

## La ratifica unanime dell'assemblea blocca l'iter di conciliazione

### IL NODO

La riforma del condominio potrebbe introdurre il criterio della maggioranza

■ Sull'intero impianto della mediazione civile e in particolare sulla sua obbligatorietà pende la spada di Damocle del giudizio della Corte costituzionale, che a ottobre dovrebbe esprimersi in merito.

Le associazioni degli amministratori stanno comunque muovendosi per incidere sul testo del Dlgs 28/2010 (attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, numero 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali): a loro parere, infatti, non si tiene conto di alcuni problemi pratici che possono sorgere nella soluzione pacifica delle controversie condominiali. E che inficiano le stesse probabilità di successo della mediazione.

I dubbi dei professionisti sono legati ad esempio ai percorsi di approvazione dell'accordo, in relazione alla natura della lite. «Pensiamo a una controversia sulla vendita di parti comuni o sulle modifiche delle clausole di un regolamento condominiale - spiegano dall'ufficio studi di Anaci -. Se si decide di andare dal mediatore e si raggiunge un accordo, si deve poi farlo ratificare all'assemblea. Con quale maggioranza? Ci

vuole l'unanimità dei condomini, per una ratifica che secondo la legge bisogna ottenere entro quattro mesi dall'inizio dell'iter. Si può ben capire che si tratta di dettami molto stringenti, difficili da seguire: spesso si verifica l'impossibilità materiale di riunire in assemblea tutti i condomini, e a maggior ragione se c'è una scadenza così ravvicinata. Allora il punto è: meglio prevedere un altro tipo di maggioranza».

L'Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali) ha avanzato alcune proposte, adesso assorbite, almeno in parte, dal testo di riforma del condominio che si trova in commissione Giustizia alla Camera.

All'articolo 26 del testo si prevede che la proposta di mediazione sia approvata dall'assemblea con le maggioranze indicate dall'articolo 1136 del Codice civile, secondo comma, vale a dire con «un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio».

La stessa proporzione prevista per la delibera assembleare che legittimerebbe l'amministratore a partecipare al procedimento. Una soluzione più snella - commentano dall'Anaci - che viene incontro alle difficoltà dei professionisti e non ostacola lo scorrimento dell'iter di mediazione». — **D. Aq.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

