

Mediazione

# La mediazione in materia condominiale

di Debora Ravenna (\*) - Avvocato in Milano

Il legislatore confida particolarmente sulla mediazione in "materia condominiale" per alleggerire il carico dei tribunali da un numero di cause elevatissimo. In particolare, oltre al D.Lgs. n. 28/2010 (mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali) ha emanato la legge n. 220/2013 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" che ha introdotto nelle disposizioni di attuazione del cod. civ. l'art. 71-*quater*, che regola la mediazione in materia di condominio. Nella relazione vengono esaminati i fondamentali della mediazione (informativa, condizione di procedibilità, mediazione *ex officio*, sanzioni) e le caratteristiche specifiche di questo istituto nella materia condominiale: ambito di applicazione, competenza per territorio, ruolo dell'amministratore (legittimazione attiva e passiva), delibera.

## Premessa

Nella "materia condominiale" il legislatore ha letteralmente corteggiato l'istituto della mediazione, nel tentativo di alleggerire il carico dei tribunali da un numero di cause elevatissimo.

Però, proprio in questa materia (1), il tentativo di mediazione quale condizione di procedibilità dell'azione (2) ha avuto vita particolarmente breve: è entrato in vigore il 21 marzo 2012 (ben due anni dopo l'emanazione del D.Lgs. n. 28/2010 che ha istituito la mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali) e dopo pochi mesi, il 6 dicembre 2012, la Corte costituzionale (3) ha dichiarato l'illegittimità per eccesso di delega della mediazione cd. "obbligatoria".

Dopo una manciata di giorni, l'11 dicembre 2012, è stata approvata la legge "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" (4), che ha introdotto nelle disposizioni di attuazione del codice civile l'art. 71-*quater*, che regola la mediazione in materia di condominio.

Infine, la mediazione, fatta uscire dalla porta della Corte costituzionale, è rientrata dalla finestra per effetto dell'art. 84 D.L. n. 69/2013 (5), che ha reintrodotto nel nostro ordinamento l'istituto della mediazione "quale condizioni di procedibilità" per varie tipologie di controversie, incluse quelle "in materia di condominio".

Ciò premesso, la mediazione "obbligatoria" deve ritenersi nuovamente operante per le cause instaurate a partire dal 21 settembre 2013 (6).

In realtà va precisato che ad essere obbligatoria non è più la partecipazione alla procedura di mediazione ma solo la presenza ad un incontro informativo, in quanto la scelta se instaurare o meno un procedimento di mediazione, successivamente a tale incontro, spetta solo alle parti ed ai loro avvocati. Infatti, l'art. 8 del D.Lgs. n. 28/2010 ha stabilito che "Durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione ... invita poi le parti e i loro avvocati ad esprimersi sulla possibilità di

(\*) Relazione tenuta in occasione della Tavola rotonda *Riforma del condominio: luci e ombre ad un anno dall'entrata in vigore della legge 220/2012. Prime applicazioni nella prassi e nella giurisprudenza*, Milano, 20 giugno 2014 - Palazzo di Giustizia - Aula Magna.

(1) È nella materia del risarcimento del danno derivante dalla circolazione dei veicoli e dei natanti che è stata esclusa dalle materie "obbligatorie".

(2) Art. 5, comma 1 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28. L'art. 24 prevedeva che le disposizioni di cui all'art. 5, comma 1 acquistassero efficacia decorsi 12 mesi e si applicassero ai procedimenti successivamente iniziati ma, per le cause in materia condominiale e di RCAuto, tale termine è stato prorogato di ulteriori 12 mesi (art. 2, comma 16-*decies* del D.L. n. 225/2010,

convertito nella L. n. 10/2011).

(3) Corte cost., 6 dicembre 2012, n. 272.

(4) Legge 11 dicembre 2012, n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013.

(5) Il D.L. n. 69/2013, convertito nella legge n. 98/2013, ha modificato il D.Lgs. n. 28/2010 inserendo nell'art. 5 il comma 1-*bis*, con il quale è stato reintrodotto nel nostro ordinamento l'istituto della mediazione obbligatoria per varie tipologie di controversie, tra cui quelle "in materia di condominio".

(6) Ai sensi del secondo comma dell'art. 84 la disposizione si applica "decorsi trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione". La legge di conversione n. 98/2013, pubblicata sulla *G.U.* n. 194 del 20 agosto 2013, è entrata in vigore il giorno successivo.

iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento”.

In buona sostanza il legislatore ritiene soddisfatta la condizione di procedibilità con la mera partecipazione al primo incontro, peraltro praticamente gratuito, visto che le parti pagano solo le spese di segreteria (euro 40,00+IVA) (7) e solo qualora decidano di proseguire viene instaurata la procedura di mediazione, con l'obbligo di versamento della relativa quota, che è commisurata al valore della controversia.

Quindi le parti, una volta ricevute le informazioni dal mediatore, possono decidere di abbandonare il tavolo della mediazione senza alcun problema: il mediatore redigerà il verbale negativo, verbale che la parte che intende iniziare l'azione potrà allegare all'atto di citazione come prova dell'adempimento della condizione di procedibilità, senza aver svolto un'effettiva procedura di mediazione ed averne pagato i costi.

Questo meccanismo, come è noto, è il frutto di un compromesso: in tal modo viene mantenuta l'“obbligatorietà” della mediazione, ma a costi veramente contenuti.

L'applicazione pratica di questa nuova modalità ha, però, in molti casi, portato ad un'inutile perdita di tempo per le parti ed i loro avvocati. Questo si è verificato nei casi in cui la possibilità di un primo incontro a costi bassissimi è stata interpretata come un mero adempimento burocratico, come una fase da superare velocemente, senza soffermarsi a coglierne l'utilità. La mediazione, infatti, se viene attivata presso organismi seri e viene condotta da mediatori preparati, in molti casi può portare a risultati ottimali per tutte le parti. È però importante partecipare al primo incontro in modo serio, senza pregiudizi, e valutare attentamente se l'attivazione della procedura di mediazione possa condurre a risultati concreti e veloci, tenendo conto che l'accordo (8) costituisce titolo esecutivo.

### **Applicabilità della mediazione quale condizione di procedibilità ai procedimenti di competenza del giudice di pace**

Il giudice di pace ha una competenza ampia in materia condominiale, in quanto l'art. 7 del cod. proc. civ. stabilisce la competenza del giudice di pace “qualunque ne sia il valore” “per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case; 3) per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità”. Proprio per le controversie avanti al giudice di pace, però, subito dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 28/2010 un indirizzo minoritario della giurisprudenza (9) ha ritenuto non applicabile la mediazione. Tale inapplicabilità veniva principalmente (10) argomentata rilevando che avanti al giudice di pace è già utilizzabile l'istituto della conciliazione in sede non contenziosa, previsto dall'art. 322 cod. proc. civ. e, quindi, la mediazione costituirebbe un'inutile duplicazione.

Vi è da dire, peraltro, che la conciliazione prevista dall'art. 322 cod. proc. civ., pur essendo un istituto utilissimo ed a costi veramente contenuti, non ha, di fatto, trovato un'applicazione significativa. In ogni caso si tratta di un procedimento di natura completamente diversa dalla mediazione: il procedimento è gestito da un magistrato che non ha la formazione del mediatore, l'incontro si svolge nella stanza del giudice, il verbale rimane depositato nel fascicolo d'ufficio che è custodito nella cancelleria del magistrato, l'ufficio del giudice di pace (ovviamente) non rientra fra gli organismi riconosciuti dal ministero per svolgere la mediazione e, quindi, l'accordo ha un valore diverso rispetto a quello ottenuto in sede di mediazione e, soprattutto, non soddisfa la condizione di procedibilità prevista dal D.Lgs. n. 28/2010.

In ogni caso, tale orientamento minoritario, espresso dai giudici di Napoli e Cava dei Tirreni, è rimasto isolato ed è ormai da ritenersi superato.

(7) L'art. 7 del D.M. n. 139/2014 “Regolamento recante modifica al D.M. n. 180/2010” ha aumentato ad 80,00 euro l'indennità per le liti di valore superiore ad euro 250.000,00.

(8) Art. 12 D.Lgs. n. 28/2010: “... l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale ...”.

(9) Giudice di Pace Napoli, ord. 23 marzo 2012; Giudice di Pace Cava dei Tirreni, ord. 21 aprile 2012.

(10) Art. 322, comma 2 cod. proc. civ.: “Il processo verbale di conciliazione in sede non contenziosa costituisce titolo esecutivo a norma dell'art. 185 u.c., se la controversia rientra nella competenza del giudice di pace. Negli altri casi il verbale ha valore di scrittura privata riconosciuta in giudizio”.

## Il ruolo degli avvocati e dei giudici

Gli avvocati, al momento del conferimento dell'incarico professionale, devono in ogni caso (sia che si tratti di mediazione obbligatoria che facoltativa) fornire chiaramente e per iscritto ai propri clienti l'informativa prevista dall'art. 4 del D.Lgs. n. 28/2010 sulla possibilità di ricorrere alla mediazione, ed il documento che la contiene va sottoscritto dall'assistito. La giurisprudenza ha chiarito che non è sufficiente un mero richiamo alla norma nella procura, ma si deve trattare di un documento separato e analitico (11).

Il giudice controlla l'informativa (12) allegata all'atto introduttivo del giudizio e, se verifica la mancata allegazione del documento, può assegnare il termine di 15 giorni per la presentazione della domanda di mediazione (in caso di materia sottoposta a condizione di procedibilità) o informare la parte della facoltà di chiedere la mediazione.

La mancata attivazione del procedimento di mediazione, nei casi previsti dall'art. 5 comma 1-bis o in caso di ordine del giudice, comporta l'emissione di una sentenza che dichiara l'improcedibilità della domanda.

Anche la mancata partecipazione alla mediazione può determinare conseguenze rilevanti: dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione (13) il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'art. 116, comma 2 cod. proc. civ.

Inoltre, il giudice condanna la parte costituita che, nei casi di mediazione obbligatoria, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo al versamento a favore dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio (14).

## La mediazione disposta dal giudice (15)

Al di là dei casi di mediazione obbligatoria *ex lege*, la legge n. 98/2013 ha stabilito che il giudice

possa – anche in grado di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione ed il comportamento delle parti – disporre l'esperimento del procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda. La legge n. 98/13 attribuisce quindi al giudice il potere di imporre alle parti di intraprendere un procedimento di mediazione nel corso del processo, in tal modo creando una nuova condizione di procedibilità (sopravvenuta) per ordine del giudice.

La mediazione *ex officio iudicis* può essere disposta in ogni lite, purché abbia ad oggetto diritti disponibili, anche in relazione a materie diverse da quelle assoggettate a condizione di procedibilità ai sensi dell'art. 5 comma 1-bis (per le quali, peraltro, nulla vieta che il giudice in corso di causa invii nuovamente le parti in mediazione); tale norma si applica anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore della legge n. 98/2013 (in forza del principio *tempus regit actum*).

Con particolare riferimento ai giudizi pendenti, va poi osservato che nelle materie già selezionate dal Legislatore per la mediazione obbligatoria *ex lege* può ritenersi sussistente una “presunzione semplice” di opportunità, avendo già la normativa formulato *ex ante* una prognosi favorevole quanto all'efficacia del procedimento di mediazione (16).

Molto interessante l'ordinanza del Tribunale di Firenze resa per una fattispecie relativa ad un rapporto di natura condominiale iniziato nel 2000 (17).

Secondo il giudice fiorentino l'ordine di tentare la mediazione può ritenersi correttamente eseguito e può, quindi, considerarsi formata la condizione di procedibilità solo a condizione che: a) vi sia stata la presenza personale delle parti; b) le parti abbiano effettuato un tentativo di mediazione vero e proprio (18).

A tale conclusione il giudice giunge in base ad un'interpretazione teleologica delle norme che vengono in campo. Rileva che l'art. 5 (19) e l'art. 8 (20) del D.Lgs. n. 28/2010 sono formulati in mo-

(11) Trib. Varese, ord. 6 maggio 2011, Dott. Buffone. “... L'informativa, infatti, deve essere chiara, esplicita, contenuta in atto separato e non meramente di stile ...”.

(12) Art. 4 D.Lgs. n. 28/2010: “All'atto del conferimento dell'incarico, l'avvocato è tenuto a informare l'assistito della possibilità di avvalersi del procedimento di mediazione ... e delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 17 e 20. L'avvocato informa altresì l'assistito dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale”.

(13) Art. 8 comma 4-bis, D.Lgs. n. 28/2010.

(14) Art. 8 comma 4-bis, D.Lgs. n. 28/2010.

(15) Art. 5, comma 2, D.Lgs. n. 28/2010.

(16) In questo senso si veda Trib. Palermo, ord. 16 luglio 2014, Dott. Ruvolo.

(17) Trib. Firenze, sez. II, 19 marzo 2014, Dott.ssa Breggia.

(18) Anche per Trib. Firenze, sez. spec. impresa, 17 marzo 2014 occorre la comparizione personale delle parti.

(19) Art. 5, comma 5-bis, D.Lgs. n. 28/2010: “Quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo”.

(20) Art. 8 D.Lgs. n. 28/2010: “durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione. Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento”.

do ambiguo, posto che nell'art. 8 sembra che il primo incontro sia destinato solo alle informazioni date dal mediatore ed a verificare la volontà di iniziare la mediazione. Tuttavia, nell'art. 5, comma 5-bis, si parla di "primo incontro concluso senza l'accordo". Sembra dunque che il primo incontro non sia una fase estranea alla mediazione vera e propria. Non avrebbe molto senso, secondo il Tribunale di Firenze, parlare di "mancato accordo" se il primo incontro fosse destinato non a ricercare l'accordo tra le parti rispetto alla lite, ma solo la volontà di iniziare la mediazione vera e propria. Ciò a prescindere dalle difficoltà di individuare con precisione *scientifica* il confine tra la fase c.d. preliminare e la mediazione vera e propria, data anche la non felice formulazione della norma.

Pertanto, il Tribunale di Firenze ha ritenuto necessario, al fine di spiegare la detta ambiguità interpretativa, ricostruire la regola avendo presente lo scopo della disciplina, anche alla luce del contesto europeo in cui si inserisce (direttiva 2008/52/CE). Secondo il giudice di Firenze, ritenere che l'ordine del giudice sia osservato quando i difensori si recano dal mediatore e, ricevuti i suoi chiarimenti su funzione e modalità della mediazione, possono dichiarare il rifiuto di procedere oltre, appare una conclusione irrazionale e inaccettabile per i seguenti motivi:

- il giudice ha già svolto la valutazione di "mediabilità" del conflitto (l'art. 5 gli impone di valutare "la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti") nel colloquio processuale con i difensori;
- gli avvocati, definiti "mediatori di diritto" dalla stessa legge, hanno sicuramente già conoscenza della natura della mediazione e delle sue finalità - se così non fosse non si vede come potrebbero fornire al cliente l'informazione prescritta dall'art. 4, comma 3, del D.Lgs. n. 28/2010, senza contare che obblighi informativi in tal senso si desumono già sul piano deontologico - art. 40 codice deontologico). Non avrebbe quindi alcuna utilità farli apparire all'incontro informativo;
- la natura della mediazione esige che siano presenti di persona le parti: l'istituto mira a riattivare la comunicazione tra i litiganti al fine di renderli in

grado di verificare la possibilità di una soluzione concordata del conflitto, quindi le stesse devono essere presenti;

- ritenere che la condizione di procedibilità sia assolta dopo un primo incontro, in cui il mediatore si limiti a chiarire alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione, vuol dire in realtà ridurre ad un'inaccettabile dimensione notarile il ruolo del giudice, quello del mediatore e quello dei difensori. Non avrebbe ragion d'essere una dilazione del processo civile per un adempimento burocratico del genere, che finirebbe per costituire un ostacolo non giustificabile all'accesso alla giurisdizione.

L'art. 5 della direttiva europea (21) del resto distingue nettamente le ipotesi in cui il giudice invia le parti in mediazione rispetto all'invito per una semplice sessione informativa.

Molto interessanti anche alcune ordinanze dei Tribunali di Roma e di Milano (22) in cui si riscontra un innesto tra l'art 185-bis cod. proc. civ. e l'invito a mediare. In buona sostanza il giudice formula una proposta transattiva/conciliativa e invita le parti, qualora non accolgano la sua proposta, ad avviare un procedimento di mediazione.

### Controversie in "materia condominiale"

Il primo comma dell'art. 71-*quater* delle disp. att. cod. civ. precisa che per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1 (23) del D.Lgs. n. 28/2010, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II (Del condominio degli edifici) del codice civile e degli artt. da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice, vale a dire tutte le controversie afferenti agli artt. da 1117 a 1139 cod. civ., nonché alle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione al codice civile.

Il Legislatore ha fornito quindi uno spettro molto ampio del concetto di "controversie in materia di condominio", tale da convogliare ogni vertenza in ambito condominiale nell'alveo del procedimento di mediazione, sperando che in questa tipologia di contenzioso la mediazione possa giocare un ruolo fondamentale a fini deflattivi (24).

(21) "Art. 5 Ricorso alla mediazione - 1. L'organo giurisdizionale investito di una causa può, se lo ritiene appropriato e tenuto conto di tutte le circostanze del caso, invitare le parti a ricorrere alla mediazione allo scopo di dirimere la controversia. Può altresì invitare le parti a partecipare ad una sessione informativa sul ricorso alla mediazione se tali sessioni hanno luogo e sono facilmente accessibili".

(22) Trib. Roma, Dott. Moriconi, ord. 22 maggio 2014; Trib. Milano, Dott. Vannicelli, ord. 27 novembre 2013.

(23) Il cui contenuto è stato quasi integralmente trasposto nel comma 1-bis.

(24) Dott.ssa Paola Ferrero, convegno: "Mediazione, lo stato dell'arte", Torino, 19 maggio 2014.

L'utilizzo del termine "materia" nel D.Lgs. 28 contrasta con una nozione puramente "soggettiva" dell'ambito delle controversie condominiali, tanto che il Tribunale di Genova (25) aveva già ricompreso fra le cause condominiali quelle "relative agli artt. 1117 e ss. cod. civ.", osservando che il legislatore aveva richiamato la "distinzione codicistica, fondata sul dato oggettivo della materia trattata e non sulla qualità delle parti".

Per altro verso, la parola "materia" è diversa rispetto alla terminologia utilizzata dal legislatore nell'art. 23 cod. proc. civ. ("*Foro per le cause tra soci e tra condomini*"); anche se la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha evidenziato il necessario collegamento tra la qualità (soggettiva) di condomino e la riferibilità (oggettiva) della lite all'"ambito condominiale" (26) L'art. 23 cod. proc. civ., che indica per le cause fra condomini il Foro speciale esclusivo del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, si riferisce non soltanto alle liti tra condomini per i rapporti giuridici attinenti alla proprietà ed all'uso delle cose comuni, bensì anche a tutte le liti che possano insorgere nell'ambito condominiale, comprese quelle fra il condominio ed il singolo condomino relative al pagamento della quota di contributi da parte di quest'ultimo.

Si ritiene quindi che la definizione di "materia condominiale", rinvenibile nell'art. 71-*quater*, si riferisca al mero dato oggettivo inerente la materia trattata e non alla qualità dei soggetti in lite. In ogni caso un eventuale errore è sempre rimediabile in quanto se il giudice della causa rilevasse che in una controversia non è stato esperito il tentativo di mediazione e ritenesse che la fattispecie concreta rientri fra quelle "condominiali", non tratterebbe subito la causa in decisione, ma assegnerebbe alle parti il termine di 15 giorni per la presentazione della domanda di mediazione (27).

### Procedimento di mediazione in "materia condominiale"

La domanda di mediazione in materia condominiale deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Tale norma è coerente con quella contenuta nell'art. 23 cod. proc. civ., in tema di

competenza per territorio, secondo cui per le cause tra condomini e le cause vertenti tra il condominio ed i condomini si prevede il foro speciale esclusivo del giudice del luogo ove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

La legittimazione attiva e passiva è conferita all'amministratore, in qualità di legale rappresentante del condominio, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2 cod. civ., vale a dire che la deliberazione è valida se è approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Non è necessaria nessuna delibera nelle controversie in cui l'amministratore è convenuto personalmente, ossia nei procedimenti relativi alla revoca giudiziale e in quelli concernenti la sua responsabilità, né nelle procedure di nomina giudiziale, in quanto si tratta di procedimenti di volontaria giurisdizione e perciò esclusi dalla mediazione, così come alcuna preventiva autorizzazione va conferita all'amministratore nelle cause di scioglimento del condominio, per le quali tutti i condomini sono parte e perciò singolarmente tenuti a partecipare alla procedura di mediazione.

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

Se la delibera autorizza l'amministratore a prendere parte alla mediazione, il relativo procedimento seguirà il suo corso, mentre in caso di delibera di diniego alla partecipazione o nel caso in cui non venga raggiunta la maggioranza necessaria, il condominio non parteciperà al procedimento di mediazione, rischiando la condanna prevista dall'art. 8 comma 4-*bis* del D.Lgs. n. 28/2010 (28), salvo che riesca a dimostrare che è stato deliberato di non partecipare alla mediazione per un "giustificato motivo".

Ove, nell'ambito del procedimento di mediazione, il mediatore formuli una proposta da sottoporre alle parti, tale proposta va sottoposta all'assemblea ed approvata con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

(25) Trib. Genova, ord. 18 novembre 2011. Dott.ssa Ferrero, cit.

(26) Cass., Sez. Un., 18 settembre 2006, n. 20076, in *Corr. giur.*, 2006, 12, 1682. Dott.ssa Ferrero, cit.

(27) Art. 5, comma 1-*bis*, D.Lgs. n. 28/2010.

(28) Versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Il D.Lgs. n. 28/2010 prevede che la proposta venga comunicata per iscritto alle parti e che le parti facciano pervenire al mediatore, per iscritto ed entro 7 giorni (29), l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata.

Nel caso del condominio il termine di 7 giorni è evidentemente troppo breve per riuscire a convocare l'assemblea ed eventualmente approvare la delibera, quindi l'art. 71-*quater* ha disposto che il mediatore fissi il termine per la proposta di conciliazione tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

La procedura di mediazione potrebbe essere velocizzata ove la delibera assembleare di incarico per la partecipazione al procedimento di mediazione fornisse all'amministratore anche le indicazioni sul comportamento da tenere sia nell'ambito del primo incontro sia nel caso si decida di portare avanti la mediazione e, eventualmente, anche la facoltà di accettare una proposta avente determinati requisiti. In tale ipotesi, ove la proposta formulata dalla controparte coincidesse esattamente con quella previamente ritenuta accettabile dall'assemblea condominiale, una seconda deliberazione di quest'ultima potrebbe essere evitata.

### Prescrizione e decadenza

La domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale dal momento della comunicazione alle altre parti. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo (30).

Si ritiene che, quanto alle impugnative di delibere assembleari, la comunicazione alle altre parti della

domanda di mediazione entro i trenta giorni dalla deliberazione (o dalla ricezione del verbale contenente la deliberazione) impedisca la decadenza per una sola volta; quindi, in caso di fallimento della conciliazione, la domanda giudiziale dovrà, sempre a pena di decadenza, essere proposta nei trenta giorni successivi al deposito - presso la segreteria dell'organismo adito per la mediazione - del processo verbale di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 11 D.Lgs. n. 28/2010 (31).

### Casi particolari

Il termine previsto per lo svolgimento del procedimento di mediazione "non è soggetto a sospensione feriale" (32) mentre è soggetto a tale sospensione quello di trenta giorni previsto a pena di decadenza per l'impugnativa delle delibere assembleari (33).

Il previo esperimento del tentativo di mediazione non riguarda le istanze di natura cautelare (34), tra le quali va ricompresa (art. 1137 u.c. cod. civ.) la richiesta di sospensione dell'esecutività della delibera assembleare impugnata o impugnanda (35).

In caso di ricorso monitorio depositato dal condominio per la riscossione dei contributi dovuti dai singoli condomini o di opposizione *ex art.* 645 cod. proc. civ. proposta dall'ingiunto, l'invio delle parti in mediazione potrà essere effettuato solo dopo la pronuncia sulle istanze di provvisoria esecuzione *ex artt.* 648 o 649 cod. proc. civ.

Infine si ritiene che la mediazione obbligatoria non sia applicabile alle consulenze tecniche preventive in materia condominiale in quanto per quelle *ex art.* 696-*bis* cod. proc. civ. è espressamente previsto dall'art. 5, comma 4 lett. c) del D.Lgs. n. 28/2010; per quelle *ex art.* 696 cod. proc. civ. perché rientrano nei provvedimenti cautelari, oggetto di esclusione *ex art.* 5 comma 3 del D.Lgs. citato.

(29) Art. 11, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

(30) Art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 28/2010.

(31) "Se la conciliazione non riesce il mediatore forma processo verbale con l'indicazione della proposta; il verbale è sottoscritto dalle parti e dal mediatore, il quale certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere. Nello stesso verbale, il mediatore da atto della mancata partecipazione di una delle parti al procedimento di mediazione"; "Il processo verbale è depositato presso la segreteria

dell'organismo e di esso è rilasciata copia alle parti che lo richiedono".

(32) Art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 28/2010.

(33) Corte cost., sent. n. 742/69.

(34) Art. 5, comma 3, D.Lgs. n. 28/2010: "Lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale".

(35) Dott.ssa Ferrero, cit.