

Oltre il conflitto: *storie di mediazione*

a cura di Alberto Maria Mauri *

La recente Riforma "Cartabia" del processo civile, introdotta dal D.lgs 149/2022, dovrebbe rappresentare, almeno nelle intenzioni del Legislatore, un passo decisivo nella direzione della semplificazione e dell'efficienza nella gestione delle controversie condominiali.

Una delle novità più rilevanti, con un impatto davvero significativo nel panorama delle mediazioni condominiali, riguarda proprio il ruolo dell'amministratore che in virtù della novella legislativa è ora legittimato a iniziare, aderire e partecipare ai procedimenti di mediazione senza la necessità di una previa delibera assembleare.

Il legislatore ha disposto l'abrogazione dei commi 2, 4, 5 e 6 del vigente articolo 71-quater disp. att. c.c., mantenendo in vigore il solo comma 1 che definisce l'ambito di applicabilità della condizione di procedibilità in materia condominiale, oltre a modificare il comma 3 con il rinvio all'articolo 5-ter Dlgs. n. 28/2010 che stabilisce quanto segue *"...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'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa..."*.

Prima dell'introduzione di detta norma, l'amministratore di condominio non aveva il potere di avviare o aderire alla mediazione liberamente, perché doveva essere preventivamente autorizzato da una delibera assembleare approvata con il rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136, secondo comma del cod. civ.; dunque è evidente la portata dirompente di tali disposizioni, efficaci dal 30 giugno 2023 e applicabili ai procedimenti instaurati successivamente a tale data.

Chiunque abbia mai partecipato ad una mediazione, come parte, legale o mediatore, sa che uno dei principali ostacoli della procedura era costituito proprio dalla necessità dell'amministratore di acquisire la legittimazione assem-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

bleare, esigenza che si traduceva il più delle volte in una serie infinita di rinvii della mediazione, sottoposta ad un percorso ad ostacoli tra *quorum* mancati e delibere criptiche, dove la chiara distinzione tra autorizzazione a partecipare e ad aderire alla mediazione appariva troppo spesso un miraggio, con buona pace delle esigenze di celerità della procedura e di tutela delle parti.

Al Legislatore va dunque riconosciuto di aver appianato tale criticità, senza ad ogni modo svilire il ruolo dell'assemblea che al contrario ne esce valorizzato nel momento temporale più appropriato, atteso che l'amministratore è pur sempre obbligato al vaglio assembleare per ottenere l'approvazione della proposta conciliativa suggerita dal mediatore o dell'accordo raggiunto entro i termini concertati dalle parti, con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile.

Dunque se da una parte si può affermare con certezza che non è più necessario il passaggio assembleare prima di aderire alla mediazione, al contempo resta difficile anche soltanto immaginare un amministratore che, assumendo su di sé l'ingombrante rischio di possibili e infinite contestazioni, scelga di non conoscere le intenzioni di almeno parte della collettività condominiale e non informi i condòmini con i sistemi di comunicazioni classici (circolari) o moderni (posta elettronica).

Sembrerebbe tale assetto aver risolto ogni criticità ma come spesso accade, il piano teorico su cui si muove il Legislatore, calato nella prassi operativa, si scopre meno forte di certezze, demandando a chi la mediazione la svolge sul campo, il compito di dissipare tutta una serie di dubbi anche interpretativi.



Ci si riferisce, ad esempio, alla possibile interpretazione della maggioranza con cui i condòmini devono approvare l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore, laddove la norma evoca le "maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile", a differenza del previgente testo che prescriveva con precisione i quorum di cui all'articolo 1136 c.c., secondo comma (ovvero la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio); alcuni ritengono di dover continuare ad approvare l'accordo di mediazione con quest'ultima maggioranza mentre la novella intende perseguire, chiaramente, un'ulteriore semplificazione in quanto molte fattispecie in condominio possono essere approvate con la maggioranza dei condòmini presenti che raggiungano almeno un terzo dei millesimi. In questo senso è bene ricordare alcuni principi per evitare errori nel computo dei millesimi: 1) quando le delibere riguardino solo una parte del condominio, le maggioranze dovranno essere calcolate in relazione ai soggetti ad esse direttamente interessati; 2) l'allontanamento di uno o più condòmini, dopo la regolare costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del *quorum* costitutivo, poiché per esso rileva il momento iniziale della riunione; 3) non è ipotizzabile un'adesione successiva alla delibera assunta da parte del condòmino che si è allontanato, salvo che egli non abbia delegato un condòmino che risulti essere stato presente alla votazione.

La riforma in sostanza accentua il ruolo cruciale dell'amministratore nella gestione delle vicende condominiali, investito del potere di assumere decisioni importanti da vero protagonista ma, al contempo, maggiormente responsabile del suo operato; in altri termini il nobile fine di rendere più celere ed agevole l'ausilio della mediazione quale strumento di composizione delle controversie alternativo rispetto al giudizio, si è tradotto in un significativo maggior carico di responsabilità in capo all'amministratore, che avrà la facoltà di agire in modo indipendente rispetto all'assemblea, la quale potrà essere consultata solo in merito alla decisione finale. ■

* Responsabile scientifico MPR