

## Mediazione in materia condominiale

**Autore:** Castellana Alessia

**In:** Diritto civile e commerciale

La sentenza della Corte d'Appello di Ancona dello scorso 23 maggio rappresenta un'interessante pronuncia in tema di **partecipazione personale della Parte nel procedimento di mediazione**, di cui all'**art. 8, d.lgs. 28/2010**.

### Fatto

Nel merito, a seguito del fallito esperimento della procedura di mediazione, il ricorrente adiva il Tribunale di Pesaro chiedendo che parte resistente fosse condannata al risarcimento ai sensi dell'**art. 3, commi 3 e 5, L. 431/1998**, per aver il locatore illegittimamente esercitato la facoltà di disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza; il locatore infatti non aveva adibito l'alloggio agli usi per i quali aveva esercitato tale facoltà, nel termine previsto dalla legge (dodici mesi dalla data in cui ne aveva riacquisito la disponibilità), ma lo aveva alienato. Conclusosi il giudizio di primo grado con soccombenza del locatore, questi proponeva appello avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Pesaro, lamentando l'erroneo apprezzamento della decorrenza del termine annuale e dell'avvenuta contestazione della riconsegna delle chiavi dell'appartamento. Resisteva in giudizio l'ormai ex conduttore. Nella sentenza in commento, la Corte d'Appello rileva d'ufficio l'improponibilità della domanda, atteso l'omesso rituale espletamento della procedura di mediazione, erroneamente non rilevato, come invece avrebbe dovuto, dal giudice di primo grado. Infatti, come emergeva dal verbale dell'unico incontro fra le Parti presso l'Organismo di Mediazione adito, la Parte istante non aveva partecipato personalmente, senza giustificato motivo. L'art. 8, d.lgs. 28/2018 prevede come l'obbligo di preventiva mediazione possa ritenersi osservato solo nell'ipotesi in cui la Parte sia presente personalmente oppure tramite persona dalla stessa delegata; in tale ultima ipotesi si deve trattare di soggetto diverso dal difensore, atteso che la finalità dell'istituto della mediazione è, come si legge nella stessa sentenza, "riattivare la comunicazione fra i soggetti in conflitto al fine di metterli nelle condizioni di verificare la possibilità di una soluzione concordata".

### La decisione

Al contrario, la Corte evidenzia come non avrebbe senso imporre un incontro fra i difensori e il mediatore, finalizzato ad un'informativa che si rivelerebbe poi inutile e ad un tentativo di conciliazione, che gli stessi potrebbero attuare senza particolari formalità ed esborsi economici. Tale orientamento interpretativo appare, senza dubbio, condivisibile dal momento che rientra tra le prerogative del giudice di secondo grado

rilevare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione, trattandosi di un presupposto per iniziare o proseguire il processo. La conferma di tale assunto si rinviene nell'**art. 5, d.lgs. 28/2010**, al comma 1, laddove prevede che il giudice, rilevato d'ufficio il mancato valido esperimento della mediazione, assegni alle parti un termine di 15 giorni per provvedervi, nonché al comma 2, ove consente anche al giudice d'appello, al di fuori dei casi di obbligatorietà della mediazione previsti dal comma I bis, di disporre d'ufficio l'esperimento della mediazione, che diviene così condizione di procedibilità della domanda. Le previsioni normative richiamate, da un lato confermano il particolare favore che il legislatore attribuisce alla mediazione, quale modalità privilegiata di risoluzione, anche in sede d'appello, di alcune controversie civili e, dall'altro, non precludono al giudice dell'impugnazione di rilevare l'impossibilità di pronunciarsi nel merito, qualora non siano state rispettate le condizioni legislativamente previste per promuovere la domanda in giudizio. Qualora ciò non fosse possibile, prosegue la Corte, "si verrebbe a determinare un vulnus per la stessa previsione deflattiva di obbligatorietà dell'istituto laddove le parti si accordino o di fatto addivengano ad una elusione della previsione confidando sull'omesso apprezzamento da parte del giudice del mancato esperimento o della irritualità della mediazione effettuata". Risulterebbe altresì illogico che il giudice dell'appello, apprezzata la nullità della pronuncia di merito di primo grado per non avere il Giudice di primo grado rilevato l'irritualità della mediazione, riesaminasse il merito della domanda in difetto di rituale mediazione. A seguito dell'importante principio interpretativo esposto - con conseguente pronuncia di improcedibilità della domanda e condanna dell'appellante al versamento in misura doppia del contributo unificato - la Corte ritiene opportuna la compensazione delle spese di lite tra le parti, ai sensi dell'**art. 92 c.p.c.**: infatti, "se virtualmente potrebbe considerarsi soccombente l'attore in primo grado per non aver ingiustificatamente partecipato personalmente alla mediazione cagionandone l'irritualità, d'altro canto la stessa parte convenuta, non manifestando disponibilità in sede di mediazione e non promuovendo tempestivamente l'eccezione di irritualità in primo grado, ha contribuito all'elusione o sostanziale dell'obbligo di legge così manifestando un'ingiustificata indisponibilità ad un superamento concordato delle ragioni di conflitto". Anche in punto di spese, la Corte evidenzia quanto il comportamento delle parti, in fase processuale ed extraprocessuale, possa rivelarsi determinante ai fini dell'applicazione o meno del principio di soccombenza.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/mediazione-materia-condominiale/>