

Tutte le controversie inerenti i rapporti interni al condominio, nonché quelle riguardanti i rapporti con l'amministratore sono oggetto di mediazione obbligatoria.

Riforma del Condominio – L'art. 25 della Legge 11 dicembre 2012 n. 220 (in Gazz. Uff., 17 dicembre 2012, n. 293) - Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, introduce l'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione del codice civile.

L'articolo 71-quater disp. att. c.c. prevede che:

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'art. 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.