

## **Anche per revoca amministratore condominio la mediazione è obbligatoria**

*Amministratore di condominio; ordinanza Tribunale di Padova; alle parti assegnato il termine di 15 giorni per l'inizio del procedimento pena l'improcedibilità della domanda.*

Il procedimento di mediazione deve essere esperito prima di avviare l'azione giudiziale per la revoca dell'amministratore di condominio.

Lo ha stabilito un'ordinanza del Tribunale di Padova riunito in Camera di consiglio il 3 dicembre 2014. Si tratta della prima pronuncia nota che affronta la questione interpretativa derivante dalla lettura combinata di quanto disposto dall'articolo 5 del Dlgs 28/2010 in materia di mediazione e l'articolo 71-*quater* delle disposizioni di attuazione del Codice civile come introdotto dalla legge 220/2012 di riforma del condominio.

La norma generale che disciplina la mediazione obbligatoria preventiva, se da un canto genericamente la prevede anche per la materia condominiale (articolo 5, comma 1-bis, Dlgs 28/2010), dall'altro pone quale limite specifico quello dei procedimenti in Camera di consiglio (articolo 5, comma 4, lettera f del Dlgs 28/2010). Per cui la mediazione obbligatoria, pur nelle materie indicate, non si applica in virtù della specialità del procedimento camerale. Ciò significa che sulla base della disciplina generale il procedimento di revoca dell'amministratore resterebbe escluso dalla mediazione intesa quale condizione di procedibilità *ope legis*.

Tuttavia, con la riforma del condominio è stato introdotto l'articolo 71-*quater* il quale nel disciplinare con norma speciale (e successiva) la mediazione stragiudiziale per il condominio ha specificato l'ambito delle controversie in materia individuandone *per relationem* i riferimenti legislativi.

Rientrano quindi nel novero delle controversie condominiali ai fini della obbligatorietà della mediazione preventiva quelle derivanti dalla violazione o dalla errata applicazione delle disposizioni del capo II del titolo VII del libro III oltre che anche gli articoli 61-72 delle disposizioni attuative del Codice civile.

Pertanto, oltre alle questioni che attengono al condominio in senso stretto (ad esempio, liti relative alle parti comuni) sono da ricomprendersi altresì per espresso dettato legislativo quelle relative alla responsabilità dell'amministratore, all'impugnazione delle delibere assembleari, alla riscossione dei contributi condominiali, alla modifica delle tabelle condominiali, all'infrazione dei regolamenti condominiali, come anche alla revoca dell'amministratore.

E il collegio del Tribunale patavino, nel dare una lettura combinata degli articoli 71-*quater* e 64 delle disposizioni attuative del Codice civile, ha ritenuto che la controversia relativa alla revoca dell'amministratore rientri tra quelle soggette all'obbligo della mediazione, assegnando alle parti il termine di 15 giorni per l'inizio del relativo procedimento previsto a pena di improcedibilità della domanda giudiziale.

Una decisione che appare coerente e condivisibile, in quanto correttamente assegna un rilievo di specialità alla citata previsione introdotta dalla legge di riforma del condominio che scardina la disposizione generale in materia di mediazione e ciò in considerazione della particolare natura dei rapporti condominiali, che ben si prestano all'utilizzo di percorsi negoziali di carattere coesistenziale.

<http://www.101mediatori.it/pagina/sentenza?titolo=mediazione-obbligatoria-anche-per-la-revoca-dell-amministratore-di-condominio&id=368>

**Tribunale ordinario di Padova**  
**Verbale di udienza in camera di consiglio**

Oggi 24.12.2014, alle ore 11.20 innanzi all'intestato Tribunale riunito in camera di consiglio in persona di

Dr ....

Dr ....

Dr ....

nel procedimento n. .... promosso con ricorso depositato in data .... da .... nei confronti di ... a seguito del provvedimento emesso in data ... sono comparsi

Xx per il ricorrente

YY per il resistente

L'avv. fa presente che è stata sollevata questione di mediazione e insiste sull'eccezione sollevata.

L'avv. ... fa presente che l'art. 5 c. 4 lett. f) esclude i procedimenti camerati.

Il Tribunale, ritenuto che per combinato disp. Artt. 71 quater e 64 disp. att. c.c., la controversia rientra tra quelle soggette all'obbligo della mediazione ai sensi del D.Lgs. n. 28/2010;

Ritenuto pertanto che va assegnato termine per avviare procedimento di mediazione con differimento della discussione

**P.Q.M.**

Assegna termine di gg. 15 per inizio proc.to mediazione e fissa per eventuale discussione l'udienza del 30.6.2015 h. 9.30, ordinando trasmissione atti a Pres.te Sezione per eventuale nomina nuovo Relatore.

Il Presidente

Depositato in Cancelleria il 24.2.2015.