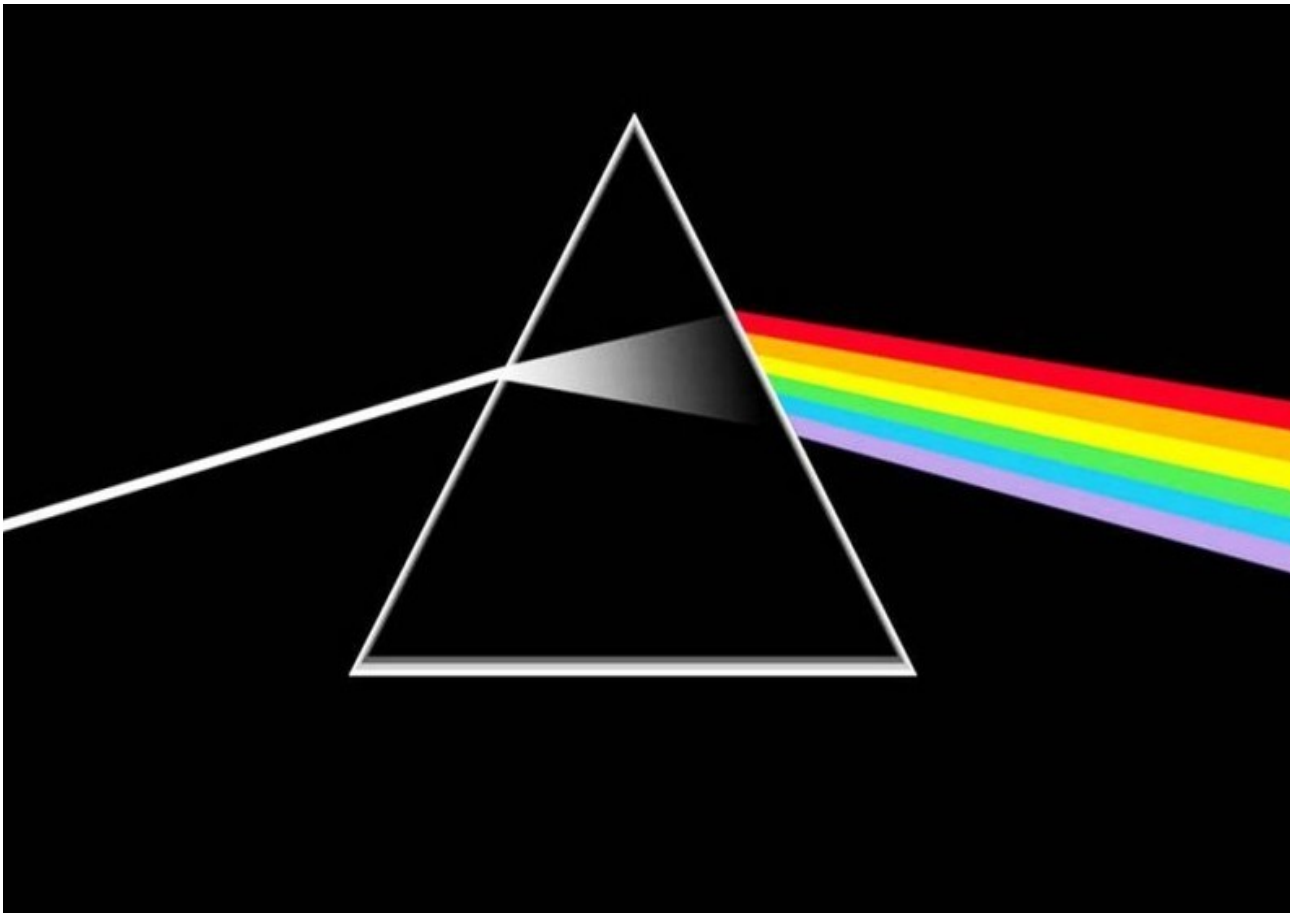
GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.04.2023



Lente d'ingrandimento/1

La nuova mediazione e il Condominio: luci, ombre e insidie per l'Amministratore (PRIMA PARTE)

di Avv. Alvise Cecchinato

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa **mail**

In precedente contributo su questa newsletter abbiamo preannunciato la novità normativa, che sarà operativa dal 30 giugno 2023, riguardante specificamente la procedura di mediazione in materia di condominio[1], a seguito della riforma "Cartabia".

1 giova ricordare che ai fini della obbligatorietà della mediazione, *per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice* civile (ossia il capo intitolato *sul condominio negli edifici*, corrispondente agli articoli da 1117 al 1139) *e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice* civile

La riforma "Cartabia" contiene molte altre modifiche della disciplina della mediazione, contenuta nel d.lgs n. 28/10[2], a valere in generale, qualunque sia la materia della controversia: alcune entrate in vigore il 28 febbraio scorso, e altre che entreranno in vigore il 30 giugno prossimo, al pari di quella all'inizio accennata (chi voglia confrontare il testo integrale della normativa, può trovare qui una tabella con evidenza delle modifiche, e delle date di vigenza).

Si parla appunto di "nuova" mediazione.

Come il legislatore ci ha abituato negli ultimi tempi, qualche luce e molte ombre.

Certo è che, per l'Amministratore di Condominio, si profilano delle insidie, e va consigliata molta attenzione.

In questo numero della newsletter, di aprile, approfondiamo la modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio.

Nel prossimo numero della newsletter, di maggio, accenneremo alle modifiche della procedura di mediazione in generale.

Nel successivo numero della newsletter, di giugno, nell'imminenza quindi della completa entrata in vigore della riforma "Cartabia", azzarderemo qualche consiglio per l'Amministratore.

* * *

La modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio

Viene modificato l'art. 71-quater disp. att. c.c. e viene inserito, nel d.lgs 28/10[3] (la legge che ha introdotto la mediazione obbligatoria) l'art. 5-ter, rubricato *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio*.

Nell'art. 71-quater disp. att. c.c. sono eliminate sia la previsione che *al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice* civile, sia la previsione che *la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice* civile.

La maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile, come sappiamo, è quella che, per la validità della deliberazione, richiede che sia approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'Assemblea (1/2 +1), corrispondente ad almeno metà del valore dell'edificio (500/1000).

Viene introdotto, in sostituzione delle previsioni di cui sopra, l'art. 5-ter d.lgs 28/10, rubricato *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio*, e che così recita:

L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi.

Scompare la necessità di una previa autorizzazione dell'Assemblea: l'Amministratore può

2 Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, *Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*

3 Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, *Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*

senz'altro aderire alle procedure di mediazione promosse nei confronti del Condominio, e anche promuovere procedure di mediazione in nome e per conto del Condominio.

Il titolo della norma parla di *legittimazione*, ma viene assegnata, in sostanza, una nuova *attribuzione*: un po' come se, all'art. 1130 c.c. (quella norma, sui compiti dell'Amministratore, che originariamente constava di soli 4 punti, e che con la riforma del diritto condominiale d cui alla l. 220/12, è passata ad averne, di punti, più del doppio, ben 10 ...), così intitolato, fosse stato aggiunto, nell'elenco, un punto ulteriore (l'11 !).

Attivare un procedimento di mediazione, aderire ad un procedimento di mediazione e partecipare ad un procedimento di mediazione diventano compiti propri dell'Amministratore: non diversamente, per esempio, dal riscuotere dai condòmini i contributi, e dal compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (anche per l'analogia con le procedure giudiziali in cui tali attribuzioni frequentemente si esplicano).

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.

Se scompare la necessità di autorizzazione da parte dell'Assemblea per la partecipazione alla procedura di mediazione, resta invece la necessità di approvazione da parte dell'Assemblea relativamente all'ipotesi di accordo emersa in mediazione o alla proposta conciliativa formulata dal Mediatore.

E ci mancherebbe altro: la legittimazione dell'Amministratore, ovvero il nuovo compito assegnatogli, riguarda la partecipazione alla procedura di mediazione, fermo restando, come ovvio, che la determinazione finale sull'auspicabile intesa che risolva la controversia con un accordo transattivo, in alternativa alla risoluzione della controversia stessa in sede giudiziale, compete ai condòmini e quindi all'Assemblea.

Ma anche al riguardo la norma introduce un cambiamento, o meglio un correttivo.

Non è più indicata una maggioranza specifica: eliminato il riferimento all'art. 1136 comma c.c. (quello dei 500/1000, per intenderci), lo si sostituisce con un riferimento all'art. 1136 c.c. nel suo intero contenuto (e quindi alle regole generali sulle maggioranze, a seconda dell'oggetto su cui si delibera).

Insomma: viene meno il richiamo di una particolare maggioranza; caso per caso andrà individuata quella necessaria ovvero sufficiente (e quindi, per capirci, se in seconda convocazione possono bastare 333/1000, o devono sussistere 500/1000, o 666/1000, o 800/1000, ovvero se occorre l'unanimità dei 1000/10000).

* * *

Intervenire sull'art. 71-quater disp. att. c.c. era doveroso, ed anche urgente.

In primo luogo, il richiamo della maggioranza di cui all'art. 1136 secondo comma c.c (deliberazione dell'Assemblea, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, corrispondente ad almeno metà del valore) per legittimare l'Amministratore a partecipare alla mediazione (abrogato dalla riforma "Cartabia" a decorrere dal 30.6.23) era paradossale, e pregiudizievole, mettendo a rischio il recupero crediti.

Paradossale, perchè non distingueva i casi nei quali, rientrando la vertenza nelle attribuzioni dell'Amministratore, non ci sarebbe stato bisogno di alcuna autorizzazione da parte dell'Assemblea per stare in giudizio: come pacificamente avviene, ad esempio, per resistere alla causa di impugnazione delle delibere (si veda Cassazione Civile sez. II, 29/01/2021, n. 2127), e per promuovere una causa a fini conservativi (si veda Cassazione Civile, sez. II, 31/01/2018, n. 2436, relativamente alla azione avverso l'impresa per far valere le garanzie di legge; si veda Cassazione Civile, sez. II, 19/03/2021, n. 7884, relativamente alla azione avverso un condomino per far rispettare le parti comuni).

Che senso aveva pretendere, in quei casi, frequenti, una delibera a maggioranza qualificata per presentarsi dal Mediatore, se essa non era richiesta per presentarsi dal Giudice ?

Eppure la giurisprudenza di legittimità, non senza sorpresa degli addetti ai lavori, si era pronunciata in modo inequivocabile (si veda Cassazione Civile, sez. VI, 08/06/2020, n. 108461), sulla base di una interpretazione letterale della norma, alquanto discutibile.

Pregiudizievole, mettendo a rischio il recupero crediti: la stessa giurisprudenza di legittimità, quasi contemporaneamente, per una coincidenza, alla pronuncia sopra citata, aveva infatti chiarito che l'onere di promuovere il procedimento di mediazione, a pena di improcedibilità della causa e quindi con revoca dell'ingiunzione e condanna alle spese di soccombenza, grava non già sul debitore opponente (ossia, per quanto qui ci interessa, il condòmino moroso nei pagamenti) bensì, appunto, sul creditore opposto (ossia, per quanto qui ci interessa, il Condominio in persona dell'Amministratore) (si veda Cassazione Civile, sezioni unite, 18/09/2020, n. 19596[4]).

Poteva quindi accadere (e può ancora accadere, sino al 30 giugno prossimo) che decreti ingiuntivi ottenuti dall'Amministratore attenendosi ai doveri imposti dalla riforma del 2012 (ci riferiamo ovviamente all'art. 1129 comma nono c.c.[5]) venissero opposti dai morosi, magari solo pretestuosamente, e che, non riuscendosi a raggiungere la maggioranza qualificata, si perdesse per ciò soltanto la causa: con il danno del mancato recupero delle spese condominiali e la beffa di dover rifondere le spese legali.

D'altra parte, il richiamo della maggioranza di cui all'art. 1136 secondo comma c.c (deliberazione dell'Assemblea, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, corrispondente ad almeno metà del valore) per l'approvazione da parte dell'Assemblea della proposta di mediazione (abrogato dalla riforma "Cartabia" a decorrere dal 30.6.23) era da un lato esagerato, e dall'altro insostenibile.

Esagerato: si pensi ad esempio ad una transazione pecuniaria di importo modesto.

Insostenibile: si pensi ad esempio ad una transazione che incida su diritti reali sulle parti comuni dell'edificio o determini diritti personali di durata superiore al novennio, o mutamenti delle destinazioni.

---

4 dalla motivazione: *Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 1-bis, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo*

5 tale norma prevede che *salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*