di Claudio Turci (*)

Ruolo dell'amministratore di condominio nel procedimento di mediazione

Con quali modalità e facoltà l'Amministratore svolge il procedimento di mediazione obbligatoria e come viene in essere l'adempimento del suo mandato all'interno dello stesso?

I criteri e le operazioni da eseguire sono molteplici, sempre però strettamente attinenti alla rappresentanza del Condominio chiamato in mediazione.

E' opportuno ricordare che, tutte le controversie riguardanti il condominio, rientrano nell'ambito di applicazione dell'istituto della mediazione obbligatoria, la cui obbligatorietà è diventata definitiva con la L. 96/2017, rendendo l'esperimento del procedimento di mediazione condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

A questo punto preme analizzare il ruolo dell'amministratore di condominio in sede di mediazione, dal momento che **il condominio deve essere necessariamente rappresentato dall'amministratore**, il quale dovrà convocare l'assemblea per ottenere la legittimazione a partecipare alla mediazione nonché, eventualmente, per la nomina di un legale che rappresenti l'ente di gestione (art. 71-quater delle disp. att. c.c.).

Il condominio non ha, infatti, soggettività giuridica distinta da quella dei singoli condomini, essendo un ente in cui la gestione delle cose comuni è demandata all'ammi-nistratore, che non è un organo del condominio, ma un rappresentante dei condomini in base a mandato collettivo, per la gestione delle cose, impianti e servizi comuni.



A conferma di quanto esposto, si veda l'art. 71 quater disp. att. c.c., il quale dispone al terzo comma 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 civile*".

Ciò significa che il *quorum* deliberativo deve essere costituito, sia in prima che in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, ferma 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.

Qualora i termini di comparizione davanti all'organismo di mediazione non consentano di ottenere la delibera di legittimazione in favore dell'amministratore, è possibile ottenere, previa apposita istanza, una proroga della data di prima comparizione.

La **partecipazione dell'amministratore** al procedimento di mediazione può assumere funzioni differenti in base alla posizione a costui attribuita: a parte la partecipazione a carattere materiale, strumentale e non decisoria dell'amministratore (visione del ricorso avversario, acquisizione del regolamento dell'Organismo, ecc.) occorre distinguere l'ipotesi in cui l'amministratore sia chiamato alla mediazione in veste di legittimato passivo, da quella in cui sia lui stesso a promuovere la mediazione: altro è infatti la pura e semplice partecipazione materiale e strumentale alla procedura, altro è la fase della partecipazione, attiva o passiva, alla procedura, finaliz-