

# Mediazione e Amministratori di condominio

## alla luce del D.lgs 28/2010 aggiornato alla Riforma Cartabia

### 1. Cosa è la mediazione?

La mediazione è l'attività svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta, da parte del mediatore, per la risoluzione della stessa. L'attività di mediazione è svolta da un mediatore privo del potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del servizio medesimo. Il mediatore per svolgere quest'attività deve essere iscritto presso un organismo pubblico o privato registrato presso il registro degli organismi istituito con decreto del Ministro della giustizia ai sensi dell'articolo 16 del decreto legislativo 28/2010.

### 2. Dove si colloca l'istituto della mediazione civile nell'ambito delle controversie in materia condominiale?

L'art. 5 del Decreto legislativo 28/2010 prevede l'esperimento della procedura di mediazione in materia condominiale obbligatoriamente come condizione di procedibilità, infatti: *“Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia **in materia di condominio**, ..., è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente capo. 2. Nelle controversie di cui al comma 1, l'esperimento del procedimento di mediazione è **condizione di procedibilità della domanda giudiziale**. L'improcedibilità è eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza. Il giudice, quando rileva che la mediazione non è stata esperita o è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. A tale udienza, il giudice accerta se la condizione di procedibilità è stata soddisfatta e, in mancanza, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale. 3 Quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale, la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo di conciliazione.*

### 3. Cosa è cambiato per l'amministratore di condominio dopo la Riforma Cartabia?

**La riforma ha introdotto l' art. 5 ter 3 del D.lgs 28/2010 che, a decorrere dal 30/06/2023 legittima l'amministratore di condominio *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.**

In virtù dell'introduzione del superiore art. 5 ter del d.lgs 28/2010 è stato modificato e in parte abrogato l'art. 71 delle Disp. Att. del codice civile nei seguenti termini: *“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.*

*Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5 ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28”;* **ovvero senza autorizzazione assembleare.**

Questa è la vera novità in materia di condominio!

In definitiva, l'assemblea condominiale è tenuta a deliberare sul verbale contenente l'accordo di mediazione o sulla proposta conciliativa formulata dal mediatore nel corso della procedura entro il termine indicato in uno di questi atti, disponendo che qualora la delibera non giunga entro detto termine la conciliazione deve intendersi conclusa.

La nuova norma (applicabile dal 30/06/2023) supera la regola precedentemente contenuta dall'art. 71-quater delle Disp. Att. del c.c., che al comma 3 prevedeva la legittimazione dell'amministratore condominiale a prendere parte al procedimento di mediazione solo previa delibera assembleare che doveva essere adottata nel rispetto della maggioranza sancita dall'art. 1136 comma 2 c.c.

Superata altresì la formulazione dell'ultimo comma dell'art. 71-quater che sancisce l'obbligo del mediatore di fissare il termine per la proposta di mediazione tenendo conto della necessità, da parte dell'amministratore, di essere preventivamente autorizzato dall'assemblea condominiale con delibera.

E' lapalissiano l'ampio riconoscimento dei poteri dell'amministratore condominiale, **tenuto a chiedere l'approvazione dell'assemblea condominiale solo dopo il raggiungimento dell'accordo o dopo la formulazione della proposta conciliativa del mediatore.**

#### 4. Chi paga le spese di avvio, le indennità della procedura di mediazione e le spese legali?

Le spese di mediazione (avvio, indennità di primo incontro e quelle successive) e le spese legali devono essere divise tra i condomini come ogni altra spesa condominiale, ovvero in modo proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino.

#### 5. Quali novità per il primo incontro di mediazione?

La riforma Cartabia ha introdotto un'altra novità in merito al primo incontro, poiché il mediatore e le parti presenti assistite dai loro avvocati sono tenuti ad entrare immediatamente in mediazione (art.8 comma 4 del 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.*

Finalmente, l'attività di mediazione si deve svolgere effettivamente sin dal primo incontro affinché sia assolta la condizione di procedibilità; pertanto il mediatore non è più tenuto ad esprimersi, secondo il vecchio dettato normativo, sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e solo nel caso positivo procedere allo svolgimento di essa. La mediazione si deve svolgere concretamente, si deve entrare nel merito della controversia e con buona fede e lealtà tutti devono adoperarsi per cercare insieme una soluzione.

## **6. Se si raggiunge l'accordo si ottiene il titolo esecutivo stragiudiziale?**

Ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 28/2010, ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite dagli avvocati, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati, anche con le modalità telematiche, 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.

Si ricorda che un accordo può essere sottoscritto senza la presenza degli avvocati. In questi casi, per ottenere un valido titolo esecutivo, però è necessario che l'accordo allegato al verbale sia omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 *Con l'omologazione l'accordo costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, per l'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.*

**Catania, 07/06/2023**

**Avvocato e Mediatore  
Katia Di Bella Gozzi**