

Mediazione obbligatoria — corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 10846 del 08 giugno 2020 - commento

Amministratore – spese comuni - richiesta di pagamento di somma approvata in assemblea – mediazione obbligatoria – assenza di autorizzazione rilasciata dall'assemblea – improcedibilità della domanda - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 10846 del 08 giugno 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO.. Un Condominio si vedeva respingere l'appello proposto avverso la sentenza con la quale il Giudice di pace aveva dichiarato improcedibile la domanda di condanna di una condomina al pagamento di una somma determinata in sede assembleare.

Il Tribunale, nel confermare la sentenza di primo grado, affermava che il Condominio attore, malgrado l'invito del giudice, non aveva attivato la procedura di mediazione obbligatoria a causa dell'inerzia dell'assemblea, che non aveva autorizzato l'amministratore alla procedura che, per tale motivo, era rimasta infruttuosa. Una decisione che si fondava sul testo dell'art. 71 *quater*, comma 3, disp.att.c.c..

Evidenziava ancora il Tribunale la differenza tra l'autonoma legittimazione attiva dell'amministratore per la riscossione dei contributi e la legittimazione dello stesso a partecipare alla procedura di mediazione, per la quale la delibera assembleare è indispensabile. Nel caso specifico, il mancato concreto svolgimento della mediazione non poteva che essere attribuito al Condominio, che aveva violato l'obbligo di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 28/2010.

Il ricorso proposto dal Condominio avverso tale sentenza veniva rigettato dalla Corte di cassazione.

DECISIONE. Con unico motivo di ricorso il Condominio rilevava l'errore in cui era incorso il giudice del gravame dal momento che – a suo dire – la mediazione era stata ritualmente introdotta e, pertanto, si era svolta anche se si era chiusa in modo negativo. Al contrario il Tribunale aveva affermato che detta procedura, da considerarsi non attivata, si era conclusa senza neppure sentire le parti e tentare la conciliazione.

Il giudice di legittimità, richiamato il contenuto dell'art. 71 cit., ha pienamente condiviso la decisione di appello poiché l'amministratore aveva partecipato alla mediazione privo della delibera assembleare di autorizzazione a nulla rilevando, ai fini dell'improcedibilità, la circostanza che la controversia oggetto del giudizio rientrasse nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore stesso. Infatti come già argomentato dalla stessa Corte **«...in relazione alle cause inerenti all'ambito della rappresentanza istituzionale dell'amministratore, questi non può partecipare alle attività di mediazione privo della delibera dell'assemblea, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato conferitogli dalla maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., è altrimenti comunque sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia»** (Cass. 27 marzo 2019, n. 8473).

Del resto è pacifico che solo l'assemblea e non anche l'amministratore ha il “potere” di

Mediazione obbligatoria — corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 10846 del 08 giugno 2020 - commento

approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare il proprio rappresentante a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (Cass. 16 gennaio 2014, n. 821). Esula, infatti, dal potere dell'amministratore, riconosciutogli dall'art. 1129, comma 9, c.c. (riscossione forzata dei crediti condominiali) la pattuizione con i condomini morosi di dilazione dei pagamenti o di accordi transattivi.