

Recupero dei contributi condominiali e mediazione. Profili di criticità.

Nella disciplina della mediazione rientrano anche le controversie in tema di **riscossione dei contributi** ma, va precisato che, a norma dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, la mediazione non si applica *"nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione"*; ciò significa che la disciplina della mediazione obbligatoria può scattare nei procedimenti di opposizione al decreto ingiuntivo, solo a seguito della pronuncia giudiziale sulla sospensione o sulla provvisoria esecuzione che normalmente avviene in prima udienza.

Normalmente il ricorso per decreto ingiuntivo viene proposto dall'amministratore nei confronti del condòmino moroso sulla base di un rendiconto e di uno stato di ripartizione approvati dall'assemblea condominiale e la relativa ingiunzione è immediatamente esecutiva in virtù di quanto previsto dall'art.63, comma 1, disp.att. C.C..

In presenza di una delibera assembleare valida ed efficace, in mancanza di impugnazione e/o di vizi di nullità della stessa, il credito condominiale è ormai certo, liquido ed esigibile.

Non avrebbe senso, ottenuto il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, in caso di opposizione e di pronuncia negativa sulla richiesta di sospensione avanzata dall'opponente, sancire la obbligatorietà del tentativo di mediazione, considerato che la compagine condominiale si è già espressa con le maggioranze e le forme di legge.

Ritenere obbligatorio il procedimento significa influire sulla libertà e sul diritto di difesa, condizionare le parti, rendere incerto il risultato di un procedimento giudiziario ormai avviato e predefinito per legge.

D'altronde, non si comprende il motivo per il quale l'amministratore dovrebbe ritornare in assemblea per essere autorizzato a partecipare alla mediazione (art.71 quater comma 3 disp.att.C.C.) se tale procedimento è obbligatorio e se la norma prevede che l'amministratore può proporre il ricorso per decreto ingiuntivo anche senza bisogno dell'autorizzazione della assemblea (art.63, comma 1, disp. att. C.C.).

Sussisterebbe una legittimazione a prescindere dell'amministratore in virtù del mandato con rappresentanza (art.1704 C.C.) ed in virtù di quanto previsto dalle norme sulla rappresentanza processuale.

Infatti, l'art. 1131, ai commi primo e secondo, del codice civile dice che: *"nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi"*.

Un altro profilo di criticità attiene al quorum deliberativo.

Se il rendiconto ed il relativo stato di ripartizione sono stati approvati in assemblea con la maggioranza di cui all'art.1136, comma 3 C.C. perché l'amministratore dovrebbe essere legittimato a partecipare all'assemblea con

una delibera avente il quorum deliberativo di cui all'art.1136, comma 2, C.C. ?

Si produrrebbe una discrasia, un ibrido giuridico in virtù del quale l'assemblea legittimerebbe l'amministratore ad agire in giudizio per la riscossione del credito con la maggioranza degli intervenuti in assemblea in seconda convocazione (1/3) o addirittura l'amministratore potrebbe agire in giudizio senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea, mentre per partecipare al procedimento di mediazione sarebbe necessaria una delibera assembleare con un quorum di almeno 501 millesimi del fabbricato.

Quanto appena detto concerne la legittimazione dell'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione.

Altra questione (art.71 quater comma 5 e 6 disp.att. C.C.) attiene, invece, alla delibera che approva la proposta di mediazione per la quale è sempre prevista la maggioranza di cui all'art.1136 comma 2, C.C..

Vale anche in questo caso quanto già esposto in merito alla discrasia evidenziata sul quorum deliberativo.

E se l'assemblea condominiale non rifiuti la proposta e rilanci una controproposta? L'amministratore dovrebbe tornare in mediazione, ed in caso di ulteriore proposta dovrebbe ritornare in assemblea per poi tornare, in caso di approvazione, in mediazione.

Non possono, infine, essere trascurate le conseguenze dell'eventuale accettazione della proposta di conciliazione con riferimento alla sorte della parte del credito cui il condominio rinunci in sede di conciliazione ovvero le conseguenze di una impugnazione della delibera che approvi la proposta conciliativa per la quale si aprirebbe lo scenario di un'altra mediazione.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)