



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAGLIARI
Dipartimento di Giurisprudenza

VOGLIA DI RIPRESA NEL MERCATO IMMOBILIARE E CREDITIZIO

8 ottobre 2013

Cagliari

Viale Trieste n. 137

Sala Biblioteca

Regione Autonoma della Sardegna

La mediazione immobiliare: strumento di sviluppo economico e sociale

prof. Avv. Carlo Pilia

(Dipartimento di Giurisprudenza di Cagliari)

piliac@unica.it

Saluti e ringraziamenti

Buona giornata a tutti, ringrazio sia gli organizzatori di questo interessante incontro sulla "Voglia di ripresa del mercato immobiliare e creditizio" per il gradito invito che mi hanno rivolto e sia i numerosi e qualificati presenti per l'attenzione che mi vorranno riservare.

Colgo l'occasione per svolgere, in qualità di professore di diritto, avvocato e professionista delle tecniche di risoluzione alternativa delle controversie, alcune brevi considerazioni sulla necessità che la ripresa del mercato immobiliare e creditizio sia accompagnata dall'approntamento di efficaci e moderni strumenti giuridici di tutela. I gravissimi ritardi e i problemi strutturali che affliggono il sistema giudiziario di tutela dei diritti, infatti, si ripercuotono negativamente sull'andamento del mercato e sugli investimenti sia interni che internazionali.



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAGLIARI
Dipartimento di Giurisprudenza

Intervento

La stretta correlazione tra sviluppo economico e tutela dei diritti, è risaputo, emerge anche dalle più recenti e significative novità normative nazionali ed europee, in specie quelle che prevedono l'applicazione degli strumenti di risoluzione extragiudiziale delle controversie, in particolare la mediazione civile e commerciale (decreto del fare e direttiva 2008/52/CE). In essa, le parti si rivolgono ad un soggetto terzo imparziale che in maniera professionale e riservata tenta una composizione amichevole della controversia, senza esercitare alcun potere decisionale.

Più precisamente, è sufficiente ricordare come nel comunicato stampa del 15 giugno 2013 con il quale il Governo Letta annunciava pubblicamente, con ripresa in diretta delle principali testate televisive, il pacchetto delle misure finalizzate al rilancio del Paese, tra l'altro, è stato dichiarato: <<Il Consiglio dei ministri ha approvato, anzitutto, un decreto legge recante misure urgenti in materia di crescita. Il presidente del Consiglio ha sottolineato, in apertura, che questo provvedimento – unitamente al disegno di legge in materia di semplificazioni che verrà discusso la prossima settimana in Consiglio dei ministri - ha come base le 6 Raccomandazioni rivolte all'Italia dalla Commissione europea il 29 maggio 2013 nel quadro della procedura di coordinamento delle riforme economiche per la competitività ("semestre europeo"). In particolare, i diversi interventi rispondono alle raccomandazioni di **semplificare il quadro amministrativo e normativo per i cittadini e le imprese, nonché di abbreviare la durata dei procedimenti civili, riducendo l'alto livello del contenzioso civile e promuovendo il ricorso a procedure extragiudiziali**; sostenere il flusso del credito alle attività produttive anche diversificando e migliorando l'accesso ai finanziamenti (...)>>.

Il c.d. decreto del fare si occupa di tantissime misure finalizzate alla crescita e, in particolare della giustizia civile. A tal fine, il Consiglio dei Ministri muove dalla drammatica constatazione che: <<**Lo stato della giustizia civile costituisce, senza dubbio, uno dei fattori esogeni di svantaggio competitivo per la società italiana, in particolare per chi produce e lavora. Siamo al 158° posto nel mondo nell'indice di efficienza di recupero del credito a causa dei tempi lunghi e 1.210 giorni è la durata media dei procedimenti civili per il recupero crediti.** Allarmante è, inoltre, il numero di condanne riportate dallo Stato per violazione del termine della ragionevole durata dei processi>>.

Il c.d. decreto fare (decreto legge n. 69/2013, convertito in legge nello scorso mese di agosto) interviene sulla mediazione civile e commerciale apportando significative novità rilevanti nel campo immobiliare e creditizio.

In primo luogo, viene **reintrodotta l'obbligatorietà della mediazione**, quale condizione di procedibilità dell'azione giudiziale in numerosissime controversie in materia di: **diritti reali**, condominio, divisioni, successioni, patti di famiglia, contratti d'affitto d'azienda, locazione, comodato, risarcimento danni da responsabilità medica e diffamazione a mezzo stampa, contratti assicurativi, **bancari** e finanziari.

Il settore immobiliare e quello creditizio sono direttamente coinvolti nella mediazione obbligatoria. I medesimi settori, ancora sono coinvolti nella mediazione che in qualsiasi fase del processo, anche in grado d'appello, il giudice può imporre alle parti (**c.d. mediazione delegata**). La mediazione, ancora, può essere concordata dalle parti in una clausola inserita nei contratti, oltre che negli atti costitutivi e negli statuti (**mediazione c.d. concordata**). Infine, riguardando controversie sui diritti disponibili, la mediazione può essere volontariamente utilizzata da chi intenda risolvere una controversia rivolgendosi ad



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAGLIARI

Dipartimento di Giurisprudenza

un organismo di mediazione iscritto nei registri ministeriali, che si avvalga di mediatori accreditati (**mediazione c.d. facoltativa**).

La durata della mediazione è stata ridotta a un termine massimo di tre mesi, con costi ridotti rispetto all'iniziale disciplina del 2010.

Infine, si ribadisce **che gli accordi conciliativi raggiunti in mediazione sono suscettibili di assumere forza esecutiva e, quando vertenti sui diritti reali immobiliari, sono suscettibili di essere trascritti nei registri immobiliari**. A tal proposito, di straordinaria importanza è la nuova prescrizione che permette la **trascrizione degli accordi conciliativi ricognitivi dell'intervenuta usucapione**, senza necessità di una sentenza giudiziale di accertamento.

Nel migliorare l'accesso alla giustizia, la tutela che si realizza con la mediazione civile e commerciale si dimostra di particolare importanza per la ripresa e lo sviluppo dei mercati immobiliari e creditizi. Con la mediazione, infatti, si **scongiora l'incaglio giudiziale dei patrimoni, mediante l'utilizzo preventivo o successivo alla causa di un procedimento negoziale di risoluzione della controversia più semplice, breve ed economico**.

Lo strumento extragiudiziale è suscettibile di proficua applicazione sia **nei rapporti tra le parti del contratto di alienazione, come in quello di trasferimento del godimento oneroso o gratuito dell'immobile**. Del pari, il medesimo meccanismo compositivo è utilizzabile **nelle controversie tra l'istituto di credito e il beneficiario del finanziamento, oltre nei conflitti che possono insorgere tra le parti dell'affare e l'intermediario immobiliare**.

Nell'attuale situazione di crisi di economica e sociale, peraltro, la mediazione immobiliare quale ricerca di una soluzione condivisa e innovativa del conflitto è **suscettibile di soddisfare maggiormente le esigenze delle parti e dei soggetti professionali coinvolti** che non la soluzione giudiziale. E' il caso di recente ripreso dalla cronaca di **una vicenda giudiziaria realizzatasi davanti al tribunale di Barcellona**, in una causa esecutiva tra l'istituto di credito finanziatore e il debitore moroso. Il giudice, in luogo, di emettere una sentenza di rilascio dell'immobile e di vendita all'asta, ha preferito ordinare alle parti di rivolgersi alla mediazione per la ricerca di una **soluzione "imaginativa"** che fosse soddisfacente (locazione parziale, sublocazione, rinegoziazione del mutuo, individuazione di altro immobile, etc.). Mi permetto, inoltre, di ricordare una recente vicenda professionale relativa alla controversia di **una coppia di fatto straniera proprietaria di un immobile in Sardegna che proprio su sollecitazione della mediazione ha risolto il conflitto mediante conferimento di incarico congiunto per l'alienazione della casa ad un'agenzia immobiliare che, poi, ha ripartito il ricavato tra le due proprietarie, senza necessità di ricorso al giudice**.

Per seguire questi percorsi risolutivi e ottenere risultati soddisfacenti, tuttavia, occorrono la disponibilità delle parti e la presenza di organismi di mediazione qualificati e di professionisti specializzati. Tali condizioni si dimostrano tanto più necessarie nelle relazioni commerciali transfrontaliere, ossia tra soggetti appartenenti a Stati differenti, che nella mediazione trovano un meccanismo che stimola la fiducia negli scambi di beni e servizi, a cominciare da quelli che coinvolgono gli investitori stranieri e internazionali fondamentali per la crescita del mercato sardo e nazionale.



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAGLIARI
Dipartimento di Giurisprudenza

Saluti

Nel ringraziare per l'ascolto, mi permetto di rinviare alla consultazione gratuita dei materiali sulla mediazione sul sito web dell'Associazione Mediatori Mediterranei ONLUS e la pubblicazione AA.VV. Quaderni di conciliazione, a cura di Carlo Pilia (disponibile all'indirizzo <http://www.mediatorimediterranei.org/quaderni>).

Prof. Avv. Carlo Pilia

Mediatori Mediterranei ONLUS