

Le pretese economiche dell'ex amministratore di condominio rientrano nell'alveo dell'obbligatorietà della mediazione

10 Luglio 2014
Filodiritto editore

Lo ha stabilito il Tribunale di Bari (GI Dottoressa R. De Luca) con Ordinanza emessa il 22-28 maggio 2014 a seguito di riserva. La questione merita di essere segnalata per la novità dell'argomentazione condotta dal Tribunale pugliese che ha accolto in pieno la tesi fatta valere dalla difesa del convenuto condominio, trattandosi del primo orientamento giudiziale in materia.

In sintesi. Una società di servizi di gestione di condomini aveva convenuto in giudizio la nuova amministrazione ad essa subentrante, dolendosi di non aver percepito varie somme e compensi nonostante avesse più volte effettuato diversi solleciti di pagamento; la questione veniva inquadrata dalla società attrice quale ingiustificato arricchimento.

Nel costituirsi in giudizio, la difesa di parte convenuta eccepiva, in via meramente pregiudiziale, il difetto del mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione con conseguente declaratoria di improcedibilità della domanda, atteso che la stessa rientrava in ambito della materia del condominio per la stretta colleganza della natura del rapporto intercorso tra le parti, circostanza, quest'ultima, idonea e sufficiente ad essere ricompresa nella materia condominiale di cui al Decreto Legge n. 69/2013 come convertito nella Legge n. 98/2013.

All'udienza del 10 marzo 2014 il Giudice si riservava sul punto.

Successivamente, a scioglimento della riserva, con Ordinanza del 2 maggio 2014 il Tribunale riteneva di “**provvedere unitamente al merito sulla questione pregiudiziale di improcedibilità della domanda sollevata dal Condominio convenuto** [...]”, ivi disponendo l'assegnazione dei termini ex articolo 183, comma 6 del Codice di Procedura Civile per le determinazioni ex articolo 184 da assumere ad altra udienza.

Senonché, con ricorso per reclamo ex articolo 177 Codice di Procedura Civile, la difesa del condominio, reiterando le proprie argomentazioni, insisteva per la revoca del prefato provvedimento all'uopo sostenendo che la Legge n. 98/2013 di conversione del Decreto Legge n. 69/2013 aveva ripristinato l'obbligatorietà della mediazione in materia di condominio al mero fine di prevenire l'enorme carico di contenziosi giudiziari pendenti; sostanzialmente, la ratio della Legge è insita nella precisa volontà del legislatore di voler effettivamente evitare il ricorso alle cause per alcune materie tra le quali, appunto, quella condominiale, onde evitare un dispendio di energie e di costi per uno dei principali servizi pubblici importanti quali quello della Giustizia.

Il Tribunale di Bari fissava immediatamente un'udienza straordinaria di discussione concernente la trattazione di tale specifico e dolente punto, anche in considerazione della effettiva novità della questione.

All'udienza del 21 maggio 2014 le difese si riportavano sulle rispettive posizioni; con provvedimento del 26 maggio 2014, il Giudice ritenendo che “**il presupposto della domanda attorea è costituito dalle obbligazioni nei rapporti tra Amministratore e Condominio di tal guisa da ritenere che la fattispecie in esame ricada nella materia del condomino per la quale è previsto l'esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale**”,

revocava la propria precedente Ordinanza del 2 maggio e, per l'effetto, dichiarava l'improcedibilità della domanda giudiziale fissando nuova udienza con assegnazione alle parti del termine di 15 giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

Lo ha stabilito il Tribunale di Bari (GI Dottoressa R. De Luca) con Ordinanza emessa il 22-28 maggio 2014 a seguito di riserva. La questione merita di essere segnalata per la novità dell'argomentazione condotta dal Tribunale pugliese che ha accolto in pieno la tesi fatta valere dalla difesa del convenuto condominio, trattandosi del primo orientamento giudiziale in materia.

In sintesi. Una società di servizi di gestione di condomini aveva convenuto in giudizio la nuova amministrazione ad essa subentrante, dolendosi di non aver percepito varie somme e compensi nonostante avesse più volte effettuato diversi solleciti di pagamento; la questione veniva inquadrata dalla società attrice quale ingiustificato arricchimento.

Nel costituirsi in giudizio, la difesa di parte convenuta eccepiva, in via meramente pregiudiziale, il difetto del mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione con conseguente declaratoria di improcedibilità della domanda, atteso che la stessa rientrava in ambito della materia del condominio per la stretta colleganza della natura del rapporto intercorso tra le parti, circostanza, quest'ultima, idonea e sufficiente ad essere ricompresa nella materia condominiale di cui al Decreto Legge n. 69/2013 come convertito nella Legge n. 98/2013.

All'udienza del 10 marzo 2014 il Giudice si riservava sul punto.

Successivamente, a scioglimento della riserva, con Ordinanza del 2 maggio 2014 il Tribunale riteneva di “***provvedere unitamente al merito sulla questione pregiudiziale di improcedibilità della domanda sollevata dal Condominio convenuto*** [...]”, ivi disponendo l'assegnazione dei termini ex articolo 183, comma 6 del Codice di Procedura Civile per le determinazioni ex articolo 184 da assumere ad altra udienza.

Senonché, con ricorso per reclamo ex articolo 177 Codice di Procedura Civile, la difesa del condominio, reiterando le proprie argomentazioni, insisteva per la revoca del prefato provvedimento all'uopo sostenendo che la Legge n. 98/2013 di conversione del Decreto Legge n. 69/2013 aveva ripristinato l'obbligatorietà della mediazione in materia di condominio al mero fine di prevenire l'enorme carico di contenziosi giudiziari pendenti; sostanzialmente, la ratio della Legge è insita nella precisa volontà del legislatore di voler effettivamente evitare il ricorso alle cause per alcune materie tra le quali, appunto, quella condominiale, onde evitare un dispendio di energie e di costi per uno dei principali servizi pubblici importanti quali quello della Giustizia.

Il Tribunale di Bari fissava immediatamente un'udienza straordinaria di discussione concernente la trattazione di tale specifico e dolente punto, anche in considerazione della effettiva novità della questione.

All'udienza del 21 maggio 2014 le difese si riportavano sulle rispettive posizioni; con provvedimento del 26 maggio 2014, il Giudice ritenendo che “***il presupposto della domanda attorea è costituito dalle obbligazioni nei rapporti tra Amministratore e Condominio di tal guisa da ritenere che la fattispecie in esame ricada nella materia del condomino per la quale è previsto l'esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale***”, revocava la propria precedente Ordinanza del 2 maggio e, per l'effetto, dichiarava l'improcedibilità della domanda giudiziale fissando

nuova udienza con assegnazione alle parti del termine di 15 giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

TAG: articoli aziende, articoli privati, articoli professionisti, diritto dei contratti e delle obbligazioni, Diritto dell'edilizia e dell'urbanistica, privato

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.
