

3 maggio 2010 10:50

Condominio e mediazione

di [Alessandro Gallucci](#)



Il d.lgs n. 28 del 4 marzo 2010 detta norme in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Si tratta di un provvedimento finalizzato, sostanzialmente, alla deflazione del carico giudiziario che, come abbiamo avuto modo di evidenziare in diverse circostanze, non passa esente da critiche (*

(http://www.aduc.it/articolo/conciliazione+obbligatoria+mediazione+civile+corte_17388.php)) (**

(http://www.aduc.it/articolo/nuova+mediazione+obbligatoria+come+decongestionare_17266.php)).

Per quanto espressamente sancito dall'art. 5, primo comma, d.lgs n. 28/10 il tentativo obbligatorio di conciliazione riguarda anche le questioni inerenti il condominio.

L'esperimento del tentativo diverrà condizione di procedibilità della domanda giudiziale trascorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore del decreto e si applicherà ai processi successivamente iniziati (art. 24 d.lgs n.

28/10). **Ad oggi, quindi, la domanda di conciliazione, anche per ciò che concerne le vicende condominiali, è facoltativa.**

Vale la pena capire quali siano, in relazione al condominio negli edifici, le questioni per le quali tra circa un anno sarà obbligatorio, prima d'intraprendere un'azione giudiziaria, esperire tale tentativo.

Il riferimento è il primo comma dell'art. 5 d.lgs n. 28/10 a norma del quale "chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, [...], [...] [...], [...] e' tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto [...]. L'esperimento del procedimento di mediazione e' condizione di procedibilità della domanda giudiziale".

Abbiamo evidenziato, tralasciando le altre, le materie che, in relazione agli immobili, rivestono maggiore interesse.

L'inclusione della materia condominiale tout court nell'ambito delle controversie soggette a conciliazione obbligatoria lascia perplessi, non fosse altro perché alcune azioni non vertono su diritti controversi, ma si configurano come procedimenti di volontaria giurisdizione finalizzati ad ottenere il superamento di una fase del stallo dall'assemblea di condominio.

Vale la pena, prima di entrare nello specifico di queste valutazioni critiche, andare per ordine, valutando caso per caso quali possano essere i riflessi in relazione ad un instaurando procedimento civile.

Diritti reali

Si tratta di una materia che, gioco forza, riguarda il condominio negli edifici. Si pensi ai casi in cui sia dubbio se una determinata cosa debba essere considerata di proprietà comune o di proprietà esclusiva, o ancora ai casi di usucapione di un bene comune o, per fare un altro esempio, alle questioni inerenti la configurabilità di una servitù.

In tutte queste ipotesi, si tratta, e' evidente, di questioni in cui il condominio, alle volte, e' solamente lo sfondo sul quale va ad instaurarsi il contenzioso.

Francamente visto il tipo di questione (es. riconoscimento della proprietà di un bene che altri assume essere proprio) non si comprende quale possa essere l'utilità di un tentativo di conciliazione che, e' utile ricordarlo, non e' un arbitrato ma semplicemente un procedimento finalizzato a cercare un accordo bonario. Il ruolo del conciliatore, infatti, non e' quello di un giudice (egli non esprime giudizi di valore sulla bontà delle argomentazioni delle parti) ma quello di un mediatore (cerca di trovare i punti di contatto tra le parti ed eventualmente formula proposte al fine di fargli raggiungere un accordo). *E' intuibile, allora che non in tutte le materie inerenti di diritti reali questo tentativo possa avere uguale utilità.*

Condominio

Qui la situazione e' ancor più dubbia. Se si escludono dal novero delle materie per le quali e' necessario il tentativo di conciliazione quelle non contenziose, il novero si restringe notevolmente. Quale potrà essere l'utilità pratica della mediazione in relazione ad un ipotetico giudizio (che e' contenzioso ordinario) di revisione delle tabelle millesimali? In questi casi, infatti, non si tratta di trovare un accordo che possa soddisfare entrambe le parti quanto, piuttosto, di dare una dimensione esatta al valore millesimale dell'unità immobiliare ubicata nell'edificio.

L'unica materia, tra l'altro con qualche riserva di cui si dirà appresso, **per la quale il tentativo obbligatorio di**

conciliazione puo' svolgere una funzione positiva, e' quella delle deliberazioni assembleari. Alle volte, infatti, i contenziosi sono relativi alle modalita' d'uso dei servizi condominiali. Si tratta di questioni che, al di la' dei principi giuridici che informano la materia, possono trovare soluzione in un accordo tra le parti.

A ben vedere, pero', non e' chiaro come l'esperimento del tentativo di conciliazione possa coordinarsi con le regole dettate in materia d'obbligatorieta' ed esecuzione delle delibere condominiali. In effetti l'amministratore e' tenuto ad eseguire la deliberazione assembleare che e' obbligatoria per tutti i condomini. E' pur vero che la deliberazione impugnata puo' essere annullata dall'Autorita' Giudiziaria pero' nel caso della conciliazione non si giungera' mai ad una dichiarazione d'invalidita' della delibera ma, al massimo, ad una sua sostituzione con un accordo conciliativo. Viene da chiedersi, quindi, se il legislatore delegato si sia posto il problema del conflitto di attribuzioni in ambito condominiale. Detto brevemente: *si dovra' davvero considerare lecito che l'amministratore possa conciliare (magari in materia di sua competenza e quindi senza il placet dell'assise) con uno dei condomini trovando un accordo che di fatto, renda inapplicabile una decisione assembleare, che, invece, salvo annullamento dell'Autorita' Giudiziaria dovrebbe essere obbligatoria per tutti i comproprietari?*

Gli esempi non si fermano qui: si pensi alle frequentissime liti condominiali in materia di ripartizione delle spese. Si puo' considerare legittimo che l'amministratore, a seguito di procedimento di mediazione, possa rideterminare la suddivisione degli oneri contributivi sulla base dell'accordo conciliativo raggiunto con il condomino promuovente l'azione? Ed ancora. In una controversia relativa alle clausole del regolamento di condomino puo' ritenersi possibile un accordo che, in relazione al suo contenuto, si configuri, di fatto, come una modificazione del regolamento condominiale?

Si tratta del solito rompicapo giuridico (riguardante il condominio) che, piu' che snellire, rischia di aumentare e non di poco il carico giudiziario.

Aspetti procedurali

Quanto al termine di decadenza dei trenta giorni per l'impugnazione delle delibere, lo stesso deve ritenersi sospeso per il periodo utile ad esperire il tentativo di conciliazione che non puo' durare per piu' di quattro mesi (artt. 5, sesto comma, e 6 d.lgs. n. 28/10).

L'obbligatorieta' di procedere alla mediazione non preclude l'esperibilita' immediata delle azioni cautelari per ottenere la sospensione del deliberato.

Il procedimento di mediazione non trova applicazione in relazione alle azioni di recupero del credito esercitate mediante ricorso per ingiunzione di pagamento "fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione" (art. 5, quarto comma, d.lgs n. 28/10).