

Condominio: quando si ricorre alla mediazione delle liti?

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Chi vuole risolvere un contenzioso condominiale attraverso l'uso della mediazione **deve poi partecipare personalmente agli incontri** e non può limitarsi a inviare il suo avvocato. Le parti in lite devono infatti essere presenti perché gli incontri con il mediatore abbiano senso e siano considerati validi. Lo ricorda, per ultima, l'ordinanza del 2 maggio 2016 del Tribunale di Modena.

La mediazione si fa solo di persona

La mediazione, all'interno e fuori del condominio, può essere utilizzata per risolvere le controversie solo quando le due parti accettano di partecipare a **uno o più incontri con un mediatore**. Si legge infatti all'art. 8, comma 1) del D.Lgs. 28/2010, che regola le mediazioni civili: "al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato".

Obbligatoria, dunque, anche la presenza di **avvocati che assistano i due litiganti**. Senza di loro, così come in assenza delle parti coinvolte, il procedimento di mediazione non può avvenire.

Perché è necessario comparire di persona?

Il motivo per cui le due parti devono essere presenti personalmente agli incontri con il mediatore è da ricercare nel concetto stesso di mediazione. Durante il primo incontro, il mediatore chiarisce infatti alle parti "la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione" e invita poi le stesse a consigliarsi con i loro avvocati e "a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione".

La funzione esplicativa necessaria al processo di mediazione, in altre parole, non avrebbe senso di esistere **se questa si risolvesse semplicemente in un accordo formale tra avvocati.**

Nulla la mediazione tramite mail

Sembrerebbe, tutto sommato, un principio abbastanza intuitivo, eppure solitamente non è così. Sono molto frequenti i casi in cui le parti in lite non partecipano agli incontri e si limitano a **inviare e-mail, lettere cartacee o fax** onde evitare perdite di tempo. Si tratta di un errore: sovente i Tribunali sono stati costretti a ribadire che in questo modo non si configura nessuna mediazione.

La stessa ordinanza già menzionata del Tribunale di Modena cita una sentenza del Tribunale di Roma del 29 settembre 2014, che stabilisce che "non potrebbe qualificarsi" come mediazione "**un incontro meramente cartaceo**, ovvero, quello ipotizzabile in presenza di missive, telegrammi o fax".

Che ruolo ha l'amministratore di condominio?

Nelle liti condominiali un ruolo fondamentale è svolto dall'amministratore, che ha il compito di convocare l'assemblea per ottenere la legittimazione a partecipare e di **informare il condominio dell'istanza di mediazione**.

Nel caso in cui l'amministratore dovesse mancare a questi compiti o non dovesse presenziare all'incontro e non dare attuazione a quanto deliberato, sarà ritenuto responsabile di "grave irregolarità" ai sensi dell'articolo 1129, comma 12), del Codice civile. In tale eventualità, l'amministratore sarà tenuto al risarcimento del danno eventualmente subito dal condominio.

<https://www.diritto.it/condominio-quando-si-ricorre-alla-mediazione-delle-liti/>