

Per condominio e locazioni ritorna la mediazione obbligatoria

23 Settembre 2013

Sono entrate in vigore il 20 settembre le novità previste dal Decreto del fare n. 69/2013 sulla mediazione obbligatoria che era stata dichiarata incostituzionale e quindi, di fatto, mai entrata in vigore. Anche dopo le modifiche introdotte le materie affidate al rito speciale obbligatorio coincidono quasi integralmente con quelle introdotte dal D. Lgs. 28/2010 prima della bocciatura della Consulta.

La decorrenza dell'obbligo, era stata prevista, originariamente, dopo dodici mesi dall'entrata in vigore del suddetto decreto ossia dal 20 marzo 2011. Tuttavia, da più parti furono sollevate perplessità in ordine alle modalità di funzionamento del nuovo istituto tanto che fu necessario l'intervento appunto della Corte Costituzionale che ha finito col sospenderne l'applicabilità.

L'articolo 5 comma 1-bis (che quindi va a sostituire il comma 1 del medesimo articolo che era stato dichiarato incostituzionale) nonché le altre modifiche e integrazioni sono dunque il risultato dell'intervento correttivo del legislatore volto a ripristinare la mediazione come passaggio obbligato per dirimere alcuni tipi di controversie.

In breve, dal 20 settembre, non si potrà più andare direttamente dal giudice ordinario per tutte le questioni civilistiche derivanti da: **condominio, diritti reali, divisione, successione, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione a mezzo stampa, contratti assicurativi bancari e assicurativi**. Per le liti bancarie e finanziarie sono alternativi alla mediazione il ricorso alla conciliazione presso la camera Consob e all'arbitro bancario finanziario presso la Banca d'Italia.

Le materie ammesse alla mediazione obbligatoria, non prevedono più il risarcimento dei danni stradali. Altre rilevanti novità riguardano gli aspetti più prettamente procedurali a partire dalla riduzione del termine massimo di durata che scende a 3 mesi (anziché 4) alla previsione di una sanzione (di importo pari al contributo unificato dovuto per il giudizio) per chi non si presenta all'incontro con il mediatore senza giustificato motivo.

Tra le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione della mediazione si citano in particolare:

- i procedimenti di sfratto per morosità, licenza per finita locazione o intimazione di sfratto per finita locazione sino al mutamento del rito ex art. 667 cpc;
- i procedimenti che hanno per oggetto la reintegrazione o la manutenzione del possesso, fino alla pronuncia dei provvedimenti reclamabili con cui è accolta o respinta la domanda così come previsto dall'art. 703 cpc, comma 3.

In conclusione, tra le vicende civilistiche che dovranno d'ora in poi necessariamente seguire la via della mediazione figurano:

- la **“locazione”** e quindi tutte le controversie relative a risarcimento danni derivanti da contratto di locazione, a questioni attinenti le spese e gli oneri accessori o alle interpretazioni del contratto;
- le **questioni condominiali** ad es. sulle parti comuni, sulla morosità dei condomini, sul

regolamento (v. in proposito art. 71 quater delle disp att. Cod. Civ. come introdotto dalle legge di riforma del condominio n. 220/2012);

- le questioni relative al diritto di proprietà, superficie, usufrutto (es. servitù, regolamento di confini, usucapione) comprese, in teoria, anche le cause aventi ad oggetto contratti traslativi di tal diritti, nonché aventi ad oggetto la loro nullità, annullamento o risoluzione.