

Attività di mediazione ed amministratore

di Fabiana Carucci *


LITE TRA CONDOMINI

Il Codice Civile ci viene subito a ricordare, con l'art.1130 sulle attribuzioni dell'amministratore, quali sono i compiti a carico dell'amministrazione. Tra questi c'è anche l'intervento di mediazione a cui l'amministratore è chiamato, anche in caso di lite fra gli stessi condomini qualora vi sia in ballo la conservazione e la tutela di un bene comune, nonché la violazione del Regolamento condominiale stesso. Si legge infatti, con attenzione al punto 4 del suddetto articolo: *"l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: ...4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio..."*.

L'amministrazione non ha altresì alcun altro obbligo di intervento pacificatorio, oltre quanto già detto, laddove esplicitamente la Legge prevede la figura del Mediatore Civile, chiamato ad intervenire nel tentativo in prima istanza di conciliazione fra le parti in contrapposizione. In merito andiamo a vedere il Decreto Legislativo n.28 del 4 marzo 2010. *"...Ai fini del presente decreto legislativo, si intende per: (a) mediazione: l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa); b) mediatore: la persona o le persone fisiche che, individualmente o collegialmente, svolgono la mediazione rimanendo prive, in ogni caso, del potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del servizio medesimo; c) conciliazione: la composizione di una controversia a seguito dello svolgimento della mediazione; d) organismo: l'ente pubblico o privato, presso il quale può svolgersi il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto; e) registro: il registro degli organismi istituito con decreto del Ministro della giustizia ai sensi dell'articolo 16 del presente decreto, nonché, sino all'emanazione di tale decreto, il registro degli organismi istituito con il decreto del Ministro della giustizia 23 luglio 2004, n. 222..."*.

Ecco quindi che l'amministratore, quando il suo intervento va oltre le competenze esplicitamente previste, di cui meglio si dice negli artt. 1117 - 1139

C
O
N
D
O
M
I
N
I



del c.c., può avvalersi dell'Istituto della mediazione, che di molto snellisce e semplifica l'iter conciliatorio, andando a favorire sempre la ricerca di una soluzione bonaria, laddove possibile ovviamente. La mediazione, va sottolineato, costituisce passaggio obbligatorio per l'accesso eventuale al successivo grado di giudizio.

CHIAMATA ALLA MEDIAZIONE

L'amministratore di condominio deve sempre essere legittimato dall'assemblea a prender parte al tentativo di conciliazione in Mediazione, secondo i quorum previsti dall'art.1136 c.c.

A tal proposito vediamo quanto disposto al comma 2 e di seguito: *"...sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio [1129]. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.*

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo... devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo...".

Ritornando al Decreto Legislativo n.28 del 4 marzo 2010, ed in particolare all'art.11 comma 2 del suddetto, relativo alla Conciliazione, si legge che: *"... 2. La proposta di conciliazione è comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto ed entro sette giorni, l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata.*

Salvo diverso accordo delle parti, la proposta non può contenere alcun riferimento alle dichiarazioni rese o alle informazioni acquisite nel corso del procedimento...". Compito dell'amministratore è, a tal punto, portare il tutto in Assemblea per sottoporre a votazione della stessa. Quanto proposto in fase di Mediazione, per accettazione o diniego della stessa.


La Suprema Corte, con l'Ordinanza n.10846 dell'8 giugno 2020, ci riferisce di un caso, in cui si sottolinea l'importanza dei termini di decisione e di autorizzazione assembleare all'amministrazione. *"Cassazione civile, sez. VI, 8 giugno 2020, n. 10846. Fatti di causa e ragioni della decisione.*

Il condominio (omissis), ha proposto ricorso articolato in unico motivo (denunciando l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n.5) avverso la sentenza 10 settembre 2018, n. 17024, resa dal Tribunale di Roma. Resiste con controricorso P.M.

Il condominio (omissis), aveva avanzato gravame contro la decisione pronunciata in primo grado il 24 gennaio 2017 dal Giudice di pace di Roma. Il Giudice di pace aveva dichiarato improcedibile la domanda dello stesso condominio volta alla condanna della condomina P.M. al pagamento della somma di Euro 2.000,00, determinata dalla deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo per il 2015, in quanto l'attore, pur invitato dal giudice, non aveva attivato la procedura di mediazione obbligatoria, a causa della mancata adozione da parte dell'assemblea condominiale, nonostante il rinvio dell'incontro di mediazione, della delibera di autorizzazione all'amministratore di parteciparvi. Ad avviso del Tribunale, meritava conferma la soluzione della questione raggiunta dal primo giudice, visto, appunto, che la procedura di mediazione obbligatoria era rimasta infruttuosa per il difetto dell'autorizzazione assembleare alla partecipazione dell'amministratore (essendo la relativa riunione andata deserta).

La decisione del giudice di appello poggiò sul testo dell'art. 71 quater c.c., comma 3, disp. att., dovendosi nella specie dire mancata la procedura di mediazione, che si era chiusa senza neppure sentire le parti e tentare la conciliazione a seguito dell'inerzia dell'assemblea nel concedere la necessaria autorizzazione. Sempre secondo il Tribunale, occorre distinguere il profilo della autonoma legittimazione processuale dell'amministratore ad agire in giudizio per la riscossione dei contributi, dalla legittimazione dello stesso a partecipare alla procedura di mediazione, spiegandosi nel secondo caso l'indispensabilità della delibera dell'assemblea in base all'esigenza di conferire a chi interviene in mediazione la "possibilità di disporre della lite, vale a dire di negoziare sulla res controversa, salva poi la ratifica da parte dell'assemblea della proposta di mediazione".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O




La sentenza impugnata osservò, dunque, come il mancato concreto svolgimento della mediazione fosse da addebitare al condominio attore, essendo rimasto insoddisfatto l'obbligo previsto dal D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5 e successive modificazioni di attivare la procedura di mediazione, obbligo che comporta non soltanto l'introduzione della stessa, ma anche di presenziarvi "munito dei necessari poteri, essendo questi necessari per il buon esito del procedimento... L'art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, porta, allora, a concludere, identicamente a quanto sostenuto dal Tribunale di Roma, che la condizione di procedibilità della "controversie in materia di condominio" non possa dirsi realizzata allorché, come avvenuto nel caso in esame, all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. comma 2, non essendo in tal caso "possibile" iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come suppone il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 8, comma 1. Non rileva nel senso di escludere la necessità della delibera assembleare ex art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, il fatto che si tratti, nella specie, di controversia che altrimenti rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, in forza dell'art.1130 c.c., e con riguardo alla quale perciò sussiste la legittimazione processuale di quest'ultimo ai sensi dell'art.1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea".

Punto fermo che l'assemblea condominiale regna sovrana, vale la pena un accenno anche alla ripartizione delle spese del costo di mediazione civile e delle spese legali. In tal senso, in condominio e per quanto disposto nell'art.1129 c.c., le spese vanno ripartite in proporzione fra i vari condomini, secondo il criterio dei millesimi. "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [1117,1122], per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [1118 2; 68], salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità [1124-1126;63]".



* Giornalista pubblicista freelance