

**5 DOMANDE AL LEGISLATORE SULLA**  
**“Mediazione e conciliazione delle controversie civili e commerciali”**  
**In materia di CONDOMINIO**

Il 28 ottobre 2009 gli organi di stampa hanno riportato la notizia dell’approvazione, da parte del Consiglio dei Ministri, del decreto legislativo sulla mediazione e conciliazione nelle controversie civili e commerciali in attuazione della delega contenuta nell’ art.60 della Legge 69/2009 nel capo riguardante la Giustizia.

Il del decreto legislativo inviato al Presidente della Repubblica per l’emanazione prevede, all’art.5 “Condizioni di procedibilità e altri rapporti con il processo”, l’obbligatorietà del procedimento di mediazione ai sensi del decreto in materia – per ciò che qui interessa – di condominio, diritti reali, divisione, locazione<sup>1</sup>.

Ora, per il condominio si pongono i seguenti quesiti a cui è necessario dare una risposta:

1. Posto che, ex art.5, il procedimento di conciliazione è obbligatorio per la materia condominiale e ex art.5 del decreto legislativo l’esperimento dello stesso è “condizione di procedibilità della domanda giudiziale”, come si concilia con l’art.1137 c.c. che prevede il termine di trenta giorni a pena di decadenza per l’impugnazione delle delibere dell’assemblea dei condomini contrarie alla legge e al regolamento anche in relazione alla sistemazione delle fattispecie operata dalla Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 7.3.2005?  
Non è certo possibile immaginare che in meno di trenta giorni sia possibile esperire il tentativo obbligatorio di conciliazione e, in caso negativo introdurre la causa.
2. Stando così le cose il cittadino che intende impugnare una delibera deve prima proporre il ricorso giudiziario ex art.1137 c.c. e poi iniziare il procedimento di conciliazione e quindi il Giudice rinviare la trattazione della causa dopo la scadenza dei quattro mesi prevista dall’art.6 comma 1 del decreto legislativo?  
Così, allora, si aumentano i costi di accesso alla giustizia.
3. Il 29 luglio 2009 la 2<sup>a</sup> commissione permanente del Senato ha approvato il “Testo unificato proposto dal comitato ristretto per i disegni di legge nn. 71, 355, 399, 1119, 1283” sulla riforma del condominio. Nel nuovo testo dell’art. 1137 c.c. si prevede la sospensione del termine di impugnazione nel caso in cui “*la parte esperisca, nei confronti della delibera assembleare, procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie previste dalla legge o dal regolamento di condominio*”  
Perché nel decreto legislativo non è stata prevista una norma ad hoc sulla sospensione dei termini di impugnazione delle delibere dell’assemblea di condominio?
4. L’art.11 del decreto legislativo prevede che il mediatore formuli una proposta di conciliazione.  
La proposta di conciliazione dovrà essere portata dall’amministratore di condominio in assemblea al fine della sua approvazione.

---

<sup>1</sup> Le altre materie sono: divisioni, successioni ereditarie, patti di famiglia, comodato, affitto d’azienda, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari.

Con quali maggioranze ex art. 1136 c.c. la proposta di conciliazione dovrà essere approvata dall'assemblea dei condomini ?

5. Posto che l'amministratore non può impegnare o vincolare i condomini su una proposta conciliativa e che quindi, lo stesso, dovrà illustrarla all'assemblea, se l'assemblea dei condomini, letta la proposta di conciliazione, delibera di accettarla modificando parzialmente alcune condizioni, come deve essere considerata l' iniziale "formulazione di conciliazione" predisposta dal mediatore di cui all'art. 11 del decreto legislativo?

*Avv. Maurizio Voi*