

Amministratore e nuova mediazione: maggiori poteri = maggiori rischi?

Avv. Pierfrancesco MOINO

Amm.re Sebastiano BARBASSI

Introduzione e considerazioni (Barbassi)

La “Riforma Cartabia” (D.lgs. n. 149/2022, poi integrato dal cosiddetto “Correttivo Cartabia”, D.lgs. n. 216/2024, di seguito indicata, semplicemente, come “la Riforma”) ha introdotto un’importante revisione della disciplina della mediazione civile.

L’obiettivo – dichiarato e senz’altro condivisibile – era (ed è) quello di rendere la mediazione più concreta, effettiva e, nella sostanza, “appetibile”.

E, con specifico riferimento alla materia condominiale, la Riforma risulta particolarmente incisiva.

Le “controversie in materia condominiale” – come noto – rientrano tra quelle per cui è obbligatorio esperire la mediazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale; sono considerate tali quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione delle disposizioni di cui agli artt. da 1117 a 1139 c.c. e da 61 a 72 disp. att. c.c.

Orbene, l’entrata in vigore della Riforma ha determinato l’abrogazione di alcuni commi dell’art. 71-quater disp. att. c.c., mantenendo operativo soltanto il 1° comma, che definisce l’ambito applicativo, ovvero sia il “che cosa” è soggetto a mediazione obbligatoria.

Il 3° comma dell’art. 71-quater, in particolare, è stato riscritto in modo da rimandare al nuovo art. 5-ter del D.lgs. n. 28/2010 in tema di legittimazione dell’amministratore di condominio ad attivare, aderire e partecipare ai procedimenti di mediazione.

Ed è proprio questo il nodo cruciale: **se prima della Riforma l’amministratore era legittimato a partecipare al procedimento di mediazione solo sulla scorta di una preventiva autorizzazione assembleare, assunta con la maggioranza prescritta dall’art. 1136, 2° comma, c.c. (e secondo la disciplina dell’art. 71-quater), ora la preventiva delibera assembleare non è più necessaria.**

Rimane ferma, in ogni caso, il ruolo determinante dell'assemblea riguardo le decisionali cruciali: nello specifico, **se durante il procedimento il mediatore formula alle parti una proposta conciliativa o addirittura è stata raggiunta un'ipotesi di accordo conciliativo, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea affinché i condòmini si pronuncino in merito. E l'assemblea delibererà con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.** (non si fa più, dunque, specifico – ed esclusivo – riferimento alla maggioranza prescritta dall'art. 1136, 2° comma, c.c.).

Ne consegue che l'amministratore, se da un lato ne guadagna in **agilità operativa**, dall'altro è investito senza dubbio **maggiori responsabilità**, atteso che eventuali costi o decisioni derivanti da accordi approvati non saranno già filtrati da un voto preventivo dei condòmini.

Non va sottaciuto, difatti, che la Riforma ha rafforzato in modo netto le sanzioni per la mancata partecipazione al primo incontro, in quanto il nuovo testo stabilisce che:

1. “se una parte non partecipa al primo incontro senza giustificato motivo, il giudice può desumere argomenti di prova ai sensi dell'art. 116, secondo comma, del Codice di procedura civile”;
2. “quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento ... di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio”;
3. e ancora, sempre nel caso in cui la mediazione costituisca condizione di procedibilità, “con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione”.

E va altresì rammentato che la Riforma prevede che il primo incontro, qualora non sia raggiunto l'accordo, non sia più a “costo zero”, ma comporti indennità e spese, con una tabella per scaglioni in relazione al valore della vertenza.

Alla luce di quanto sopra, appare necessario che gli amministratori di condominio abbiano tutta una serie di accortezze:

- qualora l'amministratore decida di attivare una procedura di mediazione, è indispensabile che l'oggetto e le ragioni della pretesa siano indicate nella domanda in modo con sufficientemente dettagliato, onde non incorrere nel rischio della nullità del tentativo e, per l'effetto, dell'improcedibilità della domanda giudiziale;

- l'amministratore dovrà monitorare i termini, tenendo conto della fissazione del primo incontro (tra 20 e 40 giorni dal deposito, salvo diverso accordo), dei rinvii e della scadenza del termine massimo della mediazione (sei mesi, salva eventuale proroga), con l'importante precisazione che il periodo feriale (dal 1° al 31 agosto) non sospende i termini;
- posto che l'assemblea deve pronunciarsi sull'adesione a proposte o accordi mediativi (e che l'amministratore, ovviamente, non può imporre un accordo unilaterale), è consigliabile predisporre una bozza di accordo e materiali informativi da allegare alla convocazione assembleare, affinché i condòmini siano adeguatamente informati;
- posto che la mediazione (in particolare il primo incontro) comporta – come detto - costi (indennità e competenze legali) anche nel caso in cui essa si concluda senza accordo, è opportuno che l'amministratore sia ben consapevole della copertura di tali spese, ragion per cui i condòmini dovrebbero essere avvertiti preventivamente di tali oneri, eventualmente nella convocazione assembleare che approva il ricorso o l'adesione;
- dato che il procedimento di mediazione precede sovente un giudizio, è importante che l'amministratore conservi tutta la documentazione di riferimento (domanda, verbali, accordi, delibere assembleari di adesione o di rifiuto, pagamenti, eccetera), allo scopo di fornire, ove richiesto, ogni opportuna delucidazione;
- posto che in alcune situazioni l'utilizzo dello strumento della mediazione appare poco sensato o addirittura del tutto inutile (riscossione dei crediti nei confronti condòmini morosi, contestazioni gravemente ingiustificate, comportamenti ostativi), l'amministratore dovrà valutare caso per caso se promuovere la mediazione possa essere utile o se rischi di "precludere" l'accesso diretto al giudice in caso di errori procedurali;
- dato che la riforma introduce strumenti e procedure nuove (firma digitale, mediazione telematica, modalità operative diverse), è utile che l'amministratore e il suo staff (e, ovviamente, il legale che assisterà il condominio) si aggiornino sulle modalità tecniche, sugli organismi di mediazione e sugli onorari correlati.

Ulteriori considerazioni (Moino)

L'obiettivo della "Riforma Cartabia" è, certamente, quello – invero meritorio – di rendere la mediazione più concreta ed effettiva, tuttavia, a ben vedere, essa si inserisce in un approccio del legislatore volto a una sempre maggiore degiurisdizionalizzazione delle controversie (e, più in generale, della Giustizia civile).

La crisi della Giustizia tout court – in termini di drammatica carenza degli organici (magistrati e personale amministrativo), di faticanza di parte degli uffici giudiziari, nonché di ipertrofia legislativa, con i conseguenti tempi biblici delle controversie, siano esse civili, penali o amministrative – è, difatti, talmente grave e plateale che, limitando la nostra analisi all’ambito della Giustizia Civile, è stata intrapresa la via di rendere sempre più complesso e oneroso il ricorso all’Autorità Giudiziaria.

Detto ciò, è evidente che **spostare sull’amministratore il peso della scelta se attivare, aderire e partecipare a un procedimento di mediazione significa addossare al medesimo amministratore**, il quale – come noto – è un professionista, con quel che ne discende sotto il profilo della valutazione di un suo eventuale inadempimento (cfr. art. 1176, 2° comma, c.c.), **una responsabilità di non poco conto.**

E, se dal **lato passivo** (vale a dire quello dell’adesione a una procedura di mediazione promossa nei confronti del condominio) è plausibile che l’amministratore possa optare per aderire a prescindere da un previo passaggio assembleare, dato che potrà sempre valorizzare nei confronti della compagine condominiale le sopra indicate, pesanti conseguenze negative di un’eventuale mancata partecipazione al primo incontro, **dal lato attivo** (vale a dire quello dell’instaurazione di una procedura di mediazione) è altamente probabile, per converso, che l’amministratore, prima di assumere una decisione di tal fatta, preferisca cautelarsi ponendo l’attivazione della procedura di mediazione all’ordine del giorno di un’assemblea convocata ad hoc.

Appaiono opportune, inoltre, alcune brevi **considerazioni in merito all’effettivo svolgimento delle procedure di mediazione e ai loro costi.**

Credo di non dire nulla di trascendentale osservando che, in realtà, ogni Organismo di Conciliazione opera, di fatto, con regole proprie: vi sono Organismi disponibili ad accordare alla parte invitata un rinvio del primo incontro anche a prescindere dalla sua effettiva adesione, altri, invece, che più rigorosamente (e correttamente), esigono che la richiesta di rinvio sia formulata da chi, invitato, abbia già aderito alla procedura; vi sono Organismi presso i quali il primo incontro continua a essere, se del caso, soltanto formale e sono quindi disponibili a rinviarlo (anche più di una volta!) senza che vi sia un effettivo “ingresso” nella procedura, altri che, più rigorosamente (e correttamente), esigono l’effettività del primo incontro; la stessa modulistica varia – e non poco – da Organismo a Organismo; e, con le differenze, potremmo proseguire a lungo.

Quanto ai costi, credo parimenti di non sorprendere nessuno se osservo che una procedura di mediazione ha, oramai, costi significativi, sia in termini di indennità che in termini di competenze legali.

Si tratta, quindi, di un'opportunità che, volente o nolente, è spesso meglio sfruttare al massimo allo scopo di evitare l'alea (e gli ulteriori costi) del successivo giudizio.

Avv. Pierfrancesco MOINO

Amm.re Sebastiano BARBASSI