

Mediazione e impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale

Premessa

Considereremo nelle pagine che seguono **il procedimento di mediazione** che è previsto e disciplinato dal decreto legislativo n. 28 del 2010 concentrando l'attenzione sulle modalità di svolgimento di tale procedimento e sui suoi effetti sulla vita e sui rapporti nell'ambito del condominio.

Ciò con riguardo ad una fattispecie specifica: quella costituita dalle **controversie aventi ad oggetto l'impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale**.

Dobbiamo dire subito che il tema presenta grande interesse perché consente di affrontare non soltanto una serie di aspetti e problemi (peraltro complessi ed importanti) propri delle controversie condominiali ma anche – e più ampiamente – alcuni dei profili di carattere generale relativi ai rapporti ed alla vita nel condominio.

Da segnalare a questo proposito che la mediazione nelle controversie anzidette – da quando è stata introdotta – è venuta a costituire un elemento che condiziona in misura progressivamente crescente – via via che essa è conosciuta e che è in concreto utilizzata – la vita ed i rapporti nell'ambito del condominio.

Due in particolare sono i profili che appaiono svolgere un ruolo decisivo in questo senso:

- in primo luogo il profilo legato al fatto che **in ogni caso in cui un condomino intenda rendere oggetto di contestazione una deliberazione dell'assemblea condominiale è necessario che** – prima che la contestazione sia sottoposta all'esame di un giudice – **abbia svolgimento una fase preliminare (e cioè appunto una fase "pre-giudiziale") costituita dal procedimento di mediazione;**
- in secondo luogo il profilo collegato al fatto che **la proposizione della domanda di mediazione**

comporta in ogni caso – come vedremo – **anche la necessità della convocazione di una nuova assemblea del condominio diretta al conferimento all'amministratore dell'incarico di rappresentare il condominio nella procedura di mediazione.**

Da questi due punti derivano effetti profondi sull'intero assetto della vita nel condominio.

- Da un lato infatti – come vedremo più approfonditamente *infra* – la necessità di dare adempimento all'obbligo (che è posto a carico di ogni condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea condominiale) di proporre preventivamente la domanda di mediazione, **comporta necessariamente lo svolgimento di una fase in cui la delibera assembleare potrà essere contestata senza rischi e soprattutto senza il timore, per il condomino impugnante, di dovere rimborsare alla controparte le spese del procedimento** (ciò a differenza del caso in cui la controversia abbia fin dal primo momento svolgimento in sede giudiziale, sede nella quale è previsto che quantomeno di norma le spese della difesa della controparte debbano essere poste a carico della parte soccombente: ciò in applicazione della disposizione dell'art. 91 c.p.c.).

Si tratta di una condizione che rende assai più agevole e meno oneroso, per i singoli condòmini, il sollevare contestazioni relativamente alle delibere condominiali.

- D'altro lato il fatto che – una volta che sia stata promossa la procedura di mediazione – debba essere necessariamente convocata una nuova assemblea per il conferimento all'amministratore dell'incarico di rappresentare il condominio nel procedimento di mediazione, **offre ai condòmini**

(e dunque al condominio) l'occasione per riesaminare la delibera contestata e per decidere se mantenerla ferma o se invece revocarla ed eventualmente sostituirla ovvero ancora se integrarla o modificarla (ponendo rimedio, se del caso, proprio ai vizi in relazione ai quali siano state sollevate le contestazioni da parte del condomino che ha promosso la procedura di mediazione). Viene così consentito ai condòmini di porre rimedio – sul piano concreto – ad eventuali errori o difetti e di procedere alla loro correzione o integrazione entro tempi brevi e senza costi (o comunque con costi assai contenuti).

- Da sottolineare poi che l'aspetto che ora si è segnalato può dare luogo anche ad ulteriori effetti sul piano dei rapporti nel condominio.

Alla luce della possibilità che ora si è indicata di correzione della delibera impugnata o comunque di intervento su questa nella sede costituita dall'assemblea che deve essere convocata a seguito della proposizione della domanda di mediazione – possibilità che viene così prevista in via generale – **la stessa adozione da parte dell'assemblea di delibere illegittime o contrarie al regolamento di condominio viene a costituire una situazione rispetto alla quale, per i condòmini che le adottino, è assai agevole tornare indietro così sottraendo il condominio al rischio ed alle responsabilità per le spese del giudizio nel caso di soccombenza.**

Da sottolineare che una tale condizione – condizione sostanzialmente di alleggerimento della responsabilità dei condòmini per le scelte assembleari – potrebbe finire per favorire anche l'adozione di delibere assembleari la cui legittimità possa essere discutibile o comunque incerta.

Si tratta – come può comprendersi – di aspetti che possono incidere profondamente (e che in molti casi effettivamente incidono profondamente) sulla sostanza della vita e dei rapporti nel condominio.

È anche per queste ragioni – che peraltro avremo modo di approfondire nel prosieguo, in sede di esame dei singoli momenti e dei singoli passaggi concreti ai quali il tema qui in considerazione dà vita – che l'argomento presenta interesse non soltanto dal punto di vista strettamente legale e giudiziario, ma più in generale nella prospettiva dell'attività e delle decisioni nell'ambito del condominio.

Anche per queste ragioni dunque è assai importante che tutti i soggetti interessati (in primo luogo proprio i condòmini, oltre che l'amministratore del condominio) conoscano nel modo quanto più possibile completo ed approfondito l'argomento. Ed è appunto questo l'obiettivo che ci siamo posti con il presente lavoro.

Al fine di affrontare il tema nella prospettiva indicata prenderemo dunque innanzitutto in considerazione le due fonti normative che dettano la disciplina dell'istituto della mediazione con riferimento alla materia condominiale: il decreto legislativo n. 28 del 2010 e l'art. 71-*quater* disp. att. c.c., norme che forniscono il quadro della materia.

Chiariremo poi anche la portata del richiamo delle *"controversie in materia di condominio"* con riguardo alla mediazione contenuto nell'art. 71-*quater* disp. att. c.c.: e sottolineeremo al riguardo come tale definizione richieda l'utilizzo non già di un criterio soggettivo – legato alle parti della controversia – ma invece di un criterio oggettivo legato all'origine della controversia ed alla sua natura.

Chiariremo poi il significato e la portata del giudizio di impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale sottolineando la necessità di tenere distinti i vizi che provocano la nullità dai vizi che provocano l'annullabilità delle delibere (la portata di tale distinzione emergerà anche in esito alla pur breve rassegna che cercheremo di tracciare relativamente alle diverse fattispecie di invalidità di delibere assembleari). Ciò senza dimenticare peraltro che nella pratica spesso in sede di impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale vengono dedotti contemporaneamente e con il medesimo atto più vizi, sia dell'una sia dell'altra specie.

Considereremo a questo punto le previsioni specifiche in tema di istanza di sospensione dell'esecuzione della delibera assembleare impugnata sottolineando peraltro che queste riguardano solo l'ipotesi della domanda di annullamento delle delibere assembleari restando invece ad essa estranea l'ipotesi della nullità delle delibere: ed esamineremo la questione dell'obbligo del preventivo esperimento della procedura di mediazione anche per tale istanza valutando anche il rapporto che intercorre tra il giudizio di impugnazione della delibera ed il provvedimento di sospensione dell'esecuzione.

Un problema specifico che a quel punto si tratterà di considerare è quello dell'impedimento del-

la decadenza dall'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale che è collegato alla proposizione della domanda di mediazione: problema che in qualche modo si collega anche alla previsione circa l'inapplicabilità della sospensione dei termini relativamente al procedimento di mediazione.

Con riguardo poi alle questioni relative alla rappresentanza del condominio nel procedimento di mediazione, prenderemo in esame i numerosi quesiti che si pongono al proposito: la questione della necessità dell'adozione di una delibera dell'assemblea perché possa legittimamente aversi la rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore, la questione relativa ai *quorum* richiesti per l'adozione di tale delibera, i quesiti che si pongono circa il contenuto della delibera di delega, circa la possibilità del conferimento della delega per la rappresentanza del condominio ad un soggetto eventualmente diverso dall'amministratore, circa la nomina dell'avvocato che assista il condominio, circa l'ipotesi della mancata adozione da parte del condominio della delibera di delega anzidetta e circa gli eventuali contenuti della delibera che siano ulteriori rispetto alla semplice delega all'amministratore.

Prenderemo in considerazione a questo punto gli aspetti relativi al concreto svolgimento del procedimento di mediazione esaminando la questione dei soggetti che devono o che possono esservi presenti; le questioni del contenuto e del significato del primo incontro di mediazione, del come si pre-

sentano e di quali effetti possono avere le eventuali proposte di conciliazione che fossero formulate nel corso del procedimento, le questioni delle spese del procedimento e del chi debba farsene carico, del come si possa giungere alla conclusione del procedimento ed infine del rapporto tra la decorrenza del termine per l'impugnazione e l'ipotesi del fallimento della mediazione.

Concluderemo questa prima parte del lavoro formulando alcune considerazioni di carattere generale su tutto ciò che fino a quel punto avremo avuto la possibilità di osservare.

Nella seconda parte del testo affronteremo la materia sul piano pratico ed operativo: a questo fine presenteremo due possibili modelli di testi utilizzabili in chiave concreta per la soluzione delle questioni che avremo esaminato nella parte precedente del testo.

Proporremo dunque:

- il modello di un possibile ordine del giorno per l'assemblea che dovrà essere convocata dall'amministratore una volta che gli sia stata data comunicazione della proposizione della domanda di mediazione per l'impugnazione di una delibera dell'assemblea condominiale;
- il modello di un possibile verbale dell'assemblea che sia stata così convocata, verbale contenente il possibile testo delle delibere da adottarsi da parte dei condòmini a seguito della proposizione della mediazione per l'impugnazione di una delibera condominiale.