



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **Convegno in materia di MEDIAZIONE NEL CONDOMINIO**

### **- SCHEDA DIDATTICO/OPERATIVA PER L'AMMINISTRATORE -**

Il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (decreto “del fare”, convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98) ha ripristinato il procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale nelle materie elencate dall'articolo 5, comma 1 del d.lgs. 28/2010<sup>1</sup>, ovvero:

- 1. materia di condominio;**
- 2. diritti reali;**
- 3. divisione;**
- successioni ereditarie;
- patti di famiglia;
- 6. locazione;**
- 7. comodato;**
- affitto di aziende;
- risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria;
- diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità;
- contratti assicurativi, bancari e finanziari;

Qui interessa in principalità la **materia di condominio**, ma è bene che l'amministratore sappia che la mediazione obbligatoria interessa anche le controversie in tema di **locazione, comodato, diritti reali** (fra cui figurano ad es. le servitù, l'usufrutto, l'uso, il diritto di abitazione), la **divisione** dei beni in comunione.

#### **1. Quali sono le controversie in materia di condominio?**

Secondo l'art. 71 *quater* disp. att. cod. civ. per controversie in materia di condominio si intendono quelle derivanti dalla **violazione o dall'errata applicazione** degli artt. 1117\1139 cod. civ. e 61\72 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

Quindi **non** sono soggette a mediazione obbligatoria ad es. le liti del condominio con gli appaltatori per vizi d'appalto o il costruttore per vizi costruttivi.

Sono invece soggette a mediazione ad es. le impugnazioni di delibera condominiale.

---

<sup>1</sup> Il Decreto Legislativo 4/3/2010 n. 28 ha introdotto la mediazione e la regola, con le modifiche introdotte dal cd Decreto del Fare



## 2. Cosa vuol dire “procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale”?

La parte che intende agire in giudizio ha l'onere di tentare preventivamente la mediazione, con l'assistenza di un avvocato.

Tuttavia occorre sottolineare che l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza.

Quindi se in una delle materie indicate sopra negli 11 punti una persona intenta un'azione giudiziaria senza preventivamente tentare la mediazione secondo la procedura prevista, ove il *deficit* venga rilevato entro la prima udienza il processo non potrà proseguire. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

## 3. Come funziona la mediazione e quale coinvolgimento prevede per condomini e amministratori condominiali?

Siccome è prevista l'assistenza obbligatoria degli avvocati, saranno questi ultimi a instradare gli amministratori verso comportamenti corretti.

Tuttavia l'amministratore deve conoscere alcuni passaggi di diretto interesse:

- Il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi dal deposito della domanda
- Il procedimento di mediazione si svolge nel luogo del giudice territorialmente competente. **Nelle controversie in tema di condominio** la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.
- La mediazione non si applica:
  - a) nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione;
  - b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile;
  - c) nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite, di cui all'articolo 696-bis del codice di procedura civile;
  - d) nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'articolo 703, terzo comma, del codice di procedura civile;
  - e) nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;
  - f) nei procedimenti in camera di consiglio;
  - g) nell'azione civile esercitata nel processo penale;
- All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda
- Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo
- Al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato.
- Durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione.
- Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento. In ogni caso la condizione di procedibilità si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo.



- Nel caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, nessun compenso è dovuto per l'organismo di mediazione
- Nel caso in cui le parti accettino di prosecuzione nella mediazione oltre il primo incontro, al mediatore è dovuta l'indennità a prescindere dall'esito della mediazione, secondo le tabelle del Ministro della Giustizia (Decreto ministeriale 18/10/2010 n. 180). Sono previsti aumenti dei valori indicati quale premio per la conciliazione raggiunta e diminuzione quando la conciliazione non è raggiunta.

### Valore della lite - Spesa (per ciascuna parte)

Fino a euro	<b>1.000</b>	:	euro	<b>65;</b>
da euro	<b>1.001</b>	a euro	<b>5.000</b>	: euro <b>130;</b>
da euro	<b>5.001</b>	a euro	<b>10.000</b>	: euro <b>240;</b>
da euro	<b>10.001</b>	a euro	<b>25.000</b>	: euro <b>360;</b>
da euro	<b>25.001</b>	a euro	<b>50.000</b>	: euro <b>600;</b>
da euro	<b>50.001</b>	a euro	<b>250.000</b>	: euro <b>1.000;</b>
da euro	<b>250.001</b>	a euro	<b>500.000</b>	: euro <b>2.000;</b>
da euro	<b>500.001</b>	a euro	<b>2.500.000</b>	: euro <b>3.800;</b>
da euro	<b>2.500.001</b>	a euro	<b>5.000.000</b>	: euro <b>5.200;</b>
oltre euro	<b>5.000.000</b>	:	euro	<b>9.200.</b>

- Se è raggiunto un accordo amichevole, il mediatore forma processo verbale al quale è allegato il testo dell'accordo medesimo.
- Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico. In tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale 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.
- Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile (atti soggetti a trascrizione: ad es. Trasferimento di proprietà, costituzione di usufrutto, servitù o modifica degli stessi etc.), per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato (ad. Es. Notaio).
- Quando l'accordo non è raggiunto, il mediatore può formulare una proposta di conciliazione. In ogni caso, il mediatore formula una proposta di conciliazione se le parti gliene fanno concorde richiesta in qualunque momento del procedimento

#### 4. Quali sono le conseguenze della mancata partecipazione ad una convocazione avanti il mediatore?

Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova. Inoltre il giudice condanna la parte costituita che, senza giustificato motivo, non ha partecipato al procedimento di mediazione obbligatoria al versamento di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

#### 5. Quali sono le conseguenze della mancata accettazione della proposta di conciliazione?

Quando il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice non riconosce le spese di giudizio alla parte vincitrice che ha rifiutato la proposta, riferibili al periodo successivo alla formulazione della stessa



## 6. Quali sono le attività dell'amministratore e del condominio nella mediazione?

Ove il condominio venga evocato avanti il mediatore, al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile, ma se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

Ove il procedimento venga iniziato su impulso del condominio, al procedimento e' legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

### Formule deliberative

<p><b>Delibera di azione giudiziaria che prevede obbligatoriamente la mediazione come condizione di procedibilità</b></p>	<p>L'assemblea con il voto favorevole di .... (millesimi), con il voto contrario di ..... (millesimi) e con l'astensione di .... (millesimi), delibera di intraprendere azione giudiziaria per ..... contro ..... con il patrocinio dell'avvocato Tizio, così conferendo mandato all'amministratore di presentare domanda di mediazione presso l'organismo di mediazione ..... e di partecipare al relativo procedimento. In caso di mancata conciliazione l'amministratore è già autorizzato a procedere giudizialmente.</p>
<p><b>Delibera di conferimento mandato all'amministratore di partecipare alla mediazione</b></p>	<p>L'amministratore relaziona i sigg.ri condomini in ordine alla procedura di mediazione intentata da Tizio contro il condominio, come da domanda comunicata e già allegata all'avviso di convocazione di questa assemblea. Il Presidente dichiara aperta la votazione sulla partecipazione dell'amministratore alla mediazione, sulle istruzioni al medesimo, sulla nomina del legale.</p> <p><u>Partecipazione dell'amministratore alla mediazione</u> voto favorevole di .... (millesimi), con il voto contrario di ..... (millesimi) e con l'astensione di .... (millesimi),</p> <p><u>Scelta del difensore:</u> viene proposto l'avvocato Mevio per un compenso di .... voto favorevole di .... (millesimi), con il voto contrario di ..... (millesimi) e con l'astensione di .... (millesimi),</p> <p><u>(eventuale) Istruzioni dell'assemblea all'amministratore:</u>.....</p> <p>Le sopra scritte istruzioni sono erogate con il voto favorevole di .... (millesimi), con il voto contrario di ..... (millesimi) e con l'astensione di .... (millesimi).</p>



<p><b>Delibera di accettazione \rifiuto della proposta conciliativa del mediatore</b></p>	<p>L'amministratore relaziona i sigg.ri condomini in ordine alla procedura di mediazione intentata da Tizio contro il condominio e della proposta conciliativa, come comunicata e già allegata all'avviso di convocazione di questa assemblea. Il Presidente dichiara aperta la votazione sulla accettazione o rifiuto della proposta di conciliazione</p> <p>Sono favorevoli alla accettazione: .... (millesimi) Sono contrari alla accettazione: .... (millesimi) Si astengono:..... .... (millesimi),...</p> <p>La proposta è accettata. L'amministratore è autorizzato alla firma del verbale di conciliazione</p> <p><i>Oppure</i></p> <p>La proposta non è accettata. L'amministratore comunichi al mediatore.</p> <p><i>Oppure</i></p> <p>Col voto favorevole di .... (millesimi), con il voto contrario di ..... (millesimi) e con l'astensione di .... (millesimi), contropropone ....., con incarico all'amministratore di portare la controproposta al mediatore e in caso di accettazione della proposta da parte avversa di sottoscrivere il verbale di conciliazione.</p>
---	---