

LEGGI &amp; SENTENZE A CURA DI ASSOEDILIZIA

## La mediazione «procedibile» anche senza la delibera

Il Tribunale di Milano, con la sentenza 836 del 2018, è intervenuto su alcuni dei temi relativi al rapporto tra mediazione e azione giudiziale in materia condominiale che più di frequente si presentano.

Il primo tema è stato quello della partecipazione dell'amministratore al procedimento di mediazione senza la preventiva delibera assembleare di cui all'articolo 71 quater delle Disposizioni di attuazione del Codice civile. Per la precisione, nel caso di specie il condominio intendeva promuovere un'azione contro un condomino e il suo inquilino per la violazione del regolamento; l'argomento del ricorso alla procedura di mediazione era stato posto all'ordine del giorno, era stato discusso, ma non risultava alcuna delibera esplicita. La mediazione era stata proposta nei confronti del condomino e del suo conduttore. Alla mediazione non aveva partecipato la società conduttrice e pertanto la procedura si era chiusa con verbale negativo.

Il Tribunale ha rilevato che il mediatore avrebbe potuto disporre, su richiesta dell'amministratore, una proroga del procedimento per consentire all'amministratore di ottenere la delibera di cui all'articolo 71 quater delle Disposizioni. E comunque l'assenza del conduttore chiamato in mediazione aveva reso impossibile un esito favorevole della stessa. Perciò, tenuto conto della finalità deflattiva della mediazione, il Tribunale ha ritenuto che la condizione di procedibilità di cui all'articolo 5 del Dlgs 28/2001 era stata soddisfatta.

Le affermazioni del Tribunale indicano una strada per risolvere alcune rigidità. Da un lato, il quorum previsto dall'articolo 71 quater non è di facile conseguimento, dall'altro molti organismi di mediazione rifiutano le istanze di mediazione presentate da amministratori privi di una previa delibera assembleare. Aver sottolineato che rientra nelle facoltà del mediatore disporre un rinvio per la convocazione dell'assemblea, anche quando ad avviare il contenzioso è il condominio, può costituire un'interpretazione che contribuisce a valorizzare l'istituto e agevolarne l'efficacia.

Il secondo tema è stato quello della corrispondenza tra contestazioni formulate in sede di mediazione e motivi posti a fondamento della domanda. Infatti, il condominio, in sede di mediazione aveva fatto valere la violazione del regolamento mentre in giudizio aveva contestato anche la violazione dell'articolo 1122 del Codice civile. Il Tribunale ha risolto la questione sulla base del criterio dell'identità dei fatti a fondamento della mediazione e dell'azione giudiziale rilevando che, trattandosi di violazione di estetica e decoro, si trattava del medesimo diritto tutelato sia dal regolamento che dal Codice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cesare Rosselli