



## Lente d'ingrandimento/1

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

di [Avv. Alvisè 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](#)

Come si diceva nella prima parte, la novità normativa riguardante specificamente la procedura di mediazione in materia di condominio, che muta radicalmente i compiti dell'Amministratore e che sarà operativa dal 30 giugno 2023 (ossia, in sintesi: l'art. 71-quater delle disp. att. c.c. viene ad essere sostituito in gran parte dall'art. 5-ter del d.lgs n. 28/10, rubricato appunto *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di*

condominio<sup>1</sup>), si inserisce in un contesto di rinnovamento normativo molto ampio.

Si tratta della c.d. riforma Cartabia (dal nome del Ministro della Giustizia, e quindi Guardasigilli, del recente governo Draghi) la quale, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza<sup>2</sup>, a fini di efficienza del sistema giudiziario, oltre a innovare principalmente il processo civile e penale, introduce numerose modifiche alla disciplina della procedura di mediazione, contenuta nel d.lgs n. 28/10<sup>3</sup>, a valere qualunque sia l'oggetto della controversia (quella condominiale, si sa, è la prima nell'elenco delle materie per cui la mediazione è obbligatoria, nel senso della condizione di procedibilità rispetto al processo; ma le materie di tale elenco sono molte<sup>4</sup>).

Alcune di tali modifiche sono già entrate in vigore, il 28 febbraio scorso; altre entreranno in vigore il 30 giugno prossimo, al pari di quella all'inizio ricordata sulla legittimazione in mediazione dell'Amministratore di condominio (chi voglia confrontare il testo integrale della normativa sul procedimento di mediazione, prima e dopo la riforma Cartabia, può trovare [qui](#) una tabella con evidenza delle modifiche, e delle date di vigenza).

Si parla appunto di "nuova" mediazione.

L'Amministratore di Condominio non può ignorare, oltre alla sua nuova attribuzione in punto legittimazione ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi, le novità più importanti sulla disciplina di tale procedura.

Come il legislatore ci ha abituato negli ultimi tempi, la riforma della procedura di mediazione contiene qualche luce e molte ombre.

Nel numero della newsletter di aprile abbiamo approfondito la modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio.

Nel numero della newsletter di maggio abbiamo esaminato alcune delle modifiche alla procedura di mediazione in generale.

In questo numero della newsletter, di giugno, nell'imminenza quindi della completa entrata in vigore della riforma "Cartabia", azzardiamo qualche consiglio per l'Amministratore.

\* \* \*

---

1 ricordiamo il testo della nuova norma (art. 5-ter d.lgs n. 28/10):

*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.*

2 il PNRR (in inglese National Recovery and Resilience Plan, abbreviato in Recovery Plan o NRRP) è il piano approvato nel 2021 dall'Italia per rilanciarne l'economia dopo la pandemia di COVID-19, al fine di permettere lo sviluppo verde e digitale del Paese; fa parte del programma dell'Unione europea noto come Next Generation EU, un fondo da 750 miliardi di euro per la ripresa europea (appunto chiamato "fondo per la ripresa" o recovery fund), giusta il quale all'Italia sono stati assegnati 191,5 miliardi di cui 70 miliardi - il 36,5% - in sovvenzioni a fondo perduto e 121 miliardi - il 63,5% - in prestiti

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*

4 questo è l'elenco, aggiornato alla riforma "Cartabia" (in rosso le materie aggiunte dal 30.6.23): *Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, associazione in partecipazione, consorzio, franchising, opera, rete, somministrazione, società di persone e subfornitura, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ...*(art. 5 d.lgs n. 28/10)

# 1) inviare una informativa ai condòmini

Quando perviene una convocazione in mediazione, si consiglia all'Amministratore di inviare una informativa ai condòmini: sempre (qualunque sia l'oggetto della procedura), e subito (senza attendere il primo incontro, o addirittura l'ipotesi di accordo di conciliazione con controparte o l'eventuale proposta conciliativa del mediatore).

Non intendiamo sostenere che si configuri l'obbligo ex art. 1131 comma IV c.c., la cui violazione è sanzionata addirittura con la revoca giudiziale ex art. 1129 comma XI c.c.: quella norma parla di *citazione o provvedimento con un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore* e, come si diceva, con la riforma "Cartabia" la partecipazione alla mediazione rientra senza dubbio tra i compiti propri dell'Amministratore (è come se fosse stato aggiunto un n. 11 all'art. 1130 c.c.).

Intendiamo sostenere che rientra nei doveri di cui al contratto di mandato (tale è, come noto, il rapporto che intercorre tra l'Amministratore e il condominio; e il mandatario, ex art. 1710 c.c., è *tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia ed è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato*).

Prudenza infatti induce l'Amministratore ad informare in tempo reale i condòmini della convocazione in mediazione, avendo a mente i molteplici aspetti di delicatezza che caratterizzano questa procedura, ed a cui si è accennato (un oggetto da maneggiare con estrema cautela, potremmo dire: basti pensare alle conseguenze processuali della mancata partecipazione, che possono essere molto gravi, e altresì ai costi, che possono essere affatto trascurabili).

Nella comunicazione conviene:

- allegare copia di tutto quanto è pervenuto con la convocazione in mediazione (non si sbaglia mai, essendo rischioso tentare delle sintesi: la domanda di mediazione in genere è compilata su moduli, e contiene un allegato con la descrizione della controversia, spesso indispensabile per comprendere appieno l'oggetto del contendere);
- evidenziando l'importanza: soprattutto vanno sottolineate le possibili conseguenze processuali della eventuale mancata partecipazione, richiamando l'art. 12-bis d.lgs 28/10 (la cosa migliore è trascriverlo, per intero nei suoi quattro commi, magari in una nota<sup>5</sup>);
- evidenziando i costi: sia per il mediatore, con le variabili che diremo nel punto successivo, sia per l'avvocato, la cui assistenza nella procedura è necessaria ex art. 8 comma V d.lgs

---

5 art. 12-bis d.lgs n. 28/10, Conseguenze processuali della mancata partecipazione al procedimento di mediazione

1. Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile.

2. Quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

3. Nei casi di cui al comma 2, con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione.

4. Quando provvede ai sensi del comma 2, il giudice trasmette copia del provvedimento adottato nei confronti di una delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, al pubblico ministero presso la sezione giurisdizionale della Corte dei conti, e copia del provvedimento adottato nei confronti di uno dei soggetti vigilati all'autorità di vigilanza competente.

28/10 (la norma citata infatti stabilisce che *le parti sono assistite dai rispettivi avvocati*, oltre che *quando la mediazione è demandata dal giudice*, sempre nei casi previsti dall'articolo 5, comma 1, ossia quelli nei quali la mediazione è obbligatoria, in quanto condizione di procedibilità della causa: e la materia di condominio, come noto, è proprio la prima della lista).

## **2) verificare previamente i costi**

Quando perviene una convocazione in mediazione, si consiglia all'Amministratore di verificare attentamente i costi:

- sia per quanto compete all'organismo di mediazione presso cui si svolgerà la procedura,
- sia per quanto spetta al legale che deve essere nominato per partecipare agli incontri, compreso il primo (essendo appunto stabilito dalla legge, come abbiamo appena ricordato, che nel procedimento le parti siano assistite dai rispettivi avvocati).

I costi sia del mediatore che dell'avvocato dipendono anzitutto dal valore della controversia (e non sono trascurabili, in concreto, non solo quando il valore, che si calcola secondo le regole del codice di procedura civile, è elevato, ma anche quando lo stesso è indeterminabile, come accade in molti casi).

Relativamente al costo dell'organismo di mediazione, occorre appurarlo specificamente distinguendo le seguenti variabili:

- partecipazione al solo primo incontro,
- partecipazione anche ad incontri successivi,
- eventualità di formulazione della proposta da parte del mediatore;
- eventualità di buon fine del procedimento con il raggiungimento di un accordo di conciliazione.

Talvolta nell'invito queste variabili sono indicate in modo chiaro, con specifico riguardo al valore della controversia dichiarato dalla controparte; altre volte vi si trova un rimando al tariffario complessivo, che va allora attentamente esaminato; in caso di dubbi, non c'è ragione di esitare a chiedere, previamente, chiarimenti alla segreteria dell'organismo (senza aspettare il primo incontro; in modo da inserire il dato nella informativa da inviare ai condòmini).

Relativamente al costo del legale da nominare, il termine preciso della previsione in questione, è "comunicazione ex artt. 13, comma V, l. 247/2012 (che è la Legge professionale forense) e 27 Codice deontologico forense", che vale come preventivo.

## **3) valutare la convocazione dell'assemblea**

A decorrere dal 30.6.23 quando perviene una convocazione in mediazione, l'Amministratore non ha più l'obbligo di convocare l'Assemblea per farsi autorizzare alla partecipazione alla mediazione.

Ciò non significa che convocare l'Assemblea in merito alla procedura sia vietato !

L'art. 66 comma I disp. att. c.c. prevede che *l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice* (la conferma

dell'Amministratore e la sua retribuzione, l'approvazione del rendiconto, del preventivo e dei riparti etc etc) *può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario* (e, peraltro, anche *quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio*).

A seconda delle circostanze può essere particolarmente opportuno che vengano adottate talune deliberazioni:

- in taluni casi, l'Assemblea può approvare una nuova delibera che fa cessare la materia del contendere (come ammette pacifica giurisprudenza, vedasi tra le tante Cassazione civile sez. VI, 21/06/2022, n. 20005; se la cessazione della materia del contendere interviene durante la causa, ossia quando l'impugnazione davanti al giudice è stata già proposta, una volta fallita la procedura di mediazione, limita le spese di soccombenza da rifondere; se interviene prima della causa ... ovviamente le evita); si pensi al riesame della delibera impugnata (magari solo per vizi formali, come ad esempio il vizio di convocazione, perchè la raccomandata inviata non è arrivata all'indirizzo corretto, o è arrivata fuori termine, fatto valere nei trenta giorni: errore che per la nuova Assemblea si può ovviamente non ripetere; oppure come il vizio di maggioranza, non essendosi raggiunti i millesimi richiesti, sempre fatto valere nei trenta giorni di rito: difetto che con una nuova Assemblea si può opportunamente sanare), ovvero al riesame del diniego di richieste (magari respinte troppo frettolosamente, perchè mal poste, o perchè mal esaminate);

- in ogni caso, l'Assemblea può approvare una delibera specificamente sulla partecipazione alla procedura: ad esempio dispensando espressamente l'Amministratore, se non dal partecipare (è sostenibile che l'Assemblea possa ben farlo: relativamente alle conseguenze processuali della mancata partecipazione, di cui al sopra citato art. 12-bis d.lgs 28/10, la sanzione di cui al comma I può non essere un rischio se le questioni sono di diritto e non di fatto; le sanzioni di cui ai commi II e III sono sempre un rischio, ma di contenuto economico: se consideriamo che rientra nelle competenze dell'Assemblea persino dispensare dall'*agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati*, ex art. 1129 comma IX c.c., a maggior ragione può rientrarvi una scelta del genere), quanto meno dall'andare oltre il primo incontro (scelta che implica una valutazione delle concrete possibilità di conciliare; le quali dipendono dai condòmini, e non certo dall'Amministratore).

## **4) proporre la partecipazione dei condòmini**

Esistono degli organismi di mediazione specializzati in una materia particolare: gli organismi di mediazione bancaria e finanziaria.

E' stata introdotta, recentemente, una procedura di mediazione speciale, con mediatori specificamente formati: quella familiare.

Per la materia del condominio evidentemente non sono ancora abbastanza maturi i tempi: e ciò nonostante la specificità della materia, e la sua importanza (si stima che più della metà degli italiani - circa 14 milioni di famiglie- vive in condominio; e le cause aventi ad oggetto rapporti condominiali risultano almeno il 10% del contenzioso civile complessivo, tra le 300.000 e le 500.000 l'anno).

In attesa che ci si pensi, il nuovo e più importante ruolo che la riforma "Cartabia" attribuisce in mediazione all'Amministratore di condominio, pur essendo l'intervento

normativo indubbiamente giustificato dalla necessità di correggere una precedente previsione che si era rivelata paradossale e pregiudizievole, gli attribuisce un compito che, oltre a rappresentare quasi una sorta di mela avvelenata (per le responsabilità connaturate a dei poteri che, nell'ambito dell'incarico professionale ad amministrare, sono altresì, ed anzitutto, dei doveri), trascura un aspetto che però è di fondamentale importanza per il successo della procedura.

La mediazione, si sa, funziona al meglio con le parti presenti personalmente agli incontri: ci si può far rappresentare, certo, ma la delega ad un professionista, in particolare, rischia di trasformare la procedura in una formalità nei fatti superflua (per un dialogo tra i professionisti delle parti un mediatore non dovrebbe servire, e non può giovare più di tanto); invero la funzione precipua del mediatore (che è quella di aiutare a comprendere l'opportunità di un componimento, attraverso l'ascolto, l'analisi, il dialogo) presuppone la presenza personale delle parti.

L'Amministratore è il legale rappresentante del condominio, che è un ente di gestione collettiva, ma un soggetto oltremodo particolare: esegue una volontà che si forma in Assemblea, mai sua.

La controversia in materia condominiale nasce da una contrapposizione tra un condòmino e gli altri, o tra gruppi di condomini: l'Amministratore professionista il più delle volte avrà già cercato di mediare, e in ogni caso non ha bisogno di essere convinto che sarebbe meglio trovare un compromesso che eviti la lite (se c'è uno che lo sa già, è lui !).

Diciamo la verità: agli incontri di procedure di mediazione su controversie in materia condominiale dovrebbero partecipare, oltre al condòmino che l'ha promossa, tutti gli altri.

Va a finire, invece, che il mediatore parla direttamente al condòmino che ha promosso la procedura, e indirettamente agli altri, a cui deve riferire l'Amministratore (finendo spesso anche, involontariamente, per essere frainteso; oltre al problema di compatibilità con gli obblighi di riservatezza di cui alla procedura ).

Si consiglia quindi all'Amministratore di proporre la partecipazione dei condòmini agli incontri di mediazione: il centro di interesse è unico, sempre lo stesso, e quindi in linea di principio non dovrebbero mutare i costi, nè per l'organismo nè per il legale.

Al momento sembra quasi una provocazione proporre al mediatore di venire in Assemblea.

Se la montagna non viene a Maometto, Maometto può andare alla montagna.

Sappiamo bene che se il condominio è numeroso si frappongono impedimenti pratici e logistici a convocare l'Assemblea presso l'organismo (che di regola sarà dotato di salette per piccole riunioni e non di sale per grandi adunate).

Tuttavia ... la riforma "Cartabia" ha pure previsto che la mediazione possa svolgersi in modalità telematica (art. 8-bis d.lgs 28/10), e d'altra parte da tempo ormai è disciplinata la possibilità che le assemblee condominiali siano convocate in modalità di videoconferenza (art. 66 commi III e VI disp. att. c.c.): quindi ... perchè no ?

Chiedere, comunque, è lecito: e i mediatori, prima o poi, si adegueranno.

Nel frattempo, può essere utilizzato il consiglio di condominio (che per sua natura ha finzione, oltre che di controllo, anche consultiva, ex art. 1130-bis c.c.), o costituita, dall'Assemblea, una commissione ad hoc.