

07.9 La mediazione obbligatoria: cenni

07 L'ASSEMBLEA

07.9 La mediazione obbligatoria: cenni Rif: art. 71 *quater* disp.att. c.c.

Ai fini della mediazione obbligatoria, introdotta con il D.Lgs n. 28/2010 e successive modificazioni, sono considerate controversie in materia di condominio e, come tali, soggette al tentativo di conciliazione (ai sensi dell'art. 5, co. 1-*bis*), in assenza del quale la domanda viene dichiarata improcedibile, i giudizi derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VI, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione del Codice civile. L'impugnativa della delibera assembleare rappresenta il caso tipico rientrando in tale procedimento, da esperirsi prima dell'avvio dell'azione civile anche se, poi, nel caso in cui questo non sia stato promosso sarà il giudice ad ordinare la c.d. mediazione delegata.

La domanda di mediazione deve essere presentata presso il relativo organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale ove il condominio è situato ed il soggetto legittimato a rappresentare il condominio è l'amministratore, che deve essere munito di mandato conferito dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, co.2 c.c. (maggioranza degli intervenuti e dei valori millesimali). A questo proposito va rilevato che per effetto della l.n. 206/2021 (c.d. "riforma Cartabia"), con la quale è previsto un riordino della disciplina concernente la mediazione obbligatoria, l'amministratore per accedere al procedimento, tanto dal lato passivo quanto attivo, non dovrebbe più richiedere l'autorizzazione dell'assemblea, come previsto dall'art. 76 *quater*, co. 3, disp.att.c.c.

Quanto al procedimento, fissata la data di comparizione dinanzi al mediatore, qualora non sia possibile per il condominio assumere la delibera necessaria per delegare l'amministratore, il termine potrà essere prorogato dal mediatore, su istanza dello stesso condominio.

La proposta di mediazione deve essere approvata sempre con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c.: diversamente essa si intende non accettata.

Anche in questo caso il mediatore, nel fissare la data per la comunicazione dell'accettazione o meno della proposta conciliativa, deve tenere conto della necessità e dei tempi per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foreoeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello