



LA MEDIAZIONE CIVILE E COMMERCIALE NELLE VERTENZE IMMOBILIARI

A cura di Dr. Furci Deborah

**Formatrice del Centro Interdipartimentale per la
Risoluzione dei Conflitti Università di Pavia**

Mediatore Professionista

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nella presente presentazione, ivi inclusa la riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi senza previa autorizzazione.

Il DL n.69/2013 cosiddetto decreto del Fare convertito con modificazioni nella legge n. 98/2013, ha reintrodotto l'obbligatorietà della mediazione civile e commerciale già prevista dall'art 5 del Dlgs n.28/2010 con riferimento, tra le altre, alle materie del condominio, dei diritti reali, della divisione, della locazione e del comodato.

A seguito di tale intervento normativo acquista operatività anche l'art 71 quater disp att cc introdotto, per le controversie in materia di condominio, dalla legge n.220/2012, meglio nota come legge di riforma del condominio.

L'art 71 quater ha Chiarito, assai opportunamente alcuni aspetti relativi all'applicazione al condominio della normativa sulla cosiddetta mediazione obbligatoria allo scopo di dirimere alcune controversie interpretative che erano insorte nell'applicazione del decreto legislativo 4.3.2010 n. 28.

Le precisazioni contenute nell'art 71 quater chiariscono dunque :

a) che per controversie “in materia di condominio” ai sensi dell'art 5 comma 1) del Decreto citato si intendono quelle derivanti dalla violazione o dalla errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II del codice (e quindi degli artt.1117-1139 cc) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione del codice.

b) che la domanda di mediazione va presentata presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio e che la mancata osservanza di questa disposizione è causa di inammissibilità della domanda.

c) che al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore previa delibera assembleare da adottarsi con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art 1136 cc (maggioranza degli intervenuti e metà dei valori millesimali);

d) che il mediatore può disporre idonea proroga della comparizione davanti a lui se i termini di comparizione non consentono di assumere la delibera assembleare;

e) che la proposta di mediazione dev'essere approvata con la stessa maggioranza del secondo comma dell'art 1136 e che, in caso contrario, la proposta deve ritenersi non accettata.(Doppia maggioranza)

COMPETENZA TERRITORIALE

L'art 71 quater stabilisce per il “procedimento” di mediazione (anche se per la verità l'uso di questo termine per la mediazione sembra improprio) in materia di condominio la competenza territoriale dell'organismo di mediazione, individuandola nel luogo dove è situato il condominio.

Si tratta di una competenza ad hoc, specifica rispetto a quella prevista dall'art 4 del Dlgs 28/2010 come novellato dalla conversione in legge del decreto del fare.

La prima infatti coincide con quella del luogo dove è situato il condominio mentre l'art 4 del fa riferimento a quella del giudice che sarebbe competente per la eventuale causa con la possibilità in caso di fori alternativi che siano competenti anche giudici diversi da quello del luogo ove è ubicato il condominio.

Si ritiene che l'art 71 quater essendo norma speciale sulla mediazione in materia di condominio prevale su quella più generale dell'art 4 novellato : quindi la mediazione in tema di condominio deve essere avviata esclusivamente nel luogo ove è situato il condominio anche competente a conoscere l'azione giudiziaria fosse il giudice di un luogo diverso.

Le controversie condominiali:

a) tra singoli condomini tra loro

b) tra il condominio e l'amministratore

c) tra singoli condomini e il condominio,

d) tra il condominio e i terzi.

L'argomento della nostra disamina ha ovviamente a oggetto le controversie di cui alle lettere c) e d) posto che solo con riferimento ad esse si pone il problema della legittimazione attiva o passiva dell'amministratore.

Le controversie tra singoli condomini e il condominio e quelle tra i terzi e il condominio possono consistere in :

a) vertenze riguardanti i singoli piani di proprietà esclusiva o comunque diritti soggettivi dei singoli partecipanti al condominio

b) vertenze aventi ad oggetto le parti comuni, i servizi o l'edificio nel suo complesso e contenenti domande su materie rientranti tra le attribuzioni proprie dell'amministratore.

c) vertenze che, pur concernendo parti o servizi comuni, afferiscono tuttavia a questioni esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore.

Con riferimento al primo tipo di situazioni, si fa presente della assoluta estraneità dell'amministratore. Ne consegue necessariamente che, con riferimento a siffatte questioni, nessuna legittimazione né attiva né passiva può rivestire l'amministratore neppure con riferimento alla procedura di mediazione o conciliazione che potrà essere attivata quindi esclusivamente nei confronti dei singoli condomini proprietari esclusivi.

Quanto al secondo gruppo di azioni, concernenti parti o servizi comuni, e afferenti a questioni e materie rientranti tra le normali attribuzioni dell'amministratore, questi non solo rappresenta il condominio all'esterno, nei confronti dei terzi, ma ha il potere di rappresentarlo anche nel rapporto interno

Ne consegue che, con riferimento a questa tipologia di controversie, l'amministratore potrà autonomamente sia introdurre il giudizio di conciliazione, sia rappresentare il condominio nella procedura instaurata nei confronti di esso.

Invece, quanto al terzo gruppo di questioni (vertenze contenenti domande su materie esorbitanti dalle attribuzioni proprie dell'amministratore), poiché è l'assemblea a dover decidere se agire o a resistere con riferimento a tali domande (art.1132 cc) l'amministratore è tenuto a convocarla senza indugio perché essa possa al più presto deliberare se costituirsi e con quali modalità.

Quanto alle questioni connesse ad azioni reali contro i terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni quali quelle volte a denunciare la violazione delle distanze legali tra costruzioni che, essendo dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi, non rientrano tra gli atti meramente conservativi e possono quindi promuoversi dall'amministratore solo se autorizzato dall'assemblea (Cass. 28.11.96 n. 10615) e quanto sopra non può non valere anche per le procedure di mediazione.

Quanto alle procedure per impugnazione delle delibere assembleari va rilevato che sono proprio quelle in relazione alle quale maggiore è il contenzioso pendente avanti l'autorità giudiziaria, cosicché la possibilità di ricorrere a procedure alternative potrebbe influire ancora più decisamente sullo smaltimento del carico processuale.

Quanto alle controversie aventi ad oggetto i rappporti contrattuali di cui il condominio è parte è necessario verificare se si tratti di vertenza relativa ad un contratto la cui stipulazione richieda una preventiva delibera assembleare, come per il contratto di appalto o di assicurazione.

In tali casi certamente anche la legittimazione dell'amministratore alla partecipazione alla procedura di mediazione e alla sottoscrizione del verbale sarà subordinata a una delibera assembleare.

In questo contesto il legislatore era già intervenuto in prima battuta allorché, approvando la legge n.220/2012 di riforma del condominio aveva dettato le disposizioni di cui all'art 71 quater disp att cc.

La norma prevede che l'amministratore *si presenti in mediazione* previa delibera dell'assemblea, che deve essere assunta con le maggioranze di cui all'art 1136 secondo comma cc.

La delega conferita dall'assemblea all'amministratore per partecipare all'incontro di mediazione non può essere vincolante. Se l'amministratore partecipa alla mediazione con delle istruzioni vincolanti dalle quali non si possa discostare in ordine all'atteggiamento da tenere nei rapporti con le altre parti, viene meno lo spirito stesso della mediazione che presuppone la ricerca del punto d'incontro attraverso il confronto dialettico non solo degli interessi giuridici formalmente dedotti, ma anche di quelli occulti e comunque in gioco.