

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Corsi e ricorsi storici nella mediazione obbligatoria (in particolare quella condominiale) in Italia.

venerdì 04 ottobre 2013

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

Corsi e ricorsi storici nella mediazione obbligatoria (in particolare quella condominiale) in Italia.

venerdì 04 ottobre 2013

Come noto il filosofo napoletano Gianbattista Vico, vissuto all' inizio del 1700, sosteneva "che alcuni accadimenti si ripetono con le medesime modalità anche a distanza di tanto tempo; e ciò non per puro caso ma in base ad un preciso disegno stilato dalla divina Provvidenza".

Secondo tale teoria si deve allora alla Provvidenza ("rectius" alla oculata preveggenza del Legislatore) la reintroduzione dal 21/9/2013 dell'istituto della mediazione ora reintrodotta (dopo l'interruzione causata dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 272 del 6/12/12 anticipata dal comunicato del 24/10/2012 – che ha espunto dall' Ordinamento la disciplina precedente) finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

E che, come noto, comporta così nuovamente l'obbligo, per chi intenda esercitare in giudizio un'azione relativa a determinate controversie, di esperire preventivamente (questa volta con l'assistenza obbligatoria di un avvocato) un apposito procedimento: con una durata massima non superiore (salvo proroga sull' accordo delle parti) a tre mesi (rispetto ai quattro della disciplina precedente) decorrenti dalla presentazione della domanda presso un Organismo di mediazione (un ente pubblico o privato iscritto ad un apposito Registro presso il Ministero di Giustizia) allo scopo appunto di addivenire ad una conciliazione e cioè alla composizione stragiudiziale della controversia.

L'obbligo è stato reintrodotta dal D.L. 21/6/2013 n. 69 c.d. "del Fare" convertito con la L. 9/8/2013 n. 98 recante: "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", pubblicato nella G.U. n.194 del 20/8/2013.

II) LE NOVITA' DELLA NUOVA MEDIAZIONE DAL 21/09/2013

Come noto l'Unione Europea, a fronte della crisi della Giustizia civile italiana, da tempo sollecitava al nostro Paese l'adozione delle "A.D.R." ("Alternative Dispute Resolution") previste dalla prima Direttiva U.E. n. 52 del 21/05/2008 (art.3, paragrafo 1, lettera A) che sempre più in futuro entreranno nel sistema giuridico e nella cultura anche italiani per degiurisdizionalizzare il contenzioso, a scopo deflattivo. Nell'ottica di ridurre il tasso di litigiosità e riequilibrare, a livelli più sopportabili dal sistema, la domanda di giustizia con un'offerta sostenibile e quindi efficiente.

Ancora di recente il 21/05/2013 l'UE ha adottato una seconda delibera (la numero 11) in tema di ADR, questa volta specifica per le controversie dei consumatori (e non quindi tra imprese ed imprese) da recepirsi dagli Stati membro entro il 9/7/2015.

La disciplina della nuova mediazione ricalca per molti versi quella precedente (ancora però deve essere aggiornato ex art.16, c. 2, D.lgs cit. il relativo Regolamento interministeriale n. 180/2010) ed è stata introdotta in una versione sperimentale e quindi temporanea per la durata di solo quattro anni e cioè fino al 21/9/2017. Al termine dei primi due anni verrà attivato dal Ministero della Giustizia un monitoraggio sugli esiti della sperimentazione (art. 5, c. 1 bis, D.lgs 28/10).

Molte però sono anche le novità rispetto alla disciplina del 2010, quali ad esempio:

1)E' stato ancora una volta modificato (art. 77 D.L. 69/2013) il Codice di Procedura civile per inserirvi il nuovo articolo 185 bis (già in vigore dal 21/8/2013): "Proposta di conciliazione del giudice.

Il giudice, alla prima udienza, ovvero sino a quando è esaurita l'istruzione, formula alle parti ove possibile, avuto riguardo alla natura del giudizio, al valore della controversia e all'esistenza di questioni di facile e pronta soluzione di diritto, una proposta transattiva o conciliativa. La proposta di conciliazione non può costituire motivo di ricusazione o astensione del Giudice".

Secondo una prima interpretazione del Tribunale di Milano (ordinanza 4 Luglio 2013, Giudice Simonetti) il nuovo articolo deve ritenersi subito applicabile, in assenza di una disciplina transitoria, anche ai processi già pendenti dal giorno della sua entrata in vigore.

La principale differenza con il precedente articolo 185 c.p.c. (che rimane in vigore:

"Il giudice, in caso di richiesta congiunta dalle parti fissa la comparizione delle medesime al fine di interrogarle liberamente e di provocarne la conciliazione. Il Giudice ha altresì facoltà di fissare la predetta udienza di comparizione personale a norma dell'art. 117 c.p.c.") è che con la nuova norma il Giudice può anche formulare direttamente una proposta transattiva (che comporti cioè reciproche concessioni delle parti) o conciliativa (che definisca il giudizio anche senza rinunce), sulla sola base degli atti di causa. Senza più cioè la necessità di sentire le parti e di svolgere il tentativo di conciliazione ex art. 185 c.p.c..

(In giurisprudenza la prima applicazione in assoluto di tale nuovo articolo appare essere l'ordinanza del 27/8/2013 del Tribunale di Nocera Inferiore:

"P.Q.M. Il Giudice formula alle parti la seguente proposta transattiva o conciliativa: con corresponsione a parte opponente della somma di euro 8.000,00 all'attualità, previa compensazione delle rispettive ragioni e a definizione integrale della controversia. Il tutto, con integrale compensazione delle spese di lite fra le parti e con partizione delle spese dell'espletata CTU a carico della banca.

Fissa, per prendere atto delle posizioni delle parti su tale proposta, l'udienza del 15/07/2014; a tal fine, le parti sono invitate a conferire tempestivamente con i propri assistiti, munendosi eventualmente di procura speciale per la formale accettazione della proposta.

Si riserva all'esito per l'eventuale proseguo istruttorio (in particolare, affidamento di incarico integrativo

al CTU”).

E’ ovvio che dalla proposta del Giudice le parti possano arguire la sua idea sulla controversia e conseguentemente prevedere di massima la decisione finale cui il Giudice, allo stato, sia incline.

Le parti avranno quindi interesse ad accettare la proposta del Giudice per prevenire una sentenza analoga. O a contestarla: e quindi l’ultimo comma del nuovo 185 bis c.p.c. prevede opportunamente che “la proposta di conciliazione non può costituire motivo di ricsuzione (art. 52 c.p.c.: nei casi in cui è fatto obbligo al giudice di astenersi, ciascuna delle parti può proporre la ricsuzione) o astensione del Giudice (art. 51 c.p.c.: il giudice ha l’obbligo di astenersi quando ha dato consiglio nella causa).

Tale previsione da un lato rende più libero il Giudice di avvalersi di questa facoltà, dall’ altro impedisce alle parti o l’una o l’altra di contestare in tal modo il prosieguo di un giudizio che stia prendendo per una di esse una piega negativa avendo conosciuto la proposta (e quindi l’idea) del Giudice.

2)L’Istituto della mediazione viene ora ridefinito quale attività “finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con (e non più “sia nella”) la formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa”.

Tale modifica accentua il carattere facilitativo dell’Istituto, maggiormente volto cioè alla ricerca congiunta di un accordo amichevole basato sugli interessi delle parti: rispetto al quale la proposta si pone un piano successivo, di minor rilevanza. E comunque eventuale.

3)L’obbligatorietà della mediazione (130.000 liti all’ anno dal marzo 2011 al dicembre 2012) è stata eliminata per le controversie relative alla responsabilità da danno da sinistro stradale (che avevano riscontrato la minore adesione delle parti invitate poiché le Compagnie di Assicurazione tendevano a non presentarsi nel 90% dei casi circa) ed estesa (confermate invece tutte le altre materie) alla responsabilità oltre che medica anche sanitaria: che appare più un chiarimento terminologico che una nuova materia (art. 5, c. 1 bis., D.lgs cit.).

4)E’ stato risolto il contrasto interpretativo sorto in Giurisprudenza nella precedente fase di applicazione della normativa precisando espressamente (art 5, c. 4, lettera c, D.lgs cit.) che i procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite ex art. 696 bis c.p.c. sono esclusi dalla mediazione obbligatoria, anche da quella ordinata dal giudice.

5)Viene istituita la competenza territoriale: la domanda deve essere presentata presso un Organismo di

mediazione presente nel luogo del Giudice competente per la controversia (art. 4, c. 1, D.lgs cit.).

In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all' Organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza.

6) Si è resa obbligatoria anche la già citata assistenza di un legale durante tutta la procedura: al primo incontro ed a quelli successivi, le parti devono partecipare con un avvocato.

7) Una delle novità rispetto alla precedente disciplina che assumerà maggior rilievo è la possibilità (in qualunque momento, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti) attribuita (anche in sede di appello) al Giudice dalla nuova formulazione dell'art. 5, c. 2, D.lgs cit. di "disporre" (nella disciplina previgente il Giudice "invitava" le parti a procedere alla mediazione ma occorreva il consenso delle stesse: "se le parti aderiscono all' invito". E nella prassi non aveva avuto grande applicazione) l'esperimento della mediazione quale condizione di procedibilità della domanda anche in corso di causa. Purché prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni o di discussione della causa, assegnando alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

Questa è la norma che inciderà maggiormente sulla prassi e quindi sul costume sociale: anche perché il Giudice può disporre la mediazione non solo per le specifiche controversie obbligatorie previste dal D.lgs cit. ma anche in qualsiasi altra materia (sempre però nell' ambito dei diritti disponibili).

Se pertanto la nuova disciplina della mediazione da un lato ne affievolisce il carattere di obbligatorietà preprocessuale iniziale, dall' altro correlativamente ne rafforza ed estende l'applicabilità in corso di causa.

8) Durante il primo incontro (fissato dall' Organismo non oltre 30 giorni - art. 8, c.1, D.lgs cit. - dal deposito della domanda: prima erano 15. E la durata massima della procedura è ora ristretta a tre mesi - art. 6, c.1, D.lgs cit. - rispetto ai quattro precedenti. Sempre inapplicabile la sospensione feriale, ex art. 6, comma 2, D.lgs cit.) il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione. Ed invita le stesse ed gli Avvocati ad esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura. Proseguendo con lo svolgimento solo in caso di riscontro positivo.

Se invece il procedimento si interrompe subito, si considera comunque esperito ai fini della condizione di procedibilità della domanda giudiziale (art. 5, c. 2 bis, D.lgs cit.). E nessun compenso (ad esclusione delle sole spese vive e di avvio, per esempio quelle di notifica) è dovuto all' Organismo di mediazione (art. 17, c. 5 ter, D.lgs cit.).

9) Se una parte non si presenta senza un giustificato motivo al procedimento di mediazione. il Giudice può condannarla, una volta che si sia costituita in giudizio, a pagare una somma pari al relativo contributo unificato (art. 8, c. 3, D.lgs cit.).

(Secondo i dati del Ministero della Giustizia nel contenzioso condominiale il valore medio della lite è di € 5.000 il che comporta solo € 85 di contributo unificato. Ma ad esempio nel caso di divisioni e successioni ereditarie l'importo medio sale ad € 90 000 con un conseguente contributo di € 660).

Inoltre il Magistrato potrà trarre elementi di prova dalla mancata partecipazione ai sensi dell'art. 116, 2° c., c.p.c..

In conclusione la nuova disciplina mira ad indurre la parte convenuta a partecipare in ogni caso almeno al primo incontro: stante da un lato la sua sostanziale gratuità (salvo le spese per l'Avvocato) e dall' altro il rischio di sanzioni (art.8, c. 4 bis, D.lgs cit.) per la mancata partecipazione senza giustificato motivo.

E ciò perché l'esperienza precedente ha dimostrato che il fallimento della procedura è in "re ipsa" nei casi di mancata partecipazione "ex tunc"; qualora invece le parti almeno una volta si incontrino e il mediatore riesca ad avviare tra loro un dialogo iniziale, a stabilire un contatto, un canale di comunicazione, le possibilità di una definizione conciliativa assumono maggiore concretezza.

Con la nuova disciplina pertanto si assisterà ad un più alta presenza al primo incontro delle parti invitate: pur se riluttanti e al solo scopo di evitarsi conseguenze pregiudizievoli nel prosieguo della causa.

10) Qualora invece la procedura prosegua dopo il primo incontro, il mediatore aiuta le parti a definire la controversia con un accordo amichevole che, se raggiunto, viene sottoscritto anche dagli avvocati ed allegato al processo verbale redatto dal mediatore.

L'accordo che sia sottoscritto anche dagli avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio e degli obblighi di fare o di non fare nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

Con la loro sottoscrizione gli avvocati (art. 12, c. 1, D.lgs. cit.) certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all' ordine pubblico: quelle inderogabili dai singoli privati (v. l'art. 1343 C.C.).

In difetto l'omologazione e la certificazione è effettuata con decreto dal Presidente del Tribunale, su istanza di parte, come nella disciplina precedente.

11) Inoltre è ora direttamente trascrivibile (ex art. 84 bis D.L. 21/6/2012 n.69) la sottoscrizione di un accordo di mediazione che accerta l'usucapione se autenticato da un Notaio o altro Pubblico Ufficiale a ciò autorizzato in forza di una modifica al Codice Civile che ha aggiunto all' uopo il comma 12 bis all'

art. 2643 C.C. (“Atti soggetti a trascrizioni”).

12) Tutti gli avvocati iscritti all’Albo sono mediatori di diritto (art. 16, c. 4 bis, D.lgs 28/2010) ma quelli iscritti agli Organismi di mediazione devono formarsi

adeguatamente in materia e mantenersi sempre aggiornati al riguardo in forza del Codice Deontologico Forense: “Art. 55-bis (Mediazione).

L’avvocato che svolga la funzione di mediatore deve rispettare gli obblighi dettati dalla normativa in materia e le previsioni del regolamento dell’organismo di mediazione, nei limiti in cui dette previsioni non contrastino con quelle del presente codice.

I. L’avvocato non deve assumere la funzione di mediatore in difetto di adeguata competenza.

II. Non può assumere la funzione di mediatore l’avvocato:

a) che abbia in corso o abbia avuto negli ultimi due anni rapporti professionali con una delle parti;

b) quando una delle parti sia assistita o sia stata assistita negli ultimi due anni da professionista di lui socio o con lui associato ovvero che eserciti negli stessi locali.

In ogni caso costituisce condizione ostativa all’assunzione dell’incarico di mediatore la ricorrenza di una delle ipotesi di cui all’art. 815, primo comma, del codice di procedura civile.

III. L’avvocato che ha svolto l’incarico di mediatore non può intrattenere rapporti professionali con una delle parti:

a) se non siano decorsi almeno due anni dalla definizione del procedimento;

b) se l’oggetto dell’attività non sia diverso da quello del procedimento stesso.

Il divieto si estende ai professionisti soci, associati ovvero che esercitino negli stessi locali.

IV. È fatto divieto all’avvocato di consentire che l’organismo di mediazione abbia sede, a qualsiasi titolo, presso il suo studio o che quest’ultimo abbia sede presso l’organismo di mediazione”.

13) Al procedimento di mediazione nelle materie obbligatorie diventa applicabile

(art. 17, c. 5 bis, D.lgs cit.) l’ammissione al gratuito patrocinio a spese dello Stato per i non abbienti: la parte che si trovi nelle relative condizioni deposita presso l’Organismo una apposita dichiarazione

sostitutiva dell'atto di notorietà la cui sottoscrizione può essere autenticata dal mediatore e deve produrre a pena di inammissibilità, se l'Organismo lo richiede, la documentazione probatoria necessaria.

III) LE CONTROVERSIE CONDOMINIALI.

In questa sede si faranno solo due brevi accenni preliminari al necessario coordinamento tra la nuova disciplina della mediazione e l'impugnazione giudiziaria delle delibere dell'assemblea condominiale ex art. 1137 C.C..

Con il primo, si segnala che è rimasta immutata la previsione ex art. 5, c. 6, D.lgs cit. in forza della quale la comunicazione al Condominio della domanda di mediazione impedisce (per una sola volta) la decadenza dal termine dei 30 giorni per l'impugnazione giudiziaria ex art. 1137 C.C.; in caso di mancato accordo però la stessa dovrà essere introdotta sempre entro i 30 giorni, decorrenti dal deposito del verbale negativo presso l'Organismo.

Con il secondo, si nota come l'art. 5, c. 3, D.lgs cit. – invariato – specifica che lo svolgimento della mediazione non preclude la concessione di provvedimenti cautelari: è pertanto possibile, anche avviato il procedimento di mediazione, proporre al Giudice l'istanza di sospensione della delibera condominiale contestata secondo il nuovo ultimo comma dell'art. 1137 C.C., in cui se ne rafforza appunto il carattere cautelare ex art. 669 bis e segg. C.P.C..

Tornando alla disciplina della mediazione per il Condominio, nessuna disposizione particolare si rintraccia nel cd. D.L. "del Fare": la sua specificità si rinviene nell' art. 71 quater delle Disposizioni di Attuazione del C.C. che era stato introdotto ad hoc dalla Legge di Riforma del Condominio del Dicembre 2012 (la n. 220 dell'11/12/2012, in vigore dal 18/6/2013). E non espunto dal testo della Riforma nonostante che l'11/12/2012 fosse già intervenuta la citata sentenza 272 del 6/12/12 della Corte Costituzionale che aveva eliminato dall'Ordinamento, per eccesso di delega legislativa, la legge sulla mediazione in allora vigente.

Pertanto l'articolo 71 quater C.C., pensato prima dell'intervento della Corte, era rimasto un residuo privo di significato (fino ad oggi): esclusivamente perché Camera e Senato furono costrette a non emendare ulteriormente il testo della proposta di legge già votata per evitare che l'anticipata fine della legislatura di fine 2012 facesse ancora slittare la Riforma condominiale tanto attesa.

L'articolo però non era ovviamente applicabile senza più la Mediazione. Ed è ritornato improvvisamente ad avere un senso il 21/9/13 per la inaspettata reviviscenza dell'Istituto della mediazione che, a distanza di quasi un anno dalla sentenza della Corte Costituzionale, ha ripreso in tale data il suo corso. E ricorso, come sosteneva Vico.

Il primo comma dell'art. 71 quater disp. att. C.C. specifica che cosa si debba intendere per "controversie in materia di Condominio" con riguardo al procedimento di mediazione: ricomprendendo in esse tutta la materia condominiale incluse le questioni relative alla responsabilità dell'amministratore (art.

1130-1133c.c.), l'impugnazione delle delibere assembleari, la riscossione dei contributi condominiali

(art. 63 disp. att. c.c.), la modifica delle tabelle condominiali (art. 69 disp. att. c.c.), l'infrazione dei regolamenti condominiali (art.70 disp. att. c.c.).

Il secondo comma introduce la competenza territoriale per il procedimento di mediazione anche per il Condominio stabilendo che la domanda deve essere presentata a pena di inammissibilità presso un Organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il Condominio è situato.

(Disposizione del Dicembre 2012 che aveva anticipato l'analogo principio, già esaminato, introdotto dalla nuova disciplina sulla mediazione, art. 4, c. 1, D.lgs cit.: "La domanda è presentata mediante deposito di istanza nel luogo del giudice territorialmente competente").

Analogo ma non identico poiché in certe materie vi possono essere – a norma del Codice di Procedura Civile – più Giudici territoriali competenti per una controversia, i cd. Fori alternativi quale: ad esempio, l'art. 20 c.p.c.: "(Foro facoltativo per le cause relative a diritti di obbligazione) Per le cause relative a diritti di obbligazione è anche competente il giudice del luogo in cui è sorta o deve eseguirsi l'obbligazione dedotta in giudizio".

In un caso del genere quindi vi saranno pertanto più Organismi di mediazione competenti ex art. 4, c.1, D.lgs cit.

Ma non per la materia condominiale per il quale la competenza territoriale è immutabile perché l'art. 71 quater, disp. att. C.C., deve considerarsi norma speciale derogativa della generale.

(Ambedue le norme sono da coordinarsi con il nuovo art. 23 c.p.c. come modificato dalla Legge di Riforma del Condominio che ha precisato espressamente che anche per le cause tra condòmini e Condominio è competente il Giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi: aggiungendo appunto l'inciso "ovvero tra condòmini e Condominio" per recepire il principio dalle Sezioni Unite di Cassazione 18/9/06 n. 20076).

Quanto poi allo svolgimento del procedimento di mediazione il terzo comma dell'art. 71 quater disp. att. C.C. prevede che l'amministratore sia legittimato a partecipare al primo incontro ma solo previa autorizzazione e conseguente delibera assembleare ad hoc; e con l'elevato quorum di cui all' art. 1136, c.

2, C.C.: almeno alla maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio.

Fra l'altro in quella sede occorrerà nominare necessariamente anche l'avvocato, la cui assistenza tecnica fin dal primo incontro è diventata ora obbligatoria, come si è visto. Il quarto comma poi prescrive che il mediatore disponga, su istanza del Condominio, una congrua proroga del termine per la prima comparizione delle parti; poiché è notorio che quando il Condominio è convenuto non è agevole ottenere in tempo utile la citata delibera assembleare che legittimi l'amministratore a partecipare: come noto l'Organismo di mediazione è tenuto a fissare l'incontro non oltre 30 giorni (e non più 15) dal deposito della domanda (art. 8, 1° c., D.lgs. cit.).

Il quinto comma dell'art. 71 quater c.c. precisa poi che anche per la ratifica della proposta di mediazione conclusiva occorre un'altra assemblea condominiale, sempre con la maggioranza degli intervenuti e almeno della metà del valore dell'edificio. In difetto, la proposta si intende non accettata, anche se l'accordo sia già stato raggiunto dall'amministratore durante il procedimento di mediazione.

In questa previsione emerge però un ostacolo di carattere pratico (come notato dall'Avv. Pierluigi Amerio il 18/9/2010 a Piacenza al 20° Convegno del Coordinamento Legale della Confedilizia): le difficoltà del raggiungimento delle necessarie (e tempestive) maggioranze per la ratifica della delibera. Soprattutto ove si tratti di condomini assai numerosi o in località di villeggiatura: tenendo presente che nell'arco dei tre mesi di durata massima del procedimento di mediazione occorrerà convocare l'assemblea più volte e rapidamente.

Infine l'ultimo comma dell'art. 71 quater c.c. disciplina – data la peculiarità della materia condominiale – le conseguenze della possibilità per il mediatore di formulare d'ufficio una proposta di conciliazione (art. 11, c. 1, D.lgs. cit.) qualora le parti non raggiungano tra loro un accordo oppure quando le stesse gliene facciano concorde richiesta in qualunque momento del procedimento.

In tal caso la proposta di conciliazione va comunicata alle parti per iscritto e le stesse, sempre per iscritto, devono fare pervenire al mediatore l'accettazione o il rifiuto nel termine massimo di sette giorni. Anche in questo caso la proposta si intende rifiutata (art. 11, 2 c., D.lgs. cit.) in mancanza di risposta tempestiva.

Tempi questi non praticabili in una controversia condominiale: soccorre pertanto l'ultimo comma dell'art. 71 quater c.c. che deroga all'art. 11, c. 2 D.lgs. cit. stabilendo che in questi casi sia il mediatore a fissare il termine più appropriato alla fattispecie per avere il riscontro sulla proposta, tenendo conto cioè della necessità dell'Amministratore di munirsi di una apposita delibera assembleare, con la tempistica conseguente.

Nonostante quest'ultima previsione ed anche quella esaminata del precedente quarto comma dell'art. 71 quater c.c., residuano comunque forti dubbi sull'operatività in concreto della mediazione in materia condominiale, soprattutto in presenza di un elevato numero di condòmini o di Condomini con un alto numero di non residenti e cioè di seconde case.

E' fatto notorio che non sia infatti agevole la convocazione in tempi rapidi e frequenti di assemblee, soprattutto in questi ultimi casi. Vi è quindi da temere che sia difficile raggiungere le maggioranze prescritte dalla legge, anche alla luce del fatto che la Riforma del Condominio ha come noto stabilito (art. 67, c. 5, Disp. Att. C.C.) che all'Amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualsivoglia assemblea.

Il rischio pertanto è che l'istituto della mediazione in materia condominiale, invece di ottenere risultati deflattivi efficaci dell'elevato contenzioso tipico di queste controversie (che quindi più di altri ne ha necessità), finisca poi per appesantire inutilmente, con un'ulteriore procedura improduttiva (con maggiori tempi e costi), il libero esercizio dei diritti e della giurisdizione.

Anche se poi nella materia condominiale di tale esercizio ve ne è forse un eccesso: il 19/9/2013 il presidente della Corte di Cassazione, Giorgio Santacroce, anche a proposito dell'ostilità diffusa nei confronti dell'istituto soprattutto tra gli avvocati, ha invitato a riflettere su "quante spese ci sono dietro una causa da 30 euro. Quando mi dicono che è una questione di principio rispondo che non si possono fare questioni di principio di questo tipo intasando la giustizia.

All'estero ci guardano come marziani perché le liti di condominio non arrivano in tribunale".

Avv. Francesco Massimo Tiscornia

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it