

» di **Corrado Sforza**
Fogliani*
La lente
sulla casa

Mediazione e assemblea

Nell'ipotesi in cui in mediazione un accordo sia raggiunto, il mediatore formerà processo verbale al quale alleggerà il testo dell'accordo medesimo (che, ove sottoscritto anche dagli avvocati delle parti, costituirà «titolo esecutivo» per una serie di procedure come, ad esempio, l'espropriazione forzata). Se invece non c'è accordo, il mediatore potrà formulare una proposta di conciliazione (facoltà che diventa obbligo se le parti gliene faranno concorde richiesta). A questo punto, le parti, entro 7 giorni, dovranno comunicare, per iscritto, la loro accettazione o meno. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si darà per rifiutata.

Anche con riferimento a questo aspetto della procedura di mediazione va tenuto in considerazione, tuttavia, quanto previsto dall'art. 71-quater disp. att. cod. civ., in particolare, dal quinto e sesto comma: «la proposta di mediazione» (indipendentemente che provenga dalla controparte o dal mediatore) dovrà essere approvata dall'assemblea condominiale con la stessa maggioranza (art. 1136, secondo comma cod. civ.) più sopra vista per legittimare l'amministratore a partecipare all'incontro di conciliazione; il termine di sette giorni, fissato in linea generale per accettare o meno la proposta di mediazione potrà essere derogato dallo stesso mediatore in relazione alla «necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

L'amministratore non potrà quindi assumere alcuna determinazione circa la controversia da mediare. E questo perché, anche dopo la riforma della disciplina condominiale, resta un mandatario. Il passag-

gio assembleare, pertanto, dovrà ritenersi necessario con riferimento a qualsiasi decisione da prendere in sede conciliativa. Ciò che, peraltro, potrebbe facilmente aprire la strada a un uso distorto della procedura finalizzato a differire il più possibile l'avvio dell'azione giudiziaria.

*Presidente
 Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

