notizia della delibera) formale atto per separare la propria responsabilità "in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza". Il dissenso esonera il condomino unicamente dal pagamento delle spese liquidate giudizialmente a favore della controparte vittoriosa in caso di soccombenza del Condominio, oltre a garantire il diritto di rivalsa per quanto dovuto.

L'istituto presuppone l'instaurazione o la prosecuzione di una lite dinanzi all'autorità giudiziaria, ove la definizione del rapporto avviene tramite sentenza di merito che accerta la soccombenza di una delle parti.

Nella fase di mediazione non vi è una decisione giudiziale né una pronuncia formale di "soccombenza" a carico del Condominio. La composizione della lite in mediazione si perfeziona tramite accordo amichevole o accettazione della proposta del mediatore, sottoposti all'approvazione dell'assemblea con le maggioranze di legge ai sensi dell'art. 5-ter D.Lgs 28/2010



Indicazioni operative per l'amministratore

1. Contabilità separata per ogni lite interna che includa le spese di mediazione (indennità organismo e compenso avvocato), imputandole a tutti i condomini non antagonisti secondo i millesimi rettificati.
2. Non sottoporre all'assemblea proposte di addebito, totale o parziale, al condomino antagonista in assenza di provvedimento giudiziale o di accordo transattivo: la delibera sarebbe nulla e priva di efficacia esecutiva, con diritto del condomino alla ripetizione di quanto versato (*da ultimo Trib. Pavia n.172 del 10 Febbraio 2025*)
3. Non autoliquidarsi compensi per la partecipazione alla mediazione senza preventiva deliberazione, e in nessun caso addebitarli al condomino antagonista (*Trib. Torino n.1884 del 16 Aprile 2025*)
4. In sede di costituzione in giudizio, documentare analiticamente gli esborsi di mediazione: la prova dell'esborso è sufficiente, non essendo necessaria una domanda specifica (*Cass. II Sez. Civile, Ord. n. 5389 del 29/02/2024*)
5. Nelle assemblee convocate per deliberare sulla lite (anche sulla strategia in mediazione), il condomino antagonista non ha diritto di partecipare né legittimazione a impugnare per omessa convocazione, non trattandosi di conflitto di interessi ma di «separazione delle posizioni» (*Corte d'Appello Bari, III Sez. Civile, sentenza n. 129/2023*)

Termine per attivare la mediazione - Impugnazione della delibera

Per le delibere annullabili, la domanda di mediazione va proposta entro 30 giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

La proposizione dell'istanza di mediazione produce l'effetto interruttivo della prescrizione sul termine di cui all'art. 1137, comma secondo, c.c., ai fini dell'impugnativa della delibera condominiale, in quanto la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli stessi effetti della domanda giudiziale ed impedisce la decadenza per una sola volta (art. 8 D.Lgs 28/2010)

La domanda di mediazione interrompe il termine di trenta giorni, non lo sospende, per cui il termine per impugnare che inizia a decorrere dopo il deposito del verbale negativo.

Pertanto, il termine decadenziale di trenta giorni, di cui all'art. 1137, comma secondo, c.c., interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un ulteriore ed ultimo termine decadenziale di trenta giorni, a far data dal deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo.

Poteri attuali dell'amministratore

L'amministratore è direttamente legittimato a:

- **attivare** la mediazione;
- **aderire** alla mediazione promossa da altri;
- **partecipare** agli incontri.

Per queste attività non è richiesta la preventiva delibera autorizzativa ai sensi dell'art. 5-ter d.lgs. 28/2010

Questa è la principale semplificazione introdotta dalla riforma Cartabia.

La legge attribuisce direttamente all'amministratore la legittimazione procedurale necessaria. È però essenziale distinguere tale legittimazione dal potere di approvare definitivamente una soluzione conciliativa. L'amministratore può partecipare e trattare, ma l'accordo o la proposta devono essere sottoposti all'assemblea.



Il ruolo decisivo dell'assemblea

Devono essere sottoposti all'assemblea:

- il verbale al quale è allegato l'accordo di conciliazione;
- la proposta conciliativa del mediatore.

L'assemblea deve deliberare:

- entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta;
- con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.

In mancanza di tempestiva approvazione, la conciliazione si intende non conclusa

L'amministratore deve verificare immediatamente il termine entro il quale ottenere la deliberazione. È quindi opportuno che, già durante la mediazione, segnali la necessità di un termine compatibile con la convocazione dell'assemblea.

Il rinvio alle maggioranze dell'art. 1136 c.c. richiede di verificare concretamente la natura e l'oggetto dell'accordo. Non è corretto assumere automaticamente che ogni conciliazione richieda sempre la stessa maggioranza.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Disciplina attuale e disciplina precedente

Regime precedente

Partecipazione dell'amministratore subordinata a preventiva autorizzazione assembleare
Delibera da assumere con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c.
La Cassazione, Sez. Seconda Civile, Ordinanza n. 26185 del 08/09/2023, pronunciandosi sul regime precedente, ha confermato che la valida partecipazione dell'amministratore richiedeva la preventiva delibera assembleare. Anche il Tribunale di Livorno ha escluso l'efficacia esecutiva di un accordo anteriore alla riforma, sottoscritto senza autorizzazione assembleare. (Trib. Livorno n. 12377/2025)

Regime attuale

Legittimazione diretta dell'amministratore

Delibera necessaria nella fase di approvazione dell'accordo o della proposta con la maggioranza richiesta dalla natura della controversia che si sta definendo. (attenzione ad esempio a lavori straordinari di notevole entità, che prevedono la maggioranza qualificata, o addirittura alle innovazioni, che prevedono la maggioranza del quinto comma dell'art. 1136 cc.

Partecipazione effettiva alla mediazione

La partecipazione non deve essere puramente formale

Al primo incontro:

- il mediatore illustra funzione e modalità della procedura;
- le parti e gli avvocati devono cooperare in buona fede;
- deve svolgersi un confronto effettivo sulle questioni controverse

Del primo incontro viene redatto verbale (art. 8 D.Lgs 28/2010)

L'amministratore deve conoscere i fatti, disporre della documentazione necessaria ed essere in grado di illustrare la posizione del Condominio.

La partecipazione non impone necessariamente di accettare una proposta o di proseguire oltre il primo incontro. La condizione di procedibilità può essere soddisfatta quando, dopo la rituale partecipazione, una o entrambe le parti dichiarino di non voler proseguire(art. 5, co. D.Lgs 28/2010)

Assistenza dell'avvocato

Nelle mediazioni:

- obbligatorie;
- mandate dal giudice,

le parti sono assistite dai rispettivi avvocati (art. 8 D. Lgs 28/10).

L'avvocato:

- assiste nella valutazione della controversia;
- verifica rischi e margini negoziali;
- collabora alla redazione dell'accordo;
- certifica, nei casi previsti, la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico (art. 12 D. Lgs 28/10).

L'assistenza dell'avvocato non deve essere confusa con la partecipazione della parte. Il difensore assiste l'amministratore, ma non lo sostituisce automaticamente.

Qualora partecipi un delegato, occorre verificare che sia titolare di effettivi poteri rappresentativi **sostanziali**. Una semplice procura alle liti non è necessariamente sufficiente per disporre dei diritti oggetto della controversia (*Cass. Sez. Prima Civile, Ordinanza n. 18106 del 02/07/2024*)

Deleghe e Potere di Rappresentanza

Se partecipa un delegato, la procura deve:

- avere specificamente a oggetto la partecipazione alla mediazione;
- attribuire poteri **sostanziali** effettivi;
- consentire di trattare, valutare proposte, comporre la controversia, disporre dei diritti nei limiti conferiti.

Non sono sufficienti formule limitate a “presenziare” o “assistere” (da ultimo *Cass. Sez. Terza Civile, Ordinanza n. 21405 del 23/06/2026*)

La Cassazione con l’ordinanza di giugno conferma che la rappresentanza sostanziale nella mediazione è ammessa anche in capo all’avvocato, purché assistita da una procura speciale *ad negotia* che attribuisca reali poteri dispositivi. La decisione rafforza il principio della partecipazione effettiva delle parti, esclude la validità delle deleghe meramente formali e ribadisce che la mediazione soddisfa la condizione di procedibilità solo quando chi vi partecipa può realmente negoziare e definire la controversia.

Quando la condizione di procedibilità è soddisfatta

La condizione è soddisfatta quando:

- la mediazione è ritualmente attivata;
- la parte onerata partecipa correttamente;
- si svolge il primo incontro;
- il primo incontro si conclude senza accordo

Non è necessario raggiungere un'intesa.

La legge stabilisce che, quando la mediazione è condizione di procedibilità, essa si considera esperita se il primo incontro si conclude senza accordo.

La dichiarazione di non voler proseguire è sufficiente soltanto se il primo incontro si è svolto con la rituale partecipazione della parte o di un rappresentante munito di effettivi poteri sostanziali. Una comparizione irregolare non viene sanata dalla disponibilità o indisponibilità manifestata dalla controparte (da ultimo *Cass. Sez. Terza Civile, Ordinanza n. 21405 del 23/06/2026*)

Mancata partecipazione: conseguenze processuali

In caso di mancata partecipazione senza giustificato motivo:

- il giudice può desumere argomenti di prova;
- nelle mediazioni obbligatorie, la parte costituita è condannata a versare allo Stato una somma pari al doppio del contributo unificato;
- se richiesto, il soccombente può essere condannato a pagare alla controparte un'ulteriore somma equitativa pari finanche alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione. (Art. 12 bis D.Lgs 28/2010)

L'eventuale giustificato motivo deve essere concreto e documentabile. La sanzione pari al doppio del contributo unificato riguarda la parte costituita nel successivo giudizio che non abbia partecipato senza giustificazione al primo incontro *"Dovrà quindi considerarsi ingiustificata la mancata partecipazione di chi non motivi affatto tale proprio comportamento omissivo, mentre dovranno valutarsi caso per caso, da parte del giudice, le eventuali motivazioni addotte a giustificazione dell'assenza in mediazione."* Tribunale di Firenze, Sentenza n.1972 del 19 giugno 2024 Tribunale di Napoli Nord Sentenza n. 1146/2026



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Il Contenuto dell'Istanza di Mediazione e la Condizione di Procedibilità

Requisiti formali e sostanziali della domanda di mediazione:

L'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 28/2010 stabilisce che l'istanza di mediazione deve contenere a pena di validità l'indicazione di:

- Organismo adito;
- Parti coinvolte;
- Oggetto della pretesa (*petitum* sostanziale);
- Ragioni della pretesa (*causa petendi*).

Condizione di procedibilità dell'azione giudiziale:

Nelle materie obbligatorie tassativamente elencate dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010, il preventivo e valido esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'avveramento della condizione presuppone che il tentativo di conciliazione sia stato effettivamente ed utilmente esperito, non risolvendosi in un vuoto adempimento cartolare. (da ultimo Trib.di Nocera Inf. n. 1517 del 9 giugno 2026)



Informalità del Procedimento e Requisiti Minimi

Natura Deformalizzata dell'Istanza

Gli atti del procedimento di mediazione non sono soggetti a rigidi formalismi processuali.

Non è richiesta la puntuale indicazione degli elementi di diritto o la formale qualificazione giuridica dell'azione, ma è sufficiente l'allegazione della situazione di fatto ritenuta lesiva.

Contenuto Minimo

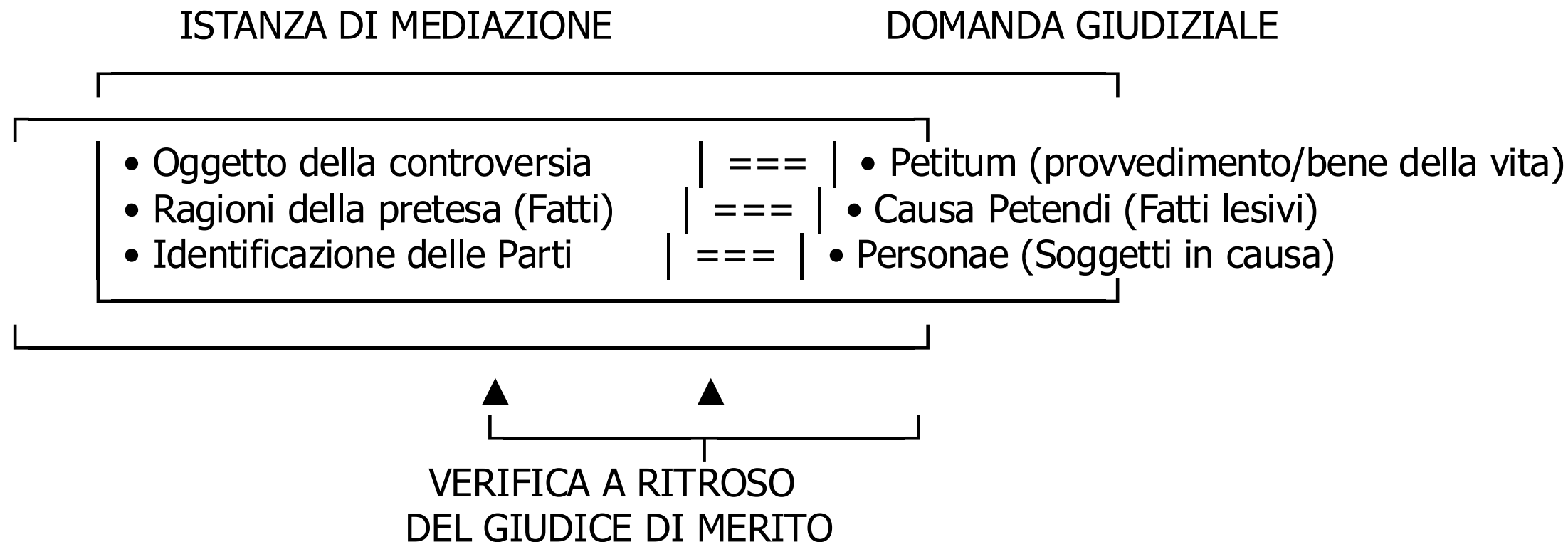
L'istanza deve individuare con chiarezza e precisione i fatti costitutivi della pretesa per consentire alla parte invitata di comprendere la lite e predisporre le proprie difese.

«L'art. 4 pretende, infatti, l'indicazione delle "ragioni della pretesa", con ciò potendosi solo intendere – in un procedimento deformatizzato - l'allegazione di una situazione latamente ingiusta per la quale si prospetti una futura, possibile azione di merito, non risultando necessario inquadrare giuridicamente il fatto: ciò in quanto, l'istanza di mediazione non richiede anche l'indicazione di "elementi di diritto"» (Tribunale di Roma, Sez. V, 11/01/2022, n. 259, richiamata da ultimo da Trib. S. Maria C.V. n. 820/2026 e n. 2225/2026)

L'omissione o la formulazione meramente generica dell'oggetto e delle ragioni della pretesa rende la domanda invalida e inidonea ad assolvere la condizione di procedibilità.



Il Principio di Simmetria tra Mediazione e Giudizio



Il Giudizio di Corrispondenza Sostanziale

Qualora la mediazione si concluda senza accordo o la parte chiamata non compaia, il giudice adito compie una valutazione a ritroso per accertare se vi sia simmetria e sovrapponibilità sostanziale tra la lite stragiudiziale e la causa introdotta in sede giurisdizionale:

- Simmetria tra l'oggetto indicato in mediazione e il *petitum* giudiziale azionato.
- Simmetria tra le ragioni della pretesa esposte in mediazione e la *causa petendi* del giudizio.

Estensione del Principio: Identità del "Nucleo Essenziale"

La simmetria non impone un'identità letterale o una corrispondenza pedissequa tra i due atti; sono ammesse precisazioni e approfondimenti che non alterino la natura della pretesa. La difformità assume rilievo invalidante qualora la domanda giudiziale contenga un *petitum* più ampio, si fondi su fatti costitutivi ulteriori non dedotti nella fase stragiudiziale o deduca pretese del tutto distinte.



Le Conseguenze dell'Indeterminatezza

Genericità di petitum e causa petendi:

La mancata allegazione dei fatti costitutivi nell'istanza (es. formule generiche quali "impugnativa per vizi di nullità/annullabilità" senza specificare i motivi o gli atti censurati) determina la nullità dell'istanza e il mancato avveramento della condizione di procedibilità.

Il giudice dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale per mancato valido esperimento della mediazione obbligatoria

Asimmetria parziale: Se solo alcuni capi della domanda giudiziale sono stati oggetto di mediazione, l'improcedibilità colpisce le domande o i motivi nuovi e non trattati stragiudizialmente

Inapplicabilità dell'Efficacia Sanante ex Art. 164 c.p.c.

Diversamente da quanto previsto dall'art. 164 c.p.c. per la nullità della citazione, la mera costituzione o partecipazione del convenuto alla procedura di mediazione non produce un'automatica sanatoria dei vizi genetici dell'istanza.

La natura extraprocessuale dell'istituto richiede il rispetto dei requisiti informativi minimi per assicurare la serietà del tentativo conciliativo.



COMUNICAZIONE DELLA DOMANDA DI MEDIAZIONE

(Art. 8, co. 2 D.Lgs. 28/2010)

ISTANZA VALIDA E SIMMETRICA

ISTANZA GENERICA / OMISSIVA

- Impedisce la decadenza per una volta
- Il termine riparte dal verbale finale
- Condizione di procedibilità assoluta

- Nessun effetto interruttivo
- Decadenza dell'azione (art. 1137 cc)
- Domanda IMPROCEDIBILE e INAMMISSIBILE

L'Interruzione della Decadenza ex Art. 8, co. 2, D.Lgs. 28/2010

La comunicazione della domanda di mediazione alle altre parti impedisce la decadenza (e produce gli effetti della domanda giudiziale sulla prescrizione) per una sola volta.

Tale effetto favorevole è subordinato alla validità dell'istanza: solo un'istanza determinata e simmetrica rispetto alla futura azione giudiziaria impedisce la decadenza dall'azione.

Il Caso dell'Impugnazione di Delibere Condominiali (Art. 1137 c.c.)

Vizi di annullabilità: I motivi di annullamento (es. vizi di convocazione, riparto o maggioranze) devono essere specificamente denunciati nell'istanza entro il termine perentorio di 30 giorni.

Inutilità della mediazione demandata: Se l'istanza preventiva era generica, la decadenza ex art. 1137 c.c. si consuma irreversibilmente; il giudice non può rimettere le parti in mediazione per sanare la tardività, dovendo dichiarare l'inammissibilità dell'azione.

Vizi di nullità: La nullità assoluta della delibera, potendo essere rilevata d'ufficio e dedotta in ogni tempo, sfugge al rigido sistema preclusivo della simmetria decadenziale.



Formazione dell'accordo

Se viene raggiunta un'intesa:

1. il mediatore forma il processo verbale;
2. al verbale viene allegato il testo dell'accordo;
3. il verbale e l'accordo sono sottoscritti dai soggetti previsti;
4. in materia condominiale interviene l'approvazione assembleare;
5. vengono completati gli adempimenti necessari all'efficacia esecutiva art. 5 ter art 11

Verbale e accordo sono documenti collegati ma distinti. È opportuno che l'accordo specifichi chiaramente:

- obblighi delle parti;
- termini di adempimento;
- eventuali modalità di pagamento;
- ripartizione delle spese;
- conseguenze del ritardo;
- necessità e termine dell'approvazione assembleare.

L'accordo deve inoltre indicare il relativo valore

Quando l'accordo è titolo esecutivo

Tutte le parti assistite da avvocati

L'accordo sottoscritto dalle parti e dagli avvocati costituisce titolo esecutivo, alle condizioni dell'art. 12 d.lgs. 28/2010.

Parti non tutte assistite da avvocati

L'accordo deve essere omologato dal presidente del tribunale competente.

L'omologazione verifica:

- regolarità formale;
- rispetto delle norme imperative;
- rispetto dell'ordine pubblico.

L'accordo sottoscritto da tutte le parti e dai rispettivi avvocati è titolo esecutivo è, pertanto, può essere utilizzato per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna o rilascio, gli obblighi di fare e non fare e l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

In ambito condominiale, tale efficacia deve essere coordinata con l'approvazione assembleare richiesta dall'art. 5-ter. La sottoscrizione degli avvocati non sostituisce la deliberazione dell'assemblea.



Checklist prima dell'incontro

- Verificare l'oggetto della controversia
- Controllare termini giudiziali e processuali
- Coinvolgere tempestivamente l'avvocato
- Raccogliere:
 - verbali assembleari; regolamento; riparti e rendiconti; contratti; corrispondenza; perizie e fotografie
- Definire obiettivi e margini negoziali
- Verificare identità e poteri di chi parteciperà

È utile predisporre una breve relazione interna che distingua:

- fatti pacifici; fatti contestati; documenti disponibili;
- importi coinvolti;
- rischi del giudizio;
- possibili soluzioni.

La qualità della preparazione incide direttamente sulla possibilità di raggiungere un accordo utile.

Checklist durante l'incontro

- Verificare la corretta identificazione del Condominio (codice fiscale, denominazione etc)
- Far indicare a verbale:
 - presenza dell'amministratore;
 - assistenza dell'avvocato;
 - eventuali deleghe e poteri
- Esporre con chiarezza la posizione del Condominio
- Non assumere impegni estranei ai poteri disponibili
- Chiedere un termine adeguato per la deliberazione assembleare
- Esaminare attentamente testo e sostenibilità della proposta

L'amministratore deve evitare dichiarazioni ambigue sulla possibilità di vincolare immediatamente il Condominio.

Se emerge una proposta concreta, è opportuno precisare che la sua efficacia è subordinata all'approvazione assembleare prevista dall'art. 5-ter. Il termine deve essere compatibile con convocazione, costituzione e deliberazione dell'assemblea.

Checklist dopo l'incontro

In caso di mancato accordo

- acquisire e conservare il verbale;
- verificare l'avveramento della condizione di procedibilità;
- coordinarsi con il difensore per il giudizio.

In caso di accordo o proposta

- convocare immediatamente l'assemblea;
- allegare alla convocazione la documentazione necessaria;
- deliberare entro il termine;
- comunicare tempestivamente l'esito;
- conservare verbale assembleare e accordo.

L'ordine del giorno deve descrivere chiaramente la decisione richiesta. La verbalizzazione assembleare deve indicare l'esito della votazione e i valori millesimali rappresentati. In caso di mancata approvazione entro il termine fissato, la conciliazione si considera non conclusa (art. 5-ter D. Lgs 28/2010)

Caso pratico

La controparte propone:

- pagamento ridotto a saldo e stralcio ovvero rateizzazione;
- rinuncia reciproca alle spese;
- esecuzione di lavori entro un termine;

Cosa deve fare l'amministratore?

1. Valutare la proposta con il legale
2. Chiedere un termine adeguato
3. Convocare l'assemblea
4. Illustrare costi, vantaggi e rischi
5. Far deliberare con la maggioranza applicabile
6. Comunicare l'esito entro il termine

Il compito dell'amministratore non è soltanto trasmettere la proposta. Deve fornire ai condòmini gli elementi necessari per una decisione consapevole, senza sostituirsi all'assemblea. La relazione dovrebbe confrontare almeno il costo dell'accordo di mediazione con durata, costi e aleatorietà del giudizio.

Errori da evitare

- Ignorare l'invito alla mediazione
- Presentarsi senza conoscere la controversia
- Far partecipare il solo avvocato senza adeguati poteri sostanziali
- Utilizzare deleghe generiche
- Confondere partecipazione e potere di concludere l'accordo
- Accettare termini incompatibili con la convocazione assembleare
- Omettere l'approvazione dell'assemblea
- Trascurare sottoscrizioni e requisiti del titolo esecutivo

Gli errori più pericolosi riguardano la rappresentanza e l'approvazione assembleare. La partecipazione irregolare della parte onerata può condurre all'improcedibilità della domanda, come confermato dalla giurisprudenza di legittimità sulla necessità della comparizione personale o tramite rappresentante sostanziale. L'accordo privo dei requisiti dell'art. 12, invece, può non avere efficacia di titolo esecutivo.

Conclusioni

La mediazione in materia condominiale è obbligatoria, il Condominio può essere parte in una mediazione in materia non obbligatoria.

- L'amministratore può attivarla, aderirvi o parteciparvi
- L'assemblea conserva il potere di approvare l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore
- La partecipazione deve essere effettiva
- Deleghe e poteri devono essere chiari
- La gestione tempestiva dell'assemblea è decisiva
- Un accordo ben costruito può ridurre costi, tempi e conflittualità

L'amministratore gestisce il procedimento ma è sempre l'assemblea ad approvare la soluzione conciliativa. La corretta gestione richiede coordinamento tra amministratore, assemblea e avvocato, dalla ricezione dell'invito sino all'eventuale esecuzione dell'accordo.

Riferimenti

Luigi Nicastro
Avvocato e Mediatore
luigi@nicastrolegal.it