

La mediazione in materia condominiale

Speciale amministratori · N. 1 · Novembre 2026 · Le sentenze del 2026 · Per gli amministratori di condominio di Messina e provincia

A cura dell'Avv. Giuseppe Santalco, Responsabile sedi Inmediar di Messina e Milazzo.

IN QUESTO NUMERO, IN BREVE

1. L'amministratore va in mediazione **senza delibera**; per firmare l'accordo serve **l'assemblea** (Cassazione).
2. Chi impugna una delibera deve invitare **il Condominio presso l'amministratore**, non i singoli condomini.
3. Per i 30 giorni dell'art. 1137 c.c. conta il giorno in cui il Condominio **riceve** l'istanza, non il deposito.
4. L'istanza va **completata**: deve contenere almeno i **fatti principali** della futura causa.
5. Il condomino deve esserci **di persona** o con una **vera procura sostanziale**.
6. Le liti con l'**impresa appaltatrice** non sono «materia condominiale».

01 In evidenza

Cassazione – L'amministratore partecipa da solo, l'assemblea decide · Cass. civ., Sez. II, sent. n. 12742/2026

IL CASO	L'amministratore fa causa a una condomina per la demolizione di una veranda costruita sulla terrazza in violazione del regolamento. La condomina sostiene che l'assemblea aveva deciso di non agire.
LA DECISIONE	L'amministratore è **sempre vincolato alla volontà dell'assemblea**: non può iniziare o proseguire una causa se l'assemblea ha deciso di non agire, di rinunciare o di transigere. Anche in mediazione (art. 5-ter) partecipa senza delibera, ma l'accordo o la proposta del mediatore passano dall'assemblea: senza delibera nel termine, l'accordo non si conclude. Per transigere su diritti reali comuni serve l'**unanimità**, sui rapporti obbligatori basta la maggioranza.
COSA FARE	Andare al primo incontro **senza attendere l'assemblea**; portare in assemblea, entro il termine, ogni accordo o proposta del mediatore.

Leggi la sentenza (R.G. 3759/2020, Pres. M. Falaschi, 5.5.2026)

Lucca – La mediazione va rivolta al Condominio · Trib. Lucca, sent. n. 682/2026

IL CASO	Un condomino impugna una delibera e manda l'invito in mediazione ai singoli condomini, non al Condominio.
LA DECISIONE	La parte da invitare è il **Condominio nella persona dell'amministratore**: la conoscenza di uno o di tutti i condomini non vale come conoscenza del Condominio. L'invito ai singoli non interrompe i 30 giorni per impugnare: impugnazione **tardiva**, appello respinto.
COSA FARE	Annotare la **data di ricezione** di ogni istanza e conservare busta o ricevuta PEC: è la prova della decadenza dell'impugnazione.

Leggi la sentenza (R.G. 1042/2024, giudice dott.ssa I. Chianca, 5.10.2026, in appello da G.d.P. Lucca)

02 I poteri dell'amministratore

Dal 30 giugno 2023 l'**art. 5-ter d.lgs. 28/2010**, richiamato dall'art. 71-quater disp. att. c.c., consente all'amministratore di attivare la mediazione, aderirvi e parteciparvi. Il verbale con l'accordo o con la proposta del mediatore va all'**assemblea**, che delibera con le maggioranze dell'art. 1136 c.c. entro il termine indicato. Senza approvazione, la conciliazione non si conclude.

La domanda	Risposta	Riferimento
Serve la delibera per andare al primo incontro?	**NO**	Art. 5-ter
Serve la delibera per firmare l'accordo?	**SÌ**	Art. 5-ter; art. 1136 c.c.
L'accordo approvato e non impugnato vincola anche chi aveva votato contro?	**SÌ**	Trib. Roma, sent. n. 1633/2026
Il condomino che diserta l'assemblea sulla mediazione può poi eccepire l'improcedibilità?	**NO**	App. Firenze, Sez. III, n. 992/2026 (regime ante art. 5-ter)

Roma – L'accordo approvato dall'assemblea vincola il dissenziente · Trib. Roma, Sez. V civ., sent. n. 1633/2026

IL CASO	Il Condominio chiude in mediazione la lite con il condomino autore di lavori sul lastrico (ripristini e 3.000 euro), con l'autorizzazione dell'assemblea a maggioranza. Un condomino vota contro, non impugna la delibera e poi fa causa per gli stessi lavori.
LA DECISIONE	L'accordo è **vincolante per tutti i condomini**, anche per chi ha votato contro: la maggioranza basta per le transazioni su spese comuni, l'unanimità serve solo per i diritti reali comuni (Cass. 821/2014). Il dissenso scritto nel verbale di mediazione non conta senza impugnazione della delibera.

Leggi la sentenza (R.G. 37248/2021, giudice dott. L. Cavallo, 3.2.2026)

03 Impugnazione delle delibere: termini e istanza

I 30 giorni dell'art. 1137 c.c. decorrono…	Da quando
per il condomino dissenziente o astenuto	dalla data della delibera
per il condomino assente	dalla comunicazione del verbale
interruzione del termine	dal giorno in cui il Condominio **riceve** l'istanza, non dal deposito (art. 8 d.lgs. 28/2010)
dopo il verbale negativo	decorre un nuovo termine per la causa: la decadenza è impedita **una sola volta**

Torino – Il deposito dell'istanza non ferma il termine · App. Torino, Sez. II civ., sent. n. 359/2026

IL CASO	Il condomino impugna la delibera su consuntivo e preventivo e deposita l'istanza dopo 4 giorni, ma al Condominio manda solo una PEC con il numero della pratica, senza istanza né motivi. Il Condominio li conosce solo all'assemblea di tre mesi dopo.
LA DECISIONE	Impugnazione **improcedibile**. Entro i 30 giorni il Condominio deve ricevere **l'istanza e la data dell'incontro**, dall'organismo o dallo stesso condomino (art. 8, c. 2). La conoscenza successiva non salva l'impugnazione.
COSA FARE	Conservare le PEC ricevute e controllare **se contengono l'istanza e la data**: su questo si decide la decadenza.

Leggi la sentenza (R.G. 214/2024, Pres. C. Marino, Rel. F. Firrao, 23.2.2026)

Che cosa deve contenere l'istanza di chi impugna?

Pronuncia	Principio	Esito
Trib. Catania, n. 3383/2026	Istanza senza procura né pagamento, oggetto generico: mai protocollata. Conta il primo incontro **entro l'udienza**; un verbale successivo non salva.	**Improcedibile**
Trib. Sulmona, n. 147/2026	Basta che i fatti principali coincidano (Cass. 29333/2019). Nel merito: annullata la delibera sugli **ascensori per le barriere architettoniche** approvata con meno di 500 millesimi (art. 1136, c. 2, c.c.).	**Procedibile**
Trib. Firenze, n. 979/2026	L'istanza non indicava le ragioni, ma due incontri con ampia discussione hanno reso effettiva la mediazione. Nel merito: **nulla la nomina dell'amministratore senza compenso analitico** (art. 1129, c. 14, c.c.).	**Procedibile**

Cosa fare

- ✓ Leggere l'istanza e **annotare le delibere e i motivi** indicati.
- ✓ Se la citazione aggiunge motivi nuovi, **segnalarlo subito all'avvocato** del Condominio: l'eccezione va sollevata nel primo atto difensivo.
- ✓ Alla nomina o alla conferma, indicare sempre il **compenso in modo analitico**.

04 Partecipazione personale e procura

Per il Condominio partecipa l'amministratore, che lo rappresenta. Il condomino che impugna, invece, deve esserci di persona o con un rappresentante munito di **procura sostanziale** (art. 8 d.lgs. 28/2010).

Chi si presenta per il condomino	Valido?	Pronuncia
Il condomino personalmente	**SÌ**	Art. 8
Un delegato con procura sostanziale scritta e poteri di transigere, anche se è il suo avvocato	**SÌ**	Cass., ord. n. 10978/2026
Il solo avvocato con la procura alle liti	**NO**	Giurisprudenza costante
L'avvocato con procura autenticata da sé stesso, senza giustificati motivi per l'assenza	**NO**	Trib. Salerno, sent. n. 664/2026

Cass. 10978/2026: delibere di un condominio di Genova, respinta l'eccezione del Condominio. Trib. Salerno 664/2026 (Sez. I, GOP O. Mannino, R.G. 4642/2024): vizio **rilevato d'ufficio**, domanda improcedibile senza esame del merito. Sulla forma della procura la Cassazione è divisa (v. newsletter per avvocati n. 3).

Cosa fare: chiedere al mediatore di **mettere a verbale chi è presente** per il condomino e con quale procura. Il verbale servirà all'avvocato del Condominio.

05 Quando la mediazione non è obbligatoria e quando va ripetuta

Lite	Mediazione obbligatoria come «condominio»?
Impugnazione di delibera; uso delle parti comuni; regolamento; riparto delle spese	**SÌ**
Opposizione del condomino al decreto ingiuntivo per oneri (la mediazione la avvia il Condominio, art. 5-bis)	**SÌ**
Condominio contro l'impresa appaltatrice – Trib. Avellino, sent. n. 1463/2026	**NO**

Trib. Avellino, Sez. II, n. 1463/2026: oltre alla mediazione non obbligatoria, il Condominio è tutelato **come consumatore**: la clausola del foro esclusivo nell'appalto è inefficace senza prova di una trattativa specifica.

Napoli – Mediazione contestata: prima il termine, poi la decisione · App. Napoli, Sez. II civ., sent. n. 3298/2026

IL CASO	In mediazione la condomina che impugna è rappresentata da una delegata con procura non autenticata. Il Tribunale dichiara l'impugnazione improcedibile senza assegnare un termine.
LA DECISIONE	Senza pronunciarsi sulla forma della procura, la Corte dichiara **nulla** la sentenza: davanti all'eccezione del Condominio il giudice doveva assegnare il termine per la mediazione. In appello non si torna al Tribunale: è la Corte ad assegnare **15 giorni** (Cass. 28695/2023).
COSA FARE	Se viene assegnato il nuovo termine, l'amministratore **partecipa**: l'assenza costa il doppio del contributo unificato (art. 12-bis).

Leggi la sentenza (sentenza non definitiva, R.G. 4388/2023, Pres. rel. E. Bellantoni, 30.4.2026)

06 Promemoria per l'amministratore

- ✓ Annotare la **data di ricezione** dell'istanza e conservare la ricevuta.
- ✓ Partecipare al **primo incontro** senza attendere delibere: chi non partecipa senza giustificato motivo paga una somma pari al **doppio del contributo unificato** e subisce argomenti di prova contrari (art. 12-bis).
- ✓ Se si profila un accordo, chiedere al mediatore un **termine per convocare l'assemblea** e farlo indicare nel verbale (durata massima della mediazione: 3 mesi, prorogabili di altri 3 con accordo scritto).
- ✓ Mettere all'ordine del giorno il verbale con l'accordo o la proposta; **comunicare il verbale agli assenti** con mezzo che dia data certa.
- ✓ Se il condomino moroso si oppone al decreto ingiuntivo, **la mediazione la deve avviare il Condominio** (art. 5-bis), presso un organismo del luogo del giudice competente.

LA NEWSLETTER

Gratuita. Per riceverla o segnalare un caso: studiosantalco@gmail.com. Tutti i numeri della newsletter per avvocati nell'archivio su studiosantalco.it.

Sede di Messina · Viale Principe Umberto n° 56 · 98122 Messina | Sede di Milazzo · Via Capitano Massimo Scala n° 21 · Palazzo Girasole, terzo piano

Avv. Giuseppe Santalco

Responsabile sedi Inmediar di Messina e Milazzo · www.inmediar.it · www.studiosantalco.it · studiosantalco@gmail.com

INMEDIAR – Istituto Nazionale per la Mediazione e l'Arbitrato

Fonti: provvedimenti giudiziari; Corte di Cassazione – SentenzeWeb (Italgiure); riviste giuridiche; d.lgs. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni; codice civile. Le sintesi sono redatte a fini informativi e non sostituiscono la lettura dei provvedimenti integrali.