



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



La mediazione in condominio

NOVITA' NORMATIVE

Dott. ANDREA MOIRAGHI

Mediatore – Albo Mediatori Ministero della Giustizia
Commissione ADR ODCEC Milano – Membro

22 novembre 2021

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

LA RIFORMA DELLA GIUSTIZIA CIVILE E IL CONTESTO EUROPEO

Nel settore della giustizia, il Consiglio europeo, nelle sue annuali Raccomandazioni ha costantemente sollecitato l'Italia a "ridurre la durata dei processi civili in tutti i gradi di giudizio", nonché ad "aumentare l'efficacia della prevenzione e repressione della corruzione riducendo la durata dei processi penali e attuando il nuovo quadro anticorruzione" (cfr. Raccomandazioni del 2017-2019).

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

IL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA – PNRR

Il **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** (PNRR) presentato dal Governo alla Commissione Europea il 30 aprile 2021, individuando nella **lentezza della realizzazione di alcune riforme strutturali** un limite al potenziale di crescita dell'Italia, contiene alcune specifiche misure che intervengono sul sistema giudiziario.

La riforma del sistema giudiziario, incentrata sull'obiettivo della **riduzione del tempo del giudizio**, è inserita dal PNRR tra le c.d. **riforme orizzontali, o di contesto**, che consistono in innovazioni strutturali dell'ordinamento, tali da interessare, in modo trasversale, tutti i settori di intervento del Piano.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

PNRR – AREE DI INTERVENTO

Il PNRR prevede 3 aree di intervento:

1. potenziamento degli strumenti alternativi al processo per la risoluzione delle controversie, rafforzando le garanzie di imparzialità, per quello che concerne l'arbitrato; estendendo l'ambito di applicazione della negoziazione assistita e estendendo l'applicabilità dell'istituto della mediazione;
2. un intervento selettivo sul processo civile volto a concentrare maggiormente, per quanto possibile, le attività tipiche della fase preparatoria ed introduttiva; sopprimere le udienze potenzialmente superflue e ridurre i casi nei quali il tribunale è chiamato a giudicare in composizione collegiale; ridefinire meglio la fase decisoria, con riferimento a tutti i gradi di giudizio;
3. interventi sul processo esecutivo e sui procedimenti speciali volti a garantire la semplificazione delle forme e dei tempi del processo esecutivo con particolare riguardo al settore dell'esecuzione immobiliare, dell'espropriazione presso terzi e delle misure di coercizione indiretta.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

IL DISEGNO LEGGE 1662 - ITER

Il disegno di legge **A.S. 1662** è stato presentato dal Governo Conte II al Senato il 9 gennaio 2020, ed esaminato congiuntamente al ddl 311 di iniziativa dei senatori Caliendo e altri dalla Commissione Giustizia.

Con la formazione del Governo Draghi, il Ministro della giustizia Cartabia, con decreto del 12 marzo 2021, ha costituito presso l'Ufficio Legislativo del Ministero della giustizia una Commissione per l'elaborazione di proposte di interventi in materia di processo civile e di strumenti allo stesso alternativi, attraverso la formulazione di puntuali proposte emendative al d.d.l. 1662 (c.d. «Commissione Luiso»).

Sulla base dei lavori di questa Commissione, il 16 giugno 2021 il Governo ha presentato una serie di emendamenti al testo originario. La Commissione giustizia ha concluso l'esame del provvedimento il 14 settembre 2021.

Il disegno di legge, che prevede una serie di deleghe al Governo che dovranno essere esercitate entro un anno dall'entrata in vigore della legge, si compone di **23 articoli**.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

IL DISEGNO DI LEGGE – SCOPI E CONTENUTI

- Il disegno di legge in esame reca la **delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie.**
- Esso ha lo scopo di apportare modifiche al processo civile di primo grado e di appello attraverso la riduzione dei riti e la loro semplificazione, e di revisionare altresì gli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

A CHE PUNTO E' L'ITER DI APPROVAZIONE

Delega processo civile: rinnovata fiducia al Governo in Aula 21 Settembre 2021

Con 201 voti favorevoli e 30 contrari, il Senato, nella seduta del 21 SETTEMBRE 2021 ha rinnovato la fiducia al Governo approvando l'emendamento interamente sostitutivo del ddl n. 1662, di delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie.

Il testo è ora all'esame della Camera.

NUOVO TITOLO DEL DISEGNO DI LEGGE APPROVATO

“Delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata”.

FONTE [STUD - Dossier - 225 \(senato.it\)](https://www.stud.it/2021/09/22/dossier-225-senato)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

CONTENUTI IN SINTESI DEL PROVVEDIMENTO

Sinteticamente il provvedimento:

- 1) potenzia gli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie (c.d. ADR – *Alternative Dispute Resolution*) da esperire anche con modalità telematiche, incentivando la mediazione civile e commerciale;
- 2) interviene sulla disciplina dell'arbitrato prevedendo tra le altre anche l'inserimento delle norme in tema di arbitrato societario all'interno del codice di procedura civile;
- 3) reca una serie di modifiche al processo civile di primo, al fine di migliorare l'efficienza della giustizia civile;
- 4) interviene sulla disciplina del giudizio d'appello potenziando il filtro di ammissibilità e semplificando la fase istruttoria del procedimento;

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

CONTENUTI IN SINTESI DEL PROVVEDIMENTO - SEGUE -

- 5) introduce la possibilità, per il giudice di merito, di proporre il c.d. "rinvio pregiudiziale", ossia di sottoporre direttamente alla Corte la risoluzione di una questione di mero diritto, sulla quale il giudice abbia già sollevato il contraddittorio delle parti, purchè sia questione del tutto nuova, di particolare importanza, suscettibile di presentarsi in numerosi giudizi e fonte di gravi difficoltà interpretative;
- 6) modifica la disciplina del processo esecutivo valorizzando le misure di coercizione indiretta di cui all'art. 614 bis c.p.c. e prevedendo, con riguardo alle espropriazioni immobiliari la possibilità per il debitore di vendere direttamente l'immobile pignorato, ad un prezzo non inferiore a quello base indicato nella perizia di stima;
- 7) introduce misure di riordino e implementazione delle disposizioni sul processo civile telematico;

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

CONTENUTI IN SINTESI DEL PROVVEDIMENTO - SEGUE -

8) interviene sulla disciplina dell'Ufficio per il processo, prevedendo tra le altre l'istituzione di strutture organizzative analoghe ad esso anche presso la Corte di Cassazione e presso la Procura generale presso la Cassazione;

9) introduce un rito unico, applicabile a tutti i procedimenti relativi allo stato delle persone, ai minorenni e alle famiglie,

10) prevede l'istituzione del Tribunale per le persone, per i minorenni e per le famiglie.

Fonte [MES 1662 \(senato.it\)](https://www.senato.it/leg/16/legge/1662)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

I DATI STATISTICI ALLA BASE DELLA FORMULAZIONE DEL DISEGNO DI LEGGE

I [dati statistici](#) forniti dal Ministero della giustizia (e richiamati dalla Commissione Luiso) sulla mediazione obbligatoria nel 2020 mostrano come la mediazione viene avviata, nella grande maggioranza dei casi, solo nelle materie ove la mediazione è obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis: l'87,1% delle mediazioni è stato avviato in tali materie (di queste, il 12,1% demandate dal giudice per improcedibilità). Il 12% delle mediazioni ha riguardato le materie in cui non è previsto il primo incontro come condizione di procedibilità; lo 0,9% delle mediazioni è stato demandato dal giudice. L'accordo è stato raggiunto: nel 28% delle mediazioni obbligatorie; nel 15% delle mediazioni demandate dal giudice per improcedibilità.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

LE LINEE DIRETTRICI DELL'INTERVENTO LEGISLATIVO

L'intervento legislativo delineato per la mediazione in quella sede è stato articolato seguendo TRE DIRETTRICI:

1. la definizione degli ambiti di applicazione (per estenderne la portata, specie nei settori dove statisticamente si sono verificate maggiori possibilità di successo e dove la mediazione porterebbe un indiscutibile valore aggiunto, come nelle controversie in materia di famiglia e filiazione);
2. la previsione di incentivi (processuali, economici, fiscali);
3. la revisione del rapporto tra mediazione e giudizio, valorizzandone, ad esempio, una più compiuta interrelazione grazie a uno sviluppo della mediazione delegata dal giudice.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

IL TESTO UNICO degli STRUMENTI COMPLEMENTARI (TUSC)

b) eccezion fatta per l'arbitrato, armonizzare, all'esito del monitoraggio che dovrà essere effettuato sull'area di applicazione della mediazione obbligatoria, la normativa in materia di procedure stragiudiziali di risoluzione delle controversie previste dalla legge e, allo scopo, raccogliere tutte le discipline in un testo unico degli strumenti complementari alla giurisdizione (TUSC), anche con opportuna valorizzazione delle singole competenze in ragione delle materie nelle quali dette procedure possono intervenire.

FONTE [MES 1662 \(senato.it\)](https://www.senato.it)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

FAVORIRE LA PARTECIPAZIONE PERSONALE DELLE PARTI

e) riordinare le disposizioni concernenti lo svolgimento della procedura di mediazione nel senso di favorire la partecipazione personale delle parti, nonché l'effettivo confronto sulle questioni controverse, regolando le conseguenze della mancata partecipazione;

FONTE [MES 1662 \(senato.it\)](https://www.senato.it)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

POSSIBILITA' DI DELEGARE UN RAPPRESENTANTE

f) prevedere la possibilità per le parti del procedimento di mediazione di delegare, in presenza di giustificati motivi, un proprio rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la soluzione della controversia e prevedere che le persone giuridiche e gli enti partecipano al procedimento di mediazione avvalendosi di rappresentanti o delegati a conoscenza dei fatti e muniti dei poteri necessari per la soluzione della controversia.

FONTE [MES 1662 \(senato.it\)](https://www.senato.it)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

DEL CONDOMINIO

h) prevedere che l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi, e prevedere che l'accordo di conciliazione riportato nel verbale o la proposta del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale che delibera con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del Codice Civile e che, in caso di mancata approvazione, la conciliazione si intende non conclusa o la proposta del mediatore non approvata;

FONTE [MES 1662 \(senato.it\)](https://www.senato.it)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

ARTICOLO 1136 CODICE CIVILE - Costituzione dell'assemblea e validita' delle deliberazioni

L'assemblea in prima convocazione e' regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non puo' deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione e' regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione e' valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entita' e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonche' 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non puo' deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

LA NOMINA DELL'ESPERTO

i) prevedere, quando il mediatore procede ai sensi dell'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, la possibilità per le parti di stabilire, al momento della nomina dell'esperto, che la relazione possa essere prodotta in giudizio e liberamente valutata dal giudice;

FONTE [MES 1662 \(senato.it\)](#)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

LETTERA i) - COMMENTO

Ai sensi della lettera i) la norma delegata dovrà prevedere che la relazione dell'esperto intervenuto nella fase di mediazione possa essere prodotta in giudizio e liberamente valutata dal giudice, previo accordo delle parti al momento della nomina dell'esperto. La possibilità, da parte del mediatore, nelle questioni che richiedono specifiche competenze tecniche, di avvalersi di esperti iscritti negli albi dei consulenti presso i tribunali, quando non si può procedere alla nomina di mediatori ausiliari, è prevista dall'art. 8, comma 4, del decreto legislativo n. 28 del 2010.

Come evidenziato dalla Commissione Luiso, tale criterio di delega mira ad evitare duplicazione delle procedure e delle spese.

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

ART. 8 comma 4 DECRETO LEGISLATIVO n. 28 del 2010

1. All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre quindici giorni dal deposito della domanda. 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. Nelle controversie che richiedono specifiche competenze tecniche, l'organismo può nominare uno o più mediatori ausiliari.
2. Il procedimento si svolge senza formalità presso la sede dell'organismo di mediazione o nel luogo indicato dal regolamento di procedura dell'organismo.
3. Il mediatore si adopera affinché le parti raggiungano un accordo amichevole di definizione della controversia.
4. Quando non può procedere ai sensi del comma 1, ultimo periodo, il mediatore può avvalersi di esperti iscritti negli albi dei consulenti presso i tribunali. Il regolamento di procedura dell'organismo deve prevedere le modalità di calcolo e liquidazione dei compensi spettanti agli esperti.
5. Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile.

FONTE [pdf \(gazzettaufficiale.it\)](http://pdf.gazzettaufficiale.it)

INCONTRI CON COLLEGAMENTO DA REMOTO

p) prevedere che le procedure di mediazione e di negoziazione assistita possano essere svolte, su accordo delle parti, con modalità telematiche e che gli incontri possano svolgersi con collegamenti da remoto;

FONTE [MES 1662 \(senato.it\)](https://www.senato.it)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

Riferimenti

1. DECRETO LEGISLATIVO 4 MARZO 2010 N.28 [DECRETO LEGISLATIVO 4 marzo 2010, n. 28 – Normattiva](#)
2. DISEGNO DI LEGGE S. 1662 – [Testo approvato in prima lettura dal Senato il 21 settembre »](#)
[MES 1662 \(senato.it\)](#)
3. DISEGNO DI LEGGE S. 1662 - DOSSIER DI DOCUMENTAZIONE
[Dossier di documentazione](#)
[Parlamento Italiano - Disegno di legge S. 1662 - 18ª Legislatura \(senato.it\)](#)
4. STATISTICHE MEDIAZIONE MINISTERO GIUSTIZIA - [Mediazione Civile \(giustizia.it\)](#)
5. Art 1136 c.c. [Del condominio negli edifici \(altalex.com\)](#)

LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO – NOVITA' NORMATIVE

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE

Milano – 22 novembre 2021