

di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa**

**Mediazione
e condomini**

Allo svolgimento del procedimento di mediazione per le liti condominiali, si applicano, in linea generale, le ordinarie regole dettate dal d.lgs. n. 28/2010. Così, all'atto della presentazione dell'istanza di mediazione, il responsabile dell'organismo dovrà attivarsi per designare un mediatore e fissare il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda (l'assenza ingiustificata - nel caso la lite arrivi davanti all'autorità giudiziaria - comporterà il pagamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio). Durante il primo incontro, il mediatore dovrà invitare le parti e i loro avvocati (la cui partecipazione è prevista come obbligatoria) a esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione e, in caso di esito positivo, procederà con lo svolgimento. Al contrario, in caso di esito negativo, il procedimento si riterrà concluso: la condizione di procedibilità si considererà comunque avverata (sicché si potrà adire senz'altro l'autorità giudiziaria) e nessun compenso sarà dovuto all'organismo di conciliazione.

Tutto questo tenendo, però, presente il quarto comma dell'art. 71 - quater disp. att. cod. civ., secondo cui se i termini di comparazione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di legittimazione in favore dell'amministratore, è possibile ottenere, previa specifica istanza, «idonea proroga» della data di prima comparizione. Una previsione, questa, dettata presumibilmente in considerazione delle difficoltà che possono sorgere in condominio per arrivare a una decisione sul punto, ma che, rischia di allungare i tempi della procedura. Sarà facile, al proposito, sottolineare che conviene a tutti allungare i tempi, ma fare le cose in regola, piuttosto che andare «alla garibaldina» e fare le cose in modo sbagliato, con ciò che ne consegue.

*Presidente
 Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

