

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Il Sole 24 ORE

Home Quesiti

22 ago  
2017

IL CONDOMINIO



## Mediazione obbligatoria, gli aspetti concreti chiariti dalle sentenze

di Massimo Ginesi

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | t

STAMPA | 🖨

TAG

Mediazione

Per approfondire



Il Dl 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, nella L. 21 giugno 2017, n. 96, pubblicata nella G.U. 23 giugno 2017 ha reso strutturale nel nostro ordinamento la mediazione obbligatoria, istituita dal Dlgs 28/2010 e dalle successive modificazioni, apportate dal legislatore in seguito alla pronuncia di incostituzionalità della norma. Con il 2017 l'istituto diviene a tutti gli effetti elemento integrante delle norme sulla risoluzione delle liti: per alcune materie - fra cui locazioni e condominio - costituisce condizione di procedibilità dell'azione a mente dell'art. 5 comma 1 bis del D.lgs. 28/2010.

La sussistenza di un filtro così dirimente all'azione giudiziaria ha in questi ultimi anni messo in luce una lunga serie di sfaccettature nella lettura e nella applicazione pratica di tale previsione normativa.

Qualora la mediazione non sia stata esperita prima del giudizio, il giudice assegnerà alle parti termine di quindici giorni per l'instaurazione del procedimento.

**Sulla perentorietà di tale termine e sulle conseguenze della sua inosservanza non vi è lettura uniforme:** alcuni Tribunali hanno ritenuto che il mancato esperimento della mediazione nel termine assegnato comportasse la dichiarazione di improcedibilità (Trib. Firenze, 9 giugno 2015, Trib. Napoli Nord, 14 marzo 2016), mentre altri hanno invece ritenuto che si tratti di termine di natura non processuale, il cui mancato rispetto non possa comportare definizione del giudizio nel rito (Trib. Firenze, 17 giugno 2015, Trib. Roma, 14 luglio 2016, Trib. Milano, 27 settembre 2016).

Di recente su tale ultima soluzione si sono attestati anche Corte App. Milano 24 maggio 2017 e Trib. Massa 10 luglio 2017, almeno per le ipotesi in cui la mediazione sia comunque stata svolta prima della udienza di verifica, seppur oltre il termine assegnato.

Notevole dibattito ha sollevato anche l'**applicazione dell'istituto al procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo**, sia in ordine al soggetto tenuto alla sua introduzione, sia sugli effetti del mancato esperimento.

Sul punto si era espresso il giudice di legittimità (Cass. civ., sez. III 3.12.2015 n. 24629), sottolineando che compete all'opponente l'attivazione della mediazione e che la sua inattività determina improcedibilità della sola opposizione, mentre il decreto ingiuntivo diverrà definitivo: non sono tuttavia mancate pronunce di merito di segno opposto sia prima che dopo la pronuncia della suprema corte (Trib. Benevento 23 gennaio 2016, Trib. Firenze 12 febbraio 2015 e 24 settembre 2014, 17 marzo 2014, Trib. Varese 18 maggio 2012, Trib. Verona 28 ottobre 2014), mentre altre si attengono all'orientamento espresso dalla Cassazione (Trib. Massa 13 aprile 2017, Trib. Nola 24

febbraio 2015, Trib. Firenze 30 ottobre 2014, Trib. Rimini 17 luglio 2014).

Anche in tema di **domanda riconvenzionale** l'istituto ha sollevato perplessità: ci si è chiesti - ove l'attore abbia dato corso al procedimento - se la condizione di procedibilità possa ritenersi estesa anche alla domanda riconvenzionale del convenuto; alcuni giudici di merito hanno ritenuto che lciò possa accadere solo ove sia demandato al mediatore l'intero oggetto della controversia e non solo la domanda dell'attore (o del convenuto): in tale ultima ipotesi la parte che non veda investito il mediatore della propria istanza sarà tenuta a propria volta ad attivare un autonomo procedimento, eventualmente da riunire all'altro, a pena di improcedibilità della propria domanda (Trib. Massa 17 luglio 2017, Trib. Roma 27 novembre 2014).

Sono infine numerose le pronunce che ritengono necessaria la **partecipazione personale delle parti** e che non sia sufficiente, ad evitare le conseguenze negative di cui all'art. 8 comma 4 bis D.lgs. 28/2010 la mera dichiarazione inviata dalla parte al mediatore, così come altrettanto numerose risultano le pronunce che applicano condanna ex art. 96 III comma c.p.c. alla parte che non abbia partecipato o abbia immotivatamente fatto naufragare la mediazione.

Da segnalare, infine, che la Corte UE con sentenza 14 giugno 2017 n. 457 ha ritenuto che sia in contrasto con la disciplina europea la legge nazionale che preveda l'**assistenza obbligatoria del difensore** nel procedimento di mediazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

---

## CORRELATI

### IL CONDOMINIO

07 Agosto 2015

**Conciliazione obbligatoria anche sulle delibere**

### DALLE ASSOCIAZIONI

07 Giugno 2016

**Convegno di Foro Immobiliare sul recupero crediti in condominio**

### IL CONDOMINIO

01 Giugno 2016

**SPORTELLO MEDIAZIONE - 9. Mediazione e monologo del mediatore**

---

## APPROFONDIMENTI OPERATIVI

[Condominio 24](#) 

### Il procedimento di media conciliazione

Consulente Immobiliare - 15.7.2016 - n. 2 - p. 24-29 Il procedimento di media conciliazione

[Condominio 24](#) 

### Il procedimento di media conciliazione

Lo svolgimento del procedimento in mediazione richiede una verifica preventiva sulla regolare costituzione del tavolo; la quale, nel caso di controversia condominiale, impone la verifica della legittimazione a prendervi parte dell'amministratore. Allo stesso modo la conciliazione, ove raggiunta tra le parti, deve essere formalizzata da parte del mediatore ottemperando alle peculiarità della disciplina sostanziale trattata. Nel caso del condominio, egli non potrà prescindere dal

[Condominio 24](#) 

## La media conciliazione, la negoziazione assistita e le liti condominiali

Consulente Immobiliare - 15.7.2016 - n. 2 - p. 3-10 La media conciliazione, la negoziazione assistita e le liti condominiali

Condominio 24 [↗](#)

## La media conciliazione, la negoziazione assistita e le liti condominiali

Il condominio è uno dei settori più litigiosi, per cui si è reso obbligatorio il tentativo di mediazione prima della instaurazione di un giudizio per scopi deflattivi. La direttiva comunitaria 2008/52/CE La direttiva 2008/52/CE del Parlamento e del Consiglio europeo del 21 maggio 2008, relativa a determinati aspetti della mediazione in materia civile e commerciale, si è posta l'obiettivo di mantenere e sviluppare uno spazio di libertà, sicurezza e

Condominio 24 [↗](#)

## Ministero dello sviluppo economico: Parere 05/04/2016 (prot. n. 94543) Mediazione per la cessione di quote di società a responsabilità limitata. Mediazione per la cessione di quote di società a responsabilità limitata

Si fa seguito alla ministeriale n. 26615 del 2 febbraio u.s. concernente l'oggetto, nonché riferimento alla nota di risposta di codesta Camera di commercio, pervenuta allo scrivente il 10 marzo successivo. In proposito, si ribadisce preliminarmente quanto già espresso nella suddetta nota ministeriale, circa il fatto che, a normativa vigente, l'esame per agenti di affari in mediazione in Servizi Vari è il medesimo di quello previsto per i mediatori Merceologici (ai

[Privacy policy](#) | [Informativa estesa sull'utilizzo dei cookie](#) | ISSN 2499-6580

Diritto 

Molto più di una banca dati.  
Molto più di quello che ti aspetti. [Scopri di più!](#)

