



MEDIAZIONE E NEGOZIAZIONE ASSISTITA NELLE CONTROVERSIE IN MATERIA CONDOMINIALE

LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA NELLE “CONTROVERSIE IN MATERIA DI CONDOMINIO”

LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA IN GENERALE

L’obbligo del preliminare esperimento del procedimento di mediazione è stato introdotto – come noto – dal Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, e, dopo la sentenza 6 dicembre 2012 della Corte Costituzionale, che aveva dichiarato l’illegittimità costituzionale, per eccesso di delega legislativa, del medesimo Decreto Legislativo nella parte in cui aveva previsto, appunto, il carattere obbligatorio della mediazione, è stato reintrodotta, a far data dal 20 settembre 2013, mediante il Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98.

È opportuno premettere che la mediazione delle controversie in materia civile e commerciale rappresenta una particolare procedura che consiste nell’esplicazione di un’attività informale di conciliazione, *“svolta da un soggetto terzo imparziale* (vale a dire il mediatore professionale) *e finalizzata ad assistere due o più parti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa”* (cfr. art. 1, lettera a), del D.Lgs. n. 28/2010, così come modificato dal D.L. n. 69/2013); si tratta, nella sostanza, di un’attività di chiarimento e analisi delle questioni dubbie per poi passare alla ricerca non tanto e non solo giuridica, ma soprattutto economico-pratica, della risoluzione conveniente per tutte le parti del conflitto potenziale o in atto, proprio al fine di evitare la rappresentazione del contrasto in un ambito più formale, vale a dire in un processo davanti ad un

giudice della Repubblica, con il rischio che chi perda la causa sia costretto a pagare spese onerose alla controparte.

È altresì opportuno, per un'esigenza di chiarezza, riportare qui di seguito il testo dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010, così come modificato dapprima dal succitato D.L. n. 69/2013 e, poi, da ulteriori interventi legislativi per così dire "di aggiornamento" (n.d.r.: le evidenziazioni sono dello scrivente):

"1 bis. Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero (omissis). L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. A decorrere dall'anno 2018, il Ministro della Giustizia riferisce alle Camere sugli effetti prodotti e sui risultati conseguiti dall'applicazione delle disposizioni del presente comma. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. Il presente comma non si applica alle azioni previste dagli articoli 37, 140 e 140-bis del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, e successive modificazioni.

2. Fermo quanto previsto dal comma 1-bis e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre

l'esperimento del procedimento di mediazione; in tal caso, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello. Il provvedimento di cui al periodo precedente è adottato prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista prima della discussione della causa. Il giudice fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6 e, quando la mediazione non è già stata avviata, assegna contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

***2-bis.** Quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo.*

***3.** Lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale.*

4. I commi 1-bis e 2 non si applicano:

a) nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione;

b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile;

c) nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite, di cui all'articolo 696-bis del codice di procedura civile;

d) nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'articolo 703, terzo comma, del codice di procedura civile;

e) nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;

f) nei procedimenti in camera di consiglio;

g) nell'azione civile esercitata nel processo penale.

5. Fermo quanto previsto dal comma 1-bis e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, se il contratto, lo statuto ovvero l'atto costitutivo dell'ente prevedono una clausola di mediazione o conciliazione e il tentativo non risulta esperito, il giudice o l'arbitro, su eccezione di parte, proposta nella prima difesa, assegna alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione e fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo il giudice o l'arbitro fissa la successiva udienza quando la mediazione o il tentativo di conciliazione sono iniziati, ma non conclusi. La domanda è presentata davanti all'organismo indicato dalla clausola, se iscritto nel registro, ovvero, in mancanza, davanti ad un altro organismo iscritto, fermo il rispetto del criterio di cui all'articolo 4, comma 1. In ogni caso, le parti possono concordare, successivamente al contratto o allo statuto o all'atto costitutivo, l'individuazione di un diverso organismo iscritto.

6. Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all' articolo 11 presso la segreteria dell'organismo".

§

L'ART. 71-QUATER DISP. ATT. C.C.

La Legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha – come parimenti noto – introdotto, tra gli altri, **l'art. 71-quater delle disposizioni di attuazione del codice civile.**

Sempre per comodità di esposizione e di comprensione, ne riportiamo qui di seguito il testo integrale:

"1. Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle

derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

2. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

3. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

4. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

5. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

6. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare".

§

LE CONTROVERSIE OGGETTO DI MEDIAZIONE (ART. 71-QUATER, 1° COMMA, DISP. ATT. C.C.)

Il primo comma dell'art. 71-quater disp. att. c.c. chiarisce, in qualche modo, cosa debba intendersi per **controversie "in materia di condominio"**, fornendone una **nozione piuttosto ampia, che ricomprende, oltre a tutto il Capo II del Titolo VII del Libro III (artt. da 1117 a 1139 del codice civile), anche gli artt. da 61 a 72 delle disposizioni attuative del codice civile.**

È chiaro, pertanto, che restano escluse dall'ambito di obbligatorietà della mediazione le controversie del condominio con i terzi (sul punto cfr., ad esempio, Tribunale Taranto, Sez. I, 22 agosto 2017).

Rientrano senza dubbio nell'alveo applicativo della mediazione in materia condominiale, solo per fare qualche esempio: le impugnazioni delle deliberazioni assembleari; le questioni relative alla ricomprensione di un bene, di un servizio o di un impianto comune nell'elenco previsto dall'art. 1117 c.c.; le problematiche scaturenti dall'approvazione delle innovazioni, dall'esecuzione di opere da parte del singolo condomino sulle cose comuni e su quelle di proprietà esclusiva o, ancora, dalla realizzazione delle sopraelevazioni; tutto ciò che riguarda l'incarico dell'amministratore, sia sotto il profilo della regolamentazione del rapporto con il condominio, sia sotto quello della delimitazione dei relativi poteri e doveri; l'approvazione, l'interpretazione e l'applicazione del regolamento di condominio assembleare o contrattuale; la ripartizione delle spese di conservazione e di gestione; la formazione *ex novo* e la revisione delle tabelle millesimali; lo scioglimento dell'originario unico condominio.

Si tenga poi presente che la disciplina della mediazione obbligatoria si intende pacificamente estesa sia al cosiddetto "condominio minimo", sia al supercondominio, (vale a dire tutte "articolazioni" previste nelle norme di cui agli artt. 1117 e ss. c.c.).

Va precisato, tuttavia, che il previo esperimento del tentativo di mediazione è obbligatorio, nelle controversie sopra indicate, per le cause ordinarie, nonché per il procedimento sommario di cognizione di cui agli artt. 702-bis e ss. c.p.c., poiché esso non ha natura cautelare o urgente.

Quanto, invece, agli altri procedimenti, occorre distinguere caso per caso, posto che in alcuni casi la mediazione non è immediata ed è solo eventuale (così in tema di riscossione dei contributi condominiali mediante ricorso monitorio e per i procedimenti possessori e di natura cautelare), mentre in altri non è

necessaria (così, quantomeno in linea generale, per quelli di volontaria giurisdizione).

Passiamo, quindi, all'esame delle singole fattispecie.

- Riscossione dei contributi condominiali (art. 63, 1° comma, disp. att. c.c.)

A norma dell'art. 5, 4° comma, lettera a), del D.Lgs. n. 28/2010 (che non ha subito modifiche in ragione del D.L. n. 69/2013) la mediazione non è obbligatoria "*nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione*".

Ciò significa che la disciplina della mediazione obbligatoria può scattare, nei procedimenti di opposizione a decreto ingiuntivo afferenti il pagamento delle quote condominiali, solo a seguito della pronuncia giudiziale sulla richiesta di sospensione.

Ne consegue che, laddove la provvisoria esecutorietà del decreto non venisse sospesa ex art. 649 c.p.c., non ricorrendo "gravi motivi" considerata la natura del credito e la qualità del creditore, non vi sarebbe alcun ragionevole motivo per dar corso alla mediazione.

Quanto al soggetto onerato di esperire il procedimento di mediazione, ossia l'opponente (debitore e convenuto in senso sostanziale) o l'opposto (creditore e attore in senso sostanziale), la Suprema Corte ha affermato che è sull'opponente che deve gravare l'onere della mediazione obbligatoria, pena il consolidamento degli effetti del decreto ingiuntivo (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 3 dicembre 2015, n. 24629, con riferimento ad un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento di canoni di locazione; nello stesso senso, quanto alla giurisprudenza di merito, Tribunale Roma, Sez. VI, 28 dicembre 2018, Tribunale Savona, 27 settembre 2018, Tribunale Rovigo, 9 settembre 2018, Tribunale Napoli Nord, Sez. III, 28 giugno 2018, Tribunale Parma, 2 maggio 2018, n. 618; *contra*, invece, Tribunale Firenze, Sez. III, 17 gennaio 2016).

- Consulenze tecniche preventive in materia condominiale

La mediazione obbligatoria non è prevista in tali procedimenti di istruzione preventiva.

L'esclusione in parola è espressamente prevista dall'art. 5, 4° comma, lettera c), del D.Lgs. n. 28/2010 per quanto attiene alle consulenze ex art. 696-*bis* c.p.c. (ossia ai fini della composizione delle liti), mentre la si ricava dall'art. 5, 3° comma, del D.Lgs. per quelle ex art. 696 c.p.c., posto che queste ultime rientrano nei provvedimenti cautelari, oggetto per l'appunto di esclusione ai sensi del predetto articolo.

Segnaliamo che tra le istanze di natura cautelare va ricompresa (art. 1137, ultimo comma, c.c.) la richiesta di sospensione dell'esecutività della delibera assembleare impugnata o impugnanda.

- Procedimenti possessori e cautelari

A norma dell'art. 5, 4° comma, del D.Lgs. n. 28/2010, la mediazione non si applica, poi, "*d) nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'articolo 703, terzo comma, del codice di procedura civile*".

L'esclusione si spiega con l'urgenza di ottenere un provvedimento giudiziario teso all'immediata tutela della situazione di fatto di cui ai beni e servizi del Condominio lesi dal condomino o eventualmente anche da terzi.

- Procedimenti in camera di consiglio

La condizione di procedibilità non opera nemmeno per tali procedimenti, ai sensi del disposto ex art. 5, 4° comma, lettera f), del D.Lgs n. 28/2010.

Non è quindi necessaria la mediazione nel procedimento per la nomina dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria (art. 1129, 1° comma, c.c.), nonché nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1105, ultimo comma, c.c., che stabilisce il ricorso all'A.G. nel caso in cui non siano adottati i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, o quando non si formi una maggioranza, oppure nel caso di mancata esecuzione di una deliberazione eventualmente adottata.

Diverso è il caso del procedimento per la revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria, che interviene su una situazione di evidente conflitto di interessi e incide su diritti soggettivi, quali appunto quelli dell'amministratore.

Orbene, la Suprema Corte si è occupata di recente della questione, affermando che *"il procedimento di mediazione obbligatoria è applicabile anche al giudizio di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e la mancata partecipazione integra il mancato avveramento di una condizione di procedibilità"* (cfr. Cass. Civ., Sez. VI-2, 18 gennaio 2018, n. 1237; gli ermellini, nello specifico, hanno dichiarato inammissibile il ricorso per cassazione avverso il decreto della Corte d'Appello, che aveva rigettato il reclamo proposto a un condomino avverso il provvedimento del Tribunale, con il quale era stata dichiarata improcedibile la domanda di revoca giudiziale proposta dallo stesso condomino nei confronti dell'amministratore del suo condominio, non avendo partecipato il ricorrente all'incontro davanti al mediatore).

Nello stesso senso Tribunale Macerata, 10 gennaio 2018, secondo cui *"Il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio è subordinato al previo espletamento della procedura di mediazione, quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale, non rilevando in senso contrario quanto disposto dall'art. 5, 4° comma, lett. f), d.leg. 4 marzo 2010 n. 28, stante la specialità della disciplina dettata dagli art. 64 e 71 quater disp. att. c.c."*

In senso contrario Tribunale Milano, Sez. Giurisd., 28 marzo 2018, n. 955, secondo cui, invece, *"In tema di condominio, il singolo condomino è legittimato a chiedere la revoca giudiziale dell'amministratore in tutti i casi - seppure non tipici - di comportamenti contrari ai doveri imposti dalla legge e dal regolamento o che, comunque, pregiudichino la gestione economica o sociale del condominio, e ciò a prescindere dalla inerzia o volontà contraria dell'assemblea. In tal giudizio, è esclusa la mediazione in quanto si tratta di un procedimento di volontaria giurisdizione"*.

IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE IN “MATERIA CONDOMINIALE”

È necessario premettere che ad essere obbligatoria non è più la partecipazione alla procedura di mediazione, ma solo la presenza ad un incontro informativo (o programmatico che dir si voglia), poiché la scelta se instaurare o meno un procedimento di mediazione, successivamente a tale incontro, spetta solo alle parti ed ai loro avvocati.

L'art. 8 del D.Lgs. n. 28/2010 ha stabilito, difatti, che *“Durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione ... invita poi le parti e i loro avvocati ad esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento”*.

Il legislatore, in pratica, ritiene soddisfatta la condizione di procedibilità con la mera partecipazione al primo incontro, per il quale le parti pagano solamente le spese di segreteria e solo qualora decidano di proseguire viene instaurata la vera e propria procedura di mediazione, con l'obbligo di versamento della relativa quota, commisurata al valore della controversia.

Ne discende che le parti, una volta ricevute le informazioni dal mediatore, possono decidere di abbandonare il tavolo della mediazione: il mediatore redigerà il verbale negativo, verbale che la parte che intende iniziare l'azione potrà allegare all'atto di citazione come prova dell'espletamento della condizione di procedibilità, senza aver svolto un'effettiva procedura di mediazione ed averne pagato i costi.

Questo meccanismo è il frutto di un compromesso: è mantenuta l'“obbligatorietà” della mediazione, ma a costi piuttosto contenuti.

LA CONDIZIONE DI PROCEDIBILITÀ ⇒ per le controversie “in materia condominiale”, quindi, la mediazione, nei termini appena indicati, è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

L'improcedibilità in parola, stabilita dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010, deve essere rilevata dalla parte o dal giudice entro la prima udienza (cfr. Tribunale

Savona, 24 settembre 2018: *“In tema di condominio negli edifici, l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione ai sensi dell' art. 5 d.lgs 28\2010 può essere eccepita dal convenuto a pena di decadenza o rilevata d' ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza”*).

Superata questa barriera processuale senza che sia stato rilevato il mancato passaggio in mediazione, il relativo vizio è sanato con la prosecuzione del giudizio.

Qualora, invece, il giudice abbia a constatare che in una controversia non è stato esperito il tentativo di mediazione egli assegna alle parti il termine di 15 giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

Segnalo, proprio in tema di mediazione delegata, Tribunale Savona, 19 ottobre 2018, secondo cui la condizione di procedibilità si può realizzare anche nell'ipotesi in cui una delle parti abbia disertato il primo incontro di mediazione, poiché anche una siffatta condotta *“è espressione inconfutabile di mancanza di volontà di iniziare la mediazione”* (altri Tribunali, al contrario, hanno in precedenza sostenuto la tesi secondo cui le parti sarebbero obbligate a partecipare personalmente alla mediazione demandata dal giudice, pena l'inammissibilità della domanda: cfr. Tribunale Pavia, 26 settembre 2016; Tribunale Roma 25 gennaio 2016; Tribunale Vasto, 9 marzo 2015).

Anche la mancata partecipazione alla mediazione può determinare conseguenze rilevanti: se, difatti, avviene senza giustificato motivo, nel successivo giudizio ai sensi dell'art. 116, 2° comma, c.p.c. il giudice può desumerne argomenti di prova e, altresì, può condannare la parte costituita al versamento a favore dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

LA COMPETENZA TERRITORIALE (ART. 71-QUATER, 2° COMMA) ⇒ la domanda di mediazione in materia condominiale deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Tale norma è coerente con quella dettata dall'art. 23 c.p.c. in tema di competenza per territorio, secondo cui per le cause tra condòmini e le cause vertenti tra il condominio ed i condòmini si prevede il foro speciale esclusivo del giudice del luogo ove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

Nell'istanza di mediazione è sufficiente che la parte istante indichi l'oggetto e le ragioni della pretesa, al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo conciliativo. È evidente, comunque, che più circostanziata è la domanda più il mediatore riesce a comprendere meglio le posizioni e le pretese delle parti.

LA LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE A PARTECIPARE AL PROCEDIMENTO (ART. 71-QUATER, 3° E 4° COMMA) ⇒ la legittimazione attiva e passiva è conferita all'amministratore, in qualità di legale rappresentante dei partecipanti al condominio.

L'art. 71-*quater* disp. att. c.c. richiede che la presenza dell'amministratore in mediazione abbia ottenuto il previo *placet* dello stabile.

La delibera assembleare, quale condizione necessaria della legittima presenza del rappresentante dell'edificio, deve essere assunta con le maggioranze prescritte dall'art. 1136, 2° comma, c.c., vale a dire con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione che rappresentino almeno la metà del valore dell'intero edificio; e ciò, quindi, sia in prima che in seconda convocazione.

Rilevo, peraltro, che nel caso, invero assai frequente, in cui la controversia intercorra tra il condominio ed un condomino (o più condòmini) si pone il problema non solo (e non tanto) della necessità di convocare anche tale condomino (o tali condòmini), quanto della sua (loro) partecipazione alla votazione. La Corte di Cassazione, infatti, ha affermato – come noto – il seguente principio di diritto, sovvertendo il precedente (e apparentemente consolidato) orientamento: *“In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del*

conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interessi con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità Giudiziaria" (cfr., appunto, la controversa Cass. Civ., Sez. II, 28 settembre 2015, n. 19131).

Per l'ipotesi in cui il condominio si ponga come soggetto chiamato a partecipare alla mediazione (e non quindi come soggetto che adisce l'organismo di mediazione) l'art. 71-*quater* delle disp. att. c.c. prevede che possa richiedersi lo spostamento della prima comparizione al fine di procedere con gli adempimenti di convocazione dell'assemblea condominiale.

Interessante, però, è Tribunale Milano, 25 gennaio 2018, n. 836, secondo cui *"rientra nelle facoltà del mediatore disporre un rinvio per la convocazione dell'assemblea, anche quando ad avviare il contenzioso è il condominio. Ne consegue che la mancanza dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale non rende nullo il procedimento di mediazione, in quanto il vizio è sanabile, ai sensi dell'art. 71-*quater*, comma 4, disp. att. c.c., che prevede la facoltà del mediatore di disporre, su richiesta dell'amministratore, proroga della prima comparizione allo scopo di consentire a quest'ultimo di munirsi della predetta delibera".*

Ad ogni buon conto – e in generale – se l'amministratore è legittimato a partecipare al procedimento di mediazione questo seguirà il suo corso, mentre in caso di delibera di diniego alla partecipazione o nel caso in cui non venga raggiunta la maggioranza necessaria, il condominio non parteciperà al procedimento, rischiando però la condanna prevista dall'art. 8, comma 4-*bis*,

del D.Lgs. n. 28/2010, salvo che riesca a dimostrare che è stato deliberato di non partecipare alla mediazione per un *“giustificato motivo”*.

L’ASSISTENZA DELL’AVVOCATO ⇒ la circolare del 27 novembre 2013, prot. n. 168322, del Dipartimento per gli affari di giustizia, Ufficio III, del Ministero della Giustizia, ha precisato che *“l’assistenza dell’avvocato è obbligatoria esclusivamente nelle ipotesi di c.d. mediazione obbligatoria (ivi compresa quella disposta dal giudice ex art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 28/2010), ma non anche nelle ipotesi di mediazione facoltativa”*.

La domanda di mediazione viene solitamente presentata e sottoscritta dal legale, munito di apposita procura sottoscritta dalla parte che viene dal medesimo assistita.

La presenza dell’avvocato vale, oltretutto, a evitare il passaggio in Tribunale onde ottenere l’omologa del verbale conciliativo ove la procedura abbia visto la presenza di tutte le parti affiancate dal proprio legale; **l’attestazione dei legali che l’accordo è conforme alle norme imperative e all’ordine pubblico vale quale omologazione del medesimo verbale.**

Diversamente, occorre presentare apposita istanza al presidente del Tribunale onde ottenere che l’accordo valga quale titolo esecutivo.

Si riporta, per comodità, il testo dell’art. 12 del D.Lgs. n. 28/2010: *“Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l’accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l’espropriazione forzata, l’esecuzione per consegna e rilascio, l’esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l’iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell’accordo alle norme imperative e all’ordine pubblico. In tutti gli altri casi l’accordo allegato al verbale è omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell’ordine pubblico”*.

PRESCRIZIONE E DECADENZA ⇒ **“La domanda di mediazione** – come detto – **produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale dal momento della comunicazione alle altre parti. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo”** (art. 5, 6° comma, del D.Lgs. n. 28/2010).

Premesso, inoltre, che **ai sensi dell'art. 8, 1° comma, del D.Lgs. n. 28/2010 “la domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante”**, la disposizione in esame è particolarmente rilevante in materia di impugnazione di delibere assembleari annullabili, relativamente alle quali il termine perentorio per proporre l'impugnazione è – come noto – di trenta giorni, decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla della comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Posto, infatti, che la fissazione del primo incontro innanzi al mediatore non dipende certo dalla parte istante, ma, ovviamente, dalla segreteria dell'Organismo di mediazione, **dobbiamo chiederci se colui il quale intenda iniziare la procedura di mediazione prima dell'instaurazione del giudizio debba o meno comunicare la relativa domanda alla controparte (quindi all'amministratore di condominio).**

Il dettato della legge pare chiaro nel collegare gli effetti impeditivi della decadenza alla comunicazione della domanda di mediazione alle parti, e non già al mero deposito di detta domanda presso l'Organismo prescelto (cfr. Trib. Milano, Sez. XIII, 23 maggio 2018, che ha appunto accolto l'eccezione di decadenza sollevata dal patrocinio del condominio convenuto valorizzando il succitato art. 8 del D.Lgs. n. 28/2010; *idem* Tribunale Parma, 22 maggio 2017, secondo cui **“l'istante deve garantire la ricezione da parte del destinatario con il fax, la notificazione a norma degli artt. 137 ss. c.p.c., la posta elettronica**

certificata e la raccomandata con avviso di ricevimento", nonché Tribunale Savona, 2 marzo 2017).

Lascia comunque perplessi il fatto l'istante decada dal diritto di impugnare malgrado il tempestivo deposito della domanda di mediazione, anche alla luce dei principi affermati in ordine alla mancata decadenza per effetto della consegna dell'atto all'Ufficiale Giudiziario o all'agente postale ovvero a quanto stabilito in materia di decadenza dal potere di impugnare il licenziamento (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., n. 8830/2010, secondo cui *"l'impugnazione si intende tempestivamente effettuata purché la raccomandata sia partita entro tale termine* (n.d.r.: 60 giorni dalla data di comunicazione) *non rilevando di contro la percezione del datore oltre termine"*).

In caso di fallimento del tentativo di mediazione il termine di trenta giorni per l'impugnazione della delibera annullabile decorre nuovamente a far data dal deposito del verbale negativo e non riprende computando anche quello maturato prima della domanda di mediazione (cfr. Tribunale Messina, Sez. I, 11 gennaio 2018, n. 72; Corte d'Appello Palermo, Sez. II, 27 giugno 2017, n. 1245; Tribunale Milano, Sez. XIII, 2 dicembre 2016, n. 13360; Tribunale Firenze, 12 gennaio 2016; *contra* la nota – criticata ed isolata – Tribunale Palermo, 19 settembre 2015, secondo cui, invece, la comunicazione, da parte del condomino impugnante, della domanda di mediazione impedisce la decadenza di trenta giorni contemplata dall'art. 1137, 2° comma, c.c., ma, in caso di fallimento della relativa conciliazione, dal deposito del verbale negativo non decorre nuovamente per intero il medesimo termine). **L'istanza di mediazione, pertanto, determina un effetto interruttivo e non sospensivo.**

Quanto al termine – senza dubbio ordinario – di inizio della procedura mediaconciliativa, esso è di trenta giorni dal deposito della relativa domanda: entro trenta giorni da detto deposito deve quindi aversi il primo incontro delle parti davanti al mediatore.

Nell'ambito del primo incontro in sede di mediazione il mediatore verifica con le parti le possibilità di proseguire il tentativo di mediazione.

In questa sede il mediatore valuta la concreta percorribilità della mediazione e la sua reale utilità, considerando le posizioni delle parti e le eventuali reciproche aperture a una soluzione conciliativa, interpellandole in merito, anche per il tramite dei rispettivi difensori.

Se all'esito di tale primo incontro ci si avvede dell'inutilità della procedura, la stessa si arresta e l'indennità spettante all'organismo non è dovuta (così prevede l'art. 17, comma 5-ter, del D.Lgs. n. 28/2010, introdotto con il D.L. n. 69/2013, convertito in Legge n. 98/2013: "*Nel caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, nessun compenso è dovuto per l'organismo di mediazione*").

Verificata, invece, la volontà transattiva, si entra nel vivo della mediazione, alla ricerca dell'accordo bonario. Nulla vieta comunque che anche in sede di primo incontro le parti possano già raggiungere in questa sede una soluzione transattiva.

Quanto alla verbalizzazione del mediatore, si segnala un'interessante pronuncia del Tribunale di Udine, ai sensi della quale "*In tema di mediazione obbligatoria in condominio, ove il convenuto eccepisca l'improcedibilità della domanda dell'attore per la mancata partecipazione personale della controparte all'incontro di mediazione, il giudice deve accertare, sulla base delle allegazioni e deduzioni fornitegli, l'effettiva presenza o meno della parte. Ne consegue che, se tale verifica risulti impedita per un'incompiuta verbalizzazione del mediatore, non si può ritenere di per sé inammissibile l'istanza di prova orale formulata dalla parte destinataria dell'eccezione di improcedibilità volta a provare la propria presenza all'incontro di mediazione. Pertanto, il giudice è tenuto a prendere in considerazione l'istanza e, se ne sussistono i presupposti, ad ammettere la prova testimoniale del mediatore in quanto trattasi di deposizione volta a rappresentare quanto avvenuto nella fase c.d. di*

identificazione che, per sua natura, non ha alcun contenuto sostanziale” (cfr. Tribunale Udine, Sez. I, 7 marzo 2018).

LA PROPOSTA DEL MEDIATORE E LA RATIFICA DA PARTE DELL’ASSEMBLEA (ART. 71-QUATER, 5° COMMA) ⇒ ove, nell'ambito del procedimento di mediazione, il mediatore formuli una proposta da sottoporre alle parti, **tale proposta va portata all’attenzione dell’assemblea e approvata con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell’edificio.** Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Ricordiamo che il D.Lgs. n. 28/2010 stabilisce, invece, il termine di sette giorni dalla comunicazione della proposta per l'accettazione o il rifiuto della stessa, prevedendo che in mancanza di risposta entro detto termine, la proposta si ha per rifiutata.

Nel caso del condominio il termine di sette giorni è, all’evidenza, troppo breve per riuscire a convocare l'assemblea ed eventualmente approvare la delibera, quindi il sesto e ultimo comma dell'art. 71-quater prevede che il mediatore fissi il termine per la proposta di conciliazione *“tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare”*.

LA MANCATA CONCILIAZIONE ⇒ *“Se la conciliazione non riesce, il mediatore forma processo verbale con l'indicazione della proposta; il verbale è sottoscritto dalle parti e dal mediatore, il quale certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere. Nello stesso verbale, il mediatore dà atto della mancata partecipazione di una delle parti al procedimento di mediazione”* (art. 11, comma 4, D.Lgs. n. 28/2010).

LA DURATA DEL PROCEDIMENTO ⇒ la durata del procedimento è pari a tre mesi (art. 6 D.Lgs. n. 28/2010 così come modificato dal c.d. “decreto del fare”); si tratta comunque di un termine ordinatorio e, pertanto, può esserne decisa la proroga per ragioni oggettive, senza incorrere in alcuna sanzione o decadenza.

Si tenga presente, oltretutto, che al procedimento di mediazione non si applica la sospensione feriale e che lo stesso procedimento non deve essere calcolato ai fini della ragionevole durata del processo (art. 7 D.Lgs. n. 28/2010, modificato dal cosiddetto “decreto del fare”). Ricordiamo che è invece soggetto alla sospensione feriale il termine di trenta giorni previsto a pena di decadenza per l'impugnativa delle delibere assembleari.

* * * * *

CONDOMINIO E NEGOZIAZIONE ASSISTITA

LA NEGOZIAZIONE ASSISTITA, IN GENERALE

La negoziazione assistita è un istituto – introdotto nell'ordinamento giuridico italiano con il D.L. n. 132/2014, poi convertito nella Legge n. 162/2014, finalizzato a dettare "*misure urgenti di degiurisdizionalizzazione e altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile*" – che consiste in un contratto (la cosiddetta convenzione di negoziazione) mediante il quale le parti in lite convengono "*di cooperare in buona fede e lealtà*", al fine di risolvere in via amichevole una controversia, con l'assistenza di avvocati, regolarmente iscritti all'albo ovvero appartenenti all'avvocatura per le pubbliche amministrazioni.

Essa – come vedremo – può essere facoltativa oppure obbligatoria.

I REQUISITI FORMALI DELLA CONVENZIONE DI NEGOZIAZIONE

Sono previsti importanti requisiti formali, in quanto la convenzione deve redatta in forma scritta a pena di nullità, deve essere sottoscritta dalla parti e dagli avvocati, i quali certificano l'autografia delle sottoscrizioni, e deve indicare il termine concordato dalle parti per l'espletamento della procedura (termine che non può comunque essere inferiore ad un mese, né superiore a tre mesi, prorogabile per ulteriori trenta giorni su accordo tra le parti), nonché l'oggetto

della controversia (che non deve riguardare diritti indisponibili, né, come aggiunto in sede di conversione, vertere in materia di lavoro).

Qualora manchi uno dei predetti requisiti, la dottrina ritiene che l'accordo valga come normale transazione.

La mancata certificazione dell'autografia delle sottoscrizioni oppure della conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico, peraltro, pare ostativa all'esecutività del patto, che, di conseguenza, non dovrebbe valere come titolo esecutivo ex art. 5 della Legge n. 162/2014.

IL PROCEDIMENTO

L'*iter* inizia con l'informativa da parte dell'avvocato al proprio cliente della possibilità di ricorrere all'istituto della negoziazione assistita; tale informativa costituisce un dovere deontologico, la cui violazione, peraltro, non ha conseguenze sul piano processuale.

La parte che decide di affidarsi a tale procedura invia alla controparte, tramite il proprio legale, un invito a stipulare la convenzione di negoziazione. Tale invito deve essere debitamente sottoscritto e indicare l'oggetto della controversia, nonché l'avvertimento che in caso di mancata risposta entro trenta giorni o di rifiuto ciò costituirà motivo di valutazione da parte del giudice ai fini dell'addebito delle spese di giudizio, della condanna al risarcimento per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. e di esecuzione provvisoria ex art. 642 c.p.c.

Altro effetto fondamentale, decorrente dalla comunicazione dell'invito, è quello di interrompere il decorso della prescrizione (analogamente all'ordinaria domanda giudiziale) e la decadenza; quest'ultima però è impedita per una sola volta e, in caso di rifiuto, mancata accettazione dell'invito o mancato accordo, da questo momento ricomincia a decorrere il termine per la proposizione della domanda giudiziale (n.d.r.: analogamente a quanto abbiamo visto in tema di mediazione).

Qualora l'invito venga accettato, si addviene allo svolgimento della negoziazione vera e propria, la quale, ovviamente, può avere esito positivo

o negativo. In caso di esito negativo gli avvocati designati dovranno redigere la dichiarazione di mancato accordo, mentre in caso di esito positivo, ovvero sia quando l'accordo è raggiunto, lo stesso – come detto – deve essere sottoscritto dalle parti e dagli avvocati che le assistono, i quali certificano sia l'autografia delle firme che la conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico.

L'accordo costituisce titolo esecutivo e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale e deve essere integralmente trascritto nel precetto ai sensi dell'art. 480, 2° comma, c.p.c..

LA NEGOZIAZIONE OBBLIGATORIA

Accanto alla negoziazione facoltativa, il legislatore ha previsto anche ipotesi di negoziazione assistita obbligatoria: in particolare, per le azioni riguardanti *"il risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti"* e per le domande *"di pagamento a qualsiasi titolo di somme, purché non eccedenti cinquantamila euro"* e non riguardanti controversie assoggettate alla disciplina della c.d. "mediazione obbligatoria".

Nei suddetti casi, l'art. 3 del D.L. n. 132/2014 dispone che *"l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda giudiziale"*.

L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto non oltre la prima udienza, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice. Qualora, la negoziazione assistita sia già iniziata ma non ancora conclusa, il giudice provvederà a fissare l'udienza successiva dopo la scadenza del termine fissato dalle parti per la durata della procedura di negoziazione e indicato nella convenzione stessa. Qualora, invece, la negoziazione non sia ancora stata esperita, il giudice, oltre a provvedere alla fissazione dell'udienza successiva assegna contestualmente alle parti un termine di quindici giorni per la comunicazione dell'invito. Se l'invito è seguito da un rifiuto o da una mancata risposta entro trenta giorni dalla ricezione, ovvero quando è decorso il termine

per la durata della negoziazione concordato dalle parti, la condizione di procedibilità, naturalmente, può considerarsi avverata.

IL RUOLO DEGLI AVVOCATI

Decisivo, pertanto, è il ruolo degli avvocati, ai quali vengono conferiti determinati poteri e attribuiti una serie di obblighi cui attenersi scrupolosamente al fine di non incorrere in illeciti deontologici e disciplinari.

L'obbligatorietà dell'assistenza "di uno o più legali" (ex art. 2, 5° comma, D.L. n. 132/2014) è elemento cardine della stessa negoziazione, visto che agli avvocati – come detto – vengono attribuiti poteri di autentica e di certificazione delle sottoscrizioni autografe delle parti, della dichiarazione di mancato accordo, nonché della conformità della convenzione alle norme imperative e all'ordine pubblico.

Più stringenti gli obblighi, previsti sia dall'art. 2, 7° comma, ai sensi del quale "*è dovere deontologico per gli avvocati informare il cliente all'atto del conferimento dell'incarico della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita*", sia dall'art. 9 (rubricato, appunto, "*Obblighi dei difensori e tutela della riservatezza*") che fissa esplicitamente il dovere per gli avvocati (oltre che per le parti) "*di comportarsi con lealtà e di tenere riservate le informazioni ricevute nel corso della procedura*", non potendole utilizzare "*nel giudizio avente in tutto o in parte il medesimo oggetto*", né potendo le stesse costituire oggetto di deposizione da parte dei difensori.

La violazione delle prescrizioni costituisce illecito disciplinare, mentre costituisce illecito deontologico per l'avvocato impugnare un accordo alla cui redazione ha partecipato.

Si segnala, infine, l'obbligo procedurale di cui all'art. 11, in forza del quale "*i difensori che sottoscrivono l'accordo sono tenuti a trasmetterne copia a seguito di negoziazione al Consiglio dell'ordine circondariale del luogo ove l'accordo è stato raggiunto, ovvero al Consiglio dell'ordine presso cui è iscritto uno degli avvocati*".

§

LA NEGOZIAZIONE ASSISTITA NELLE CONTROVERSIE IN CUI È COINVOLTO UN CONDOMINIO

Le norme che disciplinano la negoziazione assistita non contemplano l'ipotesi in cui ad essere coinvolto nella vertenza sia un condominio.

Il campo di applicazione di tale istituto, peraltro, sembra non confliggere con quello della mediazione obbligatoria di cui al predetto D.Lgs. n. 28 del 2010.

Per quanto qui rileva, ai sensi del D.L. n. 132/2014 la procedura in esame è obbligatoria e costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziaria allorquando – come detto – si intende *“proporre in giudizio una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro”*.

Il ricorso alla suddetta procedura, naturalmente, non è necessario, ex art. 3, 3° comma, del D.L. n. 132/2014, quando si può procedere con ricorso per decreto ingiuntivo.

È evidente, peraltro, che nel caso in cui l'azione per il recupero dei crediti condominiali non sia esperibile mediante richiesta di decreto ingiuntivo essa è soggetta al procedimento di mediazione e non a quello di negoziazione assistita (artt. 71-*quater* disp. att. c.c. e 5 D.Lgs n. 28/2010).

Ma il condominio potrebbe, ad esempio, esigere il risarcimento di un danno cagionato dall'impresa esecutrice di un intervento manutentivo o contestare la pretesa creditoria azionata dalla medesima impresa. Allo stesso modo, il condominio potrebbe reclamare il pagamento di un indennizzo dalla propria compagnia assicuratrice sostenendo, contrariamente a quest'ultima, che un determinato sinistro ricade tra quelli coperti dalla polizza o, ancora, affermare che l'entità del danno patito è maggiore rispetto alla somma che la compagnia intenderebbe liquidare.

Si tratta, con ogni evidenza, di casi in cui è richiesto il pagamento di una somma di denaro a qualunque titolo, rispetto ai quali, così come previsto dall'art. 3 del D.L. n. 132/2014, l'invito a concludere una convenzione di negoziazione

assistita al fine della risoluzione bonaria della controversia rappresenta condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Atteso che l'amministratore è il soggetto deputato a incaricare un avvocato per la necessaria assistenza nella procedura, dobbiamo quindi chiederci se egli può farlo autonomamente o se gli serve l'autorizzazione dell'assemblea.

Orbene, mentre per la procedura di mediazione – come abbiamo visto – è espressamente stabilito che l'amministratore possa partecipare alla procedura previa delibera autorizzativa dell'assemblea, per la negoziazione assistita nulla è specificamente previsto.

Alcuni commentatori ritengono che l'amministratore, in analogia a quanto previsto in materia di mediazione, debba farsi autorizzare dall'assemblea e ciò tanto nel caso in cui sia il condominio a promuovere la procedura di negoziazione assistita, quanto in quello in cui il condominio sia la parte inviata ad aderire; sarebbe parimenti lecito ritenere, sempre a detta di tali commentatori, che i *quorum* deliberativi siano gli stessi.

Se così fosse, qualora l'amministratore, al contrario, operasse in piena autonomia, ovvero si attivasse autonomamente la procedura o, sempre autonomamente, decidesse di aderire o non aderire o, ancora, raggiungesse un accordo, egli potrebbe essere tacciato di aver commesso una irregolarità nella gestione, consistente, appunto, nell'aver agito al di fuori del proprio mandato, causando un danno al condominio individuabile nell'impedimento al corretto svolgimento di una procedura utile ad evitare un contenzioso.

In realtà, però, non vi è alcuna disposizione che stabilisca espressamente che l'amministratore per promuovere (ovvero per decidere se aderire o meno all'invito alla stipula di una convenzione di negoziazione assistita) debba essere autorizzato dall'assemblea, ragion per cui occorre guardare se la controversia da promuovere (o relativamente alla quale il condominio è invitato a stipulare la convenzione) rientra o meno tra le attribuzioni dell'amministratore (anche se è ovvio che, quantomeno per una questione di opportunità, l'amministratore potrà

farsi previamente autorizzare dall'assemblea e, comunque, è tenuto a riferire al più presto).

Segnalo, infine, una interessante pronuncia di merito, secondo cui *“quando sorge una ipotesi di cumulo tra mediazione obbligatoria e negoziazione assistita deve ritenersi prevalente la prima ogni qual volta la controversia rientra tra quelle previste dal d.l. 132/2014 o dall'art. 5 d.lgs. 28/2010. Ciò in quanto la mediazione, rispetto alla negoziazione, consente alle parti di giungere ad un accordo grazie alla intermediazione di un soggetto terzo ed imparziale cosa che, nella negoziazione assistita, non si verifica completamente”* (cfr. Tribunale Torre Annunziata, Sez. II, 23 marzo 2018, n. 740).

Tale pronuncia pare coerente, d'altronde, con il precedente regolato da Tribunale Verona, 23 dicembre 2015, secondo cui *“la normativa vigente impone espressamente il cumulo tra la negoziazione assistita obbligatoria e le procedure stragiudiziali obbligatorie, per legge o per previsione contrattuale o statutaria, salvo che la lite non rientri tra le materie assoggettate a mediazione obbligatoria ex lege”*; il Tribunale di Verona, in particolare, afferma che *“l'esito negativo di una procedura stragiudiziale prevista obbligatoriamente per una determinata controversia non esonera le parti dall'esperimento della negoziazione assistita che sia prevista per quella stessa controversia e viceversa”* e sottolinea che, pur mancando una chiara previsione normativa, lo stesso iter deve essere seguito anche qualora in relazione ad una controversia soggetta a mediazione obbligatoria sia stata prima esperita – come nel caso esaminato – una negoziazione assistita facoltativa; più precisamente, rileva come una simile sequenza non appaia in astratto inutilmente dilatoria, a differenza di quella inversa (negoziiazione esperita dopo il fallimento della mediazione), poiché va considerato che essa *“consente il passaggio ad una procedura stragiudiziale che presenta un valore aggiunto rispetto alla prima, costituito dall'intervento di un terzo imparziale, che può favorire l'esito conciliativo”*.