

Controversie per mancato pagamento dei contributi condominiali: sono escluse dall'ambito della mediazione obbligatoria

Perché **non è necessaria la mediazione** per le controversie inerenti il mancato pagamento delle spese condominiali

Con lo specifico obiettivo di deflazionare, in generale, il contenzioso giudiziario, è stata introdotta, con il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, l'obbligatorietà della mediazione finalizzata alla conciliazione per chi intende rivolgersi al giudice in caso di controversie sorte in tutta una serie di materie, compresa quella condominiale.

La riforma della materia condominiale ha tenuto conto di tale normativa, introducendo l'**art. 71-quater disp. att. c.c.**, che così statuisce: « Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice».

Il caso Nella fattispecie in questione il Condominio citava in giudizio un condomino per ottenerne la condanna al pagamento delle somme dal medesimo dovute quali contributi condominiali e non versate per oltre un quadriennio.

Costitutosi, il condomino convenuto sollevava, preliminarmente, un'eccezione di improponibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione, contestando nel merito la domanda.

Rigettata l'eccezione, ed esperito comunque inutilmente il tentativo di conciliazione, le parti venivano invitate alle definitive precisazioni, produzioni e richieste probatorie.

Il convenuto – il cui procuratore aveva peraltro dichiarato, all'udienza di rinvio, di rinunciare al mandato senza tuttavia depositare rinuncia formale notificata al proprio assistito – non depositava il proprio fascicolo, non comparendo all'udienza di decisione.

La decisione sull'eccezione Il Giudice ha rigettato l'eccezione di improponibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione: secondo l'organo giudicante, le controversie per mancato pagamento dei contributi condominiali vanno escluse dal novero delle «controversie in materia di condominio» per le quali trova applicazione la disciplina della mediazione obbligatoria: «in considerazione che la legge n. 220 dell'11/12/12 – modifiche alla disciplina nel condominio negli edifici – con l'art. 25 ha regolamentato, tra l'altro, il tema della conciliazione obbligatoria introducendo nelle Disp. Att. c.p.c., l'art. 71 quater, fornendo una definizione delle “controversie in materia di condominio”, specificando che per esse si intendono quelle liti derivanti dalla violazione o dell'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del Codice Civile (artt. 1117-1138) e le previsioni ricomprese dall'art. 61 all'art. 72 delle Disp. Att. c.c.».

i procedimenti per il mancato pagamento delle spese condominiali non possono ritenersi oggetto di mediazione obbligatoria. ([Quote condominiali: no al sollecito di pagamento presso il datore di lavoro](#))

L'obbligatorietà del tentativo di conciliazione nelle controversie

condominiali Si rammenta che il citato art. 5, d.lgs. n. 28/2010 individua l'ambito di applicazione della mediazione in materia condominiale, estendendo l'obbligatorietà del relativo tentativo a tutte le controversie sostanzialmente riconducibili all'applicazione della normativa condominiale prevista dal codice civile.

Vi rientrano, a titolo d'esempio, le controversie relative alla ripartizione delle spese (artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.); alla natura esclusiva e/o condominiale di un bene e/o impianto; alle opere eseguite dal singolo condomino sulla proprietà esclusiva (art. 1122 c.c.); al rimborso delle anticipazioni per spese urgenti effettuate dal singolo condomino (art. 1134 c.c.); alla responsabilità solidale tra venditore e acquirente di una porzione di piano (art. 63 disp. att. c.c.); all'approvazione delle tabelle millesimali e loro revisione (artt. 68 e 69 disp. att. c.c.).

È invece espressamente previsto (**art. 5, comma 4, D.Lgs. n. 28/2010**) che i commi 1 e 2 della medesima disposizione non si applichino, escludendo perciò le relative controversie dall'ambito di operatività del tentativo obbligatorio di mediazione:

- nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione;
- nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c.;
- nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'art. 703, comma 3, c.p.c.;
- nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;
- nei procedimenti in Camera di Consiglio;
- nell'azione civile esercitata nel processo penale.

Una mediazione “non immediata” Ai sensi del riformulato art. 1129, comma 9, c.c., l'amministratore **deve** ora «agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea».

Tale previsione va posta in relazione con l'**art. 63 disp. att. c.c.**, il cui **comma 1** statuisce che «Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione».

Tale procedura ha il vantaggio di condurre rapidamente all'ottenimento del titolo esecutivo: l'amministratore non dovrà quindi attendere i quaranta giorni durante i quali, comunque, la controparte conserva il diritto di presentare opposizione, atto che potrà vertere esclusivamente sulle irregolarità del decreto stesso (per esempio, la mancata approvazione del riparto delle spese da parte dell'assemblea). [Si segnala peraltro che un recente orientamento della Cassazione ha riconosciuto la possibilità di richiedere l'emissione del decreto ingiuntivo anche sulla base del solo bilancio preventivo, purché regolarmente approvato dall'assemblea. Così Cass. civ., 29 settembre 2008, n. 24299].

Ai nostri fini, preme rilevare che l'art. 71-quater disp. att. c.c. rinvia espressamente al citato art. 63 disp. att. c.c.: pertanto, anche le controversie in ordine alla riscossione dei contributi dovuti da ciascun condomino vanno considerate **liti condominiali**, con la

conseguenza che esse rientrano nella materia condominiale di cui all'art. 5, comma 1-bis, d.lgs. n. 28/2010.

Tuttavia, come anticipato, l'art. 5, comma 4, d.lgs. n. 28/2010 esclude che la disciplina della mediazione obbligatoria trovi applicazione nei procedimenti di ingiunzione e nei procedimenti di opposizione al decreto ingiuntivo, almeno fino a pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione.

Ne consegue che, nell'ipotesi di **mancato pagamento delle spese del condominio**, la **mediazione non è immediata**, ma opererà solo nei procedimenti di opposizione al decreto ingiuntivo, dopo che il giudice si sia pronunciato su tali istanze .

Il condomino in difficoltà Si faccia peraltro il caso in cui l'amministratore sia a conoscenza di una situazione di grave difficoltà economica di un condomino, sino a quel momento puntuale e regolare nei pagamenti.

Si ipotizzi inoltre che l'assemblea abbia dispensato l'amministratore, secondo le previsioni del citato comma 9 dell'art. 1129 c.c., dall'agire «**entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile**» e gli abbia concesso un tempo più lungo.

In tal caso, la mediazione potrebbe rappresentare una buona soluzione: si osserva infatti al riguardo che «l'accordo di conciliazione, firmato da tutte le parti e dai loro avvocati, ha valore di titolo esecutivo.

In buona sostanza se ci si mette d'accordo e il condomino non rispetta i patti, l'amministratore, dopo, potrà chiedere direttamente un precetto rispetto alle somme oggetto dell'accordo. [...] la mediazione, soprattutto in quei casi in cui manca ancora l'approvazione assembleare dei conti o della singola spesa, può essere uno strumento efficace»

Scarica Giudice di Pace di Napoli, del 9 febbraio 2015