

CONDOMINIO

Volume 2

Camera di commercio di Torino

**PIÙ INFORMATI
PIÙ PROTETTI**



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

Direzione scientifica della collana Guide ai diritti
Raffaele Caterina, Sergio Chiarloni, Lucia Delogu – Docenti del Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Torino, componenti della Commissione di regolazione del mercato, Camera di commercio di Torino

Questo volume è rilasciato sotto licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale – Non opere derivate 3.0

Autore
Giulia Bertolino

Coordinamento editoriale
Claudia Savio, Carla Russo, Arianna Bortolotti – Settore Sanzioni e Regolazione del mercato, Camera di commercio di Torino

Coordinamento grafico: Comunicazione esterna e URP, Camera di commercio di Torino

Ideazione Grafica copertina: Art Collection Snc

Impaginazione e stampa: Zaccaria srl - Napoli

Finito di stampare: agosto 2014

Stampa su carta ecologica certificata

Indice

Capitolo primo

Le particolarità della realtà condominiale	7
1.1 I conflitti interni al condominio	8
1.2 I conflitti del condominio con i terzi	9
1.3 Come risolvere i conflitti? Le soluzioni possibili...	9
1.3.1 ...Andare davanti al giudice	10
1.3.2 ...Altre soluzioni: le tecniche di risoluzione alternativa	12
1.4 La mediazione in ambito condominiale	13
1.5 La riforma sulla mediazione e la materia condominale	15

Capitolo secondo

La mediazione obbligatoria delle controversi condominiali	17
2.1 La mediazione obbligatoria	17
2.2 La mediazione delegata	18
2.3 La mediazione facoltativa	19
2.3.1 La mediazione concordata	19
2.4 L'ambito di applicazione della riforma: le "controversie in materia di condominio" e la mediazione obbligatoria	20
2.5 Le liti con i terzi	21
2.6 Eccezioni ai casi di mediazione obbligatoria	23
2.6.1 Il ricorso per decreto ingiuntivo	23
2.6.2 I procedimenti per convalida di licenza o sfratto	24
2.6.3 I procedimenti possessori	24

Indice

2.6.4 I provvedimenti d'urgenza e cautelari	25
2.6.5 I procedimenti in Camera di Consiglio per la revoca o la nomina dell'amministratore	26
2.6.6 La mediazione obbligatoria delle liti di competenza del Giudice di Pace	26
2.7 Gli obblighi informativi dell'avvocato	27
<i>Capitolo terzo</i>	
Il procedimento di mediazione	29
3.1 Come funziona la mediazione? I caratteri generali del procedimento	29
3.1.1 La riservatezza	29
3.1.2 L'imparzialità	30
3.2 Gli organismi di mediazione	31
3.2.1 Il regolamento degli organismi di mediazione	32
3.2.2 Dove si svolge la mediazione?	32
3.3 Bisogna avere un avvocato per andare in mediazione?	33
3.4 Chi partecipa agli incontri di mediazione?	34
3.4.1 Chi si presenta a difesa degli interessi condominiali?	34
3.4.2 Chi si presenta a difesa degli interessi dei singoli condomini?	35
3.5 Come si instaura il procedimento di mediazione?	36
3.5.1 Il contenuto della domanda di mediazione	36
3.6 La designazione del mediatore e la fissazione del primo incontro	37
3.6.1 La comunicazione della domanda alla controparte	37
3.7 La domanda di mediazione e i suoi effetti	37

3.7.1 Cosa succede se vengono presentate più domande di mediazione per la medesima controversia?	39
3.8 La fissazione del primo incontro tra le parti e il mediatore	40
3.9 Quanto dura la procedura di mediazione?	41
3.10 L'esito della mediazione è positivo: le parti trovano un accordo	41
3.10.1 L'efficacia esecutiva dell'accordo: l'omologazione	42
3.10.2 L'autenticazione dell'accordo nel caso di atti soggetti a trascrizione	43
3.11 La mediazione ha esito negativo: il verbale di mancata conciliazione	44
3.12 Se la mediazione non riesce si va in giudizio, ma con qualche conseguenza!	44
3.12.1 La mancata partecipazione alla mediazione	44
3.12.2 Il rifiuto della proposta e le spese del giudizio	45
3.13 Quanto costa la mediazione?	46
3.14 Gratuito patrocinio in mediazione	47

Capitolo quarto

La risoluzione delle controversie condominiali davanti all'Autorità Giudiziaria	49
4.1 A quale giudice rivolgersi?	49
4.1.1 Il criterio di competenza territoriale	49
4.1.2 La competenza del Giudice di Pace e del Tribunale	50

Indice

4.2	La rappresentanza del condominio in giudizio .	51
4.3	Il dissenso dei singoli condomini rispetto alle liti autorizzate dall'assemblea	52
4.4	La legittimazione autonoma dei singoli condomini	53
4.5	Le notificazioni al condominio	54
4.6	Le controversie più comuni e i profili processuali	55
4.6.1	L'impugnazione delle delibere assembleari	55
4.6.2	Il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso	57
4.6.3	La tutela dei terzi creditori del condominio	59
4.6.4	Il ricorso al giudice per la formazione delle tabelle millesimali	60
4.6.5	Il ricorso per la nomina dell'amministratore	61
4.6.6	La revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria	62
4.6.7	La tutela cautelare	64
4.7	Una valida alternativa: la consulenza tecnica preventiva	65

Le particolarità della realtà condominiale

Oggi il condominio rappresenta, in Italia, la soluzione abitativa nettamente prevalente.

Di conseguenza anche i rapporti sociali di molti individui, e famiglie, sono fortemente influenzati dal fatto che la vita quotidiana è organizzata nell'ambito di un contesto condominiale.

Infatti, quando compriamo o prendiamo in locazione un appartamento per andarci a vivere, entriamo a far parte di una comunità, costituita da soggetti che possono avere abitudini e bisogni diversi tra di loro.

Anche da un punto di vista giuridico il condominio è teatro di situazioni talvolta molto complesse.

I singoli condomini sono, infatti, sia proprietari esclusivi delle loro unità immobiliari, sia comproprietari, con gli altri abitanti dell'immobile condominiale, dei beni e degli impianti comuni.

La gestione *delle cose, dei servizi e degli impianti comuni* è di competenza dell'assemblea condominiale, di cui fanno parte tutti i condomini. Tuttavia, per fare fronte alle concrete esigenze di amministrazione della cosa comune, anche nei confronti di soggetti terzi, l'assemblea nomina un amministratore¹.

Note

¹ La nomina di un amministratore di condominio è obbligatoria per i condomini di più di 8 condòmini.

Il condominio è, quindi, una realtà giuridica e sociale molto variegata, nel cui ambito possono sorgere, per ragioni di ordine personale, psicologico ed economico, dinamiche potenzialmente conflittuali.

Le particolarità e complessità delle situazioni giuridiche che caratterizzano il contesto condominiale, la pluralità di parti e di interessi coinvolti, influiscono anche sulle modalità concrete di svolgimento delle controversie che sorgono in tale ambito.

1.1 I conflitti interni al condominio

Se ci poniamo in un'ottica "interna" al condominio, è evidente come possa essere difficile andare d'accordo per i singoli condomini "costretti" a condividere, con soggetti che conoscono appena, gli spazi e i servizi comuni.

In questo primo senso il contenzioso condominiale riguarda le controversie tra singoli condomini (o gruppi di essi) e il condominio, o tra il condominio e l'amministratore.

Le liti possono concernere la gestione e l'utilizzo delle cose e dei servizi comuni. In questo campo i motivi per litigare non mancano mai! Per fare solo alcuni esempi, partendo dai casi più pittoreschi, basti pensare alle dispute originate dalle immissioni, o dagli odori e rumori che provengono da altre unità immobiliari.

Un'altra tipologia di controversie riguarda l'utilizzo, non in linea con il regolamento condominiale, degli spazi comuni da parte dei singoli proprietari. Tipico è il caso di chi parcheggia l'auto nel cortile condominiale senza averne l'autorizzazione; dei bambini che giocano a palla in cortile disturbando le attività di altri condomini; dello studio medico che crea disagio a causa dell'andirivieni di clienti per le scale.

Ragioni di ordine economico sono all'origine delle frequenti diatribe fra condominio e condòmini in relazione alla ripartizione delle spese condominiali e alla revisione delle tabelle millesimali.

Inoltre può capitare che il condominio sia in conflitto con l'amministratore che abbia gestito la cosa comune con negligenza, o che, comunque, non abbia adempiuto ai doveri stabiliti dalla legge o dal regolamento.

1.2 I conflitti del condominio con i terzi

Se invece ci poniamo in un'ottica "esterna", bisogna considerare che la proprietà condominiale, ma soprattutto le esigenze derivanti dalla gestione e manutenzione della cosa comune, implicano il sorgere di rapporti giuridici del condominio con soggetti ad esso estranei.

Potrà darsi, allora, il caso di controversie di natura contrattuale, ad esempio tra il condominio, collettivamente considerato, da un lato e, dall'altro, l'impresa che gestisce (male!) il servizio di riscaldamento centralizzato, oppure l'impresa appaltatrice che ha eseguito i lavori di rifacimento del tetto.

Tuttavia anche rapporti di natura extracontrattuale, da cui scaturisca una responsabilità risarcitoria, possono essere all'origine di conflitti tra il condominio e soggetti terzi. Si pensi al caso di responsabilità del condominio per il danno arrecato dalla caduta di un cornicione dell'edificio sulle macchine parcheggiate in un'area pubblica sottostante.

1.3 Come risolvere i conflitti? Le soluzioni possibili...

Quando vi è un contrasto d'interessi, in ambito condominiale, così come in ogni altro contesto, le regole giuridiche

(costituite, nel nostro caso, dal regolamento condominiale e dalle disposizioni di origine legislativa) sono volte a delineare i diritti e i doveri di ognuno.

Se, però, le parti coinvolte, invece di aderire spontaneamente alle regole prestabilite, si ritrovano a discutere sui diritti ed obblighi reciproci, gli elementi di disaccordo possono sfociare in un conflitto potenzialmente distruttivo delle relazioni che costituiscono la base della convivenza civile.

Naturalmente nella società moderna, dove vige lo Stato di diritto, è vietato farsi "giustizia" da sé, difendendo le proprie ragioni con la forza. Si ritornerebbe allo Stato di natura se non si ammettesse che i litiganti debbano abbandonare il terreno dello scontro fisico accettando di porsi di fronte ad un'istituzione che risolva il conflitto secondo regole prestabilite.

Vediamo, allora, abbandonando per un momento le specificità della realtà condominiale, quali sono le diverse tecniche di risoluzione dei conflitti a disposizione dei litiganti nel nostro sistema giuridico.

1.3.1 ...Andare davanti al giudice

Alla funzione di risolvere i conflitti, accertando torti e ragioni, risponde la giurisdizione, quella porzione del potere dello Stato volta a "dire" il diritto e imporne l'applicazione con la forza dell'autorità. Così la legge del più forte cede il passo alle norme giuridiche.

Il processo giurisdizionale costituisce, quindi, il metodo istituzionale di risoluzione delle controversie nella nostra società: la sentenza pronunciata dal giudice costituisce la so-

luzione "giusta" del conflitto, perché fondata sull'applicazione delle norme giuridiche al caso concreto.

Tuttavia, non sempre ricorrere al giudice è l'opzione migliore per risolvere una lite.

Un aspetto importante da considerare nella scelta del metodo di risoluzione di una controversia, a prescindere dai torti e dalle ragioni delle parti, è la salvaguardia dei rapporti economici, familiari, sociali, spesso compromessi dalla logica del conflitto.

Affidarsi ad un'autorità esterna (il giudice), costituisce, di per sé, una rottura rispetto al contesto in cui sorge la controversia. Ciò ha come effetto di rendere estremamente difficili i successivi rapporti tra le parti che si trovano contrapposte nell'aula giudiziaria.

Inoltre, bisogna considerare che il sistema giudiziario, nel nostro Paese, non è sempre in grado di dare una risposta veloce ed efficiente.

Prima di arrivare ad una sentenza può passare molto tempo, con grave danno per le imprese e i professionisti che si trovano nell'impossibilità di pianificare le proprie attività economiche e per i cittadini, consumatori e utenti, che si vedono negato l'accesso alla giustizia per la tutela dei propri interessi.

Infine, agire in giudizio può avere dei costi considerevoli, e non sempre proporzionali alla posta in gioco! Basti pensare alle spese dovute ai professionisti, ai compensi di periti ed esperti se la controversia verte su materie per le quali sono necessarie conoscenze tecniche specifiche, senza considerare tasse, imposte e bolli per gli atti processuali.

1.3.2 ...Altre soluzioni: le tecniche di risoluzione alternativa

Le ragioni appena illustrate sono alla base del crescente ricorso a metodi di risoluzione delle controversie, alternativi alla giurisdizione statale, più veloci, economici, e fondati su logiche meno conflittuali.

Questo tipo di procedure, attraverso le quali le parti arrivano ad una soluzione della lite, con o senza l'aiuto di un terzo, che non è il giudice, è definito ADR, Alternative Dispute Resolution.

Nell'arbitrato le parti si rivolgono, di loro iniziativa, ad un terzo imparziale, l'arbitro, il quale, dopo aver sentito e valutato le loro ragioni, ha il potere di emanare una decisione per esse vincolante.

Nella mediazione le parti, con l'aiuto di un soggetto terzo come il mediatore, cercano di arrivare ad una soluzione del conflitto basata sull'accordo. Il mediatore, a differenza del giudice e dell'arbitro, non ha il potere di prendere decisioni vincolanti per le parti. Il suo ruolo è guidarle verso l'accordo, facilitando la comunicazione tra di esse nell'ambito di una procedura di carattere informale.

Se le parti sono d'accordo, il mediatore può proporre una soluzione del conflitto autonoma rispetto a quelle prospettate dalle parti. Tuttavia, anche in questo caso, la "proposta" del mediatore non può mai essere vincolante per esse.

Le parti possono raggiungere un accordo, detto transazione, anche autonomamente (senza l'aiuto di un terzo imparziale). Si tratta di un vero e proprio contratto, con cui le parti pongono termine alla controversia regolando i loro rapporti futuri, negoziando reciproche concessioni e sacrificando in parte i loro interessi.

Dopo aver chiarito quali sono le diverse tecniche utilizzabili per risolvere un conflitto, è importante capire quale sia la più adatta alle liti che sorgono in ambito condominiale.

1.4 La mediazione in ambito condominiale

Quando sorge un conflitto interno al condominio spesso i soggetti coinvolti convivono all'interno dello stesso stabile e non possono evitare di vedersi quotidianamente. Anche una volta terminata la controversia, il loro rapporto è di solito destinato a durare nel tempo.

Perciò è particolarmente importante trovare al conflitto una soluzione stabile e duratura, e non legata al singolo episodio di scontro, in modo da garantire, anche in una prospettiva futura, una convivenza pacifica tra le parti.

La mediazione ha il vantaggio di evitare una radicalizzazione del conflitto, poiché le parti sono incentivate a trovare una soluzione alla lite basata sul dialogo, che "vada bene a entrambe", permettendo loro di conservare, anche per il futuro, buoni rapporti.

Inoltre la maggiore flessibilità della mediazione consente di prendere in considerazione gli aspetti concreti della questione, importanti nel complessivo equilibrio del rapporto tra le parti.

Al contrario il giudice, nel risolvere la lite, deve rimanere nei limiti delle domande di parte e deve garantire una soluzione della singola controversia che sia conforme alle regole del diritto.

In un condominio vi è una discussione in merito ad un terrazzo il cui solo accesso è costituito da una porta situata nel vano scale condominiale.



Il terrazzo in questione è sempre stato utilizzato (come solarium e per l'installazione di antenne televisive) da tutti i condomini. Le spese di manutenzione, volte a garantire l'impermeabilità del pavimento, sono sempre state a carico del condominio.

Un nuovo condomino, avendo acquistato un attico le cui finestre si affacciano sul terrazzo in questione, ha provveduto ad accatastarlo come pertinenza della sua proprietà, e ha cambiato serratura impedendone l'accesso dal vano scale.

Gli altri condomini contestano tali operazioni volte a privare il condominio di un'area destinata al servizio e all'interesse comuni. Le parti vanno in mediazione; con l'aiuto del mediatore emergono, dietro alle rivendicazioni di tipo giuridico, i reali interessi delle parti che hanno portato al conflitto. Il proprietario dell'attico è interessato non tanto alla proprietà del terrazzo quanto alla messa in sicurezza con delle inferriate, al fine di proteggere la sua unità immobiliare.

Gli altri condomini, senza recedere sulla questione della proprietà, acconsentono a sostenere i costi necessari per migliorarne la messa in sicurezza, in cambio del riconoscimento della destinazione comune del terrazzo.

In ambito condominiale regna sovente l'incertezza giuridica: molte delle questioni all'origine dei conflitti sono oggetto di contrasti giurisprudenziali. Non sempre la legge è chiara; e accade che sulla stessa questione giudici diversi abbiano dato diverse soluzioni.

Anche per questo motivo la mediazione si rivela particolarmente adatta: i confini della ragione e del torto delle parti sono meno definiti, e di conseguenza esse saranno incentivate a trovare una soluzione della controversia consensuale, che consenta un bilanciamento degli interessi di ognuno.

1.5 La riforma sulla mediazione e la materia condominiale

Nel 2010² il legislatore ha approvato un'importante riforma di portata generale in materia di mediazione nel settore civile e commerciale, disciplinandone il funzionamento in base a regole tendenzialmente uniformi e coerenti.

La riforma risponde a una duplice esigenza:

- da un lato alleggerire il carico dei tribunali, dirottando un gran numero di "cause" verso le nuove procedure di mediazione. Perciò il legislatore ha previsto che prima di poter ricorrere al giudice, per alcune tipologie di controversie (tra cui quelle in materia condominiale), le parti debbano obbligatoriamente tentare di trovare un accordo in sede di mediazione
- dall'altro ha disciplinato ed incoraggiato il ricorso (che rimane, però, facoltativo) a forme più veloci ed economiche di composizione delle controversie.

Il percorso intrapreso dal legislatore ha subito un'importante battuta d'arresto in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 272 del 2012 che ha dichiarato l'illegittimità dell'obbligo di ricorrere alla mediazione. Tuttavia il legislatore ha reintrodotto con il d.l. n. 69/2013, convertito in legge n. 98/2013, l'obbligatorietà del tentativo di mediazione in taluni settori del contenzioso (ivi compreso quello condominiale),

Note

² I principi della riforma sono enunciati nella legge delega n. 69 del 18 giugno 2009 (art. 60). Per la normativa di attuazione bisogna fare riferimento al decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010.

apportando importanti modifiche alle regole introdotte nel 2010.

In conclusione, la disciplina della mediazione condominiale è regolata dal decreto legislativo n. 28 del 2010, così come modificato dalla legge n. 98/2013, e dalle norme specifiche dettate dal codice civile in materia di condominio.

La mediazione obbligatoria delle controversie condominiali

Il legislatore, riformando la disciplina della mediazione, ha apportato importanti modifiche al procedimento di mediazione, ma ha mantenuto la distinzione tra quella obbligatoria, delegata e facoltativa.

2.1 La mediazione obbligatoria

La mediazione è obbligatoria quando la legge stabilisce a priori che per le controversie in determinati settori le parti, prima di poter ricorrere al giudice per tutelare i propri diritti, devono "obbligatoriamente" almeno tentare la strada della mediazione. Così avviene per le controversie di condominio³.

Si dice che in questo caso la mediazione è condizione di procedibilità per la proposizione della domanda giudiziale.

Infatti, se si instaura la causa senza prima aver adempiuto a tale obbligo, il giudice o la controparte potranno sollevare la "questione" entro la prima udienza del processo.

Se la mediazione non è stata esperita, il giudice, prima di tutto, assegna alle parti un termine di 15 giorni entro cui instaurare il procedimento extragiudiziale davanti ad un orga-

Note

³ La mediazione è obbligatoria non solo per le controversie in materia condominiale, ma anche per le controversie in materia di: diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, responsabilità medica e sanitaria, diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari.

nismo di mediazione e, in secondo luogo, nel caso in cui la mediazione non abbia il successo sperato, fissa l'udienza davanti a sé dopo almeno 3 mesi (e 15 giorni), ossia il tempo massimo entro cui il procedimento di mediazione deve concludersi.

2.2 La mediazione delegata

In altri casi, quando le parti hanno già intrapreso la via giudiziale per risolvere la controversia, il giudice può farsi promotore della mediazione, disponendo che esse si rivolgano ad un organismo di mediazione per tentare una composizione amichevole del conflitto.

In tali ipotesi l'esperimento della mediazione è obbligatorio per volere del giudice e soggiace alla stessa disciplina della mediazione obbligatoria *ex lege*.

Affinché la mediazione abbia delle concrete prospettive di "successo" e si concluda effettivamente con un accordo, il giudice, nel decidere se mandare le parti davanti al mediatore, dovrà valutare attentamente il loro comportamento nel corso del processo, la natura del conflitto e la situazione probatoria della causa.

In questo caso il processo è semplicemente rinviato alla successiva udienza, da tenersi, dopo almeno 3 mesi (il tempo massimo entro il quale le parti hanno la possibilità di conciliarsi), soltanto qualora le parti non riescano a trovare una soluzione amichevole del conflitto attraverso la mediazione.

Se, invece, la mediazione sortisce un risultato positivo, il processo, diventato ormai inutile, sarà destinato ad estinguersi.

La scelta dell'organismo di mediazione davanti al quale tentare la conciliazione non spetta al giudice: la scelta è rimessa alle parti o, meglio, alla parte più solerte che si attiva per prima a proporre la domanda di mediazione.

2.3 La mediazione facoltativa

In altri casi il legislatore ha lasciato alle parti la facoltà di scegliere se percorrere o no la strada della mediazione in alternativa alla giurisdizione.

Naturalmente le parti possono affidarsi ad un mediatore "libero professionista" (quindi non iscritto nel registro) e decidere di non seguire la "procedura" di cui al decreto legislativo n. 28/2010. In fondo nel campo dell'autonomia privata ognuno può decidere come regolare i propri interessi.

Tuttavia, per ottenere i vantaggi fiscali e gli effetti dell'accordo di conciliazione stabiliti dal decreto è necessario rispettare scrupolosamente la "procedura" ivi prevista, rivolgendosi agli organismi di mediazione ed ai mediatori iscritti nell'apposito registro.

2.3.1 La mediazione concordata

Talvolta l'obbligatorietà di esperire il tentativo di conciliazione prima di andare davanti al giudice può essere stabilita da un accordo scritto, oppure, nel nostro caso, nel regolamento condominiale. In altre parole può darsi che nel concludere un contratto oppure in sede di regolamento condominiale le parti si impegnino a provare a risolvere innanzi tutto in sede di mediazione le proprie (future ed eventuali) controversie. Se, contrariamente ai patti, una delle parti va subito davanti al giudice senza aver rispettato la clausola, il

processo viene rinviato per permettere l'esperimento della procedura di mediazione.

2.4 L'ambito di applicazione della riforma: le "controversie in materia di condominio" e la mediazione obbligatoria

L'espressione "controversie in materia di condominio", utilizzata dal legislatore nel decreto legislativo n. 28 del 2010 per delineare una delle materie in cui è prevista la mediazione obbligatoria, era fonte di incertezza. I dubbi sono stati fugati dal nuovo art. 71 *quater* delle disposizioni attuative del codice civile, il quale chiarisce che le controversie in materia di condominio sono *"tutte quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice civile e degli artt. da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice"*.

Le disposizioni del codice civile citate sono le norme che regolano il condominio e, in particolare, che stabiliscono:

- cosa debba intendersi per parti comuni dell'edificio
- la disciplina relativa alla destinazione d'uso delle parti comuni
- i diritti dei condòmini sulle parti comuni
- la disciplina delle innovazioni delle parti comuni
- la ripartizione delle spese condominiali
- le modalità di nomina e revoca dell'amministratore, nonché i suoi doveri, anche quale rappresentante del condominio
- i requisiti per la nomina di amministratore del condominio

- le attribuzioni dell'assemblea condominiale e le modalità della sua convocazione
- il regime delle deliberazioni assembleari e le modalità per impugnarle davanti al giudice
- la posizione dei singoli condòmini rispetto ai conflitti condominiali
- la natura e l'efficacia del regolamento di condominio
- le modalità di scioglimento del condominio
- le modalità di riscossione dei contributi condominiali nei confronti dei condòmini morosi
- la nomina di un curatore speciale per il condominio qualora manchi un amministratore o questi non possa rappresentare in giudizio il condominio
- il regime delle tabelle millesimali e le modalità per modificarle
- le sanzioni in caso di infrazione al regolamento di condominio.

In conclusione, tutte le volte in cui sorge una controversia relativa al rispetto di una delle regole poste dalla legge in materia di condominio (oltre che dal regolamento di condominio, in quanto a sua volta previsto dalle regole del codice civile richiamate), il legislatore impone che prima di iniziare un giudizio si debba tentare la strada della mediazione.

2.5 Le liti con i terzi

È importante sottolineare che non tutte le controversie in cui è coinvolto un condominio rientrano nella materia condominiale, almeno ai fini della disciplina in materia di mediazione obbligatoria.

Sono escluse le liti esterne al condominio che riguardino rapporti, di natura contrattuale o extracontrattuale, tra il condominio e soggetti terzi.



Un condominio ha incaricato la ditta DELTA di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria del tetto dell'edificio. La fonte del rapporto tra il condominio e la ditta è il contratto di appalto e non le norme codicistiche che disciplinano il condominio. La Ditta DELTA non esegue i lavori secondo le modalità pattuite e il condominio, nella persona dell'amministratore, decide di agire in giudizio per inadempimento contrattuale. In questo caso per il condominio non è obbligatorio esperire il procedimento di mediazione prima di andare davanti al giudice. Il condominio ha comunque la facoltà di tentare questa strada (v. paragrafo 2.3 La mediazione facoltativa).



Naturalmente se la controversia tra il condominio e un soggetto terzo rientra in una delle altre materie (ad esempio diritti reali, locazione, comodato) che, insieme a quella condominiale, sono soggette alla mediazione obbligatoria, prima di andare davanti al giudice le parti devono comunque tentare la strada della conciliazione.

Le liti fra i singoli condomini si configurano come liti condominiali e sono soggette alla mediazione obbligatoria, quando riflettono la contrapposizione tra interessi del singolo e interessi del condominio (ad un corretto uso delle parti comuni e all'osservanza del regolamento condominiale).



Tizio suona il pianoforte la sera, disturbando il sonno di Caio e della sua famiglia. Il regolamento condominiale prevede che sia possibile suonare strumenti musicali soltanto

fino alle ore 21. In questo caso la controversia, anche se il suono del pianoforte disturba solo Caio e non gli altri condomini, riguarda l'osservanza del regolamento condominiale ed è quindi soggetta alla mediazione obbligatoria.

Quando, invece, le liti fra condomini hanno ad oggetto questioni relative ai diritti dei singoli sulle loro proprietà esclusive, esse non rientrano nella "materia condominiale" e sono soggette alla mediazione obbligatoria solo qualora siano riconducibili a una delle altre materie elencate dall'art. 5 del decreto legislativo n. 28 del 2010.

Tra Tizio e Caio, proprietari di due unità immobiliari adiacenti nel condominio di Via delle Rose n. 1, sorge una controversia in relazione all'esistenza di una servitù di passaggio su un balcone (di proprietà esclusiva di Tizio) su cui entrambe le unità si affacciano. In questo caso la controversia non riguarda in alcun modo gli interessi del condominio, ma è ugualmente soggetta alla mediazione obbligatoria perché verte su diritti reali.

2.6 Eccezioni ai casi di mediazione obbligatoria

Vi sono delle ipotesi in cui, anche se la controversia rientra tra quelle in materia condominiale, non è obbligatorio esperire la mediazione prima di andare in giudizio.

2.6.1 Il ricorso per decreto ingiuntivo

Si tratta di una forma rapida di tutela per i creditori che viene frequentemente utilizzata in ambito condominiale per il recupero delle spese condominiali.

Quindi, quando l'amministratore agisce contro il condomino moroso per ottenere dal giudice un'ingiunzione di pa-

gamento (subito esecutiva ex art. 63 disp. att. c.c.), egli non deve prima presentare la domanda di mediazione⁴.

2.6.2 I procedimenti per convalida di licenza o sfratto

Si tratta di una tutela rapida accordata al locatore al fine di ottenere celermente dal conduttore il rilascio dell'immobile di sua proprietà.

È un procedimento speciale che può essere utilizzato in diverse ipotesi, sia quando il contratto di locazione è già scaduto, per ottenere il rilascio immediato dell'immobile, sia quando il contratto non è ancora scaduto, per impedire la rinnovazione tacita del contratto e ottenere il rilascio immediato dell'immobile alla scadenza. Inoltre è possibile agire per ottenere lo sfratto dell'inquilino in caso di morosità nel pagamento dei canoni.

Quindi, qualora l'amministratore agisca per ottenere il rilascio di locali condominiali, dati in locazione, (ad esempio gli ex-locali destinati alla portineria) egli dovrà presentare la domanda di mediazione soltanto quando, in caso di contestazione della controparte, inizia la seconda ed eventuale fase del giudizio.

2.6.3 I procedimenti possessori

Si tratta di procedimenti di tutela rapida che consentono al possessore e al proprietario di un bene di agire contro chi ponga in essere azioni di disturbo o di spoglio del possesso.

Note

⁴ Solo qualora il condomino debitore proponga opposizione, e il giudice si sia pronunciato sulla revoca della provvisoria esecuzione, sarà necessario intraprendere la mediazione (di solito su iniziativa del condomino debitore).

Tizio ha preso in affitto un fondo commerciale per esercitare un'attività di rivendita di materiale edilizio e ha occupato il cortile condominiale, utilizzandolo come magazzino a cielo aperto. Egli si è impossessato di un bene condominiale. L'amministratore, per tutelare i beni comuni, può agire con un'azione possessoria, senza prima esperire la mediazione, sia nei confronti dei singoli condomini autori di spoglio o di molestie, sia nei confronti dei terzi, per ottenere un provvedimento giudiziario che tuteli immediatamente la situazione di fatto.

Una volta esaurita la fase "urgente", nel caso in cui venga instaurata la seconda fase del giudizio, detta "merito possessorio", sarà necessario presentare una domanda di mediazione prima di poter procedere.

2.6.4 I provvedimenti d'urgenza e cautelari

Quando la necessità di ottenere tutela dal giudice è urgente, sarebbe impensabile aspettare i tempi della mediazione per ottenere un provvedimento giudiziario.

Per questo motivo il legislatore ha previsto che per ottenere un provvedimento cautelare non sia necessario andare prima in mediazione.

Un amministratore di condominio decide di agire in via d'urgenza per far cessare le esalazioni, nocive per la salute dei condomini, provenienti da un laboratorio di lavorazione pelli situato al piano terreno dello stabile. Egli non deve esperire la mediazione prima di presentare ricorso al Tribunale.

2.6.5 I procedimenti in Camera di Consiglio per la revoca o la nomina dell'amministratore

Quando vi è una situazione di assoluta inerzia e l'assemblea non riesce a eleggere un amministratore, oppure questi si rende colpevole di gravi irregolarità, ciascun condomino può rivolgersi al giudice affinché provveda alla nomina dell'amministratore o alla sua revoca.

Naturalmente in questo caso non c'è un conflitto da risolvere, di conseguenza non è necessario esperire la mediazione prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.



Sono altresì esclusi dalla mediazione obbligatoria i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata e all'azione civile esercitata nel processo penale.

2.6.6 La mediazione obbligatoria delle liti di competenza del Giudice di Pace

È importante ricordare che una parte rilevante delle controversie che sorgono in ambito condominiale è di competenza del Giudice di Pace, in particolare quelle che riguardano la misura e le modalità d'uso dei servizi condominiali e le immissioni tra vicini.

Il Giudice di Pace svolge funzioni di conciliazione, sia in ambito giudiziale (dove il tentativo di conciliazione è obbligatorio), sia in sede extragiudiziale, su base volontaria.

Nonostante i dubbi sollevati al riguardo, si deve ritenere che le controversie di competenza del Giudice di Pace in materia condominiale siano comunque soggette alla mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 28 del 2010.

2.7 Gli obblighi informativi dell'avvocato

Al fine di diffondere la cultura di mediazione la legge impone all'avvocato di informare il cliente sulla possibilità di ricorrere alla mediazione. L'obbligo sorge nel momento del conferimento dell'incarico, ovvero quando il cliente dà mandato all'avvocato.

L'informazione deve essere data in maniera chiara e deve essere contenuta in un documento scritto, firmato dal cliente, da allegare alla domanda introduttiva nel caso in cui si vada in giudizio.

Nel documento bisogna fare riferimento alla possibilità, o all'obbligo nei casi in cui è condizione di procedibilità, di avvalersi del procedimento di mediazione, e ai vantaggi fiscali ad essa connessi.

L'avvocato deve, quindi, informare il cliente non solo nei casi in cui la mediazione è obbligatoria, ma tutte le volte che riceve mandato da un cliente.

Camera di commercio di Torino

Il procedimento di mediazione

3.1 Come funziona la mediazione? I caratteri generali del procedimento

Dopo aver chiarito quali sono le controversie condominiali soggette alla mediazione obbligatoria, vediamo nel dettaglio come si svolge questo procedimento stragiudiziale.

La procedura di mediazione si svolge senza le formalità tipiche dei procedimenti giudiziari, ma è bene ricordare che durante gli incontri bisogna tenere un comportamento rispettoso, consono alla situazione, evitando atteggiamenti aggressivi o maleducati, sia nei confronti della controparte sia del mediatore.

3.1.1 La riservatezza

Per consentire al mediatore di acquisire le informazioni utili per esplorare tutte le possibilità di trovare un accordo, il legislatore ha previsto alcune norme a tutela della riservatezza all'interno della procedura di mediazione.

La **riservatezza interna** garantisce alle parti che tutte le informazioni o i documenti riservati rivelati al mediatore nelle sessioni separate (cioè non in presenza dell'altra parte) non possano essere comunicati alla controparte senza autorizzazione.

Il confronto sincero tra i litiganti costituisce un fattore fondamentale per la buona riuscita della conciliazione. Tuttavia le parti potrebbero essere frenate dal timore che quanto rivelato alla controparte al fine di trovare un accordo sia uti-

lizzato contro di esse, in caso di insuccesso della mediazione, nel successivo giudizio.

Per evitare tale conseguenza il legislatore ha stabilito, a tutela della **riservatezza esterna**, che “le dichiarazioni rese o le informazioni acquisite nel corso del procedimento di mediazione non possono essere utilizzate nel giudizio avente il medesimo oggetto anche parziale, iniziato, riassunto o proseguito dopo l’insuccesso della mediazione”. Naturalmente, se la parte da cui provengono le informazioni o le dichiarazioni dà il suo consenso, queste possono invece essere utilizzate.

Sia le parti che il mediatore sono soggetti all’obbligo di riservatezza esterna e non possono testimoniare né prestare giuramento su quanto detto o avvenuto nel corso della mediazione. In particolare, quanto appreso dal mediatore è coperto dal segreto professionale e non può essere oggetto di deposizione davanti all’autorità (giudiziaria o di altro tipo).

3.1.2 L’imparzialità

Per facilitare il raggiungimento di un accordo il mediatore deve mantenere una posizione di equidistanza dalle parti in conflitto.

Per ogni controversia che gli viene assegnata il mediatore deve sottoscrivere una dichiarazione di imparzialità e deve comunicare immediatamente alle parti e all’organismo eventuali ragioni che possano pregiudicarne l’imparzialità nel condurre la mediazione.

Egli, inoltre, deve farsi sostituire in tutti quei casi in cui abbia rapporti (di lavoro, parentela, amicizia, ecc...) con uno dei litiganti o abbia un interesse nella controversia. Nel caso

in cui ciò non avvenga, se una delle parti lo richieda, il responsabile dell'organismo provvede alla sua sostituzione.

3.2 Gli organismi di mediazione

Per beneficiare dei vantaggi previsti dalla normativa speciale in materia di mediazione bisogna rivolgersi agli organismi iscritti nell'apposito registro⁵ tenuto dal Ministero della giustizia.

Naturalmente (fatta eccezione per i casi di mediazione obbligatoria) è sempre possibile rivolgersi a mediatori e organismi non accreditati presso il Ministero, solo che in caso di esito positivo l'accordo di conciliazione ha il valore di un qualunque contratto e non si producono tutti gli effetti previsti dalla legge (ad esempio con riguardo alla prescrizione, ai benefici fiscali).

Il legislatore ha previsto che ogni organismo, per essere accreditato presso il Ministero, deve essere in possesso di determinati requisiti obbligatori, relativi a copertura assicurativa, capacità finanziarie e organizzative dell'ente stesso. Tuttavia, nel momento in cui si decide di rivolgersi ad un organismo di mediazione, è importante porre l'attenzione su alcuni indicatori di fiducia, quali l'autorevolezza e l'esperienza dell'ente, l'eventuale diffusione sul territorio, le competenze specifiche e le modalità operative stabilite dai regolamenti dei singoli organismi.

Note

⁵ L'elenco degli organismi di mediazione accreditati è rinvenibile sul sito internet del Ministero della giustizia www.giustizia.it

3.2.1 *Il regolamento degli organismi di mediazione*

La disciplina della mediazione civile in materia condominiale è, in parte, disciplinata dal decreto legislativo n. 28 del 2010 e dalle norme codicistiche, e in parte delegata ai regolamenti interni dei diversi organismi di mediazione a cui le parti possono rivolgersi. Quindi molti aspetti rilevanti delle modalità di svolgimento della procedura di mediazione sono disciplinati in maniera diversa dai regolamenti dei singoli organismi. Essi devono essere tenuti in considerazione nel momento in cui si sceglie a quale organismo presentare la domanda di mediazione.

3.2.2 *Dove si svolge la mediazione?*

L'articolo 71-quater delle disposizioni attuative del codice civile indica con precisione il criterio territoriale cui fare riferimento nella scelta dell'organismo di mediazione per le controversie in materia di condominio: la domanda di mediazione deve essere presentata ad un organismo che abbia la propria sede legale nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato. Che cosa significa?



Lo stabile condominiale è situato nel comune di Moncalieri, compreso nel territorio della circoscrizione del Tribunale di Torino. La domanda di mediazione potrà essere presentata ad un qualsiasi organismo di mediazione la cui sede legale sia situata in quest'area territoriale.

È importante precisare che la circolare ministeriale del 27/11/2013 ha chiarito, ai fini della competenza territoriale, che non rileva solo la sede legale ma anche le sedi secondarie.

Se la domanda viene presentata ad un organismo territorialmente incompetente, dovrà essere dichiarata inammissibile. Ove ciò non accada, la controparte, chiamata in mediazione, potrebbe legittimamente non partecipare al procedimento (senza subire alcuna conseguenza nel successivo processo).

Inoltre, chi abbia instaurato il procedimento di mediazione presso un organismo territorialmente incompetente, corre il rischio, se la mediazione fallisce, di vedersi dichiarata la domanda giudiziale improcedibile per non aver avviato correttamente il tentativo di mediazione obbligatoria.

Se la controparte si presenta davanti all'organismo senza contestare nulla si ritiene che abbia tacitamente accettato la deroga alla competenza territoriale stabilita *ex lege*. La competenza territoriale dell'organismo di mediazione, infatti, è derogabile e le parti possono sempre accordarsi per modificarla.

Qualora la mediazione abbia successo, l'originaria incompetenza territoriale dell'organismo si considera superata dal consenso espresso dalle parti nell'accordo di conciliazione.

3.3 Bisogna avere un avvocato per andare in mediazione?

Sì! Quando la mediazione è obbligatoria, o per volere del legislatore (come nella materia condominiale) o per ordine del giudice, le parti devono necessariamente farsi assistere da un avvocato per tutta la durata del procedimento.

La scelta del legale è di competenza dell'assemblea condominiale, ma potrà essere affidata all'amministratore con la delibera di autorizzazione a partecipare alla mediazione, ai sensi dell'art. 71-quater, comma 3, disp. att. c.c.

3.4 Chi partecipa agli incontri di mediazione?

Nonostante la presenza obbligatoria degli avvocati è utile che le parti partecipino personalmente alla mediazione, perché il coinvolgimento diretto degli attori del conflitto rende più probabile il raggiungimento di un accordo condiviso e "consapevole".

Se si tratta di persone incapaci di agire (minori, interdetti, inabilitati) è il legale rappresentante (genitore, tutore o curatore) che partecipa alla mediazione, presentando il provvedimento del giudice che gli conferisce il potere di rappresentanza.

Se si tratta di persone giuridiche, è la persona cui l'atto costitutivo conferisce la rappresentanza che partecipa alla mediazione.

3.4.1 Chi si presenta a difesa degli interessi condominiali?

In mediazione il condominio è rappresentato dall'amministratore, il quale deve dimostrare la sua qualifica presentando la delibera di nomina da parte dell'assemblea condominiale. Egli, inoltre, per poter partecipare alla mediazione, deve essere appositamente autorizzato dall'assemblea con una delibera approvata, ai sensi dell'art. 1136 comma 2 c.c., con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà dei millesimi.

Questo significa che l'amministratore, quando riceve una domanda di mediazione, deve al più presto convocare l'assemblea condominiale per ottenere la delibera di autorizzazione.

Quando, per qualunque motivo, non c'è un amministratore in carica, il condominio è rappresentato in mediazione dal

curatore speciale nominato dal giudice ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c., su istanza di un condomino o di un terzo di coloro che vogliono instaurare una controversia contro il condominio. In questo caso il curatore speciale deve presentare all'organismo di mediazione copia del provvedimento giudiziario di nomina.

Nella particolare ipotesi in cui vi sia una controversia tra amministratore in carica e condominio, è opportuno che l'assemblea deleghi un terzo soggetto per rappresentare gli interessi del condominio in fase di mediazione.

Nonostante la partecipazione dell'amministratore, anche i singoli condomini possono partecipare agli incontri di mediazione per difendere gli interessi del condominio.

3.4.2 Chi si presenta a difesa degli interessi dei singoli condomini?

I singoli condomini coinvolti in una controversia contro il condominio devono partecipare personalmente alla mediazione.

Di solito legittimato a partecipare è il proprietario della singola unità immobiliare, tuttavia, se questa è gravata da usufrutto e la controversia riguarda questioni relative all'ordinaria amministrazione o al semplice godimento dei beni e dei servizi comuni, la legittimazione compete all'usufruttuario.

Se la controversia concerne le spese e le modalità di gestione del servizio di riscaldamento centrale, la legittimazione compete al conduttore dell'unità immobiliare locata.

3.5 Come si instaura il procedimento di mediazione?

La mediazione prende il via dall'iniziativa di un soggetto che presenta un'istanza presso l'organismo di mediazione.

Le modalità specifiche di presentazione della domanda (tramite raccomandata A/R, via PEC, a mano) non sono stabilite dal legislatore, quindi è necessario consultare il regolamento dell'organismo presso il quale si intende svolgere la mediazione.

3.5.1 Il contenuto della domanda di mediazione

Anche se per la domanda di mediazione non sono richiesti particolari requisiti formali, essa deve, in ogni caso, essere redatta in forma scritta, indicare l'organismo scelto per la mediazione, le generalità complete delle parti (compresi i recapiti, necessari all'organismo per le comunicazioni) e i termini della controversia. Generalmente gli organismi di mediazione predispongono dei moduli dove sono indicati tutti gli elementi necessari per accogliere la domanda di mediazione. Va anche detto che una descrizione analitica degli interessi concreti che si vogliono tutelare e dei fatti all'origine del conflitto agevolano lo svolgimento dell'incontro di mediazione.

Nella domanda è anche importante indicare il valore della lite in base al quale si calcolano le indennità dovute per il servizio di mediazione. In caso di notevole divergenza tra le parti, di indeterminatezza o di indeterminabilità il valore della controversia è stabilito d'ufficio dall'organismo stesso.



Attenzione a domande troppo generiche!

È importante che la domanda di mediazione non sia ambigua o generica riguardo all'oggetto e alle ragioni del

conflitto, altrimenti essa non può sortire l'effetto di impedire la prescrizione e la decadenza. Inoltre, di fronte ad una domanda di mediazione non "aderente" con l'oggetto del successivo giudizio, il giudice potrebbe ritenere non soddisfatta la condizione di procedibilità e rinviare il processo di 3 mesi per l'espletamento della mediazione.

3.6 La designazione del mediatore e la fissazione del primo incontro

Ricevuta la domanda depositata da una delle parti, il responsabile dell'organismo di mediazione designa un mediatore e fissa il primo incontro.

3.6.1 La comunicazione della domanda alla controparte

La domanda e la data del primo incontro sono comunicate alla controparte a cura dell'organismo o a cura della parte che ha dato impulso alla mediazione (nel caso in cui chi procede abbia il timore di incorrere in decadenze).

Poiché il legislatore prevede che la comunicazione debba essere fatta "con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione", essa può essere effettuata tramite posta elettronica certificata (se il destinatario ne è dotato) o tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Tuttavia, per le modalità di comunicazione della domanda, è bene fare riferimento al regolamento dell'organismo presso il quale si instaura il procedimento di mediazione.

3.7 La domanda di mediazione e i suoi effetti

Oltre a rappresentare la prima tappa del procedimento, la domanda con cui la parte si rivolge all'organismo di mediazione ha alcuni effetti sui diritti e doveri delle parti.

Per incentivare il ricorso alla mediazione ed evitare che chi sceglie tale forma di risoluzione delle controversie, a causa del tempo necessario al suo svolgimento, si veda preclusa la possibilità di fare ricorso al giudice, il legislatore ha previsto che la domanda di mediazione abbia l'effetto di:

- **interrompere la prescrizione**, il cui termine riprende a decorrere dal momento in cui la procedura di mediazione è conclusa (con esito negativo)
- **impedire la decadenza**, per una sola volta (questo significa che il termine riprende a decorrere dalla fine del procedimento di mediazione, ma una nuova istanza di mediazione non sortisce lo stesso effetto).



Tali effetti si producono dal momento in cui la domanda di mediazione è inviata all'altra parte, a condizione che essa giunga poi effettivamente a conoscenza del destinatario. Nel caso in cui la domanda è trasmessa a mezzo raccomandata si ritiene comunque portata a conoscenza del mittente anche nel caso in cui essa non sia ritirata o venga rifiutata, decorso il periodo di compiuta giacenza, a meno che il destinatario non provi di essersi trovato nell'impossibilità di averne notizia.

La comunicazione della domanda di mediazione alla controparte impedisce la decadenza per l'impugnazione della delibera assembleare.



Tizio, proprietario di un'unità immobiliare nello stabile di Via dei Platani n. 2, vuole impugnare una delibera relativa ad un oggetto non inserito all'ordine del giorno, approvata dall'assemblea in sua assenza il 1° ottobre. La

delibera è annullabile e Tizio può impugnarla entro 30 giorni dalla comunicazione del verbale di assemblea, avvenuta il 5 di ottobre.

Quindi ha tempo fino al 4 novembre per avviare il relativo giudizio.

Vale infatti la regola generale per cui il giorno iniziale non si computa nei 30 giorni.

Prima di andare davanti al giudice Tizio deve però, obbligatoriamente, tentare la strada della mediazione.

Questo significa che entro il 4 novembre egli dovrà comunicare alla controparte (il condominio) la domanda di mediazione presentata presso l'organismo BETA, territorialmente competente. Solo la comunicazione della domanda entro i termini impedisce lo scadere del breve termine di decadenza.

Se Tizio vuole impugnare una delibera assembleare approvata nonostante il suo voto contrario, i 30 giorni decorrono dalla data di approvazione della delibera, e quindi dal 1° ottobre.

Se la mediazione fallisce il termine di 30 giorni riprende a decorrere dal deposito del verbale di mancata conciliazione depositato dal mediatore presso l'organismo.

Se il condomino Tizio vuole anche ottenere che l'esecutività della delibera (annullabile ma pur sempre efficace) sia sospesa, deve proporre contemporaneamente sia la domanda di mediazione che l'impugnativa della delibera, al fine di chiederne la sospensione in via cautelare.

3.7.1 Cosa succede se vengono presentate più domande di mediazione per la medesima controversia?

Sul territorio in cui è situato il condominio possono esistere numerosi organismi di mediazione (tutti competenti) e

può accadere che, per la stessa controversia, siano proposte più domande dinanzi ad organismi diversi.

In questo caso la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata proposta la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza.

3.8 La fissazione del primo incontro tra le parti e il mediatore

L'organismo deve fissare il primo incontro entro 30 giorni dal deposito della domanda di mediazione.

Quando il condominio è "invitato" al procedimento di mediazione, per l'amministratore può essere difficile rispettare la tempistica e presentarsi alla data fissata per il primo incontro avendo già in mano la delibera dell'assemblea che lo autorizza a partecipare. Per questo motivo il legislatore ha previsto che il mediatore, su istanza dell'amministratore, disponga idonea proroga della prima comparizione delle parti davanti a lui.

Una delle modifiche più importanti apportate nel 2013 alla disciplina della mediazione riguarda la natura del primo incontro di mediazione.

Il legislatore ha stabilito che il primo incontro tra le parti e il mediatore abbia natura meramente informativa, essendo diretto a far conoscere alle parti, e ai loro avvocati, la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione.

Partecipando a questo incontro preliminare le parti possono esprimere la loro volontà di procedere con la mediazione e, in caso d'indisponibilità, la condizione di procedibilità per poter proporre la domanda all'Autorità Giudiziaria deve

ritenersi soddisfatta. Qualora, invece, le parti in conflitto siano interessate a tentare la conciliazione, il procedimento di mediazione può proseguire anche nella medesima seduta.

Per agevolare la partecipazione della parte invitata al procedimento di mediazione il legislatore ha stabilito che in caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, all'organismo sono dovute soltanto le spese di segreteria.

La mancata partecipazione senza giustificato motivo alla mediazione, quando essa è obbligatoria *ex lege* o per ordine del giudice, ha importanti conseguenze nel successivo giudizio. Il giudice può desumere argomenti di prova da tale comportamento e deve condannare la parte costituita, che non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

3.9 Quanto dura la procedura di mediazione?

Nel momento in cui la domanda è depositata presso la segreteria dell'organismo inizia a decorrere il termine di 3 mesi di durata massima della mediazione (non soggetto a sospensione feriale, né rilevante ai fini della valutazione della ragionevole durata del processo), trascorso il quale la condizione di procedibilità è soddisfatta e le parti possono adire l'Autorità Giudiziaria. In realtà la mediazione può durare anche un periodo più breve, qualora le parti si accordino prima.

3.10 L'esito della mediazione è positivo: le parti trovano un accordo

Se la mediazione ha successo il procedimento si conclude con il raggiungimento di un accordo, elaborato dalle parti e

dai loro avvocati, o il cui contenuto è proposto dal mediatore.

Nelle controversie in ambito condominiale, l'amministratore può sottoscrivere l'accordo di conciliazione, con effetti vincolanti per il condominio, soltanto dopo che l'assemblea, con apposita delibera, ne abbia approvato il contenuto.

L'art. 71-quater disp. att. c.c. stabilisce che tale approvazione debba avvenire con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio a meno che, in relazione all'oggetto della proposta di accordo, il codice non richieda una maggioranza più elevata.

Se tale maggioranza non è raggiunta, l'accordo di conciliazione non si perfeziona e la mediazione fallisce.



Il condominio di Via Napoleone e il condomino Tizio sono in lite in relazione alla titolarità della proprietà di un locale condominiale. Dopo l'esperimento della procedura di mediazione le parti arrivano ad un accordo: il condominio rinuncia alla titolarità del diritto di proprietà in cambio del pagamento di una somma. Poiché, in questo caso, l'accordo ha ad oggetto la cessione di diritti reali su un bene comune è necessaria l'unanimità dei condomini per l'adozione della delibera assembleare di approvazione della bozza d'accordo conciliativo.

3.10.1 L'efficacia esecutiva dell'accordo: l'omologazione

Nell'eventualità in cui le parti non rispettino quanto deciso in sede di mediazione è importante "omologare", ovvero dotare di efficacia esecutiva il verbale che contiene l'accordo di conciliazione. In questo modo, qualora sia necessario far valere le proprie ragioni, non si deve ricorrere al giudice, ma si può agire direttamente in via esecutiva.

L'omologazione è automatica qualora l'accordo sia stato sottoscritto da tutte le parti e dai loro avvocati, i quali devono attestare, tramite un'apposita dichiarazione scritta sul medesimo documento, la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico.

In alternativa, l'accordo allegato al verbale di conciliazione è 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.

Il giudice, nel concedere l'omologazione, si limita a giudicare l'accordo sul piano della sua validità, senza entrare nel merito della "giustizia" della soluzione con cui le parti hanno posto termine al conflitto.

Se non è omologato, l'accordo contenuto nel verbale di mediazione ha comunque efficacia vincolante tra le parti, come qualunque contratto concluso tra privati.

3.10.2 L'autenticazione dell'accordo nel caso di atti soggetti a trascrizione

Se l'accordo contiene un contratto o un atto soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del codice civile (ad esempio per il trasferimento della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili), la legge prevede che si possa trascrivere il verbale di conciliazione (al fine di renderlo opponibile ai terzi), ma soltanto se le sottoscrizioni delle parti all'accordo contenuto nel verbale sono autenticate da un pubblico ufficiale autorizzato (ad esempio un notaio). Se una delle parti è un condominio, sarà comunque necessaria l'autenticazione delle sottoscrizioni di tutti i condomini.

La trascrivibilità del verbale di conciliazione ha l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'accordo concluso.

In ogni caso considerato che potrebbero esserci ulteriori adempimenti per la trascrizione dell'accordo è opportuno contattare preventivamente un notaio o un consulente di fiducia per chiarimenti in merito.

3.11 La mediazione ha esito negativo: il verbale di mancata conciliazione

Se le parti non sono riuscite a mettersi d'accordo, il mediatore redige il processo verbale in cui dà atto dell'esito negativo della procedura, indica la proposta di conciliazione nel caso in cui l'abbia formulata e attesta l'eventuale mancata partecipazione di una o più parti alla mediazione.

3.12 Se la mediazione non riesce si va in giudizio, ma con qualche conseguenza!

In caso di fallimento della mediazione è molto probabile che la parte che ne ha l'interesse decida di tutelare i propri diritti dando impulso ad un processo giurisdizionale.

È importante ricordare che ciò che accade durante la procedura di mediazione può avere importanti conseguenze sull'eventuale giudizio instaurato successivamente.

3.12.1 La mancata partecipazione alla mediazione

Anche se la parte invitata alla mediazione non è obbligata a parteciparvi, il legislatore ha tuttavia voluto favorirne l'effettiva presenza davanti al mediatore disponendo che il giudice, nel successivo giudizio, può desumere argomenti di prova dalla sua mancata partecipazione alla mediazione.

Inoltre, nelle materie in cui la mediazione è obbligatoria, chi non si presenta davanti al mediatore, ma si costituisce in giudizio, è condannato dal giudice al versamento all'entrata del bilancio dello stato di una somma d'importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Anche se, per evitare le sanzioni previste dal legislatore, è sufficiente partecipare al primo incontro col mediatore, di natura meramente informativa, è importante non dimenticare che la mediazione è un'opportunità preziosa!

3.12.2 Il rifiuto della proposta e le spese del giudizio

Quando le parti non riescono a trovare un'intesa, il mediatore può formulare una proposta di accordo che, in ogni caso, non è vincolante per le parti, le quali rimangono libere di accettarla o rifiutarla.

Prima di formulare la proposta, il mediatore deve informare le parti delle possibili conseguenze che il rifiuto della stessa può avere sulle spese del successivo giudizio, nel caso in cui essa coincida con la decisione del giudice.

Se a rifiutare è stata la parte vincitrice, essa è tenuta a pagare le spese (comprese quelle relative alla mediazione) sostenute dalla controparte successivamente alla formulazione della proposta e non può pretendere (come di solito avviene) il rimborso delle proprie. Inoltre essa è condannata dal giudice a pagare allo Stato una somma pari al contributo unificato.

Se a rifiutare è stata la parte soccombente, essa è tenuta al pagamento delle spese proprie e di quelle della controparte in virtù del principio generale della soccombenza.

Nel caso in cui la sentenza sia solo parzialmente coincidente con la proposta fatta dal mediatore, il giudice, se ri-

corrono gravi ed eccezionali ragioni, può decidere di escludere la parte vincitrice dal rimborso delle spese sostenute per la mediazione.

Anche in ragione delle conseguenze che può avere una mancata accettazione della proposta del mediatore, alcuni organismi, nel proprio regolamento, hanno limitato la facoltà del mediatore di formulare la proposta alla sola ipotesi in cui tutte le parti ne facciano concorde ed esplicita richiesta.

3.13 Quanto costa la mediazione?

Le indennità dovute all'organismo per la prestazione del servizio di mediazione comprendono le spese di avvio (e ove previsto dal regolamento dell'organismo le spese vive, quali, ad esempio, quelle di spedizione delle comunicazioni tramite raccomandata) e gli onorari del mediatore, che sono calcolati a prescindere dal numero di incontri effettuati.

Le spese di mediazione sono proporzionali al valore della controversia.

Nel caso di mediazione obbligatoria gli importi, dovuti da ogni parte, sono stabiliti dal legislatore. Per la mediazione facoltativa gli organismi pubblici devono attenersi, comunque, alla tabella predisposta dal Ministero, mentre gli organismi privati possono dotarsi di un proprio tariffario. Nei casi di mediazioni obbligatorie si dovranno applicare le riduzioni e gli aumenti previsti dal legislatore con apposito decreto ministeriale.

Il valore della lite si stabilisce avendo riguardo alla domanda di mediazione.

Le spese indicate sono dovute da ciascuna parte, ma se più soggetti rappresentano un unico centro di interessi (co-

me nel caso del condominio) essi vengono considerati come una sola parte.

Restano a carico di ciascuna parte le parcelle dei rispettivi avvocati la cui presenza è ora obbligatoria.

3.14 Gratuito patrocinio in mediazione

In caso di mediazione obbligatoria (per legge o per ordine del giudice), i soggetti con un reddito annuale inferiore ai **10.766.33 euro, non devono pagare alcuna indennità all'organismo di mediazione.**

La parte che voglia beneficiare di tale possibilità deve depositare presso un organismo di mediazione una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e produrre, solo nel caso in cui l'organismo abbia natura privata e lo richieda, la documentazione necessaria a comprovare la veridicità di quanto dichiarato (dichiarazione dei redditi, stato di famiglia, ecc...).

A tal proposito è importante ricordare che vengono effettuati controlli per verificare la veridicità delle dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti di ammissione all'esenzione dal pagamento delle indennità di mediazione.

Camera di commercio di Torino

La risoluzione delle controversie condominiali davanti all'Autorità Giudiziaria

Non sempre la mediazione rappresenta lo strumento più adeguato per risolvere le liti che sorgono in ambito condominiale.

Talvolta i rapporti tra le parti sono talmente compromessi che riuscire a trovare un accordo diventa impossibile. In altri casi, soprattutto quando la lite coinvolge esclusivamente questioni di natura economica, e non c'è nessun rapporto di lunga durata da preservare, le parti preferiscono adire il giudice per vedere tutelati i propri diritti.

4.1 A quale giudice rivolgersi?

4.1.1 Il criterio di competenza territoriale

Per le cause tra condomini, o tra condomini e condominio (ad esempio per la riscossione dei contributi condominiali) è competente il giudice del luogo nel quale si trova il condominio.

Si tratta di un foro speciale, esclusivo, ma derogabile per accordo delle parti. La clausola di deroga alla competenza può essere contenuta nel regolamento condominiale, ma solo se è di natura contrattuale, e quindi approvato da tutti i singoli condomini.



Il foro condominiale individuato dall'art. 23 del c.p.c. trova applicazione per due anni dopo lo scioglimento del condominio.

4.1.2 La competenza del Giudice di Pace e del Tribunale

In materia condominiale a prescindere dal valore della causa, vi è una competenza esclusiva per materia del Giudice di Pace per le controversie relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi condominiali (come, ad esempio, il riscaldamento, l'ascensore, il cortile).

Inoltre il Giudice di Pace è competente per le controversie relative ai rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità.

Il Giudice di Pace è anche competente per le cause relative a beni mobili di valore inferiore ai 5.000 euro.

Per le controversie relative a beni mobili di valore superiore a 5.000 euro, a beni immobili, e in tutti gli altri casi, la competenza è del Tribunale.



Per determinare la materia e il valore della causa concernente l'impugnazione di una delibera assembleare bisogna fare riferimento al contenuto della medesima (prendendo in considerazione la sola parte di delibera oggetto di impugnazione). Se l'impugnazione della delibera riguarda la ripartizione tra i condomini di una determinata spesa bisogna aver riguardo all'intera somma da ripartire.



Tizio, condomino, intende impugnare la delibera assembleare relativa ai lavori di manutenzione della pavimentazione del cortile condominiale. L'ammontare dei la-

vori, approvato nella delibera, è di 100.000 euro. La quota di competenza di Tizio, relativa a 20 millesimi di proprietà è quindi di 2.000 euro. Il giudice competente è il Tribunale e non il Giudice di Pace, poiché bisogna aver riguardo all'intera spesa oggetto di deliberazione.

Qualora l'impugnazione abbia ad oggetto più delibere, alcune di competenza del Giudice di Pace e altre del Tribunale, tutta la causa rientra nella competenza di quest'ultimo giudice.

4.2 La rappresentanza del condominio in giudizio

L'amministratore riveste un ruolo fondamentale quale rappresentante dei condomini, non solo nella gestione della cosa comune, ma anche in ambito processuale.

Egli ha il potere di agire e difendersi in giudizio (nonché di proporre le impugnazioni) per tutelare gli interessi del condominio, sia nei confronti dei condomini che dei terzi.

Se si tratta di controversie che rientrano nei limiti delle sue attribuzioni, ovvero quei casi in cui l'amministratore agisce o resiste in giudizio per:

- eseguire le delibere dell'assemblea
- assicurare l'osservanza del regolamento condominiale
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune
- riscuotere i contributi condominiali dai condomini morosi
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio

egli può rappresentare il condominio davanti al giudice senza la necessità di una previa delibera dell'assemblea, a differenza di ciò che accade in relazione alla partici-

zione al procedimento di mediazione, dove la delibera assembleare di autorizzazione è necessaria.



L'amministratore può agire e difendersi in giudizio, senza necessità di una delibera dell'assemblea, per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad albergo, attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale.



Qualora il condominio sia convocato in giudizio (nella persona dell'amministratore) da uno dei condomini per la ratifica delle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, l'amministratore deve darne immediata comunicazione all'assemblea.

Al contrario, quando la controversia ha un oggetto che esula dalle ordinarie attribuzioni dell'amministratore, egli, per agire o resistere in giudizio, deve munirsi di una specifica autorizzazione dell'assemblea.

L'amministratore che non adempie quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto all'eventuale risarcimento dei danni.

Naturalmente, se i tempi del giudizio non consentono di ottenere la delibera assembleare di autorizzazione preventiva, l'amministratore può dare, senza indugio, mandato ad un avvocato per la difesa in giudizio del condominio, salvo poi convocare al più presto l'assemblea e far ratificare il suo operato.

4.3 Il dissenso dei singoli condomini rispetto alle liti autorizzate dall'assemblea

Normalmente le delibere assunte dalla maggioranza sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo ipotesi particolari

espressamente previste dal legislatore. Una di queste è quella in cui un condomino non voglia adeguarsi alla decisione dell'assemblea di intraprendere o resistere ad una lite giudiziaria. In tal caso il condomino deve comunicare all'amministratore (con raccomandata A/R o con Posta Elettronica Certificata) il proprio dissenso entro 30 giorni dalla data in cui ha avuto notizia della delibera. Il condomino che abbia espresso il proprio dissenso, in caso di soccombenza, non deve contribuire alle spese di lite (e ha diritto di rivalsa sugli altri condomini per i danni che si sarebbero potuti evitare non affrontando la lite). Qualora, invece, la lite sia risultata favorevole al condominio, e il condomino dissenziente ne abbia tratto vantaggio, egli deve contribuire alle spese di lite quando non sia possibile recuperarle dalla controparte (in linea generale, infatti, nel nostro ordinamento giuridico chi soccombe in una lite deve pagare le spese dell'altra parte).

Naturalmente l'esercizio del dissenso alle liti da parte del singolo condomino è possibile solo per quelle controversie che, in quanto non rientranti nelle materie di competenza dell'amministratore, necessitano dell'autorizzazione da parte dell'assemblea.

4.4 La legittimazione autonoma dei singoli condomini

Anche se l'amministratore è l'organo preposto alla tutela in giudizio degli interessi del condominio, i singoli condomini conservano il potere di agire per difendere i propri diritti esclusivi e comuni. Essi possono, quindi, sia intervenire nel processo intrapreso da o nei confronti dell'amministratore, sia impugnare autonomamente la sentenza sfavorevole al condominio pronunciata nei confronti dell'amministratore.



Tizio, proprietario di un'unità immobiliare al piano terra adibita allo svolgimento dell'attività di autoscuola, impugna la delibera con cui l'assemblea condominiale gli nega l'autorizzazione ad installare le insegne pubblicitarie sulle architravi perimetrali dell'edificio soprastanti la citata unità immobiliare. Il Giudice di Pace accoglie la domanda presentata da Tizio nei confronti del condominio, nella persona dell'amministratore. Caio, uno dei condomini, decide di proporre appello in Tribunale contro la sentenza.

4.5 Le notificazioni al condominio

Gli atti giudiziari indirizzati al condominio devono, di norma, essere notificati all'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, presso il suo ufficio, o in mancanza, presso la sua residenza personale.

È anche ammessa la notifica al condominio presso lo stabile condominiale, a persona diversa dall'amministratore, purché, nel palazzo, si trovino locali destinati allo svolgimento e alla gestione delle cose e dei servizi comuni, come la portineria, idonei a configurare un ufficio dell'amministratore.

Non è invece consentita, perché affetta da nullità, la notifica fatta presso l'edificio condominiale, al singolo condomino, anche se questo si è qualificato come incaricato al ritiro.

In mancanza dell'amministratore, gli atti giudiziari indirizzati al condominio devono essere notificati a tutti i condomini, con costi non indifferenti.

Il legislatore, per ovviare a questo problema, ha previsto che chi (terzo o condomino) voglia agire in giudizio contro il condominio privo di amministratore possa richiedere al giudice la nomina di un curatore speciale del condominio.

4.6 Le controversie più comuni e i profili processuali

4.6.1 L'impugnazione delle delibere assembleari

Le delibere dell'assemblea condominiale rappresentano la volontà del condominio e, in virtù del principio di maggioranza, sono obbligatorie per tutti i condomini, anche se essi sono in disaccordo con quanto deciso, se non hanno votato, o se erano assenti il giorno della votazione.

Tuttavia, se non sono state rispettate le regole che disciplinano lo svolgimento dell'assemblea, o la delibera è contraria alla legge o al regolamento condominiale, essa è invalida, ed è possibile contestarla impugnandola davanti al giudice. Il sindacato del giudice sulla delibera non si estende alla valutazione del merito della scelta discrezionale operata dall'assemblea, ma investe solo i profili di legittimità dell'atto.

Le concrete modalità di impugnazione delle delibere assembleari sono diverse in relazione al tipo di invalidità della delibera.

Se la delibera è nulla, essa è impugnabile in qualunque momento, da chiunque vi abbia interesse, ivi compreso il singolo condomino che abbia votato favorevolmente contribuendo alla formazione della delibera.

Se la delibera è annullabile, i condomini dissenzienti, gli astenuti e gli assenti (non invece coloro che hanno votato a favore) possono impugnarla entro 30 giorni. Tale termine decorre

- dalla data di deliberazione dell'assemblea per i dissenzienti e per gli astenuti
- dalla data della comunicazione del verbale per gli assenti.

Per impugnare la delibera il condomino, seppur legittimato, deve anche avere un interesse giuridicamente rilevante al suo annullamento.

Poiché il confine tra nullità e annullabilità di una delibera non è nettamente delineato dalla giurisprudenza, per non incorrere in decadenze è prudente impugnare qualsiasi delibera nel termine di 30 giorni.

La Corte Costituzionale ha affermato che anche all'impugnazione delle delibere assembleari si applica la sospensione feriale dei termini.



Tizio intende impugnare la delibera approvata dall'assemblea in data 15 luglio. Al termine di 30 giorni previsto dalla legge si applica la sospensione feriale dal 1° agosto al 15 settembre, di conseguenza il termine per impugnare la delibera assembleare scade il 29 settembre.

Normalmente il potere di impugnare le delibere annullabili spetta al condomino, inteso quale proprietario dell'unità immobiliare. Qualora vi siano più comproprietari della medesima unità, ciascuno di essi ha diritto di adire il giudice.

Se la delibera ha ad oggetto questioni relative all'ordinaria amministrazione o al semplice godimento dei beni e dei servizi comuni, può agire in giudizio anche l'usufruttuario.

La delibera assembleare, anche quando viene impugnata, conserva la sua efficacia fino a che il giudice non ne accerti l'invalidità.

Tuttavia, nell'attesa che il giudizio si concluda, se vi è il pericolo che l'esecuzione della delibera cagioni, a chi la contesta, dei danni non rimediabili, si può chiedere al giudice un provvedimento cautelare che ne sospenda l'esecutività. È

anche possibile chiedere la sospensione dell'esecutività della delibera prima di instaurare la causa, ma è bene ricordare che, in tal caso, il termine di 30 giorni per introdurre il giudizio di merito non è sospeso né interrotto.

L'impugnazione della delibera assembleare deve essere proposta in un autonomo giudizio, non essendo possibile chiedere l'accertamento dell'invalidità in sede di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Con una delibera assembleare viene approvato il piano di riparto consuntivo delle spese condominiali. Tizio, condomino, non paga la sua quota. L'amministratore procede nei suoi confronti per ottenere un'ingiunzione di pagamento, subito esecutiva ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.



Tizio, una volta che gli è stato notificato il decreto ingiuntivo, decide di proporre opposizione, adducendo l'annullabilità della delibera sulla cui base è stato emesso il decreto ingiuntivo. L'opposizione è rigettata perché Tizio avrebbe dovuto impugnare la delibera assembleare nel termine di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c.

Il giudizio di impugnazione delle delibere assembleari rientra nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria!



4.6.2 Il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso

I casi più frequenti di liti condominiali riguardano le ipotesi in cui il condominio, nella persona dell'amministratore, agisce nei confronti del condomino moroso, per recuperare le somme dovute in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Tra i doveri dell'amministratore di condominio vi è quello di riscuotere i contributi dai singoli condomini; di conseguenza, in caso di morosità, egli ha il diritto-dovere di agire in giudizio nei confronti del condomino inadempiente per ottenere un decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, senza la necessità di una delibera assembleare di autorizzazione.

Tuttavia, nel caso in cui il condomino moroso non abbia beni o crediti utilmente pignorabili, e l'appartamento di sua proprietà sia gravato da un'ipoteca, è bene riflettere sull'utilità di un ricorso per ottenere un decreto ingiuntivo, che si rivelerebbe, in concreto, assolutamente inutile.

Perché l'amministratore possa agire con il procedimento per ingiunzione, il credito del condominio deve essere certo, liquido ed esigibile.

È quindi necessario che l'assemblea abbia approvato un piano di ripartizione (preventivo o consuntivo) delle spese, che il credito sia determinato nel suo ammontare, e che il condomino sia in stato di morosità.

Qualora l'amministratore non provveda a riscuotere quanto dovuto al condominio, corre il rischio di essere revocato dal suo incarico e di rispondere del risarcimento di eventuali danni.



Il condomino moroso che voglia contestare il decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti in sede di giudizio di opposizione non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera assembleare di approvazione delle spese, ma solo questioni attinenti alla sua efficacia o esistenza.

È importante ricordare che nel caso in cui vi sia un passaggio di proprietà dell'unità immobiliare appartenente al

condomino moroso, il vecchio e il nuovo proprietario sono obbligati in solido nei confronti del condominio per l'anno in corso e per quello precedente. A tal fine il condomino ha l'onere di comunicare, con raccomandata A/R o PEC all'amministratore, copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto di proprietà.

Qualora l'unità immobiliare sia gravata da usufrutto, sia il nudo proprietario sia l'usufruttuario sono obbligati in solido al pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Il procedimento per ingiunzione non è soggetto alla mediazione obbligatoria, almeno nella prima fase del giudizio.



4.6.3 La tutela dei terzi creditori del condominio

La situazione di morosità del condomino nei confronti del condominio può andare a discapito degli altri condomini, in regola con i pagamenti dei contributi condominiali, in virtù del **principio della solidarietà passiva** tra condomini per i debiti del condominio nei confronti dei terzi.

Prima delle recenti modifiche introdotte dal legislatore, il terzo creditore del condominio era, infatti, legittimato ad agire esecutivamente nei confronti di tutti i condomini, senza dover fare distinzione tra quelli morosi e quelli in regola con i pagamenti.

La ditta Gamma è creditrice del condominio per l'esecuzione di lavori di manutenzione al tetto dell'edificio. In virtù del principio di solidarietà passiva essa poteva scegliere di agire esecutivamente nei confronti di qualunque condomino per l'intero ammontare del credito condominiale.



Oggi, invece, il terzo creditore può agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti solo se prima ha avviato un'esecuzione (infruttuosa) nei confronti dei condomini morosi. A tal fine l'amministratore è tenuto a comunicare ai terzi creditori i dati dei condomini morosi.



La ditta Gamma, creditrice del condominio, è tenuta ad agire esecutivamente contro Tizio, in quanto unico condomino moroso. Tuttavia i beni di Tizio sono insufficienti a soddisfare il credito che la ditta Gamma vanta nei confronti del condominio. In questo caso la ditta può agire anche contro i condomini in regola con i pagamenti, i quali avranno poi diritto di rivalersi sugli altri.

4.6.4 Il ricorso al giudice per la formazione delle tabelle millesimali

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale sono decisi dall'assemblea, che delibera all'unanimità. Analogamente, la modifica delle tabelle è di competenza dell'assemblea che decide all'unanimità, salvo ipotesi particolari, quali l'errore o trasformazioni importanti subite dall'edificio, in cui decide a maggioranza.

In mancanza di accordo tra i condomini, ciascuno di essi (con l'assistenza di un legale) può adire l'Autorità Giudiziaria, citando in giudizio il condominio, e chiedere la revisione delle tabelle millesimali.

Il solo legittimato passivo nel relativo giudizio è il condominio nella persona dell'amministratore, senza che sia necessario notificare l'atto introduttivo del ricorso a tutti i condomini. Tuttavia l'amministratore deve darne, senza indugio, notizia all'assemblea poiché, qualora non adempia a que-

st'obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

4.6.5 Il ricorso per la nomina dell'amministratore

Di norma l'amministratore è nominato dall'assemblea condominiale con un'apposita delibera.

Tuttavia, qualora vi sia una situazione d'inerzia e l'assemblea non provveda, ciascun condomino, senza la necessaria assistenza di un avvocato, può adire il Tribunale, depositando un ricorso presso la cancelleria, affinché il giudice, sostituendosi alla volontà dell'assemblea, nomini un amministratore.

Chi propone l'istanza deve fornire la prova scritta della situazione di inerzia in cui versa l'organo che ha la funzione di esprimere la volontà condominiale, allegando copia del verbale negativo dell'assemblea.

Legittimato alla proposizione del ricorso è anche l'amministratore dimissionario.

Al procedimento possono partecipare tutti i condomini. A tal fine sarà onere di chi ha presentato la domanda notificare a tutti gli altri condomini la data in cui si terrà l'udienza davanti al giudice.

Poiché il procedimento per la nomina dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria non è diretto a risolvere un conflitto, ma si configura come attività di volontaria giurisdizione, le spese sono a carico del soggetto che ha assunto l'iniziativa, salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti degli altri condomini.

Trattandosi di un procedimento che si svolge in Camera di Consiglio non è necessario esperire la mediazione prima di andare in giudizio.



4.6.6 La revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria

Così com'è stato nominato, l'amministratore può essere revocato, in qualunque momento, con una delibera dell'assemblea condominiale.

Il legislatore ha poi previsto delle ipotesi di revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Si tratta di casi in cui l'amministratore si è reso colpevole di gravi irregolarità, o non abbia adempiuto a specifici doveri, di gestione o di comunicazione.

Ogni singolo condomino può presentare la domanda di revoca, depositando un ricorso e allegando ogni documento utile a sostegno della richiesta, presso la cancelleria del Tribunale del luogo in cui si trova il condominio, senza la necessaria assistenza di un avvocato.

Il procedimento si svolge in Camera di Consiglio, nel contraddittorio tra amministratore e condomino, e il Tribunale decide con decreto.

È importante sapere che il ricorso presentato al giudice al fine di ottenere la revoca dell'amministratore, seppur volto ad instaurare un procedimento di "volontaria giurisdizione", è espressione di una situazione di conflitto tra amministratore e uno o più condomini. Ciò significa che le spese legali seguono il principio della soccombenza (chi perde paga anche le spese della controparte).

Quindi, chi propone la domanda volta ad ottenere la revoca dell'amministratore, deve essere consapevole del rischio di addossarsi le spese legali della controparte (che possono essere considerevoli ove essa decida di farsi assistere da un avvocato), nel caso in cui la sua richiesta venga re-

spinta. Rimane tuttavia il diritto di rivalsa del ricorrente nei confronti degli altri condomini.

Contrariamente a ciò che accade nel procedimento per la nomina dell'amministratore, nel caso in esame, non è necessaria la partecipazione in giudizio di tutti i condomini.

Trattandosi di un procedimento in Camera di Consiglio non ricade nell'ambito della mediazione obbligatoria.

ESEMPIO: Tizio è amministratore del condominio di Corso Spezia n. 2. A causa delle abbondanti nevicate alcuni lastroni di ghiaccio, cadendo dal tetto, hanno danneggiato le macchine parcheggiate sulla pubblica via. I proprietari dei veicoli danneggiati hanno fatto causa al condominio, nella persona dell'amministratore, per ottenere il risarcimento dei danni subiti, ma quest'ultimo non ha dato notizia all'assemblea della causa instaurata contro il condominio.

Tale comportamento costituisce una grave irregolarità da parte dell'amministratore, tale per cui ciascun condomino può agire in giudizio per chiederne la revoca giudiziale ove l'assemblea non provveda a revocarne l'incarico.

Le controversie in materia di locazione

I locali comuni, di proprietà del condominio, possono essere dati in locazione a terzi o a singoli condomini. Un'ipotesi frequente è quella in cui l'assemblea condominiale decida di concedere in locazione l'alloggio, ormai in disuso, originariamente destinato al portiere.

Nel caso in cui sorgano controversie tra il condominio, locatore, e il terzo, conduttore dell'immobile, l'amministratore può agire e resistere in giudizio per difendere gli interessi del condominio (ad esempio per recuperare i canoni scaduti, o per ottenere il rilascio dell'immobile).

Trattandosi di atti volti alla salvaguardia dei diritti concernenti le parti comuni, delle quali ha la gestione, l'amministratore non necessita di una previa delibera di autorizzazione dell'assemblea per adire il giudice. In siffatte ipotesi i singoli condomini hanno una legittimazione ad agire, autonoma e concorrente con quella dell'amministratore.

Questo genere di controversie, in materia di locazione, sono soggette alla mediazione obbligatoria.

In alternativa al giudizio ordinario, più lungo e costoso, il condominio, nella persona dell'amministratore, può agire con un procedimento più snello, "il procedimento per convalida di sfratto", volto ad ottenere rapidamente un titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile o il pagamento dei canoni scaduti, in caso di mancata contestazione da parte del conduttore.

Se si decide di utilizzare questo procedimento sommario, e quindi più veloce, non è necessario andare in mediazione prima di adire il giudice, salva l'ipotesi in cui il conduttore contesti le affermazioni del locatore, e il giudizio si trasformi in un processo ordinario.

4.6.7 La tutela cautelare

Tra le attribuzioni proprie dell'amministratore vi è anche il potere-dovere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

Senza la necessità di ottenere una preventiva delibera di autorizzazione dall'assemblea egli può agire in via cautelare per evitare danni o molestie alle parti comuni dell'edificio o per inibire comportamenti contrari al regolamento condominiale.

Dal balcone di un'unità immobiliare stanno per cadere grossi pezzi di intonaco che minacciano di precipitare nel cortile condominiale. In questo caso l'amministratore può agire, in via cautelare, contro il singolo condomino, per ottenere la rimozione del pericolo.

In tutti i casi in cui agisce in via d'urgenza per tutelare gli interessi del condominio non è necessario esperire la mediazione prima di rivolgersi al giudice.

4.7 Una valida alternativa: la consulenza tecnica preventiva

In tutti quei casi in cui il condominio è coinvolto in una controversia (con un condomino o con un terzo) il cui oggetto riguarda aspetti più di natura tecnica che giuridica, esiste la possibilità di ricorrere allo strumento della consulenza tecnica preventiva ai fini di composizione della lite, disciplinato dall'art. 696 bis del c.p.c.

È uno strumento che può essere utilizzato nelle controversie relative al pagamento di somme di denaro, sia in conseguenza di inadempimenti contrattuali (ad esempio in tema di inesatta esecuzione di un appalto per il rifacimento del tetto), sia di illeciti extracontrattuali (ad esempio in tema di danni ai passanti per il crollo di un cornicione).

La consulenza tecnica è "preventiva" perché si svolge prima del processo ed è anzi volta ad evitare i costi e le complicazioni connesse ad un vero e proprio procedimento giudiziario. Le parti hanno, infatti, la possibilità di chiedere al giudice di nominare un perito, il quale provvede all'analisi della situazione, al fine di accertare e determinare i crediti di ognuno.

Il consulente tecnico, acquisiti i dati tecnici necessari, prima di depositare la sua relazione tenta di far conciliare le parti.

Deve ritenersi che in tali ipotesi l'assemblea condominiale debba avere un ruolo attivo nella consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite, autorizzando l'amministratore a richiederla o a parteciparvi.

Se l'accordo è raggiunto, il consulente tecnico redige il verbale di conciliazione, le parti lo sottoscrivono, e il giudice, con decreto, ne sancisce l'esecutività. Naturalmente, in questo caso, sarà necessario che anche l'accordo di conciliazione sia approvato dall'assemblea condominiale.



In un condominio si sviluppa un incendio che provoca notevoli danni alle unità immobiliari dell'ultimo piano. L'origine dell'incendio, dovuta probabilmente ad un cortocircuito nell'impianto elettrico condominiale, è tuttavia controversa.

I condomini danneggiati sono intenzionati a citare in giudizio il condominio per i danni subiti. L'amministratore ottiene dall'assemblea una delibera per chiedere al giudice la nomina di un perito che accerti la situazione e tenti la composizione amichevole della lite.

Al termine delle operazioni peritali, le parti, più consapevoli della dinamica che ha dato origine all'incendio, trovano un accordo e si conciliano, risparmiando così i costi di una causa vera e propria.

Se la conciliazione non riesce, ciascuna parte può chiedere che la relazione depositata dal consulente sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.



In ragione della finalità conciliativa dell'istituto non è necessario esperire la mediazione prima di ricorrere al giudice per la nomina del perito.