



Giovedì 22/03/2012

Cause condominiali. Entra in vigore la conciliazione: alcune indicazioni pratiche.

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

A partire da oggi (fino a quando non si essendo pendente un giudizio di legittimità costituzionale) prima d'intraprendere una causa in materia di condominio, i proprietari delle unità immobiliari e, al loro pari, gli amministratori dovranno far precedere l'iniziativa giudiziaria da un tentativo di conciliazione (art. 5 d.lgs n. 28/10).

Che cos'è la conciliazione? Chi e come la deve promuovere? Essa ha una durata massima? Quanto costa?

Questi i principali quesiti cui è utile dare risposta rimandando, per una trattazione più dettagliata dell'argomento, ad una nostra specifica scheda pratica.

Che cos'è la conciliazione?

La conciliazione, o mediazione o mediaconciliazione è un procedimento finalizzato a trovare un accordo tra due (o più) parti) che litigano intorno ad un argomento. L'accordo eventualmente raggiunto (che dev'essere consacrato nel così detto verbale di conciliazione) che non ha valore di sentenza ma di un contratto tra le parti interessate a fare/non fare/pagare qualcosa. La conciliazione, in sostanza, è un procedimento finalizzato a transigere su una vicenda.

Chi e come la deve promuovere e che cosa s'intende per conciliazione in materia condominiale?

La legge specifica che esistono delle materie rispetto alle quali il procedimento di conciliazione rappresenta una condizione di procedibilità: senza farlo non si può iniziare la causa e il giudice, eventualmente, adito frettolosamente deve rimandare le parti davanti al conciliatore (figura prevista dal d.lgs n. 28/10 e dai decreti attuativi). Le parti, appunto. Nel caso del condominio esse possono essere i condomini (collettivamente ed individualmente considerati) e/o l'amministratore. Per materia condominiale deve intendersi tutto ciò che concerne il diritto di condominio (in questo senso, ad avviso di chi scrive, la materia era già sottoposta al tentativo di conciliazione riguardando i diritti reali, essendo il condominio una particolare forma di comunione) e il condominio come organizzazione di persone finalizzata alla gestione di parti comuni di un edificio. Un condomino vuole impugnare una delibera? Prima deve esperire tentativo di conciliazione (resta salva la possibilità di ottenere per via cautelare la sospensiva, art. 5 d.lgs n. 28/10). Il deposito della domanda sospende il termine di 30 giorni per l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. che riprende a decorrere dopo 4 mesi (vedi più avanti) o dal momento della fine del procedimento (se finisce prima). L'amministratore (o un condomino) intende fare rispettare il regolamento di condominio? Idem. Alcune materie, però, sono escluse da questa procedura. Il riferimento è al famoso decreto ingiuntivo per gli oneri condominiali: non è soggetto al tentativo fino all'opposizione al decreto medesimo. Non soggetto al decreto è anche il ricorso per la nomina e la revoca dell'amministratore: per quella materia ci si può rivolgere direttamente al giudice. E per gli appalti? Ad avviso di chi scrive non si tratta di materia condominiale ma di questione avente ad oggetto ad obbligazioni: pertanto, niente obbligatorietà della mediaconciliazione.

Quanto deve durare il procedimento?

In realtà il procedimento di può durare mesi o anche anni. Per legge, tuttavia, se non si conclude entro 4 mesi dal deposito della domanda le parti possono adire il giudice. Se, invece, il tentativo finisce prima di questo termine, per adire il giudice bisogna produrre in giudizio l'attestazione dell'organismo di



conciliazione che certifichi l'avvenuto esperimento del tentativo. Per avere quel "pezzo di carta", come per avviare il procedimento, bisogna pagare. E qui arriviamo alla nota dolente.

Quanto costa il procedimento?

Il costo, variabile a seconda del valore della controversia, è determinato sulla base di specifiche tariffe approvate dal ministero. Si tratta di una sorta di contributo unificato. Chi ha i requisiti per accedere al gratuito patrocinio a spese dello Stato non paga nulla. Ai costi amministrativi vanno poi aggiunti quelli per l'assistenza legale che, è bene dirlo, non è obbligatoria.

Quali prospettive per il condominio?

La conciliazione per il condominio, per certi versi, è procedimento che può dare buoni frutti (si pensi alle cause sui rumori provenienti da parti comuni, a quelle sulle modalità d'uso delle cose comuni, ecc.), per altri non se comprende l'utilità. Molto spesso, infatti, è già l'amministratore a svolgere un ruolo di mediatore tra le parti. Ad ogni buon conto ciò che appare contestabile è l'averne imposto l'obbligatorietà più per fini deflattivi del carico giudiziario che per effettiva utilità delle parti.

Fonte: www.aduc.it