



Stampa l'articolo | Chiudi

7 novembre 2013

La mediazione limita i poteri dell'amministratore

di Vittorio Fusco

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del 9 agosto 2013, come stabilito in precedenza dalla stessa riforma, dal 20 Settembre 2013 viene resa obbligatoria la mediazione civile e commerciale.

La reintroduzione della mediazione mira a regolamentare e sezionare l'eccesso di deleghe in giudizio, e visto che le aule di Tribunali sono invase da condomini litigiosi, la riforma "del fare" - Legge 69/2013 - proscioglie una serie di punti ben chiari e precisi: in merito al luogo in cui si presenta l'istanza e cioè solo presso organismi di mediazione presenti nel luogo del giudice territorialmente, per passare poi ai semplici conferimenti di incarichi a professionisti regolamentati nella lista degli organismi di mediazione che lo stesso Ministero della Giustizia detiene senza passaggi alcuni.

Per tutti i contenziosi che riguardano la gestione immobiliare e quindi di condominio, parti comuni, morosità dei condomini, regolamento contrattuale, diritti reali, innovazioni, maggioranze e delibere eccetera - sia quelle relative alle stesse disposizioni per l'attuazione del codice, contenute negli articoli da 61 a 72, dalla partecipazione alle assemblee, alla ripartizione degli oneri venditore e acquirente, revisione delle tabelle millesimali ecc.

Tutte, le controversie condominiali, quindi, passano ora per la mediazione obbligatoria, anche l'impugnazione delle delibere. Per controversie in materia di condominio si intendono quelle derivanti da violazione o errata applicazione degli articoli da 1117 a 1139 del Codice civile o da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione; - l'amministratore è legittimato a partecipare al procedimento, ma solo previa autorizzazione di apposita delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice Civile; - se il termine per comparire avanti al mediatore non consente all'assemblea di pronunciarsi deve essere disposta congrua proroga, su istanza del condominio.

Chi vuol contestare quanto stabilito dall'assemblea deve, quindi, per prima cosa rivolgersi al mediatore. Anche in questo caso è previsto il termine massimo di 30 giorni per le delibere annullabili.

Con La riforma del condominio . Legge 220/2012 - la mediazione civile inoltre limita i poteri di rappresentanza dell'amministratore ed il potere che l'assemblea ha nell'autorizzare le delibere (art. 71 quater).

In ordine al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza prevista per le delibere in materia di liti, ossia il sì della maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi. Con la stessa maggioranza deve essere approvata l'eventuale proposta di mediazione. Se non si raggiunge la maggioranza richiesta, la proposta si deve intendere non accettata.

Questo quanto reintrodotta a partire dal 20 settembre e quanto disciplinato dalla Ministero della Giustizia.

Ciò che compete la figura delle associazioni di categoria che rappresentano forme di professionalità sul territorio e, riflettono la figura dell'amministratore di condominio, è vero che l'auspicio della reintroduzione alla riforma della mediazione è principalmente mirato al decremento dei costi in giudizio e al sezionamento territoriale in materia, ma alla base della stessa, è chiaro che a ridurre maggiormente ogni principio di contenziosi e/o irregolarità stragiudiziarie, stà nella competenza di chi la forma e informa; gli aggiornamenti costanti cui i professionisti sono chiamati a frequentare ed intervenire, il riconoscimento delle stesse associazioni di categoria alla competenza e quindi ad accreditamenti attestati e rilasciati dagli enti di categoria.

Sempre in qualità di rappresentanti di categoria e quindi alla divulgazione delle informazioni in materia immobiliare e condominiale, è onerosamente fondamentale che gli stessi amministratori siano tutelati a riguardo degli atti giudiziari cui il singolo condomino corre a "richiamare" in causa sottoforma di una vera e propria supervisione gestionale. Attraverso una linea costante e continua tra l'associazioni e professionisti, agli stessi organismi di mediazione e giustizia ridurranno il proprio costo di lavoro con migliori ricompense.

7 novembre 2013