

Schema delle principali novità in vigore dal 20 settembre 2013

Competenza territoriale	L'istanza di mediazione DEVE essere presentata presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia.
Obbligatorietà dell'assistenza legale	Al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato .
Condizione di procedibilità	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 pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari , è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione.
Ordine del giudice	Il giudice, anche in sede di giudizio di appello , valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione.
Obbligatorietà di un primo incontro informativo	Durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione . Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento.
Gratuità del primo incontro in caso di mancato accordo	Nel caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, nessun compenso – ad esclusione delle spese di avvio e notifica – è dovuto per l'organismo di mediazione.
Sanzione automatica per la mancata partecipazione al primo incontro di mediazione	Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 (condizione di procedibilità, ordine del giudice e clausola contrattuale), non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per giudizio.
Esecutività immediata dell'accordo in presenza degli avvocati	Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce 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. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico . In tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale è omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico.
Trascrizione degli accordi che accertano l'usucapione	Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

NORMATIVE CORRELATE

Art. 2643

del codice civile

(Atti soggetti a trascrizione)

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;
- 2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;
- 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;
- 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;
- 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;
- 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;
- 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;
- 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 12) i contratti di anticresi;
- 12-bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato;**
- 13) le transazioni, che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

Art. 71-quater

delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

(Riforma del condominio – Legge 11-12-2012 n° 220)

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice[3] e degli articoli da 61 a 72[4] delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la

maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

[1] La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale per "eccesso di delega" dell'articolo 5 comma 1. Successivamente, il Parlamento ha approvato il comma 1-bis che reintroduce il suo contenuto con alcune significative variazioni.

[2] La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale per "eccesso di delega" dell'articolo 17 comma 5. Successivamente, il Parlamento ha approvato il comma 5-bis che reintroduce il suo contenuto con alcune significative variazioni.

[3] Capo secondo – Del condominio negli edifici: Art. 1117 – Parti comuni dell'edificio; Art. 1117 bis – Ambito di applicabilità; Art. 1117 ter – Modificazioni delle destinazioni d'uso; Art. 1117 quater – Tutela delle destinazioni d'uso; Art. 1118 – Diritti dei partecipanti sulle parti comuni; Art. 1119 – Indivisibilità; Art. 1120 – Innovazioni; Art. 1121 – Innovazioni gravose o voluttuarie; Art. 1122 – Opere su parti di proprietà o uso individuale; Art. 1122 bis – Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili; Art. 1122 ter – Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni; Art. 1123 – Ripartizione delle spese; Art. 1124 – Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori; Art. 1125 – Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai; Art. 1126 – Lastrici solari di uso esclusivo; Art. 1127 – Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio; Art. 1128 – Perimento totale o parziale dell'edificio; Art. 1129 – Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore; Art. 1130 – Attribuzioni dell'amministratore; Art. 1130 bis – Rendiconto condominiale; Art. 1131 – Rappresentanza; Art. 1132 – Dissenso dei condomini rispetto alle liti; Art. 1133 – Provvedimenti presi dall'amministratore; Art. 1134 – Gestione di iniziativa individuale; Art. 1135 – Attribuzioni dell'assemblea dei condomini; Art. 1136 – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni; Art. 1137 – Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea; Art. 1138 – Regolamento di condominio; Art. 1139 – Rinvio alle norme sulla comunione.

[4] Art. 61 – Divisione del condominio in edifici autonomi; Art. 62 – Beni in comunescioglimento nel condominio; Art. 63 – Riscossione contributi condominiali; Art. 64 – Revoca dell'amministratore; Art. 65 – Curatore speciale in sostituzione del legale rappresentante dei condomini; Art. 66 – Convocazione dell'assemblea condominiale in via straordinaria; Art. 67 – Intervento in assemblea del rappresentante del condomino; Art. 68 – Regolamento del condominio; Art. 69 – Modifica delle tabelle condominiali; Art. 70 – Infrazione al regolamento di condominio; Art. 71 – Tenuta dei registri; Art. 71 bis – Requisiti per l'incarico di amministratore di condominio; Art. 71 ter – Attivazione sito internet del condominio; Art. 71 quater – Procedura per controversie in materia di condominio; Art. 72 – Norme non derogabili del regolamento di condominio.