

La mediazione in condominio

La mediazione è l'attività svolta da un terzo imparziale finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia.

L'attività è stata inizialmente regolata dal D.Lgs. 28/2010, poi abrogato con sentenza 6-12-2012, n. 272 della Corte Costituzionale e successivamente ripristinata con il D.L. 21-6-2013, n. 69, conv. in L. 98/2013 con un forte abbassamento dei costi e l'apertura della possibile attività di mediatore a tutti gli avvocati.

Procedimenti esclusi dalla mediazione

Con riguardo alle procedure più usuali nel mondo del condominio dobbiamo preliminarmente indicare quelle a cui la procedura di mediazione non si applica:

1. i ricorsi avverso i provvedimenti dell'amministratore;
2. il ricorso ex art. 700 c.p.c. ;
3. il ricorso in materia possessoria;
4. la riscossione degli oneri condominiali a mezzo Decreto Ingiuntivo;
5. il ricorso per la revoca dell'amministratore;
6. il ricorso per la nomina dell'amministratore;
7. il ricorso per la nomina di un amministratore ad acta per l'esecuzione di una delibera assembleare.

Occorre al riguardo precisare che è invece sottoposto all'obbligo di mediazione la fase di merito cioè quella di opposizione a D.I. che si introduce con citazione.

Transazione in condominio: quali quorum

Attesa la possibile ed auspicabile chiusura del contenzioso nella fase della mediazione, ricordiamo che la delibera che l'assemblea dovrà approvare avrà ad oggetto il più della volte una vera e propria transazione. Al riguardo occorre ricordare che con la Sentenza n. **4258** del **24-2-2006** la Suprema Corte di Cassazione ha operato una differenza sostanziale nella determinazione dei quorum necessari per l'approvazione di una transazione. Laddove essa è ammessa usualmente con una votazione che raggiunga i quorum di cui all'art. 1136 secondo comma, e cioè una delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno

la metà del valore dell'edificio; nel caso di delibere aventi ad oggetto diritti reali o locazioni ultranovennali relativi a beni in comune tali quorum non saranno sufficienti. Infatti, ai sensi dell'art. 1108, comma terzo, cod. civ. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo.

Informativa**INFORMATIVA EX ART. 4 D.LGS 28/2010
E ART. 13 D.LGS. 196/2003**

Io sottoscritto dichiaro di essere stato informato dall'avv., in ossequio a quanto previsto dall'art. 4, co. 3, d.lgs. 28/2010:

1. della facoltà di esperire il procedimento di mediazione previsto dal d.lgs. 28/2010 per tentare la risoluzione stragiudiziale della controversia insorta tra me e (*indicazione della controparte*) in relazione a (*indicazione della lite*); nonché dell'obbligo di utilizzare il procedimento di mediazione previsto dal d.lgs. 28/2010 (ovvero per le materie ivi contemplate, i procedimenti previsti dal d.lgs. 179/2007 o dall'art. 128bis d.lgs. 38/1993 e successive modificazioni), in quanto condizione di procedibilità del giudizio, nel caso che la controversia sopra descritta sia relativa a diritti disponibili in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari;
2. della possibilità, qualora ne ricorrano le condizioni, di avvalersi del gratuito patrocinio a spese dello Stato per la gestione del procedimento;
3. dei benefici fiscali connessi all'utilizzo della procedura, e in particolare:
 - a) della possibilità di giovare di un credito d'imposta commisurato all'indennità corrisposta all'Organismo di mediazione fino a concorrenza di 500 euro, in caso di successo; credito ridotto della metà in caso di insuccesso; e delle circostanze che:
 - b) tutti gli atti, documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura;
 - c) che il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro e che in caso di valore superiore l'imposta è dovuta solo per la parte eccedente.

....., li

.....

È autentica

Avv.

90

Domanda di mediazione

Organismo di mediazione
Via n.

ISTANZA DI MEDIAZIONE

Per, nato a il, residente in,
via, n., c.f., tel, fax,
mail, rappresentato e difeso per il presente procedimento di
mediazione dall'avv. in virtù di procura a margine alla presente
istanza e domiciliato, ai fini del presente procedimento, presso il suo studio
in via n.

Nei confronti di, nato a il, residente in,
via, n., c.f., tel., fax,
mail

PREMESSA

Verte controversia fra gli istanti avente ad oggetto
La materia rientra fra quelle contemplate dagli artt. 2 e 5 d.lgs. 28/2010.

Ciò premesso, il sig.

CHIEDE

all'organismo adito di avviare il procedimento di mediazione per risolvere la
seguente controversia:

L'istante ritiene di avere diritto a per i seguenti motivi:

Il valore della controversia è di

Si allegano i seguenti documenti:

Chiede, inoltre, al responsabile dell'ufficio di designare il mediatore e fissare
la data per l'incontro delle parti.

Dichiara di conoscere il regolamento dell'organismo scelto dalle parti ai
sensi dell'art. 3 d.lgs. 28/2010 e chiede che ai sensi e per gli effetti del
menzionato art. 3 il regolamento sia reso noto anche alla parte invitata.

Autorizza il trattamento dei dati personali, limitatamente a quanto necessario
all'organizzazione e all'esecuzione del procedimento di mediazione.

Dichiara di conoscere che il conferimento dei dati è obbligatorio e di essere informato dei diritti conferiti agli interessati dall'articolo 7 d.lgs. 196/2003.

....., li

L'istante

Avv.

Copyright © Simone S.p.A.

91

Domanda congiunta di mediazione

Organismo di mediazione
Via n.

ISTANZA CONGIUNTA DI MEDIAZIONE

Le parti istanti:

- 1) nato a il residente in
via, n. ..., c.f., tel., fax,
mail, rappresentato e difeso per il presente procedimento di
mediazione dall'avv. in virtù di procura a margine alla pre-
sente istanza e domiciliato ai fini del presente procedimento presso il suo
studio in via, n.
- 2) nato a il residente in
via, n. ..., c.f., tel., fax,
mail, rappresentato e difeso per il presente procedimento di
mediazione dall'avv. in virtù di procura a margine alla pre-
sente istanza e domiciliato ai fini del presente procedimento presso il suo
studio in via, n.

PREMESSA

Verte controversia fra gli istanti avente ad oggetto

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ciò premesso,

CHIEDONO

di designare il mediatore.

I sottoscritti dichiarano di conoscere il regolamento dell'organismo scelto dalle parti ai sensi dell'art. 3 d.lgs. 28/2010.

I sottoscritti, autorizzano il trattamento dei dati personali, limitatamente a quanto necessario all'organizzazione ed all'esecuzione del procedimento di mediazione.

Dichiarano di conoscere che il conferimento dei dati è obbligatorio e di essere informati dei diritti conferiti agli interessati dall'art. 7 d.lgs.106/2003.

....., lì

Gli istanti

.....
.....

Av.

Av.

92

Designazione del mediatore e fissazione dell'incontro ex art. 8 d.lgs. 28/2010

Procedimento n. prot. del

Il responsabile dell'organismo di mediazione, sig.,
vista l'istanza di mediazione depositata dal sig. in data,
avente ad oggetto la seguente controversia civile/commerciale:

DESIGNA

quale mediatore per l'esperimento del procedimento l'avv., nato
a il, residente in, via,
n., c.f., con l'ammonimento di rispettare l'obbligo di ri-
servatezza delle informazioni acquisite durante il procedimento ai sensi
dell'art. 9 d.lgs. 28/2010 e di rispettare l'obbligo di imparzialità previsto
dall'art. 14 d.lgs. 28/2010.

FISSA

la data per l'incontro fra le parti per il giorno alle ore
presso

Dispone la comunicazione del presente provvedimento alle parti a cura della
segreteria.

INVITA

le parti ad aderire, con avvertenza che, ai sensi dell'art. 8, co. 5, d.lgs.
28/2010, dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedi-
mento di mediazione il giudice può desumere argomenti di prova nel successi-
vo giudizio ai sensi dell'art. 116, co. 2, c.p.c. e, nei casi previsti dall'art. 5, il
giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al procedimento
senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una
somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio

....., li

depositato in segreteria in data

Il responsabile

Il segretario

93

Accettazione del procedimento di mediazione

Organismo di mediazione
Via n.

Il sig. nato a il residente in,
via, n., c.f., tel., fax,
mail, rappresentato e difeso per il presente procedimento di
mediazione dall'avv. in virtù di procura a margine del presente
atto e domiciliato ai fini del procedimento presso il suo studio in
via, n.

ACCETTA IL TENTATIVO DI MEDIAZIONE

promosso da, nato a il, residente
in, via, n., c.f., rappresen-
tato e difeso per il presente procedimento di mediazione dall'avv.
in virtù di procura a margine dell'istanza di mediazione e domiciliato ai fini
del procedimento presso il suo studio in, via, n.

AVENTE AD OGGETTO LA SEGUENTE CONTROVERSA

.....
.....

Il valore indicativo della controversia è di euro

Dichiaro di conoscere il regolamento di procedura di disponi-
bile sul sito

Autorizzo il trattamento dei dati personali, limitatamente a quanto necessario
all'organizzazione e all'esecuzione del procedimento di mediazione.

Dichiaro di conoscere che il conferimento dei dati è obbligatorio e di essere
informato dei diritti conferiti agli interessati dall'art. 7 d.lgs. 196/2003.

....., li

Avv.