

Le precisazioni in un'ordinanza della Cassazione: autorizzazione a pena di improcedibilità

# Mediazione, serve la delibera

## Partecipazione dell'amministratore con ok dell'assemblea

Pagine a cura  
di GIANFRANCO DI RAGO

La partecipazione alla mediazione da parte dell'amministratore condominiale deve essere necessariamente deliberata dall'assemblea, pena l'improcedibilità della connessa azione giudiziaria. Infatti l'amministratore, pur avendo un'ampia rappresentanza processuale del condominio, per prendere parte alla procedura di mediazione non può fare a meno dell'autorizzazione assembleare, in quanto espressamente richiesta dall'art. 71-quater disp. att. c.c. Quanto sopra si spiega con la mancanza, in capo all'amministratore, del potere di transigere e conciliare, che spetta soltanto all'assemblea.

Di conseguenza la partecipazione dell'amministratore alla procedura di mediazione senza l'autorizzazione assembleare sarebbe inutile, proprio perché quest'ultimo non avrebbe il potere di trattare in nome e per conto del condominio e di impegnarlo nella stipula di un

### Il principio di diritto

Ove l'amministratore partecipi alla mediazione sprovvisto della previa delibera assembleare non è possibile iniziare la relativa procedura. A nulla rileva il fatto che si tratti di una controversia rientrante nell'ambito delle sue attribuzioni di legge, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato assembleare, è sprovvisto del potere di disporre dei diritti

valido accordo di conciliazione. Queste le interessanti conclusioni che si possono trarre dalla recente ordinanza n. 10846 della sesta sezione civile della Corte di cassazione, pubblicata lo scorso 8 giugno 2020.

**Il caso concreto.** Nella specie un amministratore si era rivolto al giudice di pace per sentire condannare una condomina al pagamento delle

spese condominiali.

La domanda era però stata dichiarata improcedibile, in quanto l'amministratore, invitato dal giudice ad adempiere all'obbligo di cui all'art. 71-quater disp. att. c.c., non era riuscito a ottenere la delibera assembleare di autorizzazione, nonostante l'organismo di mediazione avesse rinviato appositamente la data del primo incontro.

substantiali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia. Spetta infatti all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese di interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli

L'assemblea in realtà era stata convocata, ma era andata deserta, cosicché nel giorno fissato per l'incontro l'amministratore non aveva potuto giustificare i suoi poteri alla segreteria dell'organismo e al mediatore.

La sentenza del giudice di pace era stata impugnata dal condominio dinanzi al tribunale. Si riteneva infatti che il giudice di primo grado

avesse errato nel ritenere improcedibile il giudizio, poiché non aveva tenuto conto degli ampi poteri di rappresentanza processuale che il codice civile riconosce all'amministratore condominiale.

In realtà, secondo quest'ultimo, nel caso di specie si era soltanto verificata l'ipotesi prevista dall'art. 5, comma 2-bis, del dlgs n. 28/2010 (normativa quadro sulla mediazione), in base al quale allorché l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo. Il tribunale aveva però confermato la decisione di primo grado e il condominio aveva allora deciso di presentare ricorso alla Suprema corte.

**La procedura di mediazione c.d. obbligatoria.** L'art. 5 del dlgs n. 28/2010 ha previsto la mediazione come condizione di procedibilità per

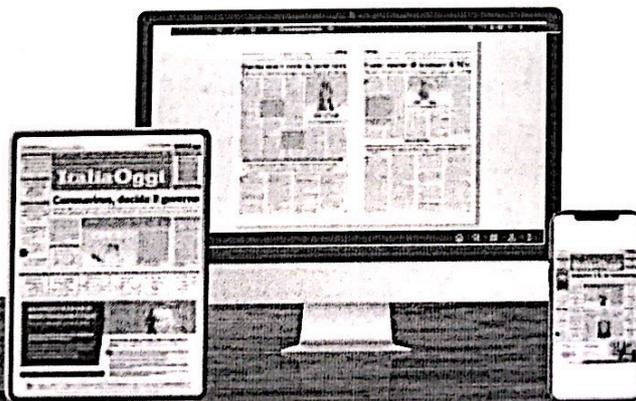
continua a pag. 28

## ItaliaOggi

QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

In questo momento di grave emergenza sanitaria ed economica un'informazione seria, attendibile e documentata è quanto mai necessaria, per capire come muoversi e tutelare salute, lavoro e imprese.

**ABBONATI PER 1 MESE A SOLI € 9,99 (sconto 50%)**



Leggi ItaliaOggi digital edition dove e quando vuoi a partire dalle 2 del mattino.

Ogni giorno, un servizio di informazione e approfondimento serio, completo e autorevole su economia, politica, fisco, giustizia, professioni, estero, marketing e media, agricoltura, scuola.

Su ItaliaOggi troverai gli spunti e i suggerimenti per orientare in modo consapevole le tue scelte.

Abbonati su:

[www.classabbonamenti.com/promo](http://www.classabbonamenti.com/promo)

Per informazioni: [servizioclienti@italiaoggi.it](mailto:servizioclienti@italiaoggi.it)

# Placet anche per conciliare

segue da pag. 27

numerose tipologie di controversie, ivi incluse quelle condominiali, dando vita ad altrettante forme di c.d. mediazione obbligatoria.

Ovviamente l'espressione «obbligatoria» deve essere intesa come semplice obbligo del tentativo di mediazione e non certo del raggiungimento di un'intesa transattiva.

Le parti in lite sono infatti messe nelle condizioni di confrontarsi liberamente sui fatti controversi e in ogni momento dell'incontro possono abbandonare le trattative e rivolgersi all'autorità giudiziaria.

In queste materie l'esperimento del procedimento di mediazione è dunque condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Quest'ultima deve però essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. In tema di condominio il legislatore, con l'art. 71-quater disp. att. c.c. introdotto con la riforma del 2012, ha quindi opportunamente chiarito che il soggetto deputato a partecipare alla procedura è l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, che è nuovamente necessaria

ove nel corso della mediazione si giunga a una proposta di conciliazione rivolta al condominio.

**Il potere di rappresentanza processuale dell'amministratore condominiale.** Secondo la difesa svolta dall'amministratore nel giudizio in questione, questi avrebbe però potuto partecipare alla mediazione senza necessità di una previa deliberazione assembleare, stante l'ampio potere di rappresentanza processuale attribuitogli dalla legge. L'art. 1131 c.c. dispone in effetti che, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. 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.

Il potere di rappresentanza attribuito all'amministratore fa capo ai singoli condomini, per quanto sia attribuito dall'assemblea condominiale. Di conseguenza gli effetti degli atti posti in essere dall'amministratore, purché nell'ambito dei propri poteri, ricadono direttamente sui condomini. La rappresentanza attribuita

dalla legge all'amministratore nel rapporto con il condominio è anche di tipo processuale, nel senso che il primo può agire in giudizio, sia contro i terzi che contro gli stessi condomini (ad esempio per il mancato pagamento delle spese condominiali), in nome e per conto del condominio (c.d. rappresentanza processuale attiva).

Qualora la controversia riguardi una delle materie attribuite alla competenza dell'amministratore dall'art. 1130 c.c., lo stesso può agire in giudizio senza che sia necessaria un'apposita autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale (come appunto previsto dal predetto art. 1129, comma 9, c.c. in tema di recupero degli oneri condominiali). Di contro, per le controversie che esulino dall'ambito delle sue attribuzioni, così come delineate dall'art. 1130 c.c., la rappresentanza processuale attiva sarà sempre subordinata all'esistenza di un'espressa manifestazione di volontà in tal senso da parte dei condomini o contenuta nel regolamento di condominio o formalizzata in un'apposita deliberazione assembleare.

L'amministratore, inoltre, può essere citato in giudizio per rispondere in nome e per

conto del condominio nelle cause riguardanti le parti comuni dell'edificio (c.d. rappresentanza processuale passiva).

**La decisione della Suprema corte.** La Cassazione, nel confermare la sentenza impugnata, ha quindi avuto opportunamente cura di evidenziare le ragioni sottese alla disposizione di cui all'art. 71-quater disp. att. c.c. che, come detto, prescrive in maniera specifica l'adozione di una delibera assembleare sia per la partecipazione dell'amministratore alla procedura di mediazione sia per l'approvazione dell'eventuale proposta conciliativa.

I giudici di legittimità hanno infatti chiarito come nel caso in cui l'amministratore partecipi alla mediazione sprovvisto della previa delibera assembleare non sia possibile iniziare la relativa procedura.

A nulla rileva il fatto che si tratti di una controversia rientrante nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, in quanto quest'ultimo, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., è comunque sprovvisto del po-

tere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia.

In questi casi la partecipazione dell'amministratore alla mediazione si rivelerebbe quindi inutile. Spetta infatti all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese di interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli.

A tal proposito la Cassazione ha anche ricordato come l'art. 1129, comma 9, c.c. obblighi l'amministratore ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

Anche da questo punto di vista è quindi chiaro come non rientri tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione dell'assemblea.

—© Riproduzione riservata—

ME MI MUANO  
FINANZA

CLASS  
CNBC

## SAVE THE DATE

# AIM ITALIA COCKTAIL

Martedì 30 giugno 2020  
ClassCnbc canale 507 Sky

Dalle 19 alle 20.30 i protagonisti del listino alternativo per le PMI  
a confronto sulle nuove idee per portare  
più energia e capitali nel motore del Paese

Modera: Emerick De Narda, giornalista ClassCnbc

Classeditori

CLASSAGORA