

# Come cambia la mediazione per le controversie condominiali

di Adriana Nicoletti \*

L'istituto della mediazione obbligatoria, di recente, è stato sottoposto ad una profonda revisione per effetto del D.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 che entrerà in vigore il 30 giugno 2023. Nel nuovo quadro normativo è compresa una disposizione che prevede novità anche per la mediazione in ambito condominiale e che riguarda sia l'amministratore del condominio che l'assemblea. La norma richiede, tuttavia, un coordinamento con il dettato contenuto nell'art. 71 *quater*, disp. att. c. c. il quale, con la riforma del 2020, ha recepito il procedimento della mediazione in ambito condominiale.

## LA LEGITTIMAZIONE SOSTANZIALE DELL'AMMINISTRATORE E...

L'amministratore del condominio, nella sua qualità di mandatario, è titolare nei confronti del mandante di una doppia rappresentanza: sostanziale e processuale.

Quanto alla prima l'amministratore può compiere autonomamente tutti gli atti che rientrano nelle attribuzioni che gli sono state conferite dall'art. 1130 c.c. In un ambito molto vasto, ma sempre delineato dalle attività che hanno come obiettivo la buona ed efficiente gestione condominiale, la libera competenza dell'amministratore si estende a tutti gli interventi che rivestono il carattere della ordinarietà, da intendersi come normalità di atti ed iniziative che consentono al condominio, quale centro di interessi comuni, di funzionare. L'amministratore, quindi, agisce a nome e per conto del condominio essendo, tuttavia, essenziale che per ciascuna attività compiuta, anche senza l'uso di formule sacramentali (come, ad esempio, nel caso in cui sia stata utilizzata la formula "sottoscrizione per conto del condominio...") il rappresentante abbia reso edotto l'altro contraente, in modo esplicito e non equivoco, che egli agisce non solo nell'interesse, ma anche in nome del rappresentato. Ne consegue che qualora la spendita del nome sia stata contestata, l'onere della relativa prova in sede giudiziale ricade su chi afferma di avere assunto la veste di rappresentante e la relativa indagine, involgendo accertamenti di fatto, è devoluta al giudice di merito, il cui apprezzamento è incensurabile in sede di legittimità, se non per vizio di motivazione (*Cass. 29 novembre 2006, n. 25247*).

Il potere di rappresentanza dell'amministratore, invece, incontra limiti precisi quando il medesimo sconfinava dalle sue attribuzioni ordinarie per compiere atti di natura straordinaria. Tale barriera è contenuta nell'art. 1135 c.c., il quale non solo riserva all'assemblea il compito di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale, il cui pagamento deve essere graduale in ragione del progressivo stato di avanzamento dei lavori (comma 1, n. 4), ma sancisce espressamente che l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano un carattere urgente e con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea (comma 2). In questo caso, tuttavia, si ritiene che a fronte di un comprovato caso di urgenza l'assemblea non possa che prendere atto dell'attività svolta in una situazione emergenziale, mentre una possibile contestazione potrebbe essere sollevata in relazione all'entità della spesa sostenuta dal condominio.

Nel più ampio quadro delle attività che esulano dalle attribuzioni alle quali l'amministratore abbia dato corso trova spazio l'istituto della ratifica, che è disciplinato dall'art. 1399 c.c. e che viene applicato, in via analogica, anche alla disciplina del condominio. La norma, che oggettivamente si riferisce ai contratti sottoscritti dal rappresentante senza potere, in tal modo eccedendo i limiti delle facoltà a lui conferiti, ammette la possibilità di un salvataggio degli stessi da parte dell'interessato tramite la ratifica del contratto stesso, ma a condizione che questo avvenga con l'osservanza delle forme prescritte per la sua conclusione. In tal caso la ratifica ha effetto retroattivo, pur restando salvi i diritti dei terzi. La fattispecie oggetto della norma riproduce perfettamente la situazione determinata dall'amministratore, il quale abbia operato in materia non di sua competenza e senza avere preventivamente convocato l'assemblea.

Veniamo al concreto con un classico esempio. E' pacifico che l'amministratore non può sottoscrivere, senza preventivamente investire l'assemblea della questione, il contratto di assicurazione dello stabile e la polizza globale fabbricati che, a fronte del pagamento di un premio da parte del condominio, comporta che l'assicuratore assuma il rischio di risarcire esso stesso all'assicurato determinati danni (incendio, responsabilità civile verso terzi, da infiltrazioni e quant'altro) derivanti dalle parti comuni dell'edificio, anche se occorsi ai condomini od ai terzi. La complessità della questione, connessa alla varia tipologia dei contratti di assicurazione esistenti sul mercato, richiede che l'amministratore convochi un'assemblea ponendo il relativo punto all'ordine del giorno ai fini della delibera di approvazione. Meglio ancora se in tale sede siano presentati più contratti, tra i quali i condomini possano consapevolmente scegliere quello più rispondente alle necessità comuni.

In questo caso specifico l'amministratore che non rispetti questi passaggi si comporta come un rappresentante privo di potere e, conseguentemente, affinché l'atto possa avere effetti nei confronti dei condomini occorre la ratifica da parte dell'assemblea.

Va, peraltro, osservato che per prassi la ratifica dell'assemblea è assicurata, mentre il caso contrario si potrebbe verificare quando ci si trovi in presenza di un contratto sottoscritto autonomamente dall'amministratore per un

costo anomalo, posto a carico del condominio, rispetto alle obbligazioni risarcitorie assunte dall'assicuratore.

Ancora più appropriato è il caso in cui l'amministratore stipuli con un'impresa un contratto di appalto per lavori straordinari senza il preventivo assenso dell'assemblea. La giurisprudenza (Cass. 17 agosto 2017, n. 20136) ha parlato di "iniziativa contrattuale dell'amministratore", che si estende anche all'ipotesi in cui sia stato dal medesimo conferito ad un professionista l'incarico di assistenza legale per la redazione del relativo contratto di appalto. Tale unilaterale decisione non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso. I poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea, infatti, sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c., con riferimento alle rispettive attribuzioni.

### **...LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE**

Ai sensi dell'art. 1131 c.c. l'amministratore rappresenta il condominio in sede di contenzioso giudiziario e la stessa cornice che inquadra la rappresentanza sostanziale si ripropone per quella processuale. Infatti, la riforma del 2012 ha voluto precisare che l'amministratore può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi nei limiti di quanto stabilito dall'art. 1130 c.c., anche se maggiori poteri gli possono sempre essere attribuiti sia dal regolamento di condominio che dall'assemblea. Naturalmente anche i maggiori poteri devono riguardare la gestione ed amministrazione dei beni comuni, tanto è vero che nelle azioni a tutela dei diritti esclusivi la legittimazione trova il suo fondamento nel mandato che eventualmente il condomino/i conferisca espressamente all'amministratore.

Dal lato passivo, inoltre, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsivoglia azione concernente le parti comuni ma, anche in questo caso, per la costituzione in giudizio vale in ogni caso il *discrimen* tra ordinaria e straordinaria amministrazione. Né è conferma l'ultimo comma dell'art. 1131 c.c., secondo il quale l'amministratore deve immediatamente rendere edotta l'assemblea quando l'oggetto della controversia abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni. La conseguenza del mancato rispetto di tale precetto è la possibile revoca giudiziaria dall'incarico dello stesso amministratore, come espressamente previsto dall'art. 1129, co.11, c.c.

### **L'AMMINISTRATORE E L'ASSEMBLEA TRA VECCHIA E NUOVA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA**

Una delle rilevanti novità introdotte dalla legge n. 220/2012 è rappresentata dall'inserimento nelle disposizioni di attuazione del Codice civile dell'art. 71-*quater*, con il quale è stato recepito in ambito condominiale il procedimento della mediazione obbligatoria. Con tale disposizione è stato definito il quadro nel quale inserire le controversie di natura condominiale, che sono state iden-

tificate negli articoli da 1117 a 1139 del Codice civile e da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione, dal momento che l'art. 5 del D. Lgs. n. 28/2010 non poteva che parlare in termini del tutto generici di "controversie in materie di condominio". La novella del 2012 ha, altresì, integrato l'art. 23 c.p.c. (foro per le cause tra soci e tra condomini) nel senso che la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi è stata estesa anche alle cause tra i condomini ed il condominio.

Quanto alle modalità di presentazione della domanda di mediazione il legislatore, con particolare riferimento al luogo del deposito, ne ha disposto la "inammissibilità" se non sia rispettata la sede dell'organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nel quale il condominio è situato. Una specificazione resa necessaria in quanto per le controversie di natura condominiale è competente il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi e, quindi, il condominio (art. 23 c.p.c.).

Infine, l'art. 71-*quater*, ed è qui che si va ad inserire la novità introdotta dal recente decreto legislativo, ha stabilito che legittimato a partecipare alla mediazione è l'amministratore previa delibera assembleare assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. Con lo stesso *quorum*, inoltre, l'assemblea deve approvare la proposta di mediazione. In assenza di tale condizione la proposta si deve intendere non accettata.

Cosa è cambiato nella mediazione obbligatoria in ambito condominiale?

Innanzitutto, va detto che la norma, perentoria, contenuta nelle disposizioni di attuazione parlava di inammissibilità della domanda di mediazione se non fosse stato rispettato il luogo di presentazione della stessa, violando palesemente il disposto dell'art. 28 c.p.c. (foro stabilito per accordo delle parti) che prevede la derogabilità della competenza territoriale, salvi i casi di inde-

rogabilità previste dalla legge. Il recente decreto legislativo (art. 4) ha rimediato al vuoto legislativo ed ha stabilito che anche nella mediazione la competenza dell'organismo è derogabile.

Per quanto di specifico interesse nell'ambito della novella in tema di mediazione obbligatoria assume rilevanza l'art. 5-ter, che ha affrontato tre questioni: la specificazione che l'amministratore è legittimato non solo a partecipare al procedimento di conciliazione ma anche "*ad attivare un procedimento di mediazione [e] ad aderirvi*"; l'eliminazione della necessità di ottenere il preventivo assenso dell'assemblea e, infine, il nuovo *quorum* deliberativo.

Quanto al primo profilo nulla da obiettare, se non osservare che il campo di azione dell'amministratore in seno alla mediazione obbligatoria è precisato in relazione ad ogni posizione dello stesso nel procedimento: attore, convenuto e, naturalmente, quale soggetto deputato a presiedere in ogni fase della procedura.

Per quanto concerne la legittimazione dell'amministratore si osserva che il chiarimento contenuto nell'art. 5-ter serve a confermare che solo il mandatario può essere parte della procedura, a nome e per conto del condominio. Ciò significa che la rappresentanza nella mediazione non può essere affidata ad altro soggetto che non sia l'amministratore, anche se in un lontano passato la giurisprudenza, con decisioni che non hanno trovato un seguito nel tempo, aveva affermato che in ordine ai poteri di rappresentanza, anche giudiziaria, dell'amministratore del condominio, non avesse carattere esclusivo e, pertanto, che l'assemblea dei condomini poteva conferire la propria rappresentanza processuale anche a persona diversa dall'amministratore, in quanto tra i poteri di gestione della cosa comune, riservati all'assemblea nella compro-

prietà edilizia, deve ritenersi compreso quello di conferire la procura a rappresentare in giudizio il condominio anche a singoli partecipanti alla comunione o a terzi (Cass. 29 marzo 1982, n. 1930; Cass. 10 settembre 1980, n. 5220).

L'aspetto che desta maggiori perplessità è quello che concerne la nuova maggioranza prescritta per l'approvazione del verbale contenente l'accordo di conciliazione (novità, questa, introdotta dal decreto legislativo) o la proposta conciliativa e che ora è stata estesa a tutte le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., là dove nel testo dell'art. 71-*quater* era riferita al secondo comma della norma (delibere con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), con la conseguenza che l'oggetto della mediazione (ordinaria amministrazione; materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore; innovazioni e quant'altro disciplinato dall'art. 1136, co. 4 e 5, c.c.) dovrebbe condizionare il *quorum* deliberativo.

Tale modifica, i cui effetti potranno essere valutati solo in seguito all'applicazione concreta della nuova disposizione in concomitanza con le prime sentenze, non sembra essere di grande aiuto per evitare l'insorgere di controversie poiché la scelta, in sede di revisione delle norme sul condominio, di fissare una maggioranza secca appariva più che convincente.

Va, poi, considerato che è gioco forza che l'art. 5-*quater* del D.lgs. n. 149/2022 debba essere necessariamente coordinato e recepito nell'art. 71-*quater* delle disposizioni di attuazione, mentre non va ignorato che l'amministratore, il quale ora deve autonomamente attivarsi, sia dal lato attivo che da quello passivo, ai fini della mediazione obbligatoria, sarà caricato di una nuova responsabilità verso il condominio nel caso in cui dovesse rimanere inerte.

Pertanto, anche se ora il legislatore ha liberato l'assemblea dal compito di autorizzare l'amministratore all'attivazione del procedimento di mediazione, ovvero di costituirsi in quello già avviato, è saggio che la questione sia in ogni caso sottoposta al vaglio dell'assemblea, poiché nulla esclude che la stessa rifiuti di partecipare al procedimento di mediazione, anche considerando che la necessaria la assistenza di un legale comporta dei costi che devono essere sostenuti dai condomini.



\* Avvocato