

La procedura di Mediazione a seguito della riforma in materia di Condominio.

Il D.L. n. 69/2013 (Decreto del Fare), convertito con modificazioni nella Legge n. 98/2013, ha reintrodotto l'obbligatorietà della mediazione come condizione di procedibilità per alcune materie tra cui rientrano anche le controversie in materia di Condominio.

Peraltro con la riforma del Condominio, attuata con Legge n. 220/2012, è stato introdotto **l'art. 71-quater delle disposizioni di attuazione del Codice Civile** che, con riferimento alla procedura di Mediazione obbligatoria, individua una nozione ampia di "Condominio": oltre alle questioni riguardanti le vicende relative alle parti comuni, ricomprende anche le questioni relative alla responsabilità dell'amministratore (artt. 1130-1133 c.c.), all'impugnazione delle delibere assembleari, alla riscossione dei contributi condominiali (art. 63 disp. att. c.c.), alla modifica delle tabelle condominiali (art. 69 disp. att. c.c.) e all'infrazione dei regolamenti condominiali (art. 70 disp. att. c.c.).

L'art. 71-quater stabilisce, per il procedimento di Mediazione in materia di Condominio, che la competenza territoriale dell'Organismo di Mediazione sia quella del luogo ove è situato il condominio e che l'amministratore possa partecipare al procedimento di Mediazione previa delibera dell'assemblea, da assumere con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (secondo quanto stabilito dall'art. 1136 c.c., secondo comma). In particolare, in sede di delibera assembleare, devono approvarsi le istruzioni utili per l'amministratore che sia autorizzato a partecipare al procedimento, oltre che il conferimento dell'incarico al difensore del condominio ed i poteri e i limiti per l'eventuale conciliazione della controversia.

Infine, l'art. 71-quater prevede che, nel caso in cui i termini di comparizione davanti al Mediatore non consentano di assumere detta delibera sia concessa una proroga del primo incontro di Mediazione: "*il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione*".

L'eventuale proposta di accordo dovrà poi essere necessariamente approvata dall'assemblea condominiale (con le stesse maggioranze sopra richiamate); in caso contrario la proposta si intenderà non accettata.

Il Mediatore è in ogni caso tenuto a fissare il termine per la proposta di conciliazione, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della richiamata delibera assembleare.

La disciplina in materia di condominio è regolata nel codice civile agli articoli 1117-1139 e dall'articolo 61 all'articolo 72 delle disposizioni per attuazione.