



# L'amministratore di condominio e la mediazione delle controversie

**Autori:** Gianfranco Di Rago

**Editore:** Maggioli

**Anno:** 2012

**Pagine:** 144

Il volume, aggiornato alle ultime novità normative in materia di mediazione civile e commerciale, illustra l'importante novità in vigore dal mese di marzo del 2012, vale a dire la definitiva entrata in vigore dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010, ovvero della c.d. mediazione obbligatoria, anche in relazione alle c.d. controversie condominiali. Da adesso in avanti, infatti, prima di portare in giudizio una lite tra condomini o tra condomini e condominio, occorrerà necessariamente esperire un previo tentativo di mediazione presso uno degli Organismi accreditati presso il Ministero della Giustizia secondo la procedura di cui al D.M. 180/2010.

Si tratta di un'importante opportunità che non va sprecata. Spesso, infatti, le controversie condominiali, al di là dell'interesse dedotto in giudizio, celano problematiche di relazione tra i condomini o tra alcuni di questi e l'amministratore. L'incontro di mediazione può quindi essere l'occasione giusta per individuare e risolvere il vero conflitto nascosto dietro la lite giudiziaria. Condomini e amministratore, nonché i professionisti che possono essere chiamati ad affiancarli, sono chiamati a gestire nel miglior modo possibile l'incontro di mediazione, anche in relazione ad alcuni profili problematici quali la rappresentanza e i rapporti con l'assemblea, nonché a soppesare con attenzione le possibili ricadute sul processo del tentativo di mediazione che si sia risolto con un nulla di fatto. Per tutti questi motivi si rivela fondamentale conoscere a fondo finalità e caratteristiche dell'istituto della mediazione, la procedura prevista per la sua corretta instaurazione, nonché gli effetti dell'accordo eventualmente individuato dai litiganti e i rapporti di questa procedura con il processo.

Il volume, premesso un doveroso inquadramento storico e normativo della mediazione, ne individua e illustra in modo semplice e chiaro, avvalendosi di numerosi esempi e schematizzazioni, lo scopo, gli elementi fondanti, la procedura, il ruolo delle parti, le tecniche a disposizione del mediatore e i possibili esiti dell'incontro. Il tutto attraverso un esame, condotto articolo per articolo, della recente normativa quadro in materia di mediazione, ovvero del D.Lgs. 28/2010 e del D.M. 180/2010, aggiornati alle modifiche successivamente intervenute. Segue un capitolo dal taglio prettamente pratico e operativo nel quale ci si è sforzati di delineare un ipotetico caso di lite condominiale, osservandone la genesi e le varie fasi di approccio nell'ambito di una procedura di mediazione, evidenziando volta per volta le possibili soluzioni a disposizione del mediatore e delle parti. Ma la mediazione non necessariamente conduce a un risultato positivo. In questi casi sarà probabile che le parti decidano comunque di rivolgersi all'autorità giudiziaria. Ecco perché nell'ultimo capitolo, in

modo comunque estremamente sintetico, vengono riepilogati i caratteri fondamentali del contenzioso condominiale (competenza, termini per l'impugnazione delle delibere, casi di annullabilità e nullità delle stesse, ecc. ecc.) e le novità legate alle possibili ripercussioni sul processo dell'obbligo preliminare di esperire una valida procedura di mediazione.