

## Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri \*

### ***MEDIAZIONE CIVILE E CONDOMINIO NEL 2026: SVILUPPI LEGISLATIVI E GIURISPRUDENZIALI***

Nel 2026 la mediazione civile continua a occupare un ruolo centrale nel dibattito sulla giustizia civile, non solo come strumento deflattivo, ma come metodo sempre più concreto di gestione dei conflitti. La recente interrogazione parlamentare presentata da Ettore Rosato e da altri deputati, discussa alla Camera il 22 aprile 2026, ha riportato l'attenzione su alcuni nodi ancora irrisolti del sistema, nonostante gli interventi introdotti dalla riforma Cartabia. Nello stesso quadro si colloca la sentenza del Tribunale di Roma n. 1633 del 2 febbraio 2026, che offre una conferma di grande rilievo pratico per chi opera nel settore condominiale: l'accordo raggiunto in mediazione, se correttamente recepito e sostenuto da una delibera assembleare non impugnata, può stabilizzare in modo effettivo il conflitto, anche nei confronti del condòmino dissenziente.

Il punto di maggiore interesse è proprio questo intreccio tra piano normativo e piano applicativo. Da una parte, il legislatore riflette sull'opportunità di ampliare il perimetro della mediazione obbligatoria; dall'altra, la giurisprudenza mostra che, almeno nel contenzioso condominiale, lo strumento è già in grado di produrre effetti solidi e duraturi, a condizione che venga utilizzato con rigore tecnico e con adeguata attenzione al profilo deliberativo.

L'interrogazione di Rosato prende le mosse da una constatazione condivisibile: la riforma Cartabia ha rafforzato il ruolo della mediazione civile e commerciale, ma ha lasciato fuori dall'obbligo alcune materie caratterizzate da una conflittualità molto elevata. Tra queste figurano, in primo luogo, i contratti di appalto per lavori privati, ambito che interessa da vicino il condominio, specie dopo il vastissimo contenzioso sviluppatosi attorno al Superbonus 110%. Il riferimento è estremamente concreto. Nella vita condominiale, le liti relative al rifacimento delle facciate, agli interventi sulle coperture, ai lavori sugli impianti centralizzati o alle contestazioni sulla qualità dell'esecuzione sono divenute negli ultimi anni sempre più frequenti. In molti casi si tratta di con-

troverse che nascono da ritardi, difetti esecutivi, contestazioni tecniche, problemi di cessione del credito o divergenze sulla corretta imputazione delle spese. Eppure, salvo la presenza di una clausola contrattuale specifica, tali vicende non rientrano ancora, in via generale, tra quelle soggette a mediazione obbligatoria.

Gli interroganti hanno inoltre richiamato altre aree nelle quali la natura disponibile dei diritti renderebbe particolarmente utile un ricorso più sistematico alla mediazione, come le controversie relative ai danni da circolazione di veicoli e natanti e gli aspetti patrimoniali delle separazioni e dei divorzi. Si tratta di ambiti che, pur non appartenendo sempre direttamente al diritto condominiale, finiscono spesso per incrociarlo nella pratica: basti pensare alla gestione di spese comuni in situazioni familiari conflittuali.

Un altro profilo toccato dall'interrogazione riguarda il ricorso ancora limitato alla mediazione demandata dal giudice. L'ordinamento consente al magistrato di invitare o disporre l'esperimento della mediazione quando la controversia lo consenta, ma questo strumento continua a essere poco utilizzato rispetto alle sue potenzialità. Ed è un dato che merita attenzione, so-

***ANACI Roma offre un Servizio di consulenza gratuita al cittadino nell'ambito delle problematiche condominiali giuridiche, legali, tecniche e contabili correlate.***

***Le consulenze sono prestate a titolo gratuito dai consulenti ANACI presso i Municipi di Roma Capitale allo***

## **SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>II</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Dire Dauri 11</b> ( <i>primo piano</i> )	<b>14,00-17,00</b>	Pistacchi - Gonnellini Malgeri - Calderano - Picconi
<b>II</b>	<b>Martedì</b> <b>Piazza Grecia 23</b> ( <i>c/o anagrafe</i> )	<b>15,00-17,00</b>	Mauri - Aliberti
<b>IV</b>	<b>Venerdì</b> <b>Via Filippo Meda 71</b>	<b>12,00-14,00</b>	della Corte - Di Bartolomeo Giuliano - Somma
<b>VIII</b>	<b>Mercoledì</b> <b>Venerdì</b> <b>Via Benedetto Croce 50</b>	<b>10,00-12,30</b> <b>15,00-17,30</b>	Dragone - Palazzi Fratini - Casagrande
<b>XV</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Flaminia 872</b> ( <i>Sala Brunella</i> )	<b>16,00-18,00</b>	Contrada - Santiloni Lomonaco - Franzitta

*Per una migliore fruizione del servizio si consiglia di fissare un appuntamento chiamando la segreteria allo 06-4746903*

prattutto nel contenzioso condominiale, dove la lite raramente si esaurisce in una questione puramente normativa e molto più spesso coinvolge relazioni personali deteriorate, interessi economici intrecciati e una conflittualità destinata a proseguire nel tempo.

Di particolare interesse è anche il richiamo al mancato utilizzo del credito d'imposta collegato alla mediazione. Secondo i dati citati nell'interrogazione, a giugno 2024 era stato erogato appena lo 0,4% dei fondi disponibili, con il 99,6% delle risorse rimasto inutilizzato. Il dato è significativo perché mostra come, accanto al problema normativo, esista ancora un problema culturale e informativo: gli incentivi ci sono, ma non sono percepiti dagli utenti come un reale vantaggio economico capace di orientare la scelta verso la composizione stragiudiziale.

A questa sollecitazione il Ministro Carlo Nordio ha risposto inserendo il tema della mediazione all'interno del più ampio quadro degli obiettivi PNRR sulla giustizia civile. Nel suo intervento ha richiamato il miglioramento registrato sul fronte dell'arretrato civile e ha ribadito la convinzione che gli strumenti conciliativi debbano essere ulteriormente rafforzati, anche in considerazione del peso che la durata dei procedimenti civili continua ad avere sul sistema economico nazionale.

Particolarmente rilevante, sul piano politico, è stato l'annuncio dell'istituzione di un comitato tecnico-scientifico incaricato di monitorare l'efficienza della mediazione civile. Nordio ha affermato che i lavori sono già in fase avanzata e ha lasciato intendere che, nel corso della legislatura, potrebbe essere approvato un ulteriore intervento normativo diretto a potenziare questa forma di composizione del conflitto. Per chi si occupa di Condominio, il segnale è tutt'altro che secondario: se davvero si procederà verso un ampliamento delle materie soggette a mediazione, i contratti di appalto per lavori privati sembrano destinati a rappresentare uno dei terreni più naturali di estensione.

In questo scenario assume particolare rilievo la sentenza del Tribunale di Roma n. 1633 del 2 febbraio 2026. La decisione affronta un tema molto pratico: che cosa accade quando una controversia condominiale viene definita in mediazione e, a distanza di tempo, uno dei condòmini che aveva espresso dissenso tenta di riaprire la vicenda in sede giudiziale. La risposta del Tribunale è netta. L'accordo di mediazione stipulato dall'amministratore, previa autorizzazione assembleare ai sensi dell'art. 1135 c.c., vincola tutti i condòmini, compreso chi abbia votato contro, purché la delibera non venga tempestivamente impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c. Nel caso esaminato, la vicenda riguardava lavori edilizi eseguiti da un condòmino, ritenuti lesivi della struttura del fabbricato, del decoro architettonico e del godimento dell'immobile altrui. Tuttavia, la stessa questione era già stata definita anni prima attraverso una procedura di mediazione conclusa con accordo, preceduto da una delibera assembleare autorizzativa che non era mai stata impugnata.

Il giudice ha quindi affermato un principio di forte impatto pratico: il semplice voto contrario non basta a mantenere integro, nel tempo, un potere individuale di contestazione. Nel sistema condominiale, il dissenso conta, ma deve essere esercitato nelle forme previste dall'ordinamento. Se il condòmino

ritiene illegittima la delibera che autorizza o recepisce l'accordo, deve impugnarla; se non lo fa, non può successivamente tentare di svuotare di effetti la decisione assunta dal condominio sul piano collegiale. La sentenza chiarisce anche che la regola della maggioranza continua a operare per le transazioni che abbiano a oggetto spese o interessi comuni, mentre il consenso unanime resta necessario soltanto nei casi in cui l'accordo incida su diritti reali comuni, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, c.c. Allo stesso modo, viene precisato che il dissenso disciplinato dall'art. 1132 c.c. riguarda esclusivamente la separazione della responsabilità del singolo condòmino per le spese di lite in caso di soccombenza e non si estende alla disciplina dell'accordo di mediazione.

Il valore della pronuncia, al di là del caso concreto, sta soprattutto nel superamento di una convinzione ancora diffusa nella pratica: quella per cui l'accordo di mediazione sarebbe sempre esposto a ripensamenti, eccezioni individuali o successive riaperture della lite. Il Tribunale di Roma afferma invece una logica diversa e più matura: la mediazione, se ben costruita sul piano sostanziale e formale, non è un passaggio debole, ma uno strumento idoneo a produrre un esito stabile.

Per amministratori, avvocati e mediatori il messaggio è molto chiaro. La tenuta dell'accordo non dipende soltanto dalla capacità di avvicinare le posizioni delle parti, ma anche dalla precisione con cui vengono redatte la delibera assembleare, l'autorizzazione conferita all'amministratore e il verbale conclusivo della procedura. In materia condominiale, la qualità tecnica della costruzione formale dell'accordo è spesso il vero fattore che determina la sua futura stabilità.

Ne deriva un quadro nel quale la mediazione non può più essere considerata soltanto un adempimento preliminare imposto dalla legge, ma deve essere letta come un vero strumento ordinario di governo del conflitto condominiale. Ed è probabilmente proprio questo il dato più significativo che emerge dall'esperienza di questi mesi: nel condominio, la mediazione funziona davvero quando non viene vissuta come parentesi del giudizio, ma come sede responsabile di composizione degli interessi e di costruzione di una stabilità futura. ■

\* Avvocato, responsabile scientifico MPR