di Claudio **TURCI** (*)

Mediazione in condominio: l'adesione al procedimento nasce dall'autorizzazione deliberata dall'assemblea

Ai sensi dell'art. 71 quater dd. att. c. c. sull'assemblea condominiale si incentra ogni potere di gestione e decisione inerente alla mediazione, riducendo l'amministratore a mero *nuncius* della volontà assembleare.
Infatti, l'amministratore del condominio è legittimato a partecipare al procedimento di mediazione, purché egli sia provvisto di espressa autorizzazione riportata in seno a una delibera assembleare.



Il D.L. 69/2013 c.d. "decreto del fare", convertito con modificazioni nella L. 98/2013, aveva, seppur in via sperimentale (fino a settembre 2017), **reintrodotto l'obbligo della mediazione** civile e commerciale, per le materie di cui all'art. 5 del D.Lgs. 28/2010, ivi comprese quelle condominiali.

Recentemente, con l'approvazione della "Manovrina 2017" (D.L. 24 aprile 2017, n. 50 convertito con modificazioni nella L. 21 giugno 2017, n. 96), si è ottenuto il consolidamento dell'istituto della mediazione obbligatoria in materia condominiale, la cui obbligatorietà è diventata **definitiva**.

Tutte le controversie riguardanti il condominio, quindi, sono ora soggette alla speciale disciplina della mediazione condominiale obbligatoria.

L'esperimento del procedimento di mediazione è dunque **condizione di procedibilità** della domanda giudiziale, tuttavia, ciò non toglie che il condominio (cioè l'assemblea) – una volta presentata l'istanza di mediazione – sia libero di decidere se partecipare al primo incontro fissato dall'organismo e se proseguire nella procedura di mediazione, che senza dubbio comporta ulteriori oneri, quali: spese per l'organismo presso cui si svolge, per il mediatore, per eventuali perizie, per gli avvocati, etc.

A seguito di ciò sorge spontaneo un interrogativo: per un ente di gestione come il condominio, chi è legittimato a rappresentarlo e partecipare al procedimento di mediazione?

L'**art. 71 quater disp. att. c.c.** dispone al terzo comma che al procedimento di mediazione "è **legittimato a partecipare l'amministratore**, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile". A tal proposito il codice prescrive anche il quorum deliberativo e costitutivo con cui l'assemblea dei condomini è in grado di autorizzare il proprio mandatario a partecipare al procedimento.

Il quorum deliberativo deve essere costituito, sia in prima sia in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, ossia il sì della maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi, fermo restando, ovviamente, la validità del quorum costitutivo, di cui al primo e al secondo comma dell'art. 1136 c.c., formato dai condomini che rappresentino: in prima convocazione, la **maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio**; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'intero edificio.

Tuttavia, qualora oggetto dell'accordo di conciliazione sia la costituzione o il trasferimento di diritti reali su beni condominiali, il quorum deliberativo dell'assemblea previsto è l'**unanimità** ex art. 1119 c.c., ossia il sì di tutti i condomini,