

La mediazione entra in casa

Dal condominio agli affitti per le liti sul mattone trovare l'accordo è un obbligo

PAOLINA CURIA DI
Matteo Rezzonico
Giovanni Lucini

Della torta da un milione di controverse che dovranno passare per la mediazione prima di finire in tribunale o dal giudice di pace la fetta più consistente è quella delle cause che hanno a che fare con gli immobili. Voci che siano relative al condominio, alle locazioni e ai diritti di proprietà, voci che riguardano le successioni. Per tutte queste si applica la novità più rilevante del provvedimento che ha messo ordine nella materia: dal 20 marzo 2011 la mediazione obbligatoria diventa obbligatoria. In altre parole, chi non tenga di mettersi d'accordo, avvalendosi di un organismo privato riconosciuto, non può fare causa.

IL PESO DEL SETTORE

Le controverse per le quali la conciliazione diventa necessaria riguardano molto spesso le proprietà immobiliari

mente proseguire in tribunale. Questa la differenza con l'arbitrato, in cui gli arbitri viene convenientemente assegnati i compiti di risolvere un lodo, o che sostituisce la sentenza del giudice. Ancor prima di rivoluzionare l'iter processuale, le nuove norme sono destinate a mutare radicalmente l'atteggiamento del cittadino rispetto alle liti in corso. Cambieranno le risposte da dare ad alcune domande chiave, che ciascuno che ritenga di avere un diritto da difendere, si pone sempre. Vale la pena fare causa o è meglio lasciar perdere? Quanto tempo passerà prima che sia riconosciuto il mio diritto, anche se ho ragione? Quanto dovrò spendere? Mi rimborseranno le spese?

In caso di successo è un bel risparmio, sia per lo stato, sia per il cittadino. Innanzitutto perché si è speso di meno e si è ottenuto un risultato in quattro mesi. Poi anche perché gli organismi di mediazione non sono legati al commercio, ai consigli forensi, hanno lo scopo di trovare una soluzione pratica che sia accettata dai litiganti.

Quando invece le parti sono irraggiunte nelle loro posizioni, la mediazione rischia di trasformarsi in una perdita di tempo (quattro mesi in più) e di denaro (costi maggiori per le relative spese e per la consulenza di avvocati e periti). I detraitori ricordano, non a torto, che già alla prima udienza del processo civile il giudice, se la natura del lacerato consente, deve cercare di conciliare le parti. E quando ci riesce, il risultato è forse più "solido". Le proposte di mediazione degli organismi privati addetti alla mediazione, infatti, non hanno certo lo stesso peso delle considerazioni del giudice, contro cui è ben più rischioso ribellarsi.

Evidente il tentativo di scorgere così la litigiosità degli italiani, sin da quelli che inventano cause per motivi poco fondati, sia anche di quelli che un motivo ce l'avrebbero, ma non se la sentono di intraschiarsi in una causa civile, data la farraginosità della macchina giudiziaria. In più, i tempi della mediazione non vengono espressamente conteggiati in quelli della durata irragionevole del processo per cui è possibile chiedere un risarcimento alla pubblica amministrazione. Restano poi escluse dalla mediazione obbligatoria tutte quelle misurazioni giudiziarie che hanno lo scopo di risolvere situazioni urgenti, nell'attesa dei lunghi tempi del processo. E cioè procedimenti cautelari, le ingiunzioni di sfratto, i procedimenti possessori, i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata, i procedimenti camerale e le azioni civili esercitate nel processo penale.

E bene poi ricordare che la mediazione obbligatoria non è una novità assoluta nel processo civile. E infatti già così nelle controverse in materia di telecomunicazioni, nelle cause di separazione e divorzio e lo sono state in quelle di lavoro (in sede di modifica in parlamento). Viceversa la conciliazione facoltativa è parimenti sempre possibile, in forme regolari fissate dalla legge o semplicemente dal buon senso, presso una miriade di possibili organismi (si va dai giudici di pace, alle camere di commercio, ai consigli forensi, agli ordini professionali, al Confindustria, ai sindacati).

STRETTA DI MANO SOTTOIL TETTO

Caso per caso, la mediazione nelle cause relative agli immobili

Legenda: * SI * NO

Controversia	Mediazione obbligatoria	Competenza fino a 5.000 euro (1)
Appalto: azione di garanzia per vizi e difetti	*	Giudice di pace (Tribunale)
Decreto ingiuntivo contro condominio moroso	*	Giudice di pace (Tribunale)
Impugnazione di delibera assembleare	*	Giudice di pace (Tribunale)
Sospensione di delibera assembleare	*	Tribunale
Annullamento della delibera per mancato raggiungimento del quorum deliberativo		Giudice di pace (Tribunale)
Modalità di riscaldamento dei locali		Giudice di pace
Modalità di uso del cortile		Giudice di pace
Albergo che toglie luce e aria a condominio		Giudice di pace
Rumori molesti da parte del vicino (2)		Giudice di pace
Proprietà di sottotetto (lita tra condominio e singolo condomino)		Tribunale
Destinazione a studio medico di appartamento, in contrasto con il regolamento condominiale		Tribunale
Ripartizione delle spese condominiali		Giudice di pace (Tribunale)
Modifica dei millesimi di proprietà o di riscaldamento		Tribunale
Risarcimento polizza globale fabbricati: lita con l'assicuratore		Giudice di pace (Tribunale)
Divisione di supercondominio in condomini autonomi	*	Tribunale
Revoca dell'amministratore per gravi irregolarità	*	Tribunale (collegio)
LOCAZIONE E COMODATO		
Ripartizione spese proprietario inquilino		Tribunale
Danni all'immobile provocati dall'inquilino		Tribunale
Uso diverso da quello consentito		Tribunale
Convalida di sfratto (morosità o finita locazione)	*	Tribunale
Morosità inquilino (decreto ingiuntivo)	*	Tribunale
Richiesta di indennità di avviamento	*	Tribunale
Questioni in materia di aggraviamento Istat		Tribunale
Questioni in materia di prelazione		Tribunale
Diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza		Tribunale
Questioni in materia di vizi e difetti della cosa locata		Tribunale
Sublocazione		Tribunale
PROPRIETÀ E DIRITTI REALI		
Domanda di reintegrazione e di manutenzione nel possesso	*	Tribunale
Denuncia di nuova opera e di danno temuto (3)	*	Tribunale
Esecuzione forzata con pignoramento dei beni del debitore	*	Tribunale
Opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi	*	Tribunale
Demolizione di manufatto abusivo	*	Tribunale
Usucapione di bene immobile	*	Tribunale
Usucapione di servizi di passaggio	*	Tribunale
Questioni relative alle servitù	*	Tribunale
Questioni relative al diritto di usufrutto, uso o abitazione	*	Tribunale
Vendita/acquisto di diritti reali (proprietà, servitù eccetera)	*	Tribunale

(1) In corso la competenza per le cause oltre 15.000 euro; (2) solo in caso di contratti tra condomini in appartamenti; (3) ad esempio, occupazione abusiva di bene immobile, apertura di una veduta sul fondo del vicino, installazione di un condizionatore sul facciata condominiale, pericolo di danno o di crollo della costruzione del vicino. Fonte: Ufficio Studi Confindustria - Federamministratori