



La riforma del Condominio al tempo della crisi

La Mediazione nel Condominio

Torino, 11 aprile 2013

Avv. Alberto del Noce

Legge 11 dicembre 2012 n° 220 pubblicata in Gazzetta G.U. 17.12.2012

ART: 25


1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti: ...


Art. 71 quater

- *Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*
- *La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato.*
- *Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.*
- *Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.*
- *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. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.*

Art. 71 quater

- Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

- 
- È rientrata l'obbligatorietà della mediazione per il Condominio?
 - 23/10/2012 emessa sentenza della Consulta
 - 6/12/2012 depositata sentenza Consulta
 - 11/12/2012 Legge 220



- È rientrata l'obbligatorietà della mediazione per il Condominio?

- Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.
- 12/11/2012 parere Commissione Affari Costituzionale del Senato



Riforma



facoltativa



delegata

materie

- tutte le controversie derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice civile e degli articoli da 61 a 72 Disp.Att.
- le impugnative di deliberazioni assembleari condominiali ed anche le azioni tese alla formazione o alla revisione delle **tabelle millesimali**
- non sono oggetto di mediazione obbligatoria i procedimenti di cui all'art. 1104 del c.c.
- Sono pure esclusi dal procedimento di mediazione obbligatoria i **giudizi cautelari**, le vertenze **possessorie**, i procedimenti per **convalida di licenza o sfratto** (di locali condominiali) fino al mutamento del rito, i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi comunque a **esecuzione forzata**.

Art. 71 quater

- 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.

Art. 4 D. Lgs. 28/2010

ACCESSO ALLA MEDIAZIONE

La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'articolo 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un Organismo. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'Organismo presso il quale è stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data della ricezione della comunicazione.



Relazione illustrativa

“Deliberatamente, non si stabilisce un criterio di competenza in senso proprio, così da evitare una impropria giurisdizionalizzazione della sequenza che avrebbe alimentato contrasti e imposto criteri per la risoluzione dei conflitti.

Le parti saranno così libere di investire, concordemente o singolarmente, l'organismo ritenuto maggiormente affidabile”.



Cosa vuol dire INAMMISIBILITA'?

Art. 71 quater

- 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.
-
- *2/3 del valore dell'edificio*
 - *la maggioranza dei partecipanti al Condominio*



Potere di rappresentanza in genere

Lato interno ed esterno

Tacita od espressa

Forma: art. 1392 c.c. (*“La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere”*)



Prima della riforma

- Può l'amministratore decidere autonomamente se aderire o partecipare alla mediazione?



Prima della riforma

Di fronte ad una domanda di mediazione
l'amministratore poteva:

1. non aderire
2. non aderire ma presentarsi all'incontro
3. aderire ed andare da solo in mediazione
4. aderire ed andare accompagnato da un legale



...ora

l'art. 71 quater disp. att. c.c. prevede che

“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”

O.d.g. assemblea

*“Procedura di mediazione proposta da ____.
Delibera in merito alla preventiva
autorizzazione all’amministratore pro tempore
del condominio: a) ad aderire e partecipare al
procedimento di mediazione; b) di conferire
mandato ad un avvocato per l’assistenza e la
consulenza in sede di mediazione ed anche
eventualmente in sede giudiziaria in caso di
mancata conciliazione; c) di conferire l’eventuale
incarico ad un perito/tecnico per l’assistenza e
la consulenza in sede di mediazione ove la
materia lo richieda”.*




Per le mediazioni concernenti


- la **rinunzia ai diritti reali su parti comuni** (a favore di un condomino o di un terzo)
- atti di **alienazione di parti comuni** o di **costituzione su di esse di diritti reali**
- per le **locazioni ultranovennali**

è richiesto il consenso della totalità dei condomini perché in tali atti rileva il diritto dei condomini *uti singuli* e non come partecipanti al condominio

Art. 71 quater

- Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea **proroga della prima comparizione.**

- 
- L'art. 6 del D. Lgs 28/2010 → “il *procedimento di mediazione ha una durata **non superiore a quattro mesi***”.
 - L'art. 60, 3° comma, della Legge 18/6/2009 n. 69 → “*Nell'esercizio della delega di cui al comma 1, il Governo si attiene ai seguenti principi e criteri direttivi: ... q) prevedere che il procedimento di conciliazione **non possa avere una durata eccedente i quattro mesi***”.

- 
- Relazione Illustrativa → “All’articolo 6 si fissa in quattro mesi il **termine massimo** di durata del procedimento di mediazione... La Commissione giustizia del Senato ha chiesto, sul punto, di precisare la natura perentoria del termine e le conseguenze della sua violazione. Entrambi i suggerimenti non sono stati accolti sia perché la **perentorietà è qualificazione che si addice ai termini processuali**, quale non è quello in esame, cui dunque non si applica la sospensione feriale di cui alla legge 7 ottobre 1969 n. 742; sia perché le conseguenze dello spirare del termine sono già indicate nella ripresa dell’iter processuale”.

Art. 71 quater

- 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. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, **tenendo conto** della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

Art. 11 D. Lgs. 28/2010

- 1. Se è raggiunto un accordo amichevole, il mediatore forma processo verbale al quale è allegato il testo dell'accordo medesimo. 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. *[Prima della formulazione della proposta, il mediatore informa le parti delle possibili conseguenze di cui all'articolo 13].*
- 2. La proposta di conciliazione è comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto ed **entro sette giorni**, l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata. Salvo diverso accordo delle parti, la proposta non può contenere alcun riferimento alle dichiarazioni rese o alle informazioni acquisite nel corso del procedimento.

Art. 5 D. Lgs. 28/2010

6. 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 di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo.

