

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

MILLESIMI CONDOMINIALI: PERCHÉ UN'ISTANZA DI MEDIAZIONE "FATTA MALE" PUÒ COSTARE CARA

Inutile girarci intorno: quando si parla di controversie condominiali, il pensiero va subito al vicino che trascina i mobili di notte o alle problematiche di infiltrazioni. In realtà il vero campo di battaglia – quello dove si spendono migliaia di euro in consulenze tecniche e anni in Tribunale – è quello delle tabelle millesimali e dei criteri di ripartizione delle spese. Si tratta di questioni che intrecciano profili matematici, ingegneristici, estimativi e giuridici e che, proprio per questo, si dovrebbero prestare poco a soluzioni imposte dall'alto. Richiedono, piuttosto, un lavoro di confronto tramite il quale le parti possano discutere su basi tecniche condivise e, se possibile, recuperare anche un minimo di fiducia reciproca. Non sorprende, quindi, che la mediazione obbligatoria trovi in questo ambito una delle sue applicazioni più interessanti e, in concreto, più utili.

Le tabelle millesimali costituiscono lo strumento attraverso il quale si esprimono, in proporzione rispetto al totale dell'edificio, i valori delle singole unità immobiliari che compongono il condominio. Servono non solo per ripartire le spese comuni secondo il criterio generale di cui all'art. 1123 c.c., ma anche per determinare il peso di ciascun condòminonelle votazioni assembleari, calcolare i quorum deliberativi, individuare le responsabilità nelle obbligazioni solidali. Hanno, in sostanza, una funzione di "normativa interna" al condominio, che incide in modo diretto sui diritti e sugli obblighi di tutti i partecipanti. Proprio per questa ragione l'ordinamento prevede regole rigorose per la loro formazione, approvazione, modifica e revisione: regole che, se non rispettate, possono aprire la strada a impugnazioni, azioni di nullità o azioni di revisione giudiziale.

Nella pratica, ci scontriamo quasi sempre con tre scenari che portano i condomini a contestare le tabelle millesimali. Il primo riguarda l'impugnazione della delibera assembleare che approva o modifica le tabelle; il secondo attiene alla revisione giudiziale delle tabelle per errore o per mutamento delle condi-

zioni dell'edificio; il terzo concerne la ripartizione concreta delle spese in violazione dei criteri tabellari. Con riferimento al primo caso l'impugnazione deve avere ad oggetto, in linea di massima, i vizi formali o procedurali che hanno inficiato la formazione della volontà assembleare: difetto di convocazione, di maggioranza, di oggetto determinato, di legittimazione dell'amministratore, e così via. Restano invece estranei a tale azione tutti i profili relativi alla correttezza intrinseca delle tabelle, cioè all'eventuale divergenza tra i valori proporzionali attribuiti alle unità immobiliari e i loro valori effettivi. Come ribadito, da ultimo, dall'ordinanza n. 3957 dell'8 settembre 2025 del Tribunale di Torino, tali profili vanno fatti valere con un'azione di revisione ex art. 69 disp. att. c.c., che ha una propria logica e un proprio regime. In tutti questi casi, qualunque sia il "binario" processuale scelto, è comunque necessario esperire prima la mediazione civile e commerciale, trattandosi di controversie in materia di condominio

Quando si decide di attivare la mediazione l'istanza non può essere un semplice formulario. Deve indicare con precisione quali siano le tabelle contestate, quali errori si assumono nella loro formazione (errori di calcolo, parametri non aggiornati, mutamenti strutturali dell'edificio, variazioni di destinazione d'uso) e quale sia il *petitum*: di solito, la richiesta di elaborare nuove tabelle conformi ai valori effettivi o di ripristinare criteri di riparto ritenuti corretti. È utile, anche se non strettamente indispensabile, allegare una bozza di tabelle ricalcolate da un tecnico abilitato, in modo che il mediatore e la controparte abbiano una base concreta sulla quale ragionare. Nella mia esperienza, quando al tavolo arrivano già una perizia, una proposta tecnica e magari un confronto tra le diverse ipotesi di riparto, la negoziazione è più produttiva e meno ideologica, risparmiando almeno il 50% del tempo necessario per arrivare ad una propo-



sta concreta. Si possono coinvolgere periti di parte e un consulente tecnico di mediazione (CTM) di comune fiducia, cercando soluzioni che tengano conto non solo dei valori matematici, ma anche di esigenze pratiche, pregresse situazioni di fatto, equilibri tra i condomini che un giudice, vincolato agli atti e ai parametri legali, difficilmente riuscirebbe a valorizzare fino in fondo.

Su questo sfondo, diventa ancora più chiaro perché una domanda di mediazione generica possa rivelarsi pericolosa. Se l'istanza non descrive in modo univoco i fatti costitutivi della pretesa e il *petitum*, con un minimo di attenzione "processuale" e anticipando, anche solo in forma sintetica, i possibili motivi di impugnazione o di revisione, la successiva domanda giudiziale rischia di essere dichiarata improcedibile. Non si tratta di un formalismo fine a sé stesso: è il riflesso del principio, ormai consolidato, secondo cui deve sussistere una simmetria ragionevole tra oggetto della mediazione e oggetto del giudizio.

Un caso recente aiuta a comprendere bene la portata concreta di questo principio. Nel marzo del 2024, l'assemblea di un Condominio approvava il rendiconto consuntivo 2023, il bilancio preventivo 2024 e alcuni preventivi per lavori sull'impianto elettrico. Alcuni condomini ritenevano la delibera illegittima e attivavano la mediazione obbligatoria. A seguito dell'esito negativo del primo incontro, promuovevano il giudizio riproponendo, in sostanza, le stesse censure già dedotte in sede stragiudiziale. Il Condominio, costituendosi, eccepeva l'improcedibilità, sostenendo che il *petitum* dell'atto di citazione non coincideva con quello dell'istanza di mediazione e che in giudizio erano stati introdotti motivi di impugnazione mai menzionati in sede di mediazione. Il Tribunale di Torino, con sentenza n. 4592 del 2025, ha respinto l'eccezione, precisando che la simmetria tra domanda di mediazione e domanda giudiziale è rispettata finché non vi sia un vero ampliamento del *petitum*, con fatti costitutivi ulteriori o pretese del tutto nuove. In altre parole, non è richiesta una coincidenza pedissequa tra i due atti, ma un'identità sostanziale di *causa petendi* e *petitum*: nel caso concreto, le censure erano le stesse, solo articolate in modo più compiuto.

Non tutti i giudici, però, sono così "elastici" nell'applicazione del criterio di simmetria. Il Tribunale di Gela, con sentenza n. 54/2026, ha adottato un'impostazione più rigorosa, affermando che la mediazione, in quanto condizione di procedibilità, non può ridursi a una mera formalità. Secondo il giudice siciliano, deve esistere una vera corrispondenza contenutistica tra la fase stragiudiziale e quella giudiziale; se l'istanza di mediazione è generica, la condizione di procedibilità non può ritenersi soddisfatta per i motivi di annullabilità introdotti solo con l'atto di citazione. Nel caso deciso dal Tribunale di Gela, l'istanza di mediazione si limitava a esprimere una generica volontà di impugnare la delibera assembleare per violazione di legge e di regolamento, senza specificare i singoli profili di doglianza. Il magistrato ha ritenuto questa formulazione troppo vaga per coprire le censure dettagliate sollevate poi in sede giudiziale e ha dichiarato improcedibile la maggior parte dei motivi di impugnazione, ritenendoli non oggetto di tempestiva contestazione.

Ma c'è un altro aspetto, forse ancora più rivoluzionario, che riguarda l'efficacia pratica della mediazione. Un caso particolare affrontato di recente dal Tri-

bunale di Roma riguarda la contestazione, da parte di un condomino, della delibera con cui l'assemblea aveva ratificato un accordo di mediazione – procedura delegata dal giudice – che approvava nuove tabelle millesimali. Il condòminososteneva che un accordo di questo tipo richiedesse l'unanimità e non la maggioranza ordinaria di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. La sentenza n. 7405/2024 ha invece chiarito che l'accordo di mediazione che approva nuove tabelle millesimali non necessita dell'unanimità, poiché non si identifica con una delibera di modifica in senso stretto, ma con un atto di ratifica di un accordo già sottoscritto dall'amministratore in sede di mediazione. In questa prospettiva, le maggioranze applicabili sono quelle ordinarie, non quelle speciali richieste per la modifica diretta delle tabelle.

Questo orientamento si pone in linea con l'art. 5-ter del d.lgs. 28/2010, come modificato dal d.lgs. 149/2022, che prevede espressamente che il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta del mediatore sia sottoposto all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. Se ne ricava una conseguenza pratica tutt'altro che trascurabile: la mediazione diventa non solo un passaggio obbligato per evitare l'improcedibilità, ma anche uno strumento concreto per superare i blocchi decisionali tipici delle materie più sensibili, come appunto le tabelle millesimali. La possibilità di approvare in assemblea un accordo già definito in sede di mediazione con le maggioranze ordinarie riduce il potere di veto dei singoli e rende più realistico, per il Condominio, arrivare a una sistemazione delle tabelle che sia tecnicamente corretta e, al tempo stesso, condivisa.

■



* Avvocato, responsabile scientifico MPR