



FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

NOTE MINIME SULLA NUOVA “MEDIAZIONE”

Come noto, l'articolo 84 del Decreto Legge 21/06/2013, n. 69, cosiddetto “decreto del fare”, ha apportato modifiche al Decreto Legislativo 28/2010 in materia di “mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili”, rendendola ancora obbligatoria per talune controversie tra cui quelle condominiali.

La mediazione era già in precedenza prevista come obbligatoria (come condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria), nel senso che – prima di avviare un contenzioso civile in Tribunale, per talune materie – era necessario passare attraverso il procedimento di mediazione. Senonchè la Corte Costituzionale con sentenza 6/12/2012, n. 272, ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'articolo 5, comma 1 del Dlgs 4/03/2010, n. 28, nella parte in cui prevedeva l'obbligatorietà del tentativo di mediazione. Si tenga presente che la Consulta ha dichiarato illegittimo l'obbligo di mediazione per “eccesso di delega”, in relazione alla normativa dell'Unione Europea e alla Legge di delega, che non consentiva di limitare l'accesso alla Giustizia ordinaria, mediante l'obbligo di passare attraverso una fase di mediazione.

La sentenza della Consulta non ha tuttavia impedito al governo – come è accaduto - di reintrodurre, con una nuova Legge, la mediazione come obbligatoria.

In tale contesto, la scelta di modificare il Decreto Legislativo 28/2010, a mezzo di un decreto Legge, non ci è parsa delle più felici. Ci si chiede infatti che urgenza c'era di introdurre nuovamente la mediazione come obbligatoria. E poi – se davvero era così urgente – perché le modifiche al Dlgs 28/2010 sono entrate in vigore dopo il 20 di settembre 2013 (e cioè trenta giorni dopo l'entrata in vigore della Legge di conversione del DL 69/2013).

In ogni caso – come anticipato - l'articolo 84 del Decreto Legge 21/06/2013, n. 69, ha apportato un pacchetto di modifiche al Decreto Legislativo 28/2010, di cui riportiamo “sinteticamente”, quelle più rilevanti:

- si introduce il criterio di competenza territoriale, previsto dagli articoli 18 e seguenti del Codice di Procedura Civile, per la scelta dell'organismo che deve occuparsi della mediazione. La domanda di mediazione è presentata ora ad un organismo sito nel circondario del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data di deposito dell'istanza;

- è stato determinato l'ambito delle controversie per le quali la mediazione è “obbligatoria”, cioè costituisce condizione di procedibilità dell'azione (articolo 5, comma 1 bis, Dlgs 28/2010). Il novellato articolo 5, comma 1, bis, dispone che <<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



FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. La presente disposizione ha efficacia per i quattro anni successivi alla data della sua entrata in vigore. Al termine di due anni dalla medesima data di entrata in vigore è attivato su iniziativa del Ministero della giustizia il monitoraggio degli esiti di tale sperimentazione>>. L'improcedibilità – cui si riferisce l'articolo 5 – si ritiene sia una improcedibilità relativa, sanabile, nel senso che – ove non si sia esperito il tentativo di mediazione e il giudice o la controparte lo abbiano eccepito – è sempre possibile esperirlo successivamente. In particolare, il Giudice può disporre che sia esperita la mediazione anche nel corso del processo, rinviando l'udienza ad una data successiva all'esperimento della fase di mediazione;

- il Giudice, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può anche disporre autonomamente l'esperimento della mediazione "obbligatoria", anche nel giudizio di appello (cfr. novellato articolo 5, comma 2, Dlgs 28/2010);

- il novellato articolo 6, comma 1, Dlgs 28/2010 dispone che la mediazione si deve concludere nel termine di tre mesi dal deposito della domanda;

- il novellato articolo 8, comma 1, dispone che il primo incontro deve essere fissato non oltre 30 giorni dal deposito dell'istanza e che le parti devono partecipare alla fase di mediazione obbligatoria con l'assistenza di un avvocato;

- per l'articolo 8, comma 5, se le parti non intervengano al tentativo di mediazione obbligatoria, di tale assenza si terrà conto (ovviamente in termini negativi), ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del Codice di Procedura Civile;

- il novellato articolo 11, comma 1, puntualizza che se si è raggiunto un accordo amichevole il mediatore forma processo verbale al quale è allegato il testo dell'accordo. Il mediatore, in caso non si sia raggiunto un accordo, può formulare proposta di conciliazione;

-per l'articolo 12, comma 1, il verbale di accordo sottoscritto dalle parti e dai legali, costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna o rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano alla conformità dell'accordo alle norme imperative all'ordine pubblico;

- l'articolo 16, comma 4 bis, dispone infine che gli avvocati sono mediatori di diritto.

Cosa dire in sintesi di questa "miniriforma" dell'istituto della mediazione: vi è di positivo l'obbligo della presenza dei legali in quanto ad essi, da sempre, sono demandate le funzioni del "cavere, consulere et agere".

Non si può però non rilevare che la presenza degli avvocati comporta un ulteriore costo per gli utenti del "servizio giustizia", che si aggiunge a quello della mediazione.



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

In termini "pratici" è senz'altro apprezzabile il tentativo di introdurre il cosiddetto "incontro preliminare", entro trenta giorni, in cui il mediatore valuta se via siano concrete possibilità di accordo o se invece le parti siano distanti e quindi si debba comunque procedere giudizialmente.

Condivisibile anche la decisione del legislatore di ritenere non dovuto il compenso, salvo il rimborso delle spese, all'organismo di mediazione, se la mediazione non riesce. Questo però non costituisce un incentivo per i più di 2.279 organismi presenti in Italia (fonte: Guida al diritto, Editore Il Sole 24 Ore), che sono sul mercato per fare profitti di impresa.

Personalmente ritengo che la reintroduzione della mediazione come obbligatoria, non appagherà le aspettative: alzare l'asticella dell'accesso al settore giustizia può deflazionare i Tribunali, ma dell'utenza anche rendere più difficoltoso far valere un proprio diritto, a vantaggio di debitori spesso in malafede. La mediazione viene oggi percepita - per chi ha "ragione" - come un ostacolo e un costo; per chi ha "torto", come un vantaggio.

Mediazione e condominio.

In termini condominiali, l'articolo 71 quater delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, prevede la partecipazione anche del condominio (per il tramite dell'amministratore) alla mediazione. La norma - pur essendo congegnata sul testo precedente del Decreto Legislativo 28/2010 - già aveva introdotto il principio della competenza territoriale.

La partecipazione dell'amministratore alla mediazione è subordinata - e questo ci pare eccessivo - ad una preventiva delibera assembleare assunta con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice Civile (maggioranza degli intervenuti oltre ai 500 millesimi). Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idoneo rinvio della prima comparizione.

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

Va da sé che ove oggetto della controversia siano diritti reali, oneri reali, modifiche sostanziali al regolamento di condominio e approvazione della tabella millesimale di proprietà - trattandosi di materie sottratte ai poteri dell'assemblea - esse devono essere assunte all'unanimità.

La FNA/CONFAPPI ospita presso le proprie sedi di Rho, di Via Livello, n° 24, telef. 02/ 93180221 e di Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9, telef. 02/ 33105242, l'Organismo di Mediazione riconosciuto "Italia Concilia S.r.l."

a cura di
avv. Matteo Rezzonico
www.studiolegalerezzonico.it

Consulente di Federazione Nazionale degli Amministratori



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

I nuovi importi

TABELLA A
(articolo 16, comma 4, Dm 180/2010)

Valore della lite - Spesa (per ciascuna parte)

| | | |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| Fino a euro 1.000: | | euro 65; |
| da euro 1.001 | a euro 5.000: | euro 130; |
| da euro 5.001 | a euro 10.000: | euro 240; |
| da euro 10.001 | a euro 25.000: | euro 360; |
| da euro 25.001 | a euro 50.000: | euro 600; |
| da euro 50.001 | a euro 250.000: | euro 1.000; |
| da euro 250.001 | a euro 500.000: | euro 2.000; |
| da euro 500.001 | 2.500.000: a euro: | euro 3.600; |
| da euro 2.500.001 | 5.000.000: a euro: | euro 5.200; |
| oltre euro 5.000.000: | | euro 9.200. |

Fonte GUIDA AL DIRITTO
(ed. Il Sole 24 ore)

La rete di Organismi sul territorio

Numero di Organismi di mediazione iscritti al registro - Aggiornamento: 21 settembre 2012

| Provincia | Numero | Provincia | Numero | Provincia | Numero |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| ABRUZZO | | | | | |
| L'Aquila (108 comuni) | 20 | Imperia (67 comuni) | 14 | Medio Campidano (28 comuni) | 2 |
| Chieti (104 comuni) | 19 | La Spezia (32 comuni) | 13 | Nuoro (52 comuni) | 8 |
| Pescara (46 comuni) | 21 | Savona (69 comuni) | 11 | Ogliastra (23 comuni) | 1 |
| Teramo (47 comuni) | 15 | TOTALE | 71 | Olbia-Tempio (26 comuni) | 10 |
| TOTALE | 75 | LOMBARDIA | | Oristano (88 comuni) | 7 |
| BASILICATA | | | | | |
| Matera (31 comuni) | 9 | Bergamo (244 comuni) | 19 | Sassari (66 comuni) | 17 |
| Potenza (100 comuni) | 22 | Brescia (206 comuni) | 19 | TOTALE | 62 |
| TOTALE | 31 | Como (162 comuni) | 17 | SICILIA | |
| CALABRIA | | | | | |
| Catanzaro (80 comuni) | 18 | Cremona (115 comuni) | 10 | Agrigento (43 comuni) | 26 |
| Cosenza (155 comuni) | 31 | Lecco (90 comuni) | 11 | Caltanissetta (22 comuni) | 21 |
| Crotone (27 comuni) | 4 | Lodi (61 comuni) | 6 | Catania (58 comuni) | 39 |
| Reggio Calabria (97 comuni) | 27 | Mantova (70 comuni) | 7 | Enna (20 comuni) | 9 |
| Vibo Valentia (50 comuni) | 16 | Milano (139 comuni) | 100 | Messina (108 comuni) | 45 |
| TOTALE | 96 | Monza e Brianza (50 comuni) | 14 | Palermo (82 comuni) | 49 |
| CAMPANIA | | | | | |
| Avellino (119 comuni) | 35 | Pavia (190 comuni) | 12 | Ragusa (12 comuni) | 19 |
| Benevento (78 comuni) | 24 | Sondrio (78 comuni) | - | Siracusa (21 comuni) | 16 |
| Caserta (104 comuni) | 58 | Varese (141 comuni) | 21 | Trapani (24 comuni) | 22 |
| Napoli (92 comuni) | 132 | TOTALE | 236 | TOTALE | 246 |
| Salerno (158 comuni) | 64 | MARCHE | | | |
| TOTALE | 313 | Ancona (49 comuni) | 16 | TOSCANA | |
| EMILIA-ROMAGNA | | | | | |
| Bologna (60 comuni) | 46 | Ascoli Piceno (73 comuni) | 10 | Arezzo (39 comuni) | 5 |
| Ferrara (26 comuni) | 11 | Fermo (40 comuni) | 11 | Firenze (44 comuni) | 29 |
| Forlì-Cesena (30 comuni) | 14 | Macerata (57 comuni) | 16 | Grosseto (28 comuni) | 11 |
| Modena (47 comuni) | 17 | Pesaro e Urbino (67 comuni) | 8 | Livorno (20 comuni) | 12 |
| Parma (47 comuni) | 14 | TOTALE | 61 | Lucca (35 comuni) | 13 |
| Piacenza (48 comuni) | 8 | MOLISE | | | |
| Ravenna (18 comuni) | 14 | Campobasso (84 comuni) | 12 | Massa-Carrara (17 comuni) | 7 |
| Reggio Emilia (45 comuni) | 11 | Isernia (52 comuni) | 8 | Pisa (39 comuni) | 22 |
| Rimini (20 comuni) | 12 | TOTALE | 20 | Pistoia (22 comuni) | 15 |
| TOTALE | 147 | PIEMONTE | | | |
| FRIULI-VENEZIA GIULIA | | | | | |
| Gorizia (25 comuni) | 5 | Alessandria (190 comuni) | 12 | Prato (7 comuni) | 10 |
| Pordenone (51 comuni) | 8 | Asti (118 comuni) | 9 | Siena (36 comuni) | 8 |
| Trieste (6 comuni) | 8 | Biella (82 comuni) | 4 | TOTALE | 132 |
| Udine (137 comuni) | 12 | Cuneo (250 comuni) | 12 | TRENTINO-ALTO ADIGE | |
| TOTALE | 33 | Novara (88 comuni) | 6 | P.a. di Bolzano (116 comuni) | 12 |
| LAZIO | | | | | |
| Frosinone (91 comuni) | 30 | Torino (315 comuni) | 53 | P.a. di Trento (223 comuni) | 16 |
| Latina (33 comuni) | 38 | Verbanò Cusio Ossola (77 comuni) | 3 | TOTALE | 28 |
| Rieti (73 comuni) | 9 | Vercelli (86 comuni) | 3 | UMBRIA | |
| Roma (121 comuni) | 206 | TOTALE | 102 | Perugia (59 comuni) | 22 |
| Viterbo (60 comuni) | 24 | PUGLIA | | | |
| TOTALE | 307 | Bari (48 comuni) | 44 | Terni (33 comuni) | 10 |
| LIGURIA | | | | | |
| Genova (67 comuni) | 33 | Barletta-Andria-Trani (10 comuni) | 14 | TOTALE | 32 |
| VALLE D'AOSTA | | | | | |
| VENETO | | | | | |
| SARDEGNA | | | | | |
| Cagliari (71 comuni) | 16 | Belluno (69 comuni) | 7 | Padova (104 comuni) | 37 |
| Carbonia-Iglesias (23 comuni) | 1 | Brindisi (20 comuni) | 16 | Rovigo (50 comuni) | 10 |
| TOTALE GENERALE | | | | | |
| 2.279 | | | | | |

Fonte: GUIDA AL DIRITTO
Il sole 2902