

**CONFEDILIZIA: SCATTA SABATO 21 SETTEMBRE  
LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA**

***Per le liti condominiali, prima di rivolgersi al giudice,  
occorrerà avviare un tentativo di conciliazione***

Scatta sabato prossimo, per tutta una serie di controversie, l'obbligo di mediazione.

Lo segnala la Confedilizia sottolineando come il cosiddetto "decreto fare" (d.l. n. 69 del 2013, convertito dalla l. n. 98 del 2013), intervenendo sul decreto legislativo n. 28 del 2010 in tema di conciliazione, abbia reintrodotto in via sperimentale per quattro anni – a partire dal 21 settembre 2013 – per diversi tipi di liti tra le quali quelle in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione (con esclusione dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto fino al mutamento del rito) comodato e affitto di azienda, la mediazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale, dando così nuova vita ad un procedimento che, dopo l'intervento della Corte Costituzionale, era sopravvissuto solo nella parte in cui disciplinava la conciliazione facoltativa.

Tra le novità, rispetto alla versione bocciata dalla Consulta, l'Organizzazione storica dei proprietari di casa evidenzia come ora la normativa sulla mediazione preveda che, al primo incontro e agli incontri successivi fino al termine della procedura, le parti debbano "partecipare con l'assistenza dell'avvocato". Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, dovrà poi invitare le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione: nel caso in cui l'invito sia accolto, si procederà con lo svolgimento; in caso contrario, la condizione di procedibilità della domanda giudiziale si considererà comunque "avverata" (e nessun compenso sarà dovuto per l'organismo di mediazione). L'accordo sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati, inoltre, costituirà 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.

Con particolare riferimento al condominio, la Confedilizia precisa comunque come la disciplina in questione vada necessariamente applicata anche tenendo conto delle novità introdotte dalla legge di riforma condominiale (l. n. 220 del 2012). Novità che hanno portato alcuni chiarimenti, in particolare, in relazione alle maggioranze necessarie per approvare, in sede assembleare, la proposta di mediazione. La Confedilizia, inoltre, evidenzia come l'indicata reintroduzione del tentativo obbligatorio di mediazione vada attentamente valutata, recando con sé sì luci ma anche ombre. Se da un lato, infatti, il tentativo in questione potrebbe portare alla risoluzione di parte del contenzioso senza l'intervento dell'autorità giudiziaria, dall'altro lato, l'amministratore – anche dopo la legge di riforma dell'istituto del condominio – rimane un mandatario. Ciò vuol dire che egli non potrà assumere alcuna determinazione in ordine alla controversia da mediare, occorrendo sempre il passaggio assembleare; il che rischia di allungare i tempi della procedura e quindi, più in generale, quelli della giustizia.

Il testo del decreto legislativo n. 28 del 2010 in tema di mediazione, come da ultimo modificato, è estraibile dal sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Del pari, è anche estraibile dallo stesso sito la normativa sul condominio, così come modificata dalla legge di riforma n. 220 del 2012.

Roma, 18 settembre 2013

UFFICIO STAMPA

**CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA**

00187 ROMA • Via Borgognona, 47 • Tel. 06.679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) • Fax 06.679.34.47 - 06.679.60.51  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)