

# Mediazione, è l'ora di condominio e auto

## Domani lo spartiacque per la conciliazione delle controversie tra vicini e per incidenti stradali

GIUSTIZIA CIVILE

### Tre sfide da vincere per smaltire l'arretrato

di Filippo Danovi

La mediazione diventa obbligatoria per due ulteriori macroaree del contenzioso civile: le liti condominiali e le cause di risarcimento danni derivanti dalla circolazione di veicoli e natanti.

La grande sfida che il sistema è chiamato a raccogliere impone una messa a punto di alcuni aspetti imprescindibili. Occorre in primo luogo compilare la mappatura degli organismi di mediazione, favorendo un'omogenea distribuzione su tutto il territorio nazionale, poiché l'accesso alla giustizia (e agli strumenti ad essa alternativi) è un diritto irrinunciabile per tutti.

Inoltre, è necessario investire sulla competenza e professionalità dei soggetti chiamati a partecipare alla mediazione, affinché quest'ultima possa davvero risultare un mezzo di qualità - secondo il richiamo delle norme comunitarie - al servizio del cittadino. Sono quindi indispensabili per i mediatori una formazione e un aggiornamento più rigoroso (e secondo alcuni anche specialistico, tenuto conto dell'eterogeneità e complessità delle materie civili, si pensi ad esempio al condominio) oltre alla collaborazione con la classe forense per contribuire al buon funzionamento dell'istituto.

Infine, è fondamentale la diffusione della cultura della mediazione, con un'adeguata campagna di informazione per il pubblico, guardando all'esperienza di altri ordinamenti - in primis i sistemi di *common law* - nella consapevolezza che il potenziale della mediazione dipende non tanto (o non solo) dalla difficoltà nella quale la giustizia civile continua a versare, bensì proprio dalle capacità intrinseche del mezzo e dai risultati che lo stesso può conseguire per gli interessi e bisogni delle parti. In questo senso, la fiducia nella soluzione amichevole della lite può essere una sprone e un esempio per recuperare competitività attraverso un uso più ponderato delle risorse e l'abbandono di logiche di conflitto e rivalsa.

A CURA DI  
**Cristiano Dell'Oste**  
e  
**Giovanni Parente**

Le porte di quasi 1.600 uffici sono pronte a ricevere le domande per la mediazione obbligatoria, che con lo spartiacque di domani si estende alle controversie condominiali e per Rc auto. Tante sono le sedi degli organismi accreditati dal ministero della Giustizia, sparpagliate in tutta Italia, anche se con una diffusione tutt'altro che uniforme: ad esempio, nelle province di Sernia e Caltanissetta - in testa alle graduatorie - sono sette sportelli ogni 100 mila abitanti, mentre a Novara, Bergamo e Treviso ce n'è solo uno, e le province di Sondrio, di Carbonia-Iglesias e dell'Ogliastra al momento sono addirittura a quota zero.

Più in generale, il Mezzogiorno è molto più coperto del Centro-Nord, e questo è probabilmente l'elemento di conflittualità sui risarcimenti da incidenti stradali.

#### Itemi caldi

Condominio e Rc auto - con un potenziale di 400 mila cause l'anno - arrivano all'obbligo di mediazione con 12 mesi di ritardo rispetto alle altre materie, dopo il rinvio deciso dal milleropologo dello scorso anno (il Dlg 25/2010, convertito dalla legge 1/2011). Il tempo in più, però, non è stato utilizzato per risolvere tutta una serie di questioni applicative con cui sono chiamati a confrontarsi fin da adesso i cittadini e gli avvocati, alle prese anche con le proteste contro le liberalizzazioni e gli ultimi provvedimenti del Governo sulla giustizia.

Tanto per cominciare, la legge (il Dlg 28/2010) non detta una procedura di raccordo con l'indennizzo diretto nella Rc auto e non precisa cosa debba intendersi per «cause condominiali». A proposito di queste ultime, si va dalle letture più estensive (tutte le liti in cui è parte il condominio) alle più restrittive (solo le cause sulle modalità di utilizzo dei servizi comuni, come il parcheggio in cortile o il riscaldamento). In attesa di vedere come si orienterà la giurisprudenza, restano i criteri di massima, come quello proposto ai propri associati dall'Anaci, associazione di amministratori condominiali, secondo cui l'obbligo riguarderebbe le cause interne al condominio in relazione alle norme dettate dal Codice civile (articoli da 117 a 119 e disposizioni attuative da 61 a 72).

E il caso, ad esempio, della contestazione di una delibera assembleare per mancanza del quorum. E restano anche altre questioni aperte, come le maggioranze con cui i condomini possono autorizza-

re l'amministratore a mediare e, in caso di accordo, ratificare l'Intesa.

#### Percorsi paralleli

Tecnicamente, il tentativo obbligatorio di mediazione è una «condizione di procedibilità della domanda giudiziale». Cioè, un passaggio indispensabile per poter avviare il processo. È ragionevole aspettarsi, quindi, che nei casi dubbi gli avvocati scelgano di iniziare comunque il procedimento di conciliazione - magari in contemporanea con la citazione o il ricorso - se non altro per evitare che la controparte o il giudice sollevino l'eccezione alla prima udienza. Del resto, lo stesso ministero della Giustizia rileva che la mediazione può essere svolta "in parallelo" rispetto al processo ordinario e senza rallentarlo: l'iter per la composizione amichevole si chiude al massimo in quattro mesi, che di solito sono a malapena sufficienti a fissare il primo incontro al giudice.

Questa possibilità dovrebbe scoraggiare sul nascere anche alcuni pericolosi *escamotage*. In condominio, ad esempio, potrebbe esserci la tentazione di chiedere la sospensione cautelare di una delibera anziché impugnarla, così da rinviare l'obbligo di mediazione a un momento in cui la lite è già matura e più difficilmente componibile. Una semplice analisi costi-benefici, però, consiglia ai professionisti di limitare le sospensive ai casi in cui servono davvero.

#### Soluzioni per equità

Davanti al mediatore non è necessaria l'assistenza di un legale, ma in molti casi i cittadini vi arriveranno dopo essere passati per lo studio del proprio avvocato di fiducia.

Le spese per l'accesso alla conciliazione obbligatoria - poco più di 100 euro per liti fino a 5 mila euro di valore - non dovrebbero scoraggiare il ricorso al nuovo strumento. Affinché l'iter si chiuda con un accordo, però, sarà fondamentale che si faccia un passo in più, sfruttando a pieno la logica "equitativa" che ispira questo istituto.

Pochi ragionamenti in punta di diritto, insomma, e molto pragmatismo, che potrebbe rivelarsi decisivo in tante beghe condominiali di scarso valore o tanti piccoli incidenti automobilistici senza danni alle persone. I repertori della Cassazione raccontano tuttora di cause sul riparto del costo per la riparazione dei balconi o sul risarcimento di un danno al paraurti, in cui l'importo in ballo è di gran lunga inferiore alle spese del giudizio.

### Otto fronti aperti

I punti critici della mediazione obbligatoria e le soluzioni possibili

<p><b>RACCORDO CON RC AUTO</b></p> 	<p><b>Come si raccorda l'indennizzo diretto con la mediazione obbligatoria?</b> Nel caso di indennizzo diretto, trascorso il termine di 60 giorni per la formulazione della proposta da parte della compagnia di assicurazione, l'assicurato è libero di procedere alla presentazione della domanda di mediazione nei confronti della propria compagnia, depositando la stessa presso l'organismo di mediazione prescelto alla medesima stregua di quanto è accaduto prima del debutto della mediazione obbligatoria, dove la domanda in giudizio poteva essere proposta solo dopo tale termine.</p>
<p><b>LA DELEGA A TRATTARE</b></p> 	<p><b>Quale maggioranza serve per incaricare l'amministratore condominiale a partecipare alla mediazione?</b> La legge non prende posizione su questo punto ed esistono interpretazioni differenti. In attesa che si consolidi la giurisprudenza, si ritiene che l'amministratore - per poter partecipare ai tentativi di mediazione depositando la relativa adesione presso la segreteria dell'organismo di mediazione - debba essere autorizzato da una delibera dell'assemblea condominiale approvata con le medesime maggioranze previste per le liti (la maggioranza dei condomini intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale).</p>
<p><b>LA RATIFICA DEL VERBALE</b></p> 	<p><b>Quale maggioranza serve per ratificare la mediazione raggiunta dall'amministratore di condominio?</b> Nel silenzio della legge si ritiene che l'amministratore, per potere sottoscrivere il verbale di conciliazione di dinanzi al mediatore, debba essere autorizzato da una delibera dell'assemblea dei condomini approvata con le medesime maggioranze previste la concessione dell'autorizzazione a partecipare alla mediazione. Vi è però chi ritiene che sia necessario il consenso della totalità dei condomini. In ogni caso occorrerà verificare il contenuto dell'accordo raggiunto ai fini di individuare correttamente il quorum necessario.</p>
<p><b>LA DOMANDA RICEVUTA</b></p> 	<p><b>Cosa deve fare l'amministratore quando riceve una domanda di mediazione?</b> Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo alla mediazione il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio. Per evitare queste conseguenze, se non c'è tempo materiale per convocare un'assemblea e la materia esorbita dai suoi poteri, è buona norma che l'amministratore invii l'adesione alla procedura ed eventualmente al primo incontro chiedo una brieve rinva per ottenere l'autorizzazione da parte dall'assemblea. Quando la materia rientra nei poteri previsti dall'articolo 1130 del Codice civile, l'amministratore non ha bisogno di autorizzazione, ma è bene che informi subito l'assemblea.</p>
<p><b>ATTI RICONVENZIONALI</b></p> 	<p><b>La domanda riconvenzionale è soggetta all'obbligo di mediazione?</b> Nell'ambito delle materie obbligatorie, alla luce di un'interpretazione strettamente letterale della norma sembrerebbe potersi affermare l'obbligo del tentativo di mediazione anche per la domanda riconvenzionale. Tuttavia la giurisprudenza sviluppata in altri settori con riferimento al tentativo obbligatorio di conciliazione si è espressa in senso contrario. Dal punto di vista pratico, nell'incertezza è opportuno - per ovviare al problema - che la parte chiamata in mediazione spieghi la propria domanda riconvenzionale in sede di adesione alla mediazione.</p>
<p><b>ISTANZE E SPORTELLI</b></p> 	<p><b>Davanti a quale organismo può essere fatta l'istanza di mediazione?</b> La domanda di mediazione può essere proposta dinanzi qualsiasi organismo - anche molto distante dal domicilio o dalla sede delle parti - salva diversa pattuizione effettuata dalle parti in una eventuale clausola di mediazione. Infatti, non si applicano le norme in materia di competenza per territorio previste del Codice di rito, essendo considerata attività stragiudiziale. Tuttavia, si ritiene che la parte chiamata dinanzi a un organismo di mediazione che nulla ha a che fare con le parti e con la materia del contendere possa con giustificato motivo non partecipare all'incontro di mediazione.</p>
<p><b>LE MATERIE ESCLUSE</b></p> 	<p><b>Quali materie sono sicuramente escluse dall'obbligo di mediazione?</b> Sono sicuramente escluse dalla mediazione le materie non espressamente indicate dall'articolo 5, comma 1, del Dlg 28/2010, nonché le controversie che in quell'ambito abbiano ad oggetto diritti non disponibili. La giurisprudenza ha escluso l'applicabilità dell'articolo 5 alle controversie aventi ad oggetto le azioni revocatorie bancarie. Si ritiene che tale elenco non sia estensibile in via analogica ad altre materie.</p>
<p><b>I CASI DI USUCAPIONE</b></p> 	<p><b>Si può mediare anche in materia di usucapione?</b> L'articolo 5, comma 1, del Dlg 28/2010 contempla tra le materie sottoposte al tentativo obbligatorio anche quella in materia di usucapione. In realtà come affermato dalle ultime prese di posizione giurisprudenziali - che danno una lettura della norma in senso costituzionalmente orientato - sarebbe obbligatorio tentare la mediazione, ma non sarebbe possibile arrivare a un accordo con l'accertamento di una avvenuta usucapione, poiché solo la sentenza del giudice ordinario può avere effetti erga omnes in materia.</p>

A CURA DI Nicola Soldati