

Mediazione in condominio senza autorizzazione all'amministratore

written by Angelo Greco | 05/01/2023



Procedimento di mediazione in condominio: l'amministratore può partecipare alla mediazione senza prima convocare l'assemblea.

La materia condominiale è caratterizzata dalla obbligatorietà della mediazione prima di avviare il giudizio. La causa intentata contro il condominio senza prima passare dalla mediazione è quindi improcedibile, sicché il giudice dispone il rinvio per procedere al tentativo di conciliazione.

La riforma del processo civile attuata con il Decreto Legislativo n. 149/2022 ha modificato la materia stabilendo che la **mediazione in condominio** possa avvenire anche senza previa **autorizzazione all'amministratore da parte dell'assemblea**. Una rottura rispetto alla normativa precedente che costringeva il capo condomino a convocare con urgenza l'organo collegiale per ottenere da questi il consenso a partecipare all'incontro di mediazione o, in alternativa, presentarsi allo stesso senza il nulla osta per chiedere un semplice rinvio al fine di inviare le convocazioni ai condomini.

Dunque, cambia il nuovo iter della mediazione in condominio. Vediamo più nel dettaglio tutte le novità approvate dalla riforma che ha efficacia già a partire da febbraio 2023.

L'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea a partecipare alla mediazione?

In precedenza, ogni passaggio - dall'avvio della mediazione alla prosecuzione degli incontri e alla formulazione dei contenuti - andava sottoposto all'esame e al voto dell'assemblea.

La riforma consente invece all'amministratore del condominio di attivare, aderirvi e **partecipare alla mediazione senza la preventiva delibera assembleare**. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore deve essere tuttavia sottoposto alla successiva approvazione dell'assemblea.

Dunque, l'esame dell'assemblea diventa necessario solo per la decisione sulla proposta di accordo finale. La seconda novità riguarda la sospensione dell'esecuzione delle delibere.

La riforma accresce anche l'autonomia dell'amministratore in tutto il percorso di conciliazione obbligatorio.

Il nuovo articolo 5-ter del Dlgs n. 206 prevede che: «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 seconda convocazione: la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà dei millesimi]. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa».

Dunque, l'amministratore non è più obbligato a convocare l'assemblea dei condòmini già per chiedere di essere autorizzato ad avviare o a partecipare ad un

procedimento di mediazione. Dovrà sottoporre all'adunanza dei condòmini **solamente la proposta finale**, per disporre l'accoglimento o meno, dietro il raggiungimento dei quorum costitutivi e deliberativi prefissati dalla citata norma (e tanto, per inciso, indipendentemente, dunque, dalla materia trattata nello specifico).

Ergo, l'amministratore è stato esonerato dall'obbligo di convocare l'assemblea dei condòmini già per chiedere di essere autorizzato ad avviare o a partecipare ad un procedimento di mediazione. Il suo dovere, d'ora in avanti, sarà quello di sottoporre all'adunanza dei condòmini **solamente la proposta finale**, per disporre l'accoglimento o meno, dietro il raggiungimento dei quorum costitutivi e deliberativi prefissati normativamente dalla citata norma processuale (e tanto, per inciso, indipendentemente, dunque, dalla materia trattata nello specifico).

È chiaro a questo punto che la mediazione non potrà mai concludersi con un solo incontro: l'amministratore infatti dovrà chiedere un rinvio per convocare l'assemblea e ottenere da questa l'autorizzazione a firmare il verbale di mediazione.

Sospensiva della delibera condominiale

Altra novità della riforma del processo civile, sempre in tema di condominio, riguarda l'istanza per l'inibitoria cautelare. Per le controversie condominiali è previsto che il **provvedimento cautelare di sospensione dell'esecuzione delle deliberazioni** non perda efficacia in caso di estinzione del giudizio, anche quando la relativa domanda sia stata proposta in corso di causa, e, in particolare, i provvedimenti cautelari di sospensione delle deliberazioni dell'assemblea (articolo 1137 del Codice civile) non perdono efficacia neppure se non sia successivamente instaurato il giudizio di merito.

Come funziona la mediazione in condominio: il procedimento

Per le controversie in materia di condominio la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento di mediazione, senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, il condominio è legittimato a partecipare nella persona dell'amministratore.

L'assemblea è tenuta a deliberare in merito alla proposta di mediazione, in seconda convocazione, a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno la metà dei millesimi. Nel caso in cui non si raggiunga la suddetta maggioranza, la proposta si intende non accettata. Se tuttavia l'assemblea non dovesse raggiungere il quorum costitutivo per poter validamente deliberare, l'amministratore potrebbe chiedere anche un ulteriore rinvio in sede di mediazione per provvedere a una ulteriore convocazione.