



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Mediazione nelle liti condominiali: profili processuali

Flavia Silla

GG MM AAAA



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

La giustizia in Italia

➤ PRIMA: obiettivi

PILASTRO 1: Giurisdizione (*controversie su diritti disponibili e diritti indisponibili*)

PILASTRO 2: Arbitrato (*controversie su diritti disponibili*)

PILASTRO 3: Mediazione e Negoziazione assistita (*controversie su diritti disponibili*)

➤ DOPO LA RIFORMA CARTABIA: obiettivi

PILASTRO 1: Mediazione e Negoziazione assistita (*controversie su diritti disponibili*)

PILASTRO 2: Arbitrato (*controversie su diritti disponibili*)

PILASTRO 3: Giurisdizione (*controversie su diritti indisponibili e su diritti disponibili - casi residuali*)



Condizione di procedibilità

- Fin dalla prima ora, il D.lgs n. 28/2010 ha previsto che il tentativo di mediazione nelle liti condominiali fosse condizione di procedibilità prima di esercitare un'azione in giudizio.
- Questa scelta nasce dalla necessità di ridurre il vastissimo contenzioso in una delle materie nelle quali si manifesta maggiormente la natura litigiosa italiana.
- Tale circostanza comporta l'applicazione alle cause in materia condominiale di una giustizia che si presenta il più delle volte tardiva per gli interessati e sicuramente molto onerosa per l'economia in generale stanti i costi a livello generale che il processo giudiziario richiede.



Condizione di procedibilità

- E' questa la motivazione che ha indotto il legislatore a prevedere fin dal primo momento la mediazione obbligatoria nelle liti condominiali: cercare una soluzione alternativa al processo che potesse soddisfare tutte le parti interessate tramite un accordo stragiudiziale che, in presenza di specifici requisiti assuma natura di titolo esecutivo e chiuda in modo vantaggioso per tutti una situazione conflittuale prima e in luogo di una sentenza del giudice.
- Ovviamente per rendere possibile una mediazione tra le parti che, soprattutto in questo ambito sono divise su tutto e spesso non si parlano, sono indispensabili due elementi: **cambio culturale di tutti gli interessati e cooperazione tra gli stessi.**



Effetti della Riforma Cartabia

- Nell'ottica di migliorare il procedimento di mediazione, la riforma Cartabia, con il dlgs. 149/2022 ha introdotto l'art. 5 ter che reca la rubrica «**Legittimazione in mediazione dell'amministrazione in condominio**».
- E' stata poi **abrogato, in gran parte, l'art 71 quater** delle disposizioni di attuazione del codice civile, riscrivendosi così la disciplina della mediazione condominiale.
- L'art. **71 quater** resta in vigore solo **pochi commi tra i quali il primo che stabilisce quali siano le controversie in tale ambito per le quali la mediazione è obbligatoria.**



Effetti della Riforma Cartabia

- Attualmente, in base al nuovo assetto, le controversie in materia di condominio per le quali è obbligatorio esperire il tentativo di mediazione sono **quelle che derivano dalla violazione e o dall'errata applicazione di tutte le norme del codice civile in materia di condominio ivi individuate (da art. 1117 all'art. 1139 c.c. e dall'art. 61 all'art. 72, disp. att. c.c.)** e dunque le controversie:
 - **tra condomini;**
 - **tra i condomini e il condominio;**
 - **tra i condomini e l'amministratore**



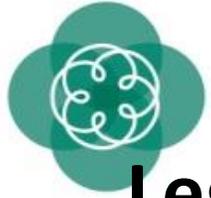
ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Effetti della Riforma Cartabia

Dal nuovo assetto normativo ne discende inoltre che l'istanza di mediazione deve essere presentata all'Organismo di mediazione del luogo del giudice territorialmente competente per la controversia.



Legittimazione dell'amministratore di condominio

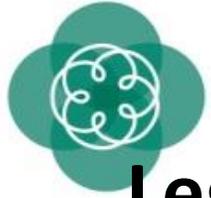
- Secondo l'art,. 5 ter D.lgs. n. 28/2010:

« 1. *L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'art. 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.*»



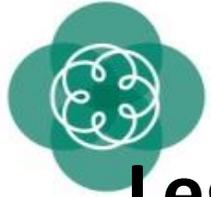
Legittimazione dell'amministratore di condominio

- A differenza di quanto previsto in precedenza, l'art. 5 ter, D.lgs n. 28/2010 ha l'obiettivo di raggiungere più agevolmente una soluzione concordata tra le parti.
- **L'amministratore di condominio, come tale, è infatti legittimato dalla normativa ad attivare, intervenire e partecipare ad un procedimento di mediazione, a **prescindere dal comportamento assunto dall'assemblea dei condomini**.**
- In precedenza, in base all'art. 71quater, abrogato in parte dalla Cartabia, l'amministratore, solo per partecipare alla mediazione, doveva munirsi della delibera autorizzativa dell'assemblea da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c. 2 c.c., pari alla maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio.



Legittimazione dell'amministratore di condominio

- Non va dimenticato che la violazione di questa norma dava luogo secondo la giurisprudenza che si era andata creando, conseguenze molto gravi per il condominio: così per **Cass. 8 giugno 2020 n. 10846**, la **condizione di procedibilità nelle controversie di condominio non poteva dirsi realizzata se l'amministratore avesse partecipato all'incontro sprovvisto della prevista delibera assembleare** non essendo possibile iniziare il procedimento di mediazione e svolgere il relativo tentativo.
- Ancora **App. Venezia 21 aprile 2022** aveva precisato che era legittimato ad intervenire in mediazione solo un amministratore previamente autorizzato da una delibera assembleare, poiché solo un apposito mandato permetteva all'amministratore di disporre dei diritti sostanziali rimessi in mediazione. I titolari di tali diritti, infatti, erano soltanto i condomini.



Legittimazione dell'amministratore di condominio

- Tenuto conto degli orientamenti giurisprudenziali si giunse, dunque, alla conclusione dell'inadeguatezza della disciplina all'epoca prevista e alla necessità di procedere ad un cambiamento rispetto all'art. 71 quater cos' come formulato prima della Cartabia.
- L'aspetto di maggiore criticità era rappresentato dalla necessità di autorizzare previamente da parte dell'assemblea l'intervento di partecipazione in mediazione dell'amministratore e dal quorum richiesto pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
- Si trattava, come riconosciuto in dottrina, di un quorum sicuramente adeguato per le controversie di particolare rilievo come quelle che riguardavano l'assetto dei diritti condominiali, ma ritenuto eccessivo per le liti bagatellari o per le cause di valore molto modesto in tema condominiale.



Legittimazione dell'amministratore di condominio

- L'ostacolo maggiore dovuto al rilascio della preventiva autorizzazione all'amministratore si riscontrava poi nel caso in cui il procedimento fosse stato già avviato da altri soggetti e l'amministratore dovesse semplicemente aderire e partecipare al processo già pendente.
- In questa ipotesi, come da molti autori sottolineato, le lungaggini della procedura si opponevano ai tempi della mediazione tanto da dar luogo in pratica a delibere assembleari caratterizzate da anomalia in quanto emesse successivamente all'instaurazione della mediazione.



Legittimazione dell'amministratore di condominio

- Attualmente si prevede un solo passaggio assembleare con il quale può essere o meno approvato il verbale che contiene la bozza di accordo di conciliazione ovvero una bozza di proposta conciliativa del mediatore.
- **L'efficacia dell'accordo conciliativo o della proposta del mediatore resta infatti sospesa in quanto soggetta alla condizione che** nel termine indicato nell'accordo stesso o indicato nella proposta, vi sia la delibera di approvazione da parte dell'assemblea condominiale .
- Dunque l'amministratore non sottopone all'assemblea un accordo di mediazione vincolante per tutti i condomini in quanto da lui sottoscritto quale titolare di un potere di disposizione dei diritti sostanziali.
- L'approvazione dell'assemblea in altre parole non è una semplice ratifica da parte dell'assemblea di qualcosa che si è già concluso.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Legittimazione dell'amministratore di condominio

- Al contrario, ciò che viene sottoposto all'assemblea è una semplice proposta di accordo conciliativo che per produrre effetti deve essere approvato con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.
- Tale interpretazione trova pieno conforto dalla lettera della legge laddove è previsto che «**In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.**»
- Ciò comporta in conclusione che l'esito negativo della mediazione, in base all'art. 5 ter Dlgs. n. 28/2010 si verifica al termine dei due momenti evidenziati dalla norma e che sono distinti sotto l'aspetto cronologico.
- Il primo dei due si collega alla bozza dell'accordo raggiunto in sede di mediazione tra amministratore e controparte, il secondo è invece connesso ad un avvenimento esterno al procedimento di mediazione, vale a dire alla mancata adozione della delibera assembleare del condominio. .



Legittimazione dell'amministratore di condominio

- La modifica recata dall'art.5 ter che implica l'attivazione della mediazione e la partecipazione dell'amministratore senza la preventiva delibera assembleare non deve però indurre a pensare che siano cambiati i poteri dell'amministratore di condominio. Questi, infatti, restano pur sempre quelli di un soggetto che attua la volontà assembleare.
- Di conseguenza, resta immutato anche in presenza dell'art. 5 ter, quanto affermato dall'art. 1130 c. 1, n. 1 e cioè che l'amministratore deve eseguire le deliberazioni assembleari perchè, come ricordato anche dalla giurisprudenza di cassazione, il soggetto che ha il potere decisorio in materia di condominio rimane l'assemblea dei condomini.



Legittimazione dell'amministratore di condominio

- Per quanto riguarda i quorum richiesti dalla normativa per l'approvazione della proposta di accordo , l'art. 5 ter fa riferimento alle maggioranze dell'art 1136 c.c. .
- Vediamoli insieme in sintesi:



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Legittimazione dell'amministratore di condominio

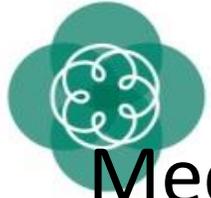
- Per quanto riguarda i quorum richiesti dalla normativa per l'approvazione della proposta di accordo , l'art. 5 ter fa riferimento alle maggioranze dell'art 1136 c.c. .in precedenza l'art. 71 quater aveva riguardo al solo art. 1136 c .2. (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio) .
- Vediamoli insieme in sintesi:



Mediazione e condominio

- In base all'art. 5 ter c.c., **l'assemblea condominiale delibera l'approvazione della bozza di accordo conciliativo sulla base delle maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. e specificatamente:**

Assemblea	Quorum costitutivo	Quorum deliberativo
Prima convocazione	Intervento di tanti condomini che rappresentano i 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio	Numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio
Seconda convocazione (in caso di mancanza di numero legale in prima convocazione)	Intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio	Maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio



Mediazione e condominio

Assemblea	Quorum costitutivo	Quorum deliberativo
Delibera relativa a nomina o revoca dell'amministratore liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, delibere che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, delibere in materia di destinazioni d'uso, 1120, c.2, e di cui agli artt.1122 ter e 1135 c.3, c.c.	Come quorum deliberativo	Numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio
Delibere ai sensi dell'art. 1120, c.1 e di cui all'art. 1122 bis, c. 3 c.c.	Come quorum deliberativo	Numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore dell'edificio



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Legittimazione dell'amministratore di condominio

- In presenza di tanti e diversi quorum ci si è chiesti quale dovesse essere la maggioranza da adottare per assumere validamente la delibera di approvazione della bozza di accordo.
- La soluzione preferita è quella di assumere il quorum previsto per la materia specificatamente trattata in mediazione.
- Accogliendo questa interpretazione vengono meno quelle difficoltà che prima della riforma Cartabia si incontravano per adattare il criterio maggioritario previsto dal comma 5 dell'art. 71 quater agli accordi su materie che avrebbero richiesto maggioranze più elevate.