

# LA GESTIONE DEI CONFLITTI NEL CONDOMINIO

19 SETTEMBRE 2023

AVV. GIANFRANCO DI RAGO  
[www.studiolegaledirago.it](http://www.studiolegaledirago.it)

# DEFINIZIONE DI MEDIAZIONE

**La mediazione è un sistema di risoluzione delle liti volontario attraverso il quale si cerca di raggiungere un accordo. Il tentativo viene risolto con l'ausilio di un terzo imparziale con il compito di assistere le parti nella negoziazione, facilitando il raggiungimento di un accordo**

- Natura privatistica e meta-giudiziale
- Volontarietà
- Informalità della procedura
- Presenza di un soggetto terzo compositore privo di autonomo potere decisorio
- Riservatezza
- Terzietà dell'organismo di mediazione
- Rapidità ed economicità

## IL CONCETTO DI “*CONTROVERSIA IN MATERIA DI CONDOMINIO*”

Art. 71-quater, comma 1, Disp. Att. c.c.: 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 e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice civile

# LE ECCEZIONI

- ricorsi per decreto ingiuntivo (l'amministratore potrà quindi continuare con la normale prassi usualmente seguita in materia di morosità condominiale)
- procedimenti urgenti e cautelari (si pensi ai ricorsi urgenti ex art. 700 c.p.c. per tutelare, ad esempio, i beni comuni da pericoli imminenti; ma si pensi, anche, alla possibilità di ottenere in via giudiziale e autonoma la sospensione dell'efficacia, ex art. 1137, comma 2, c.c., della delibera condominiale che si intende impugnare nel merito)
- procedimenti possessori, fino all'adozione di provvedimenti interdittali (laddove la controversia riguardi la natura di bene comune o esclusivo di un'area sita nell'edificio condominiale)
- procedimenti in camera di consiglio (ad esempio, nei casi di domanda di nomina/revoca dell'amministratore di condominio, ex artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., ovvero di provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune ex art. 1105 c.c.)
- procedimenti di accertamento tecnico preventivo ex art. 696-bis c.p.c.

# L'ORGANISMO COMPETENTE

## Art. 4 D.Lgs. 28/2010

La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'articolo 2 è depositata da una delle parti presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. La competenza dell'organismo è derogabile su accordo delle parti. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito

Novità: l'organismo può essere scelto di comune accordo dalle parti anche in deroga alle norme sulla competenza giudiziale

# IL DECORSO DEI TERMINI DI PRESCRIZIONE E DECADENZA

Il comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010 disponeva che *“dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione i medesimi effetti della domanda giudiziale”* e che *“dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta”* (ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di mancata conciliazione presso la segreteria dell'organismo di mediazione prescelto)

Art. 8, comma 2, D.Lgs. 28/2010 ora prevede: «Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta. La parte può a tal fine comunicare all'altra parte la domanda di mediazione già presentata all'organismo di mediazione, fermo l'obbligo dell'organismo di procedere ai sensi del comma 1»

# DURATA DELLA MEDIAZIONE

Art. 6 D.Lgs. 28/2010

Durata

1. Il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti.
2. Il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione o dalla scadenza del termine fissato dal giudice per il deposito della stessa (...)

# CHI PARTECIPA ALLA MEDIAZIONE

Art. 71-quater, comma 3, Disp. att. c.c.

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

Art. 5-ter D. Lgs. 28/2010

Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio

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

Art. 8 D.Lgs. 28/2010

Le parti partecipano personalmente alla procedura di mediazione. In presenza di giustificati motivi, possono delegare un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la composizione della controversia. I soggetti diversi dalle persone fisiche partecipano alla procedura di mediazione avvalendosi di rappresentanti o delegati a conoscenza dei fatti e muniti dei poteri necessari per la composizione della controversia. Ove necessario, il mediatore chiede alle parti di dichiarare i poteri di rappresentanza e ne dà atto a verbale

Nei casi previsti dall'articolo 5, comma 1, e quando la mediazione è demandata dal giudice, le parti sono assistite dai rispettivi avvocati



# FLESSIBILITA' DELLA MEDIAZIONE

- Art. 71-quater Disp. Att. c.c.: se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

# STRUTTURA DELLA MEDIAZIONE

- FASE INTRODUTTIVA: invio dell'istanza all'organismo di mediazione; contatto delle parti a opera della segreteria dell'organismo di mediazione; preparazione dell'incontro di mediazione; contatto e conoscenza delle parti; presentazione del mediatore e delle parti; introduzione dell'incontro di mediazione e illustrazione delle "regole del gioco": «**Al primo incontro, il mediatore espone la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione, e si adopera affinché le parti raggiungano un accordo di conciliazione**» (art. 8, comma 6, D.Lgs. 28/2010)
- FASE ESPLORATIVA: prima sessione congiunta; incontri separati; eventuali ulteriori sessioni congiunte
- FASE CONCLUSIVA: accordo di conciliazione (definizione dei termini dell'accordo e sua redazione) o mancato accordo di conciliazione

# COME SI GIUNGE ALL'ACCORDO

- Se le parti raggiungono un accordo ...
- Quando l'accordo non è raggiunto, il mediatore può formulare una proposta di conciliazione
- In ogni caso, il mediatore formula una proposta di conciliazione se le parti gliene fanno concorde richiesta
- La proposta di conciliazione è comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto ed entro sette giorni, l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata

# QUALE MAGGIORANZA?

- Art. 71-quater Disp. Att. c.c.: la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata
- Art. 71-quater Disp. Att. c.c.: il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'art. 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare
- Art. 5-ter D.Lgs. 28/2010: L'amministratore del condominio e' 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

# EFFICACIA DELL'ACCORDO

- Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale
- Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico
- In tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale è omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale

# LA LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

- **Legittimazione attiva**: nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi
- **Legittimazione passiva**: può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; al medesimo sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

# L'INVALIDITA' DELLE DELIBERE

- Nullità e annullabilità: le conseguenze pratiche
- L'intervento della giurisprudenza di legittimità: la sentenza n. 4806/2005 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione
- Il nuovo art. 1137 c.c.
- I nuovi casi di nullità introdotti dalla legge di riforma
- L'intervento della giurisprudenza di legittimità: la sentenza n. 9839/2021 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione

# LA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI

- Obbligo dell'amministratore di agire per il recupero degli oneri non pagati (art. 1129 c.c.)
- Non necessario il via libera dell'assemblea
- Obbligo di comunicazione ai creditori dei condomini morosi, che vanno previamente escussi
- Sospensione dai servizi comuni
- Solidarietà fra acquirente e venditore dell'immobile
- Solidarietà *ex lege* fra nudo proprietario e usufruttuario