

Memento Pratico

30
ANNI

IMMOBILI E CONDOMINIO

EDIZIONE
RINNOVATA

Gestione
immobiliare,
agevolazioni
e bonus

Mediazione
e controversie



Estratto



MEMENTO
GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

INCLUSA
VERSIONE DIGITALE



Piano dell'opera

PARTE I: ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Cap. 1	Trattative	10
Cap. 2	Mediazione immobiliare	105
Cap. 3	Contratto preliminare	195
Cap. 4	Contratto di vendita	430
Cap. 5	Immobili da costruire	1230
Cap. 6	Vendite forzate e aste	1460
Cap. 7	Successione	1662
Cap. 8	Rent to buy	1825
Cap. 9	Donazione	2019
Cap. 10	Permuta	2130
Cap. 11	Usucapione	2166
Cap. 12	Accessione	2220
Cap. 13	Immobili all'estero	2260

PARTE II: FINANZIAMENTO

2377

Cap. 1	Mutuo bancario	2378
Cap. 2	Trasferimento e modifica del mutuo	2638
Cap. 3	Ipoteca Immobiliare	2652
Cap. 4	Aspetti fiscali	2758

PARTE III: GESTIONE DELLA PROPRIETÀ

Cap. 1	Trust	2900
Cap. 2	Fondo patrimoniale	3100
Cap. 3	Responsabilità e polizze assicurative	3200
Cap. 4	Aspetti fiscali	3480
Cap. 5	Rapporti di vicinato	3790
Cap. 6	Immobili in comunione	3985
Cap. 7	Multiproprietà	4225
Cap. 8	Agevolazioni e bonus	4280

PARTE IV: SOCIETÀ IMMOBILIARI

4422

Cap. 1	Tipi e funzionamento	4423
Cap. 2	Regime fiscale	4600

PARTE V: UTILIZZO DELL'IMMOBILE

4900

Cap. 1	Locazione abitativa	4907
Cap. 2	Locazione commerciale	5450

Cap. 3	Leasing immobiliare	5850
Cap. 4	Comodato	6050
Cap. 5	Usufrutto	6170
Cap. 6	Uso e abitazione	6330
Cap. 7	Superficie	6450

PARTE VI: CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

Cap. 1	Regole generali	6650
Cap. 2	Proprietà esclusiva	6750
Cap. 3	Parti comuni	6799
Cap. 4	Regolamento condominiale	7000
Cap. 5	Amministratore di condominio	7050
Cap. 6	Assemblea condominiale	7418
Cap. 7	Spese condominiali	7826
Cap. 8	Servizi condominiali	8070
Cap. 9	Lavori nel condominio	8603
Cap. 10	Contabilità del condominio	8850
Cap. 11	Privacy nel condominio	8887

PARTE VII: TUTELA GIUDIZIARIA

Cap. 1	Controversie immobiliari e condominiali	9020
Cap. 2	Azioni a difesa della proprietà e del possesso	9222
Cap. 3	Procedimenti in materia locatizia	9690

CAPITOLO 5

Rapporti di vicinato

SOMMARIO

Sez. 1 - Distanze	3791	Sez. 3 - Immissioni	3905
A. Distanze nelle costruzioni	3793	A. Natura delle immissioni	3907
B. Distanze dei manufatti dal confine ..	3840	B. Liceità delle immissioni	3912
C. Finestre e altre aperture	3847	C. Azione giudiziale di tutela contro le immissioni provenienti da altro fondo...	3923
D. Piante	3867	D. Immissioni nel condominio	3933
E. Tutela per la violazione delle distanze.	3873	Sez. 4 - Servitù	3945
Sez. 2 - Muro divisorio	3881	Sez. 5 - Atti di disturbo (emulativi) ..	3975
A. Muro divisorio comune	3883		
B. Muro divisorio altrui	3895		

Il capitolo esamina le problematiche che possono nascere nei rapporti di vicinato e in particolare quelle relative alle distanze, alle immissioni (rumorose o di altra natura), ai limiti posti alla facoltà di avere aperture (come finestre) che si affacciano sull'altrui proprietà. Si esaminano anche le servitù, ossia quei particolari obblighi che possono incidere su una proprietà immobiliare in favore di un'altra.

3790

SEZIONE 1

Distanze

La disciplina delle distanze ha lo **scopo** di regolamentare le possibilità del proprietario di usare e godere del suo **edificio** in relazione agli edifici confinanti e adiacenti ed **evitare** che si creino tra gli edifici **intercapedini** ritenute dannose dal punto di vista igienico.

3791

L'**intercapedine** è infatti uno spazio vuoto e scoperto tra due fabbricati, esposto alle intemperie e tale da creare pericoli per la salubrità, l'igiene o la sicurezza dei medesimi (Cass. 21 settembre 2021 n. 25495, Cass. 14 maggio 1983 n. 3315). Non rileva in alcun modo la funzione che i proprietari della intercapedine abbiano a questa assegnato, in quanto vi è una presunzione assoluta di dannosità e pericolosità delle intercapedini inferiori a 3 metri (Cass. 9 febbraio 1989 n. 797).

A. Distanze nelle costruzioni

Chi vuole **costruire** un edificio, deve **rispettare** la normativa sulle distanze, per lasciare il corretto spazio rispetto alle altrui costruzioni poste sui fondi confinanti.

3793

a. Ambito di applicazione

Di seguito esaminiamo a chi si applica la disciplina delle distanze, specificando anche cosa s'intende per costruzione e per fondi confinanti. Successivamente indichiamo quali sono le distanze da rispettare e come si misurano le distanze tra le costruzioni.

3794

[Omissis]

B. Distanze dei manufatti dal confine

Alcuni particolari manufatti devono essere tenuti a una certa distanza dal confine, come previsto dal codice civile. Le eventuali norme comunali possono prevedere distanze maggiori.

3840

Riportiamo nella **tabella** le distanze che i manufatti elencati (in modo non esaustivo) dal codice civile, devono rispettare.

3841

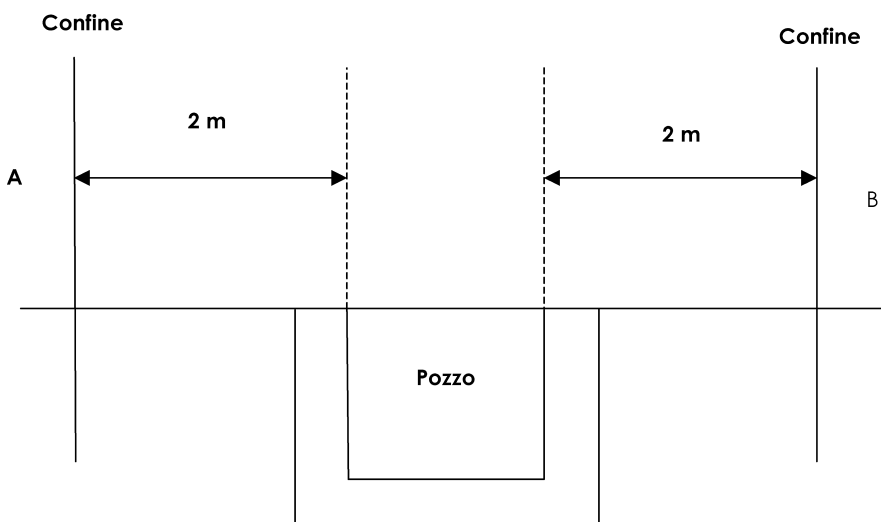
Tipo di manufatto	Distanza dal confine	Note	Articolo (c.c.)
– Pozzi – Cisterne – Fosse di latrina o concime (1)	2 m dal punto più vicino del perimetro interno dell'opera	• la norma si fonda su una presunzione assoluta di dannosità (pericolo di infiltrazioni) che non ammette la prova contraria (Cass. 24 maggio 2019 n. 14273, Trib. Bari 20 dicembre 2021 n. 4551, Trib. Torino 23 giugno 2021 n. 3124). Non sussistendo tale presunzione, la norma non si applica invece ai i tubi destinati all'illuminazione e i loro arredi (Cass. 16 dicembre 2010 n. 25475); • i regolamenti locali possono prevedere solo una distanza maggiore rispetto a quella minima fissata dal codice (Cass. 15 marzo 2010 n. 6235);	889
– Tubi d'acqua, gas e simili	1 m dal punto più vicino del perimetro interno	• in caso di condominio si applica soltanto in quanto compatibile con il concreto stato dei luoghi e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari (Cass. 28 dicembre 2020 n. 29644). Non opera in caso di installazione di impianti indispensabili per una reale abitabilità delle singole unità immobiliari come la modifica o la creazione di un secondo bagno (Cass. 24 novembre 2020 n. 26680, Cass. 21 maggio 2010 n. 12520, Cass. 9 giugno 2009 n. 13313) o la collocazione di tubi di gas (Cass. 30 giugno 2014 n. 14822)	
– Canali e fossi	uguale alla profondità del fosso o del canale e si calcola dal ciglio della sponda più vicina	• la distanza non si applica agli scavi con carattere provvisorio (Cass. 16 maggio 2006 n. 11387); • la norma si applica anche a qualsiasi opera di escavazione, anche a fine estrattivo quali le cave e le torbiere (Cass. 26 maggio 1999 n. 5114); • la norma vuole scongiurare il pericolo di far franare il fondo del vicino ma, non prevedendo una presunzione assoluta di danno, permette l'adozione di misure alternative quali l'applicazione di una grata metallica di copertura (Cass. 10 aprile 2000 n. 4488)	891
– Macchinari pericolosi – Depositi nocivi	– indicata dai regolamenti locali e generali. – in mancanza di regolamento deve rispettarsi la distanza necessaria a preservare i fondi confinanti da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza	• la distanza prevista dal regolamento non è derogabile per accordo fra parti; • il rispetto della distanza è collegato a una presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nel caso in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre, in mancanza di una disposizione regolamentare, si ha una presunzione di pericolosità relativa, che può essere superata mediante prova contraria (Cass. 12 ottobre 2017 n. 23973)	890

(1) Per ogni altra **opera non espressamente menzionata**, ma assimilabile a quelle indicate la potenzialità dannosa in relazione alla proprietà contigua non è presunta ma va accertata in concreto, con onere della prova a carico della parte istante (Cass. 9 giugno 2020 n. 10948). Tuttavia, in difetto di norme regolamentari che prevedano distanze dei **comignoli con canna fumaria** dal confine, il giudice, nel definire la distanza idonea a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza, può far riferimento a quella di 2 metri prevista dall'art. 889 c.c.. In ogni caso ai comignoli con canna fumaria è applicabile la disciplina delle distanze dai confini prevista per i depositi nocivi e pericolosi (Cass. 16 febbraio 2022 n. 5040).

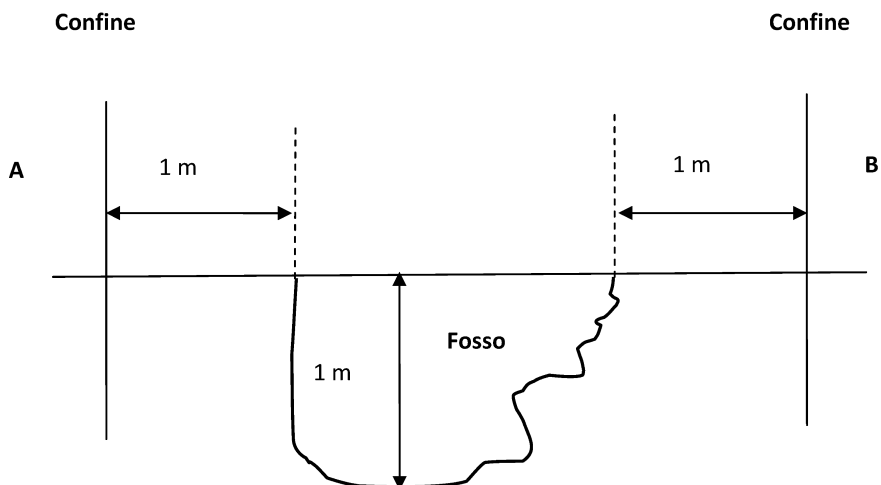
3843 COME SI CALCOLA LA DISTANZA La distanza dal confine si misura rispetto al piano verticale ideale che passa per la linea di confine e la linea del manufatto; quindi va rispettata anche nel sottosuolo, salvo che la profondità sia tale da escludere un interesse contrario del proprietario sovrastante.

Facciamo alcuni **esempi**:

1) in caso di **pozzo**:



2) in caso di **fosso**:



CAPITOLO 8

Agevolazioni e bonus

SOMMARIO

Sez. 1 - Bonus ristrutturazioni (interventi di recupero e riqualificazione) .	4282	Sez. 6 - Bonus infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici	4336
Sez. 2 - Bonus mobili	4308	Sez. 7 - Sismabonus e sismabonus acquisti.....	4354
Sez. 3 - Bonus facciate.....	4315	Sez. 8 - Ecobonus (interventi per il risparmio energetico)	4365
Sez. 4 - Bonus verde (interventi di sistemazione a verde e giardini pensili)	4320	Sez. 9 - Superbonus (interventi misti, energetici e/o antisismici)	4389
Sez. 5 - Bonus eliminazione di barriere architettoniche	4329		

Per gli interventi di ristrutturazione, di riqualificazione energetica e/o antisismica su immobili residenziali sono previste diverse agevolazioni che si sono susseguite nel tempo, in alcuni casi sovrapponendosi.

Un’agevolazione per gli interventi di ristrutturazione è prevista anche a fini **IVA** e consiste nell’applicazione dell’aliquota ridotta del 10% (piuttosto che quella ordinaria del 22%), applicabile nei casi esaminati al n. 4654 e s.

4280

SEZIONE 1

Bonus ristrutturazioni (interventi di recupero e riqualificazione)

(art. 16 bis DPR 917/86 modif. dall’art. 9 bis c. 8 DL 39/2024 conv., con modif., in L. 67/2024)

Le spese che danno diritto alla detrazione sono di **numeroso tipologie**, alcune molto comuni altre più particolari: si va dalle spese sostenute per la manutenzione straordinaria (e per le opere condominiali anche ordinaria), il restauro, il risanamento conservativo e le ristrutturazioni edilizie vere e proprie, a quelle sostenute per la prevenzione di infortuni o per la messa a norma degli impianti elettrici e a metano o per il risparmio energetico (in alternativa a quella specifica, c.d. ecobonus: v. n. 4365).

La disciplina delle spese relative ai seguenti **casi particolari** è illustrata separatamente e riguarda gli interventi relativi:

- all’acquisto di una abitazione facente parte di un edificio ristrutturato (v. n. 4302 e s.);
- alla realizzazione o acquisto di autorimesse o posti auto pertinenziali (v. n. 4306);
- all’acquisto, entro il 31 dicembre 2024, di beni mobili da utilizzare per arredare immobili oggetti di precedenti interventi di recupero (c.d. **bonus mobili**: v. n. 4308 e s.);
- all’adozione di misure antisismiche effettuate entro il 31 dicembre 2024 su edifici ricadenti nelle zone sismiche (c.d. **sismabonus**: v. n. 4354 e s.).

Infine, per le spese sostenute per **interventi complessi**, di ristrutturazione e di risparmio energetico, effettuati dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2025, è previsto un **superbonus** (v. n. 4389 e s.).

4282

In generale, sono **esclusi** gli interventi di **nuova costruzione**, salvo il caso di parcheggi pertinenziali illustrati al n. 4306 (Ris. AE 4 gennaio 2011 n. 4/E)

Cumulabilità con altre agevolazioni
Il bonus ristrutturazione non è cumulabile con le detrazioni fiscali (50% - 65%) previste fino al 31 dicembre 2024 per le spese sostenute per la riqualificazione energetica di edifici esistenti (per la disciplina si rinvia al n. 4365 e s.).
È, invece, cumulabile : – con quella relativa agli immobili vincolati (prevista all’art. 15 c. 1 lett. g DPR 917/86), ma quest’ultima è ridotta nella misura del 50% (per approfondimenti su questa agevolazione si rinvia a Memento Fiscale); – con quella relativa alla detrazione degli interessi passivi su mutui per l’acquisto dell’abitazione (v. n. 2772 e s.).

4283 In generale, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, che beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, devono essere effettuati su (art. 16 bis c. 1 DPR 917/86):

- immobili a **destinazione abitativa** situati in Italia, di qualsiasi categoria catastale (rileva la situazione di fatto), compresi quelli collabenti o quelli in corso di definizione e destinati a diventare abitativi (cat. F/2 e F/4, Risp. AE 13 aprile 2021 n. 241), quelli rurali e quelli ad **uso promiscuo**, cioè adibiti anche all’esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali (occasionali o abituali, es.: bed & breakfast);
- **pertinenze** collocate all’interno degli immobili suddetti;
- **edifici condominiali residenziali** limitatamente agli interventi effettuati sulle parti comuni. Tali immobili devono essere **censiti** all’ufficio del catasto o per i medesimi deve essere stata fatta la richiesta di accatastamento.

Sono escluse le u.i. non abitative, comprese quelle che, originariamente abitative, al termine dei lavori, **perdono** la **destinazione abitativa** (es. u.i. cat. A/3 data in comodato a un soggetto che la usa come studio professionale; se ha i requisiti può usufruire dell’ecobonus: Risp. AE 17 settembre 2021 n. 611). Nel caso inverso, da studio ad abitazione, la detrazione spetta (Circ. AE 25 giugno 2021 n. 7).

Di seguito trattiamo delle agevolazioni per i lavori effettuati sulle **singole unità abitative**. Per le **particolarità** relative agli **interventi** sulle **parti comuni condominiali** rinviamo al n. 8802 e s.

[Omissis]

CAPITOLO 1

Locazione abitativa

SOMMARIO

Sez. 1 - Locazione a canone libero	4912	IV. Cessazione	5182
I. Formazione del contratto	4916	V. Modifica delle parti contrattuali	5195
A. Locatore	4918	A. Trasferimento dell'immobile a titolo oneroso	5197
B. Conduttore	4927	B. Sublocazione	5234
C. Immobile dato in locazione.....	4932	C. Cessione del contratto.....	5244
D. Forma	4941	D. Morte di una delle parti	5253
E. Contenuto	4943	E. Separazione e divorzio del conduttore	5255
F. Registrazione.....	4950	F. Procedure concorsuali.....	5258
II. Durata	4969	VI. Regime fiscale.....	5278
A. Prima scadenza.....	4975	A. Locatore privato.....	5280
B. Successive scadenze.....	5013	B. Locatore imprenditore	5316
C. Recesso del conduttore	5032	C. Conduttore.....	5318
D. Obblighi fiscali	5046	Sez. 2 - Locazione a canone concordato.....	5324
III. Obblighi delle parti	5049	Sez. 3 - Altri tipi di locazione abitativa	5345
A. Canone	5051	I. Locazione per esigenze abitative transitorie	5347
B. Deposito cauzionale e altre garanzie	5080	II. Locazione a studenti universitari.....	5362
C. Consegna dell'immobile.....	5099	III. Locazione per finalità turistiche	5390
D. Comunicazione di avvenuta registrazione	5117	IV. Locazione di pertinenze e di immobili particolari	5402
E. Pagamento delle spese.....	5118	V. Locazione ad uso foresteria	5414
F. Uso dell'immobile	5128	Sez. 4 - Modelli contrattuali.....	5424
G. Manutenzione e funzionamento dell'immobile.....	5134		
H. Garanzia dell'uso e godimento dell'immobile	5166		

La locazione ad uso abitativo è il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga, verso un determinato corrispettivo, a fare godere all'altra parte (conduttore o locatario) un immobile (un appartamento o anche solo un locale di esso) allo **scopo** di abitarlo per un periodo di tempo definito dalle parti o dalla legge.

Precisiamo inoltre che non è oggetto della nostra trattazione la locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (c.d. case popolari).

4907

TIPOLOGIE Si possono individuare i seguenti tipi di locazione ad uso abitativo:

- a **canone** c.d. **libero**: può essere utilizzata per la maggior parte degli immobili, fatta eccezione per quelli con caratteristiche particolari (v. n. 4914); in essa le parti sono libere di determinare l'ammontare del canone, le modalità di pagamento e i vari elementi del contratto, fatta eccezione per la **durata** minima e per le modalità di rinnovazione e di recesso dal contratto, che sono invece regolate dalla legge;
- a **canone concordato** (o convenzionato): in essa le parti devono determinare il canone entro un minimo ed un massimo fissato, in base a determinati **criteri**, in accordi territoriali conclusi dalle associazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori; la **durata** minima è prevista dalla legge;

4909

[Omissis]

III. Locazione per finalità turistiche

(art. 1571 e s. c.c.)

5390

Questa particolare tipologia di locazione è molto diffusa sul nostro territorio perché rivolta a soddisfare temporanee esigenze abitative turistiche, caratterizzate da bisogni di abitare con fini di **vacanza** nelle c.d. seconde case.

SCOPO È il contratto utilizzato dal conduttore per soddisfare la temporanea esigenza di abitare in un immobile (c.d. **seconda casa** ossia immobile utilizzato solo nei periodi di riposo) con fini di vacanza. Si tratta quindi di appartamenti destinati a soddisfare un'esigenza abitativa non primaria, nel senso che non riguarda l'immobile in cui una persona e i suoi familiari vivono abitualmente e stabilmente. È sufficiente che il conduttore abbia lo scopo di abitare l'immobile per turismo e non è invece necessario che l'immobile sia ubicato in una località turistica. La finalità turistica deve sussistere al **momento della conclusione** del contratto, **risultare dal contratto stesso** ed essere effettivamente riscontrabile onde escludere ogni esigenza abitativa primaria.

➤ **Precisazioni 1**) Quando il godimento dell'immobile è accompagnato da ulteriori prestazioni convenzionalmente poste a carico del concedente (è il caso del c.d. **bed and breakfast**), si applica il contratto di prestazione alberghiera e non quello di locazione turistica.

2) La c.d. locazione ad uso **pied-à-terre** non ha finalità abitative, ma è piuttosto finalizzata a soddisfare l'esigenza di quegli inquilini che hanno necessità di brevi soste generalmente in prossimità del luogo di lavoro e con l'esclusione di uso abitativo anche temporaneo.

OBLIGHI PRECEDENTI IL CONTRATTO Relativamente agli immobili ad uso abitativo destinati a contratti di locazione per finalità turistiche, sono stati introdotti alcuni obblighi a cui il **locatore** deve **ottemperare prima** della conclusione degli stessi contratti. In caso di inadempimento sono previste **sanzioni** (art. 13 ter DL 145/2023 conv. in L. 191/2023, in vigore dal 17 dicembre 2023). Tali disposizioni sono **applicabili dal 2 novembre 2024**, sessantesimo giorno successivo al 3 settembre 2024, data di pubblicazione sulla GU 103/2024 dell'avviso del Ministero del Turismo attestante l'entrata in funzione della **banca dati nazionale** delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (c.d. **BDSR**) e del **portale telematico** per l'assegnazione del codice identificativo nazionale, d'ora in poi «CIN» (art. 13 ter c. 15 DL 145/2023 conv. in L. 191/2023).

I nuovi obblighi si **applicano anche** alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate ai contratti di locazione breve (di cui all'art. 4 DL 50/2017 conv. in L. 96/2017: v. n. 5357 e s.) e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, argomento quest'ultimo non trattato nell'opera.

➤ **Precisazioni 1**) La **BDSR**, in funzione a livello nazionale **dal 3 settembre 2024**, è una piattaforma che **raccoglie informazioni** dettagliate sulle strutture ricettive e sugli alloggi destinati agli affitti brevi o per finalità turistiche, tra le quali:

- la tipologia di alloggio;
- l'ubicazione;
- la capacità ricettiva;
- il soggetto che esercita l'attività ricettiva;
- il codice identificativo regionale o codice alfanumerico univoco.

2) Si segnala che è stato pubblicato sulla GU della UE del 29 aprile 2024 il **Reg. UE 1028/2024**, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il Reg. UE 1724/2018. Per **approfondimenti** v. n. 5357 nota 2.

Nella **tabella** che segue riepiloghiamo i nuovi **obblighi** a cui il locatore deve adempiere **prima** di proporre o concedere in locazione turistica un immobile ad uso abitativo e le relative **sanzioni** in cui può incorrere in caso di inadempimento. Per l'entrata in vigore degli stessi, v. n. 5392.

5391

5392

5393

[Omissis]

CAPITOLO 1

Controversie immobiliari
e condominiali

SOMMARIO

Sez. 1 - Mediazione.....	9027	B. Competenza per territorio	9118
Sez. 2 - Azione giudiziale	9055	C. Procedimento.....	9170
A. Competenza per materia e per va- lore	9059		

Le parti che vogliono risolvere una controversia immobiliare o condominiale possono essere obbligate, prima di instaurare un giudizio, a tentare una mediazione **quando** la controversia verte su determinate materie tassativamente indicate dalla legge (c.d. **mediazione obbligatoria**). **Dal 30 giugno 2023** l'elenco di tali materie risulta ampliato (art. 5 D.Lgs. 28/2010) come analizzato nei paragrafi seguenti. In questi casi, se la mediazione non è esperita, il giudizio successivamente instaurato è dichiarato improcedibile.
Non sussiste l'obbligo di preventiva mediazione se la controversia è devoluta a un **arbitrato** tramite una clausola compromissoria o un compromesso (ai sensi dell'art. 5 c. 1 bis D.Lgs. 28/2010 che prevede la mediazione solo prima di proporre un'azione «in giudizio»).

9020

La **condizione di procedibilità** (di cui all'art. 5 D.Lgs. 28/2010) sussiste per il solo atto introduttivo del giudizio e **non** per le **domande riconvenzionali**, fermo restando che spetta al mediatore valutare tutte le istanze e gli interessi delle parti e al giudice esperire il tentativo di conciliazione per l'intero corso del processo e laddove possibile (Cass. SU 7 febbraio 2024 n. 3452).
La soluzione che volesse sottoporre la domanda riconvenzionale a mediazione obbligatoria, infatti, dovrebbe per coerenza essere estesa a ogni altra domanda fatta valere in giudizio, diversa e ulteriore rispetto a quella inizialmente introdotta dall'attore: non solo, quindi, la domanda riconvenzionale, ma anche la riconvenzionale a riconvenzionale, la domanda proposta da un convenuto verso l'altro, o da e contro terzi interventori, volontari o su chiamata.

9021

Prima dell'intervento delle sezioni unite:
– una **prima tesi** affermava che non vi era obbligo di tentare la mediazione sulla domanda riconvenzionale (Trib. Pavia 5 aprile 2022, Trib. Roma 7 marzo 2022, Trib. Milano 21 marzo 2018);
– una **diversa tesi** affermava invece che la domanda riconvenzionale del convenuto, in quanto idonea a supportare un'autonoma controversia, era soggetta a condizione di procedibilità: il mancato esperimento della mediazione avrebbe quindi comportato l'improcedibilità della domanda riconvenzionale (e di essa sola, nel caso in cui la domanda dell'attore non fosse stata soggetta a mediazione obbligatoria) (App. Catanzaro 25 febbraio 2021, Trib. Crotone 16 agosto 2021, Trib. Roma 23 giugno 2021, Trib. Reggio Calabria 30 marzo 2021). Questo principio si sarebbe dovuto applicare anche nei giudizi in cui era **già** stata **preventivamente svolta la mediazione** obbligatoria quando la domanda oggetto della riconvenzionale non era stata discussa in quella sede. In tal caso, le parti avrebbero dovuto svolgere un nuovo tentativo di mediazione per discutere della domanda riconvenzionale inedita (Trib. Verona 12 maggio 2016). Non vi sarebbe stato obbligo di mediazione invece in merito alle domande proposte dal **convenuto nei confronti del terzo** chiamato in causa (Trib. Mantova 14 giugno 2016).

QUANDO È OBBLIGATORIA LA MEDIAZIONE La tabella precisa i casi tassativi in cui è obbligatorio ricorrere alla mediazione prima di iniziare un giudizio.

9022

[Omissis]