

# Il verbale conciliativo negativo va comunque sottoposto all'assemblea

## Condominio

### Condòmini veri titolari dell'interesse all'intesa, non l'amministratore

**Ettore Ditta**

Nella mediazione condominiale si presenta il problema del ruolo che deve svolgere l'assemblea, soprattutto in tutti i casi diversi da quello in cui l'altra parte, pur partecipando alla procedura, di fatto si sottrae all'effettivo confronto prescritto dall'articolo 8 del Dlgs 28/2010.

La mediazione condominiale è stata innovata dalla riforma Cartabia ma l'intento di snellire l'iter procedurale non risolve tutti i problemi, anche perché parte della procedura non è un soggetto unico, ma la collettività dei condòmini. Perciò anche dopo l'inserimento, nel Dlgs 28/2010, del nuovo articolo 5ter, che attribuisce all'amministratore la specifica legittimazione ad attivare, aderire e partecipare al procedimento di mediazione (evitando così l'obbligo di chiedere la preventiva autorizzazione assembleare necessaria fino al 2023), rimane nella competenza esclusiva dell'assemblea l'approvazione dell'accordo o della proposta conciliativa (vedi Sole 24 ore del 29 agosto 2023). Restano però ancora indefiniti alcuni aspetti rilevanti. In particolare vi è il dubbio se l'amministratore, indipendentemente dal contenuto dell'accordo conciliativo e in caso di fallimento della procedura, sia co-

munque obbligato, dopo lo svolgimento del tentativo, a sottoporre all'assemblea la decisione: la risposta preferibile pare quella positiva di fronte a casistiche che possono essere le più varie.

Proviamo a citarne alcune: può accadere che un condomino controparte risulti avere completamente ragione e quindi l'esito più ragionevole della procedura dovrebbe essere l'accettazione integrale della domanda dell'istante in modo da evitare una successiva soccombenza; oppure che la domanda della mediazione possa riguardare violazioni, da parte proprio dell'amministratore, di obblighi prescritti dalla legge. In quest'ultimo caso lasciare la gestione completa della procedura all'amministratore stesso senza il coinvolgimento diretto dell'assemblea non terrebbe conto del sostanziale conflitto di interessi in cui ci si troverebbe. Ma esiste una ulteriore e decisiva ragione che consiglia comunque di non sottrarre all'assemblea la possibilità di pronunciarsi. L'articolo 8, comma 4, Dlgs 28/2010 infatti impone espressamente alle parti di partecipare personalmente alla procedura, anche perché il confronto diretto favorisce la migliore comprensione dei fatti trattati e agevola la conciliazione. Se la partecipazione diretta dell'effettivo interessato costituisce un elemento essenziale della procedura va ricordato che l'amministratore condominiale ha un interesse solo professionale alla conciliazione della lite. Non è invece titolare di quell'interesse diretto che hanno i singoli condòmini riuniti in assemblea.