

Ulteriori riflessioni in merito ad una recente interpretazione della Corte di Cassazione.

Mediazione obbligatoria e revoca dell'amministratore di condominio. Spunti di riflessione

69

23/01/2018

Ieri, l'[Avvocato Rosario Dolce](#), ha commentato una interessante ordinanza della [Corte di Cassazione in merito alla obbligatorietà alla mediazione nel giudizio di revoca dell'amministratore di condominio](#).

Il commento pubblicato ha destato molte riflessioni e qualche critica. Ration per cui, la nostra redazione, ha pensato di offrire un ulteriore spunto di approfondimento, questa volta affidato all'[Avvocato Maurizio Tarantino](#) che, con il suo intervento, ci offre ulteriori spunti di riflessioni.

Preliminarmente ripercorriamo **la vicenda**. **Il Tribunale di Palermo** aveva dichiarato improcedibile la domanda di revoca giudiziale di Sempronio (Amministratore di condominio) perché la ricorrente condomina non aveva partecipato all'incontro davanti al mediatore agli effetti del d.lgs. 4 marzo 2010 n. 28.

Avverso tale pronuncia, la ricorrente aveva proposto reclamo innanzi alla Corte di appello.

Quest'ultima ha aderito all'interpretazione del Tribunale, secondo cui **il procedimento di mediazione obbligatoria è applicabile anche al giudizio di revoca dell'amministratore di condominio, nonostante si tratti di procedimento in camera di consiglio, stante la previsione dell'art. 71 quater disp. att. c.c.;** sicché, ha quindi aggiunto che la mancata comparizione della ricorrente nell'incontro davanti al mediatore equivalesse al mancato avveramento della condizione di procedibilità. Per tali ragioni, la Corte Territoriale ha rigettato il reclamo.

Avverso tale decisione, la condomina ha proposto ricorso per cassazione deducendo la violazione degli artt. 64 e 71 quater c.c., nonché dell'art. 5, comma 4, lettera f, del d.lgs. n. 28/2010, affermando che il decreto impugnato ha natura di sentenza e contestando che al procedimento di revoca dell'amministratore di condominio possa applicarsi l'istituto della mediazione obbligatoria.

I precedenti di merito e gli aspetti critici. Il Tribunale di Padova (decreto 24 febbraio 2015) e il Tribunale di Vasto (decreto 4 maggio 2017) seppur con diverse argomentazioni, hanno ammesso la mediazione quale condizione di procedibilità per il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio.

A parere di chi scrive, le decisioni hanno suscitato non poche perplessità, e pertanto si prestano a diverse osservazioni critiche, nonostante la pure dedotta specialità dell'art. 71 quater disp. att. c.c. in materia di mediazione condominiale, rispetto ai principi generali portati dal D.Lgs. 28/2010.

In primo luogo perché la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, risultando pacificamente un procedimento in camera di consiglio, rimarrebbe esclusa dall'obbligo della mediazione in virtù dell'art. 5 co. 4, lett. f) D.Lgs. 28/2010.

In secondo luogo perché il procedimento ha natura della sommarietà, provvisorieta e, soprattutto, di quello dell'urgenza, mal si concilierebbe con il procedimento di mediazione. (In tal senso N. Frivoli e M. Tarantino in "Il condomino moroso e le azioni a tutela del condominio", Ed. Giuffrè - Collana Officina del diritto 2015). Quindi si ha ragione di ritenere che i siffatti provvedimenti destino perplessità.

Difatti, preoccupa non poco l'eccessivo e disinvolto proliferare di provvedimenti volti ad assoggettare il procedimento di revoca dell'amministratore all'obbligo del preliminare tentativo mediatorio.

Il ragionamento della Corte di Cassazione: la natura del provvedimento impugnato e la mediazione nel giudizio di revoca dell'amministratore. In merito alla natura del provvedimento impugnato, i giudici di legittimità hanno osservato che il decreto con cui la Corte d'Appello in sede di reclamo su provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, dichiara improcedibile la domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione non costituisce "sentenza", ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111, comma 7, Cost., essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà, in quanto non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi, non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, né il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico. Trattasi, dunque, di provvedimento non suscettibile di acquisire forza di giudicato, a nulla rilevando la motivazione del ritenuto ostacolo pregiudiziale all'esame della domanda giudiziale, atteso che la pronuncia di improcedibilità, comunque motivata, resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale e non impugnabile.

Difatti, conformemente all'orientamento giurisprudenziale, la corte di legittimità ha precisato che **è inammissibile il ricorso per cassazione**, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (in tal senso Cass. Sez. 6 - 2,

23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 27/02/2012, n. 2986; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957).

Premesso quanto innanzi esposto, la Suprema Corte si è anche soffermata sull'annosa questione interpretativa in merito all'applicabilità della preliminare mediazione in merito alla revoca dell'amministratore. Secondo gli ermellini:

- **È vero che** l'art. 71-quater disp. att. c.c. precisa che per "controversie in materia di condominio", ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, si intendono, tra le altre, quelle degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice (essendo l'art. 64 disp. att. c.c. relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore);

- **Tuttavia**, l'art. 5, comma 4, lett. f, (come sostituito dal d.l. n. 69/2013, conv. in l.n. 98/2013) del d.lgs. 4 marzo 2010 n. 28, **è inequivoco** nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1-bis e 2, **non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico.**

A ben vedere, la Suprema Corte ammette che la norma (art. 5) è alquanto chiara nel disporre che la mediazione non si dovrebbe applicare nei procedimenti in camera di consiglio in quanto si tratta di procedimenti ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore e perciò improntato a celerità, informalità ed officiosità.

Per tali ragioni, l'esito di un giudizio (di volontaria giurisdizione) non riveste alcuna efficacia decisoria e lascia salva al mandatario revocato la facoltà di chiedere la tutela giurisdizionale del diritto provvisoriamente inciso, facendo valere le sue ragioni attraverso un processo a cognizione piena (pur non ponendosi questo come un riesame del decreto) (Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524).

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la Corte di Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso.

TABELLA RIEPILOGATIVA	
OGGETTO DELLA PRONUNCIA	Mediazione e revoca giudiziale amministratore condominio

RIFERIMENTI NORMATIVI	Artt. 64 e 71 quater disp att. c.c. e art. 5, comma 4, lettera f, del d.lgs. n. 28/2010
PROBLEMA	A causa della mancata partecipazione del ricorrente condomino all'incontro davanti al mediatore, i giudici di merito avevano dichiarato improcedibile la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore.
LA SOLUZIONE	Secondo i giudici di legittimità il decreto con cui la Corte d'Appello dichiara improcedibile la domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione non costituisce "sentenza", ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111, comma 7, Cost., essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà.
LA MASSIMA	"È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione" (Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 18 gennaio 2018, n. 1237).