

Con la mediazione si risolvono in breve tempo le controversie

Comunicare è d'obbligo per risolvere le liti condominiali

La mediazione diretta alla conciliazione delle liti, introdotta nel marzo 2011 ed estesa alle controversie condominiali e stradali nel 2012, anche se non più obbligatoria deve essere considerata un validissimo mezzo per risolvere le controversie in breve tempo e a costi contenuti. Sarebbe dispersivo, in quanto già conosciuto, descrivere l'istituto della mediazione di cui al D.Lgs n. 28 del 4 marzo 2010, così come altrettanto superfluo sarebbe soffermarsi sulla sentenza della Corte Costituzionale del 23/12/2012 che ha dichiarato la non obbligatorietà della mediazione stessa, per eccesso di delega. Ciò che, viceversa, si ritiene importante sottolineare è il fatto che, nell'approvare il testo della "riforma del condominio", non si sia tenuto conto della nota sentenza della Corte Costituzionale e si sia mantenuto integro il disposto del novellato articolo 71-quater delle disposizione di attuazione del Codice Civile. Tale art. 71-quater delle disp. att. del c.c. testualmente recita:
"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 III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice. La domanda di mediazione deve

di Raffaele Caratozzolo



Raffaele Caratozzolo

essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare".

Da una attenta lettura della disposizione si rileva quanto segue:

- viene esplicitamente disciplinato l'ambito delle controversie rientranti nella qualifica di "materia condominiale", stabilendo che sono tali solo quelle derivanti dall'applicazione degli articoli dal 1117 al 1139, oltre agli art. 61 e 72 delle stesse disposizioni attuative;
- viene stabilita la competenza territoriale dell'Organismo a cui fare domanda di mediazione e che, conseguentemente, non è più lasciata alla libera scelta dell'istante, ma deve trovarsi nella circoscrizione del Tribunale ove è situato il condominio;
- anche se precedentemente veniva ritenuto opportuno, oggi il codice ci dice che l'Amministra-



to, per poter partecipare alla seduta di mediazione (sia in qualità di istante che di chiamato), deve essere esplicitamente legittimato (autorizzato) dall'Assemblea di condominio, la quale adotta la delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti (direttamente o per delega) che rappresenta almeno 500 millesimi di proprietà;

- poiché, come sappiamo, i termini per la comparizione delle parti in prima seduta sono alquanto ristretti e che, nella realtà l'Amministratore non ha il tempo materiale e legale per convocare l'Assemblea e ottenere da questa la legittimazione a parteciparvi, il mediatore, su istanza del condominio, ne dispone una proroga;
- lo stesso dicasi in caso di formulazione di una proposta in sede di mediazione e che, è sempre l'Assemblea a dover autorizzare il proprio Amministratore ad accettarla o meno e sempre con la stessa maggioranza del 2° comma dell'art. 1136 de codice civile.

Queste disposizioni, per un Amministratore di Condominio, sono importantissime ai fini della sua personale responsabilità. Non conoscere le "regole del gioco" equivale a rischiare di partecipare alla mediazione in modo illegittimo, sottoscrivere accordi non deliberati, rispondere non a nome del condominio, senza la relativa autorizzazione, ma a nome proprio su materie che esulano dai suoi compiti.

Dalla parte del mediatore, non conoscere i limiti e relativi poteri di intervento in mediazione da parte di un Amministratore per conto del condominio rappresentato, equivale a rischiare di delegittimare l'intero procedimento di mediazione a scapito suo personale e dell'intero Organismo di appartenenza.

Ma quali sono le controversie più ricorrenti in materia condominiali sia

presso i Tribunali ordinari che presso gli Organismi di mediazione?

Si può senz'altro affermare che le controversie più "gettonate" sono:

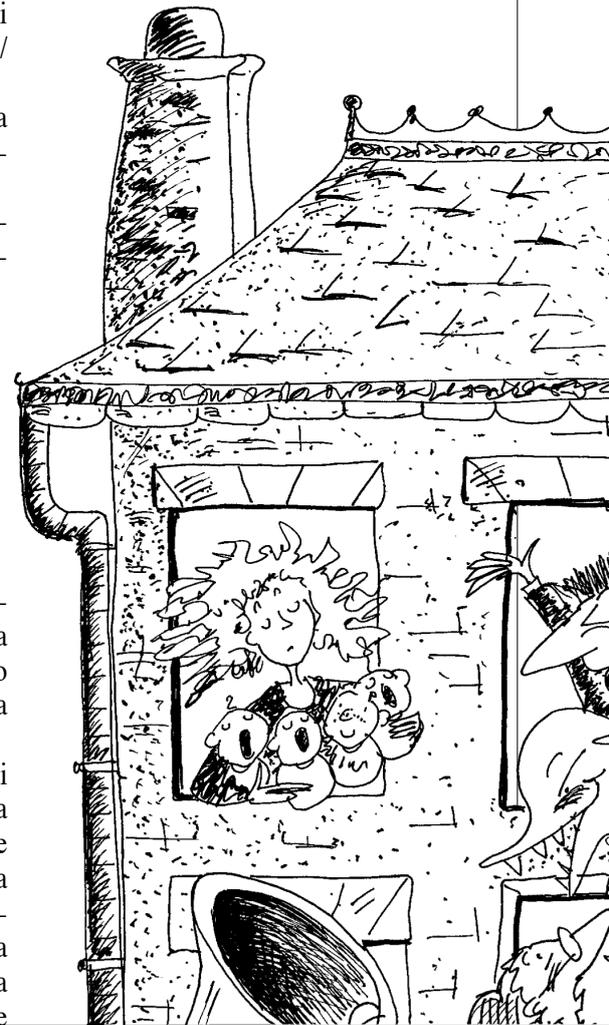
- mancata consegna di documenti tra amministratore uscente e subentrante;
- criteri di ripartizione delle spese condominiali;
- difetti di costruzione e mancati interventi da parte del costruttore/venditore;
- mancato risarcimento danni da parte di Compagnie di Assicurazione;
- mancata presentazione dei rendiconti annuali da parte dell'Amministratore.

Personalmente, in qualità sia di amministratore di condomini che di mediatore, posso però affermare che la più grossa problematica che si rileva è la diffusa incapacità di "comunicare". Oggi, purtroppo non si sa comunicare, si ha timore di comunicare, si evita di comunicare, ritenendo più opportuno percorrere la via della "forza" intesa come ricorso a procedure legali a prescindere da ogni considerazione.

Si ritiene, a torto, che tentare di comporre amichevolmente una controversia equivalga a dichiarare palesemente la propria debolezza e che, la parte opposta, vista sempre come "il nemico" sia pronta ad approfittarne. E' ancora diffusa la mancanza di conoscenza delle procedure alternative per risolvere le controversie. Non si sa che, per dette procedure, il mediatore non giudicherà i comportamenti, dando ragione a una o all'altra parte, ma che, viceversa, aiuterà le parti in conflitto a ritrovare la comunicazione persa, adoperandosi affinché i soggetti in conflitto possano trovare una soluzione che soddisfi, anche parzialmente, entrambi.

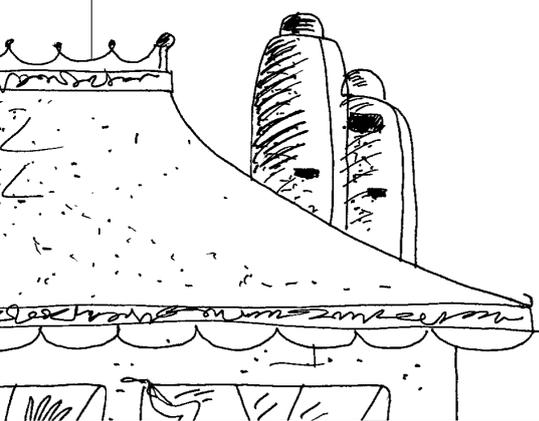
Spesso si legge una norma solo dal punto di vista della

sua obbligatorietà e quindi come una norma da subire e non ci si accorge che, viceversa e contrariamente alla comune credenza, quella stessa norma è diretta a risolvere meglio e più velocemente una controversia. Questo è proprio il caso del nuovo art.



71-quater che, anche se ritenuto non obbligatorio dalla Corte Costituzionale, contiene l'invito a risolvere le controversie condominiali attraverso l'istituto della mediazione, sollecitato ed avallato quale metodo alternativo espressamente riconosciuto.

Raffaele Caratozzolo
Dottore Commercialista, Mediatore
e Presidente ANACI Brescia



Condominio... riformato

Le norme che regolano il Condominio sono contenute negli articoli dal 1117 al 1139 del c.c., oltre alle disposizioni di attuazione e le varie leggi speciali. Dette norme sono rimaste invariate per circa 70 anni e da tempo si sentiva la necessità di un rinnovamento sia nella forma che nel contenuto delle stesse. Costatati i vari tentativi di riformare le regole durante gli ultimi anni però, la riforma era attesa con una certa dose di timore proprio per le incertezze dimostrate dal legislatore in una materia di vasta portata, di non facile applicazione e per le innumerevoli controversie nelle aule dei tribunali. E' il 11 dicembre 2012 viene approvata la legge n. 220 e che, a seguito della pubblicazione in G.U. del 17 dicembre dello stesso anno, entrerà in vigore dopo sei mesi ed esattamente il 18 Giugno 2013.

In verità, le norme previste dalla legge non sono completamente nuove in quanto le stesse vengono formulate in modo più chiaro e snello e, in molti casi, trasformano in articoli di legge, casistiche già affrontate dai vari Tribunali di merito o di legittimità.

Non saranno certo poche righe o qualche pagina di riflessioni a poter dare un quadro dettagliato delle novità e dei riflessi sia per il Condominio, che per i condomini e soprattutto per l'Amministratore. Cercheremo, comunque, di fare una veloce carrellata

del nuovo testo, rimandando ad uno specifico ed auspicabile master a tema ogni approfondimento in materia.

La nomina dell'Amministratore diventa obbligatoria quando i condomini sono più di otto (in precedenza la norma stabiliva l'obbligatorietà dopo i quattro condomini). Si ricorda, a proposito che un condominio è tale quando i condomini sono almeno due, in caso contrario si parla di comunione. Il nuovo testo della riforma, prevede requisiti specifici e obbligatori per svolgere la professione di Amministratore di condominio senza i quali la nomina è nulla, in quanto contro legge. Il riflesso non è di poco conto in quanto l'amministratore, eletto in contrasto con la legge perché senza i requisiti previsti, non ha diritto al compenso. Inoltre, un riferimento dovrà essere fatto anche rispetto alla legge sulle attività non regolamentate, che prevedono, in aggiunta a quanto stabilito dagli artt. 1129 e 1130 c.c. (nuova formulazione) altri requisiti non "aggirabili".

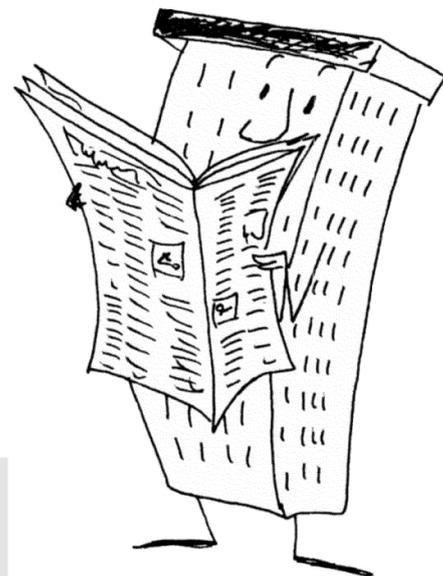
La novità, che nella realtà è stata ripresa da sentenze della Corte di Cassazione, è data dalla possibilità di amministrare un condominio anche sotto forma di società, sia di persone che di capitali. In tal caso i requisiti dovranno essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, o dall'Amministratore o dai dipendenti che, di fatto, amministrano condomini.

I condomini possono subordinare la nomina dell'Amministratore all'esibizione di una polizza assicurativa sui danni professionali e prevedere anche un adeguamento della stessa, in caso di opere straordinarie, per un capitale non inferiore al valore dei lavori deliberati.

L'Amministratore, dopo la nomina, deve accettare esplicitamente la nomina stessa dettagliando il compen-

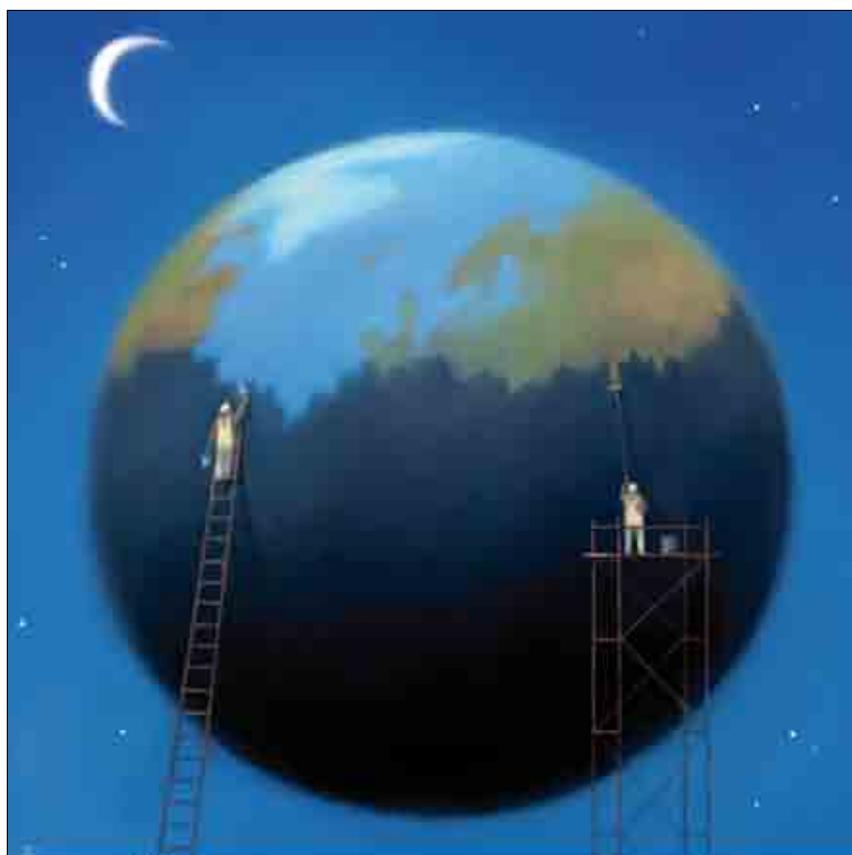
so nelle voci che lo compongono. Se il preventivo non è dettagliato, lo stesso Amministratore non avrà possibilità di chiedere somme aggiuntive. Dovrà indicare tutte le sue generalità, apponendo, in luogo visibile o di maggior passaggio anche i recapiti telefonici, nonché i giorni di ricevimento dei condomini.

Il mandato per la gestione condominiale dato all'Amministratore dura



un anno ma, nella nuova formulazione, se non interviene revoca, la durata si proroga per lo stesso periodo (altro anno). Dopo di che occorre procedere esplicitamente a nuova nomina, o conferma. Così come anche un condomino potrà chiedere la nomina di un amministratore o revoca dell'attuale al giudice, dal 18/6/2013 la facoltà di richiesta di nomina giudiziaria, potrà essere esercitata dallo stesso Amministratore. Anche la norma che segue è stata acquisita da ripetute sentenze della Corte di cassazione e più specificatamente: l'Amministratore dovrà "aprire" un conto corrente per ogni condominio amministrato su cui far transitare ogni spesa o incasso.

È prevista in modo analitico e puntuale, la tenuta di registri condominiali: il registro dell'anagrafe condominiale, il registro di contabilità, il registro di nomina e revoca dell'amministratore, il registro dei verbali assemblea e, *dulcis in fundo* (art. 1130-bis) è previsto il nuovo "rendiconto



VOGLIAMO LAVORARE PER QUALCOSA,
NON CONTRO QUALCUNO.

CELEBRANO CHE SIA
GIUNTO IL MOMENTO
DI RANZIOMARE COME
UNA COMUNITÀ
BRANCO REGOLA CORRE
BICORNE DEL SISTEMA
PICCOLI E GIUDIZIARI
SERVE UN FENOMENO
TECNICO IMPAZZITE
NON BICENTRO
CHEL'AMMINICHI
LE DITTEZIONI
PER LAVORARE, NON PER
CONTRO QUALCUNO
SIA A RANZIOMARE TUTTI


I COMMERCIALISTI
OFFICIAL TEAM

condominiale” che, oltre al registro di contabilità, si compone di un riepilogo finanziario e della nota esplicativa.

Come si può ben constatare, il legislatore ha voluto sempre più avvicinare la contabilità condominiale a quella di tipo commerciale, pur mantenendo ben distinte le due cose. Si parla infatti di principio di competenza condominiale che, necessariamente per natura, non può essere assimilata alla competenza in campo di contabilità commerciale. Nel condominio non si registrano ratei e risconti, non si registrano ammortamenti, non si registrano fatture da emettere o da ricevere ecc. ecc. Si registrano, viceversa tutti quei documenti che, pur se non ancora pagati, sono pervenuti nell’esercizio (annuale, anche non coincidente con l’anno solare). Tutto ciò che però non è registrabile, deve essere evidenziato nel riepilogo finanziario (crediti e debiti, accantonamenti, azioni legali, il tutto con distinzione tra esercizio attuale e periodi pregressi.

Altra novità, consolidata dalla prassi di moltissimi condomini: l’assemblea può nominare un revisore contabile (non nel senso tecnico della professione, ma un soggetto, anche condomino, con funzioni di controllo) e prevederne anche un compenso specifico. Possono essere previste, se deliberate, multe per inosservanza del regolamento condominiali (il vecchio testo era fermo a 100 lire!!), che possono variare da € 200 a €800 in caso di recidività. Altra novità, a cui è stato dato molto risalto, un regolamento condominiale non può vietare la

detenzione di animali domestici. Ovviamente, se un regolamento contrattuale già esistente vieta tale detenzione, prevale questo e non la nuova norma.

Viene “intaccato” il principio della “parziarietà” delle somme a debito dei condomini. Ogni condomino risponde delle somme dovute limitatamente alle quote imputabili in proporzione ai millesimi di proprietà o di sezione. Il fornitore creditore non soddisfatto o soddisfatto solo in parte, doveva procedere ad atti ingiuntivi nei confronti dei condomini morosi per recuperare il suo dovuto. Oggi, la riforma prevede che quel fornitore potrà anche rivalersi su coloro che avevano già pagato, anche se dopo aver esperito ogni tentativo di recupero verso i condomini morosi, “intaccando” così il principio appunto della “parziarietà” sancito dalla stessa Corte di Cassazione.

Vi sarà solidarietà tra nudo proprietario e usufruttuario, e stessa solidarietà vigerà tra condomino venditore e condomino acquirente, fino a quando, il primo, non comunica all’Amministratore la stipula dell’atto di compravendita. Nuove norme riguardano anche le modalità di convocazione dell’Assemblea (sono previste riunioni multiple in caso di non completamento della discussione in un determinato tempo), sul distacco da impianti centralizzati e sul numero di deleghe possibili e divieto di conferire le stesse all’Amministratore. Anche i quorum previsti per la validità delle delibere assembleari (art. 1136 c.c.) hanno subito modifiche e, in alcuni casi, an-

che peggiorative. Si pensi al caso di installazione di ascensore per abbattimento di barriere architettoniche, prima previste con un quorum agevolato di 1/3 dei millesimi di proprietà, e oggi innalzato ad almeno 500 millesimi (!!)

Anche il c.d. “super condominio” subisce modifiche, soprattutto sulla rappresentanza dei condomini e loro partecipazione in assemblea; così come subiscono variazioni, nel senso di agevolazioni, l’apposizione di pannelli solari sui tetti o lastrici comuni, impianti di video sorveglianze e innovazioni in genere.

Anche dalla semplice lettura delle norme sopra esposte, si comprende bene quali possono essere state e quali saranno le controversie nascenti in ambito condominiale: Inadempienze o irregolarità da parte dell’Amministratore verso i condomini o anche terzi, criteri di ripartizione applicati in modo errato dalle previsioni legislative, maggioranze non rispettate, registri non compilati o compilati in modo errato, contabilità non chiare e trasparenti, mancata apertura di un c/c del condominio ecc. ecc. E tutte le controversie hanno un costo in termini di denaro e soprattutto in termini di tempi: una causa può concludersi anche in sei, sette anni e oltre!

R.C.

