



# NEWSLETTER

TRIMESTRALE D'INFORMAZIONE  
CURIA MERCATORUM  
Centro di Mediazione ed Arbitrato

## La mia mediazione

Avv. Grazia Pirozzi  
Mediatore di Curia  
Mercatorum  
Avvocato in Pordenone

Quella mattina ero arrivata all'Organismo di Mediazione presto. Avevo l'urgenza di rileggere il fascicolo. La mediazione verteva in materia di diritti reali, più precisamente si trattava di rapporti di buon vicinato. Mi ero portata il codice civile per ripercorrere le norme sul punto pur sapendo che il mediatore non è un avvocato e, soprattutto, non è richiesto di applicare il diritto positivo per risolvere la controversia: questa è materia di tribunale non di mediazione!

In ogni caso, il timore di fare una brutta figura o di perdere il filo del discorso mi aveva spinto a ripassare tutto il più possibile come si faceva prima degli esami all'Università.

Il fascicolo conteneva la domanda correlata di alcuni semplici allegati: delle foto e delle planimetrie. L'istante lamentava delle infiltrazioni nel muro di confine con l'immobile di proprietà della parte convenuta. Le due abitazioni non avevano che questo muro di confine che da un lato sosteneva parte della parete in lato nord della casa dell'istante e dall'altro raccoglieva il giardino interno dell'abitazione della parte convenuta.

I fabbricati si trovavano in una zona molto suggestiva della nostra pedemontana ed il borgo di cui facevano parte - risalente al XVII secolo - sembrava avulso dalla frenesia della vita moderna: un angolo di paradiso! Come si poteva litigare in un luogo così restava un mistero. Appariva anche difficile capire come le parti fossero arrivate ai ferri corti visto che erano "vicini di casa" da oltre quaranta anni e prima di loro lo erano stati i loro genitori e nessuna contestazione vi era stata fino a questo momento.

Persa in questi pensieri venni raggiunta dalla collaboratrice dell'Organismo che mi informava che le parti erano arrivate.

L'istante era un signore quasi anziano molto alto ed imponente che recava sul volto i segni di una vita difficile. Dall'altro lato, invece, si presentò una signora dal volto aperto e sorridente dai modi molto educati ed eleganti, senza dubbio di un paio di lustri più giovane dell'istante; l'accompagnava il marito, un distinto signore che sollevò il cappello per salutarmi.

I coniugi invitati al tavolo della mediazione erano molto incuriositi della procedura e desiderosi di vedere quale sipario si stava alzando.

Sorridente li salutai e li feci accomodare ai due lati opposti del tavolo. Entrava una calda luce rosata dalla finestra socchiusa e da sotto si sentivano lievi i rumori della strada; attaccai, così, il discorso iniziale che ogni buon mediatore deve fare.

Li ringraziai di avere avviato la procedura di mediazione e mi presentai e subito precisai che il mio ruolo non era né quello di un giudice né un arbitro né ero lì per dare pareri in merito alla questione; proseguii, quindi, descrivendo i caratteri essenziali della mediazione. Il mio compito era, invero, quello di aiutarli a ritrovare un canale di comunicazione per risolvere la situazione di stallo venutasi a creare al fine di trovare un accordo. La mia funzione, in buona sostanza, era quella di facilitare la ripresa della comunicazione mettendo a fuoco i problemi. I veri ed unici protagonisti della mediazione sarebbero rimasti loro e tra me e me pensai che erano davvero dei protagonisti interessanti.

### IN QUESTO NUMERO

La mia mediazione (Grazia Pirozzi)	p. 1
Curia Mercatorum punta sulla formazione. Le iniziative del 2012 (Giulia Poli)	p. 2
La disciplina della mediazione in materia di condominio (Eleonora Strippoli)	p. 7
Agenda	p. 8

# Curia Mercatorum punta sulla formazione. Le iniziative del 2012

Dott.ssa Giulia Poli  
Responsabile Formazione-  
Comunicazione di Curia  
Mercatorum

Dopo un anno dedicato all'organizzazione di corsi di formazione volti a consentire ai propri mediatori di adeguarsi ai nuovi standard introdotti dalla riforma sulla mediazione, Curia Mercatorum ha ripreso nel 2012 le attività di promozione e divulgazione degli strumenti ADR che il Centro di Mediazione ed Arbitrato gestisce per conto delle Camere di Commercio di Treviso, Belluno, Pordenone e Gorizia. Nonostante siano trascorsi oramai due anni abbondanti dall'entrata in vigore del d.lgs. 28/2010 che, ricordiamo, ha disciplinato la mediazione introducendone una regolamentazione organica per tutte le controversie in materia civile e commerciale, si avverte ancora oggi una significativa carenza informativa, o troppo superficiale, sull'argomento. E considerata l'importanza attribuita dal legislatore all'istituto, avendolo previsto come passaggio obbligatorio, prima di adire il giudice, in una buona parte delle controversie che si riversano nei Tribunali <sup>(1)</sup>, appare quanto mai doveroso riprendere l'impegno su questo fronte di attività. Prendendo le mosse dalla recente entrata a regime dell'obbligatorietà del tentativo di mediazione per le controversie legate al risarcimento del danno derivante da circolazione di veicoli e natanti <sup>(2)</sup>, l'associazione ha organizzato, a fine maggio, il *workshop* dal titolo **"La mediazione nelle controversie per danno da circolazione di veicoli e da responsabilità medica: trasformare un obbligo in opportunità"**, al quale hanno preso parte, come relatori, l'avvocato **Ana Uzqueda**, Responsabile Scientifico, Direttrice del Centro Studi e socia fondatrice dell'Associazione Equilibrio & R.C. di Bologna; il dottor **Luigi Mastroberto**, medico-chirurgo presso l'Università di Napoli, specializzato in Medicina Legale e delle Assicurazioni, nonché Vice Presidente dell'associazione "Melchiorre Gioia" di Bologna; l'avvocato **Silvia Stefanelli**, Responsabile di "MG Mediation", Organismo di mediazione di Bologna specializzato in controversie relative al danno alla persona e contratti assicurativi; la dott.ssa **Sabrina Diella**, Funzionario dell'Area Regolazione del mercato di Unioncamere Nazionale.

Anche in materia di *medical malpractice* sussiste, da oltre un anno, la necessità di tentare la strada conciliativa prima di accedere al processo giudiziale ordinario, e per questa tipologia di controversie, così come nel caso di risarcimento danni da circolazione, si riscontrano esigenze peculiari simili se considerate nella prospettiva della mediazione: da un lato, per la natura degli interessi sottostanti alle pretese che normalmente emergono (tutela della salute), dall'altro per il

fatto che il mediatore si trova spesso a dover gestire un incontro complesso cui partecipano necessariamente più parti (cd. mediazione multiparte).

## *Medical malpractice*

Data la rilevanza della materia, il convegno ha trattato in modo particolare l'argomento della responsabilità medica, ambito nel quale si è assistito, nel corso degli anni, ad un profondo mutamento delle regole e ad una parimenti incisiva evoluzione del sistema assicurativo ad esso afferente, il tutto in un contesto di crescente conflittualità: nel decennio 1996-2006 le denunce sono cresciute del 148% (rilevazioni del Ministero della Salute risalenti al 2006, confermate nel loro trend dai più recenti dati dell'ANIA), così come sono aumentati in misura considerevole i premi assicurativi e si sono progressivamente dilatati i tempi di definizione dei sinistri. Anche il rapporto assicurativo ha subito cambiamenti rilevanti, ad esempio l'innalzamento delle franchigie; l'esercizio della rivalsa verso il medico da parte delle strutture sanitarie, queste ultime chiamate in causa dai pazienti sempre più frequentemente rispetto al passato (si registra, precisamente, un'inversione nella tendenza che vedeva, invece, negli anni scorsi, una propensione a denunciare i medici e non anche le strutture sanitarie); il passaggio dal regime assicurativo *loss occurrence* a quello dei *claims made*. I medici, dal canto loro, hanno cercato di tutelarsi da eventuali accuse di negligenza o imperizia prescrivendo esami diagnostici ben oltre il necessario (cd. medicina difensiva).



<sup>1</sup> Art. 5.1 d.lgs. 28/2010.

<sup>2</sup> Dal 20 marzo scorso, si ricorda, il tentativo di mediazione preventivo all'azione giudiziale è diventato d'obbligo sia per la responsabilità civile da circolazione di veicoli e natanti sia per la materia condominiale.

In generale, dunque, il sistema di gestione delle liti in questo settore presenta una crescente criticità che sta portando, a livello aggregato, maggiori costi e maggiori rischi.

Dalle numerose denunce sollevate da parte dei pazienti, si osserva che se nel 27,5% dei casi la colpa del medico sussiste, ed in altrettanti casi sia, viceversa, da escludere, rimane un buon 45% di situazioni in cui il margine di incertezza rimane molto elevato. Tra le ragioni che si individuano a spiegazione dell'aumento della litigiosità fra paziente e medico vengono annoverati lo sviluppo scientifico, che, aumentando le possibilità di successo terapeutico, ha anche incrementato le aspettative in tal senso riducendo i margini di giustificazione dell'eventuale insuccesso; un'accresciuta tutela del diritto alla salute di cui i pazienti sono maggiormente consapevoli; un delicato dovere di informazione del medico che, se non chiaro ed esauriente, può costituire fonte di vizio nel consenso a sottoporsi alla terapia da parte del paziente.

Portare al tavolo della mediazione questo tipo di controversie, significa innanzitutto invitare tutte le parti che possano giocare un ruolo diretto nella ricerca di una soluzione conciliativa: il paziente (o i suoi eredi), i professionisti sanitari e il rappresentante della struttura nella quale hanno operato, le compagnie assicurative che tutelano ciascuno dei soggetti coinvolti. E se poi l'azienda sanitaria è di natura pubblica, è importante capire chi può sedersi al tavolo della mediazione e con quali poteri può partecipare considerati gli aspetti di responsabilità erariale che potrebbero profilarsi. In questi casi, normalmente, ciascuna parte si farà assistere da un proprio legale, da un consulente di fiducia, e magari anche, nel caso del danneggiato, da qualche parente stretto.

Presupposto fondamentale perché l'incontro possa avere luogo con qualche utilità, è che si ottenga la partecipazione di tutti i soggetti interessati. In particolare l'intervento delle compagnie di assicurazione appare indispensabile, specialmente quando il danno risarcibile sia di importo rilevante o comunque sopra franchigia; e tuttavia si prospettano difficoltà a portare in mediazione proprio le Assicurazioni, in quanto, si osserva, normalmente esse tendono ad avviare trattative sin dall'apertura del sinistro, per cui se in questo primo tentativo non riescono ad arrivare ad una soluzione negoziale, non reputando esserci ulteriori margini per intraprendere una nuova trattativa in sede di mediazione, preferiscono attendere direttamente la chiamata in giudizio. La struttura sanitaria e il medico, dovrebbero comunque poter intravedere nell'invito al tavolo della mediazione un'opportunità per riprendere il contatto con il paziente e cercare di giungere ad un chiarimento in un ambiente non avversariale.

Il mediatore, dunque, deve saper gestire una comunicazione che si prospetta piuttosto

complessa, con molteplici interessi coinvolti, e di diversa natura (conflitto policentrico), nella quale la componente emotiva sarà probabilmente molto elevata considerato che la controversia verte sulla lesione di un bene primario qual è la salute. Inoltre, gli elementi che dovranno essere considerati nella ricerca di una soluzione riguarderanno sia i profili giuridici connessi alla responsabilità civile professionale, sia quelli tecnici peculiari della responsabilità medica: ciò non significa che il mediatore debba essere un esperto dell'attività medica di cui si tratta, ma piuttosto che dovrà avere le nozioni e gli strumenti che gli consentiranno di poter condurre la comunicazione fra le parti onde far emergere i fattori che determineranno, poi, le opzioni negoziali praticabili.

In questi casi potrebbe trovare frequente applicazione il ricorso alla co-mediazione: nelle controversie che richiedono specifiche competenze tecniche, l'organismo può nominare, infatti, uno o più mediatori ausiliari (artt. 8.1 d.lgs. 28/2010), ossia può individuare più di un mediatore in vista della prevedibile complessità dell'incontro che dovranno gestire. In generale la procedura di mediazione è caratterizzata da informalità: per la sua attivazione è sufficiente presentare all'Organismo una semplice domanda nella quale l'oggetto della controversia, tra gli elementi indispensabili, può limitarsi ad una succinta descrizione della questione. Per quanto non sia prescritta una produzione documentale è evidente, tuttavia, che nelle controversie di *malpractice* medica possa essere utile allegare alla domanda una documentazione sufficiente ed utile affinché il mediatore possa costruirsi un'idea complessiva della fattispecie, quindi degli interessi che potranno entrare in gioco durante l'incontro. Osservazione, questa, che consente di evidenziare subito un importante aspetto dell'attività del mediatore: questi non ha il compito di decidere la questione individuando dove stiano il torto e la ragione, non è un giudice e non è un arbitro. Il suo compito è di coadiuvare la comunicazione tra le parti per arrivare ad un chiarimento ed eventualmente, nella misura in cui sia possibile e desiderato dalle stesse parti, ristabilire un rapporto reciprocamente propizio che possa sfociare in un accordo di conciliazione.

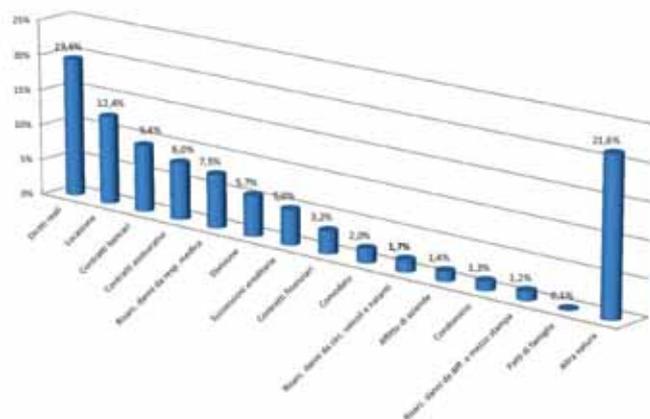
E' indubbio che vi siano e vi saranno difficoltà nel riunire intorno al tavolo della mediazione tutti i soggetti che dovrebbero parteciparvi, e da più parti si sollevano perplessità circa l'utilità dello strumento nei casi più complessi, il che non ha favorito l'adesione alla procedura in questa prima fase di applicazione della normativa. Tale atteggiamento appare però frutto di una carente conoscenza dell'istituto, piuttosto che delle sue effettive potenzialità: i vantaggi, infatti, che si possono prospettare dovrebbero indurre col tempo questa diffidenza ad una sua più aperta ed obiettiva considerazione.



**Grafico 1**  
*Mediazione camerale: dati mensili cumulati dei procedimenti depositati (Fonte: Osservatorio Unioncamere sulla mediazione e la conciliazione)*



**Grafico 2**  
*Mediazione camerale: procedimenti depositati nel periodo luglio 2011 – maggio 2012, raggruppati per tipologia (Fonte: Osservatorio Unioncamere sulla mediazione e la conciliazione)*



**Grafico 3**  
*Analisi per materia. Periodo 21 marzo 2011 – 31 marzo 2012 (Fonte: Ministero della Giustizia, Direzione Generale di statistica)*

Per le aziende sanitarie, partecipare agli incontri di mediazione può significare migliorare la gestione del contenzioso giungendo ad una liquidazione del danno più veloce e con minori spese legali, evitando una cattiva pubblicità, recuperando la fiducia del paziente; per il medico, così come per il paziente, ritrovarsi al tavolo della mediazione può consentire di riprendere una comunicazione che spesso si è malamente condotta o interrotta, portando chiarimenti che permettano un recupero della fiducia e della serenità compromesse. Anche per le Compagnie di assicurazione, specie quelle specializzate nell'assicurazione della *medical malpractice*, possono prodursi vantaggi dall'utilizzo della mediazione: il deflazionamento del contenzioso, infatti, costituisce un'esigenza anche per queste imprese, che da un lato vedono lievitare i costi legati alla gestione giudiziale delle liti e dall'altro allungarsi i tempi di liquidazione dei danni, con crescente dispendio di risorse ed energie da dedicare.

### Qualche dato sull'andamento della mediazione

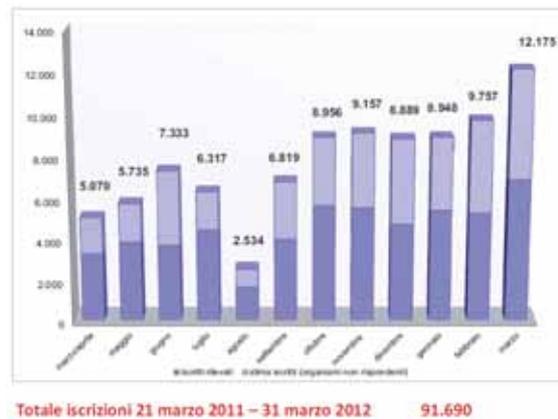
Interessanti poi i dati, commentati dalla dott.ssa Diella, emersi dall'ultima rilevazione dell'Unione nazionale delle Camere di Commercio con riguardo ai procedimenti di mediazione gestiti, nel periodo marzo 2011 (data di entrata in vigore dell'obbligatorietà del tentativo, fatta eccezione per le liti condominiali e di risarcimento danni da circolazione) fine maggio 2012, dagli Organismi di mediazione accreditati istituiti da 94 Camere di commercio: 23.684 le domande complessivamente depositate al 31 maggio 2012 (grafico 1), di cui oltre un terzo abbondante volontarie (35%), il che dimostra che l'istituto è significativamente utilizzato anche quando non imposto dalla legge (grafico 2).

Ovviamente la parte maggioritaria (i restanti 2/3) delle procedure è di natura obbligatoria, e, tra gli ambiti per i quali il tentativo è prescritto dal legislatore, le domande di attivazione più frequenti sono quelle in materia di diritti reali (ca. 13%), seguite da locazione (10-11%), contratti bancari (8%) e assicurativi (6-7%), e danni da rc medica e rc auto (4-5% in entrambi i casi).

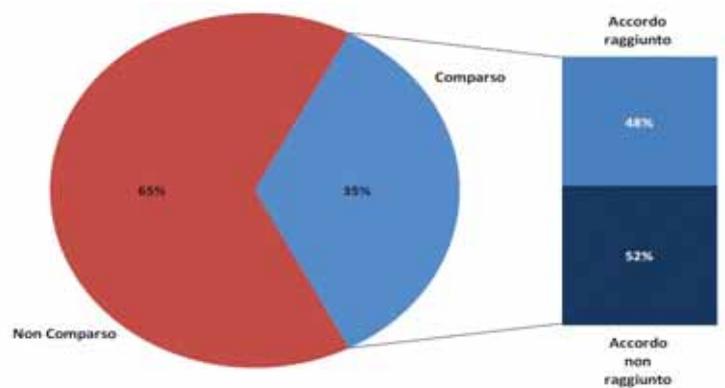
Tale distribuzione (ma non le misure percentuali) si ritrova similmente a livello nazionale (grafico 3), salvo per i casi di rc auto che, nel dato aggregato, appaiono invece meno consistenti, superati di buona misura dalle controversie nelle materie di divisione, successione, contratti finanziari e comodato. Curia Mercatorum si allinea, per questo aspetto, al dato nazionale piuttosto che a quello camerale, non riscontrando quel picco di domande che ci si sarebbe attesi con l'obbligatorietà del tentativo anche per la materia rc auto (oltretutto quella condominiale) efficace da marzo di quest'anno.

Confrontando ancora i dati dell'Unione con quelli complessivamente rilevati dal Ministero della Giustizia a fine marzo, si può osservare come gli Organismi del sistema camerale, che rappresentano, a quella data, l'11% del totale degli enti iscritti nel Registro ministeriale, abbiano gestito il 21% circa del volume di procedure attivate a livello nazionale (cfr. dati grafici 1 e 4).

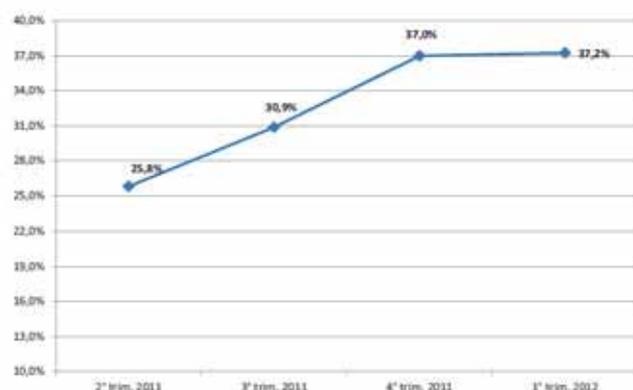
Tralasciando, poi, i numeri relativi a valori di lite, durata delle procedure, distribuzione geografica degli organismi e dei procedimenti, categorie di mediazione, un dato su tutti è sempre molto atteso e seguito dai supporter della mediazione, siano questi il legislatore, che l'ha fortemente voluta per alleggerire i Tribunali; gli Organismi che offrono il servizio e devono farlo secondo criteri di efficienza e di efficacia; i mediatori, la cui capacità è sotto l'occhio critico di chi sta aspettando gli esiti di una riforma che ha suscitato diverse critiche, se non addirittura aperta avversione; gli enti di formazione accreditati, cui soli è delegata la preparazione dei mediatori; i cittadini tutti, o almeno quelli che, privi di pregiudizi dettati dalla non conoscenza dell'istituto, sperano in qualche positivo sbocco per trovare una risposta tempestiva alle loro istanze di giustizia. Ci riferiamo all'esito delle mediazioni, il prodotto finale della procedura, che, solo quando porta all'accordo fra le parti, ossia alla conciliazione, soddisfa tutte insieme le aspettative sopra elencate. Il dato riportato dall'Unione delle Camere di Commercio, così come dal Ministero della Giustizia, ci dice che quando le parti si siedono al tavolo della mediazione, nel 48% dei casi raggiungono un accordo (grafico 5). Tale risultato appare piuttosto inferiore, rispetto a quello ben più favorevole (90%) noto al sistema camerale prima che entrasse in vigore la riforma sulla mediazione: ma facile è osservare che, ovviamente, quando la mediazione è volontaria e non obbligatoria, quanto meno la buona volontà, per così dire, di cooperare e trovare una soluzione in via amichevole deve sussistere. Cosa che non si riscontra, purtroppo, in regime di obbligatorietà del tentativo: in altri termini, se nella mediazione volontaria l'impegno maggiore per gli addetti ai lavori è di trasferire alle parti la conoscenza dell'istituto dando le informazioni necessarie in modo semplice ed immediato, al contrario nella mediazione obbligatoria il timore maggiore è che vi sia una "controinformazione" sulla bontà dell'istituto, specialmente da parte dei legali delle parti che, molto spesso, come noto, manifestandone un'aperta misconoscenza, pongono di fatto le premesse per un incontro poco proficuo, seppur inevitabile. Probabilmente frutto di questo atteggiamento di avversione, anche l'altro dato interessante, relativo alla comparizione delle parti invitate alla mediazione, ossia all'incontro: nel 65% dei casi non c'è adesione alla procedura, il che significa che la mediazione si concluderà con un semplice verbale di mancata comparizione dell'aderente (grafico 6). Ed il tentativo si trasforma, inevitabilmente, in un mero adempimento di un'ulteriore formalità procedurale per poter accedere al giudizio. Il dato, tuttavia, rispetto al 70% registrato qualche mese addietro, è migliorato, probabilmente anche grazie ad un più severo trattamento riservato dalla normativa ad un tale atteggiamento quando non sia giustificatamente motivato. Il legislatore, infatti, ha previsto in più momenti della procedura alcuni accorgimenti "incentivanti" un comportamento collaborativo delle parti, quanto meno nel prendere in seria considerazione il tentativo di mediazione e non ridurlo a mera incombenza preliminare alla fase giudiziale.



**Grafico 4**  
Rilevazione statistica dei procedimenti iscritti nel periodo 21 marzo – 31 marzo 2012 con proiezione nazionale (Fonte: Ministero della Giustizia, Direzione Generale di statistica)



**Grafico 5**  
Comparizione ed esito della mediazione (Fonte: Ministero della Giustizia, Direzione Generale di statistica)



**Grafico 6**  
Trend di comparizione dell'aderente (Fonte: Ministero della Giustizia, Direzione Generale di statistica)

Tale obiettivo ha ispirato anche l'ultimo ritocco alla normativa, introdotto a settembre dello scorso anno, proprio a rimedio della mancata partecipazione della parte invitata all'incontro: in caso di mediazione obbligatoria, infatti, se la parte costituita non partecipa al procedimento senza giustificato motivo, il giudice dovrà condannarla a versare una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio<sup>3</sup>).

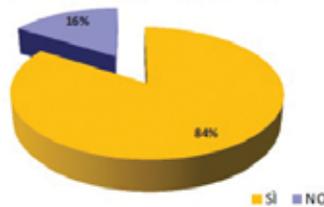
Sotto questo profilo, poi, appare molto interessante rilevare come nella stragrande maggioranza degli incontri, sia la parte istante (84%) sia quella invitata (86%) abbiano partecipato avvalendosi dell'assistenza di un legale di fiducia (grafico 7).

Soprattutto quando la mediazione è obbligatoria, e viene attivata in quanto condizione di procedibilità, è molto probabile che le parti, avendo già intrapreso le vie legali, siano assistite dall'avvocato anche nella fase della mediazione. Per questo motivo, è evidente come la propensione a sfruttare l'incontro quale opportunità per risolvere la lite piuttosto che come "perdita di tempo e di denaro" dipenda molto dal *favor mediationis* ispirato dai legali delle parti.

Nell'ultima relazione di Unioncamere sulla mediazione delle Camere di Commercio, del maggio scorso, si segnala come, a fronte di un costo della causa giudiziale stimato, in Italia, in misura pari a circa il 29,9% del valore di lite, quello di una mediazione si aggiri intorno al 3%. Unendo questo dato a quello relativo alla durata media di un processo (circa 3 anni, nel 2010) raffrontato alla durata media di una procedura di mediazione (2-3 mesi: grafico 8), ben si capisce quale buona opportunità si getti via a non voler ponderare con maggior obiettività l'utilizzo dello strumento di *ADR* (senza considerare, poi, gli ulteriori vantaggi che tale strumento offre: la possibilità di non rovinare irrimediabilmente il rapporto tra i contendenti, ad esempio, o la semplicità e la riservatezza della procedura).

<sup>3</sup> Art. 8.5, d.lgs. 28/2010, come modificato dall'art. 2, comma 35-sexies, del l. 138/2011, convertito con modificazioni dalla l. 148/2011 (in G.U. 16/09/2011, n. 216).

Proponenti assistiti da avvocato



Aderenti comparsi e assistiti da avvocato

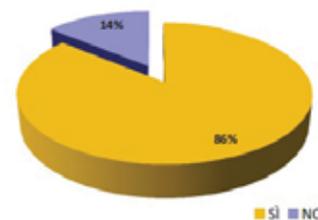


Grafico 7

Assistenza legale (Fonte: Ministero della Giustizia, Direzione Generale di statistica)

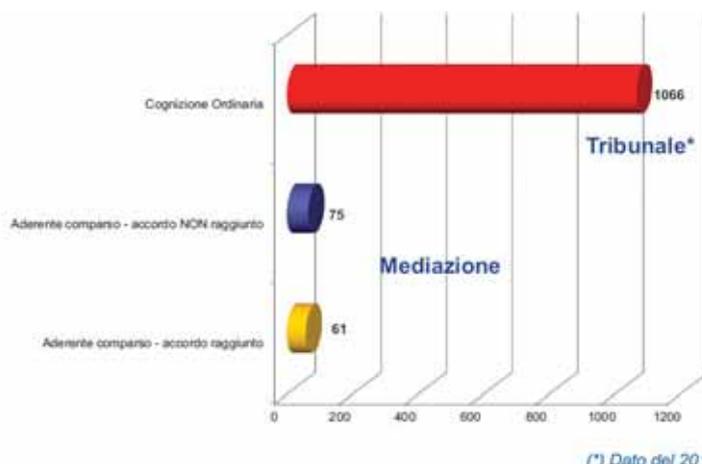


Grafico 8

Durata delle procedure e confronto con la giustizia ordinaria [21 marzo 2011 - 31 marzo 2012] (Fonte: Ministero della Giustizia, Direzione Generale di statistica)

### La formazione continua dei mediatori

Sul fronte prettamente formativo, per concludere, Curia ha organizzato quest'anno i primi corsi di aggiornamento per mediatori utili ad assolvere all'obbligo di formazione continua previsto dalla normativa. Il dm 180/2010 stabilisce, infatti, che i mediatori iscritti negli elenchi degli Organismi di mediazione accreditati dal Ministero della Giustizia possano mantenere l'iscrizione a condizione di accrescere la propria preparazione teorica seguendo appositi corsi per un monte ore complessivo di almeno 18 ore nell'arco di ciascun biennio decorrente dal conseguimento dell'iscrizione. Ciascuna sede operativa di Curia Mercatorum si è adoperata al fine di programmare almeno un appuntamento formativo da proporre, prioritariamente, ai propri mediatori: la sede di Treviso ha realizzato un primo corso con l'ente di formazione Omologhia srl di Padova (26 giugno e 13 luglio), ed un secondo con l'Associazione Equilibrio & R.C. di Bologna, per l'inizio dell'autunno (25 settembre e 12 ottobre). Presso le altre Camere di Commercio associate sono stati realizzati, nei mesi di settembre e ottobre, altrettanti corsi: Gorizia e Belluno con Associazione Equilibrio, Pordenone con Omologhia. Per il prossimo anno è intenzione dell'Organismo di organizzare ulteriori appuntamenti onde favorire l'adempimento dell'obbligo formativo dei mediatori per i quali il biennio giunga a scadenza nel 2013. E come sempre sarà premura dell'Associazione darne adeguata informazione ai propri mediatori ed a tutti coloro che, interessati alle iniziative formative-informative in materia di mediazione e arbitrato, si siano iscritti alla nostra Newsletter ([www.curiamercatorum.com](http://www.curiamercatorum.com)).



# La disciplina della mediazione in materia di condominio

---

Dott.ssa Eleonora Strippoli  
Funzionario di Curia Mercatorum  
presso la Camera di Commercio  
di Pordenone

---

Il salone di palazzo Montereale Mantica ha ospitato, il 17 luglio scorso, un incontro di studio teso ad approfondire le peculiarità della procedura di mediazione nel caso di controversie in materia condominiale.

Il seminario è stato organizzato dalla Camera di Commercio di Pordenone in collaborazione con Ceac (Centro amministratori di condominio) di Ascom con il primario obiettivo di diffondere la conoscenza dell'istituto della mediazione e dei relativi vantaggi ma anche per fornire ai professionisti e operatori del settore delle indicazioni pratiche sulla procedura.

Come noto, dal 20 marzo 2011 è obbligatorio l'esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale per le materie indicate dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010 mentre è solo da marzo di quest'anno che anche le controversie in materia di condominio e di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti sono soggette a tale condizione.

E' proprio a seguito della definitiva entrata in vigore dell'obbligatorietà del tentativo di mediazione per le liti condominiali che è sorta la necessità di approfondire le specificità dei rapporti tra contenzioso in ambito condominiale e mediazione.

Dopo i saluti di Eridania Mori, presidente del Ceac, e quelli dell'ente camerale, rappresentato dalla dott.ssa Basso, il tema è stato approfondito da Grazia Pirozzi, avvocato e mediatore presso Curia Mercatorum, l'Organismo di mediazione cui aderisce la CCIAA di Pordenone e Ladislao Kowalski, avvocato esperto nel settore immobiliare. Introducendo i lavori la dottoressa Cristiana Basso ha sottolineato come le liti condominiali rappresentino una parte cospicua delle liti pendenti dinanzi ai giudici civili. Nel 2011 il 20% dell'intero contenzioso civile ha avuto ad oggetto proprio le controversie condominiali, sia tra gli stessi condomini, sia tra i partecipanti al condominio ed i terzi. Le statistiche sulla mediazione civile rese note dal Ministero della Giustizia e aggiornate al 31 marzo 2012 parimenti confermano una crescita pari al 286% dei procedimenti di mediazione con tale oggetto. L'avvocato Pirozzi, dopo una prima illustrazione della cornice di riferimento normativo della mediazione ed un sintetico riepilogo della procedura che ha trovato ingresso nel nostro ordinamento a seguito dell'emanazione del decreto legislativo 28/2010, ha concentrato il suo intervento sull'oggetto della mediazione obbligatoria in materia di condominio. Sul punto ha prospettato le diverse teorie che si confrontano in dottrina circa l'individuazione delle controversie comprese nella generica dizione di cui alla disposizione legislativa dell'articolo 5 e che pertanto, prima di approdare in Tribunale, è

necessario tentare di risolvere attraverso l'istituto della mediazione.

Ladislao Kowalski, avvocato del foro di Pordenone e presidente dell'Unione dei piccoli proprietari immobiliari della provincia, ha chiarito il ruolo dell'amministratore nelle liti condominiali e, in particolare, nelle procedure di mediazione, insistendo sui relativi poteri di rappresentanza del condominio, segnalando anche alcune criticità dell'utilizzo della mediazione in ambito condominiale. Il legale ha infine ricordato che è pendente un ricorso avanti la Corte Costituzionale avente ad oggetto proprio l'obbligatorietà del tentativo di mediazione.

A prescindere dal fatto che la controversia sia o meno soggetta al tentativo obbligatorio di mediazione e pur non sottovalutando le incertezze applicative dell'ormai noto istituto, l'evento ha messo in luce il fatto che tentare una composizione amichevole della vertenza in materia condominiale può essere molto utile.

Tali tipologie di lite, infatti, spesso caratterizzate da un elevato grado di conflittualità generata dalla stessa vita in comune negli edifici, registrano la necessità di essere risolte in modo condiviso e duraturo. Tale esigenza è difficilmente soddisfatta nell'ambito di un giudizio ordinario in quanto lo stesso, caratterizzato dall'intervento impositivo del giudice, si conclude con una sentenza che, sulla base delle norme di diritto, fornisce la soluzione alla lite, imponendosi sulla volontà delle parti. La mediazione, al contrario, è regolata semplicemente dalla comune volontà delle parti che, se decidono di incontrarsi e confrontarsi, possono addivenire ad un accordo ritenuto utile e conveniente per la soluzione del conflitto permettendo così la conservazione di una equilibrata relazione tra le parti. Nella materia condominiale va incoraggiata una soluzione alternativa delle relative controversie anche perché l'eventuale accordo di mediazione può investire aspetti della vita di relazione diversi da quelli di ordine strettamente tecnico – giuridico, che, invece, sono i soli ad essere presi in considerazione dal giudice.



*Nella foto, una panoramica del salone di palazzo Montereale Mantica che ha ospitato l'incontro.*

## Agenda

### CEDR

*Centre for Effective Dispute Resolution  
International Dispute Resolution Centre*  
70 Fleet Street  
London EC4Y 1EU  
United Kingdom

### Mediator Skills Training for Tax Professionals

London, 25-26-29-30-31  
October 2012

### Mediator Skills Training - Fast Track

London, 5-6-7-10-11 December  
2012

### Mediator Skills Training - Employment & Workplace London, 6-7-8 February 2013

Optional assessment 27-28  
February & 1 March 2013

### Mediator Skills Training - Fast Track

London, 6-7-8-11-12 March  
2013

### Contatti:

Tel. +44(0)20 7536 6000,  
Email: events@cedr.com; training@cedr.com

### WIPO

*Intellectual Property Organization*  
34, chemin des Colombettes  
CH-1211 Geneva 20  
Switzerland

### WIPO Advanced Workshop on Domain Name Dispute Resolution: Update on Precedent and Practice

Geneva, 23-24 October 2012

### The Effects of Copyright Extensions on the Quantity and Quality of Literary Output

Geneva, 17 December 2012

### Info corsi Med-Arb:

WIPO Arbitration and Mediation Center  
Tel.: (41-22) 338 8247  
E-mail:  
arbitr.meetings@wipo.int

### Info corsi proprietà intellettuale:

Tel: +41 22 338 7222 -  
+41 22 338 9111  
Centralino: +41 22 733 5428

Precisai anche che la mediazione è una procedura totalmente riservata e che ogni informazione o documento emerso in questo ambito non sarebbe mai stato utilizzato senza l'espressa autorizzazione di esse parti.

Precisai ancora dei dati tecnici e poi diedi la parola all'istante. Ed egli cominciò.

Da qualche tempo si erano manifestate delle ampie macchie di bagnato sul muro della sua cucina in perfetta corrispondenza con il muro di cinta della convenuta. In poco tempo era comparsa la muffa ed un odore sgradevole si sprigionava da lì. Egli aveva più volte cercato di contattare la proprietaria dell'immobile a confine ma da lei era stato negato ogni addebito di responsabilità.

Dal canto suo la signora precisava di essere residente a Milano e di utilizzare quel casolare come "residenza di campagna". Sottolineò più e più volte, poi, che il muro oggetto del contendere era un mero muro di cinta all'interno del quale non correva alcuna tubatura né altra potenziale fonte di perdita d'acqua ergo nessun danno le poteva essere imputato.

La ferma negazione di ogni responsabilità ed una velata allusione al fatto che le pretese oggetto dell'incontro di mediazione fossero volte a ottenere un risarcimento per un danno inesistente ed a raggranellare un gruzzolo per "rassettare una casa che cadeva a pezzi" fecero accendere d'ira l'istante che saltò sulla sedia minacciando di abbandonare l'incontro. Urgeva separare le parti e lasciare che gli animi si rasserenassero un po'. Era il tempo di una sessione separata con ciascuna di esse.

Il primo che ascoltò in esclusiva fu l'istante. Egli raccontò come avesse scoperto la macchia di umido e quali disagi essa comportava.

Era molto preoccupato di farmi capire che stava subendo un torto e che non avrebbe mai fatto nulla per estorcere dei soldi a chi non gli doveva nulla ma qui la faccenda era ben diversa!

Si profuse in serrate spiegazioni e mi mostrò delle foto. Solo quando gli dissi che non avevo motivi di dubitare della sua buona fede e della sua onestà la profonda ruga sulla fronte si distese ed egli accennò ad un sorriso. Feci un breve schema della sua ricostruzione

dei fatti, glielo lessi e me lo confermò. Lo feci accomodare nella sala adiacente a quella in cui si svolgeva la mediazione e accolsi la parte convenuta.

La gentildonna mi ribadì che la casa era utilizzata solo per brevi periodi dell'anno, veniva fatta una corretta manutenzione e nessuna modifica a far tempo dagli anni '50 era intervenuta. Non vi erano motivi di pensare che la macchia d'umido e tutto il seguito fossero state causate da lei.

"Pensi che perfino l'edera che correva lungo il muro di cinta era lì da cento anni!" disse la signora. Ed il marito precisò che ne erano state estirpate le radici solo di recente perché erano davvero antiestetiche. Al loro posto erano stati piantati dei gelsomini.

La cosa meritava d'essere approfondita e così emerse che a seguito dello sradicamento delle radici dell'edera (nei pressi della zona interessata dal bagnamento) il muro si era dissestato e delle crepe si erano fatte largo in varie zone. Senza molte altre spiegazioni ci rendemmo tutti conto che la vera causa delle infiltrazioni era questa.

La parte convenuta lo riconobbe e si dichiarò disposta a rimediare. Richiamai l'istante al tavolo della mediazione e quando ci raggiunse i convenuti vollero spiegare personalmente quanto era accaduto. Si dichiararono pronti a rimediare chiedendo di poter effettuare nuovi lavori di abbellimento del vecchio muro secco, magari sostenendolo - dal loro lato - con delle vasche per fiori. L'istante non era proprio convinto della bontà dell'opera; ne discussero ancora un po' per poi finire a parlare di quale tipo di gelsomino fosse più profumato.

Predisposi il verbale in cui i convenuti assumevano l'impegno di sanare il muro dell'istante che dal canto suo si dichiarò disposto a rinunciare alla originaria richiesta di danni e precisò che avrebbe provveduto personalmente a ridipingere le pareti della cucina per non gravare di troppe spese i coniugi.

Le parti firmarono, mi ringraziarono e si avviarono all'uscita.

Da una finestra dell'Organismo di Mediazione li vidi camminare vicini, intenti a discutere tranquillamente, forse ancora del tipo di piante con cui ornare il famoso muro.

CURIA MERCATORUM  
Via Roma, 4 - Centro Cristallo  
31020 Lancenigo di Villorba (TV)  
Tel. 0422.917891  
Fax 0422.917893  
www.curiamercatorum.com  
www.webcuria.com  
e-mail: info@curiamercatorum.com

Chiuso in macchina il  
..... ottobre 2012

NEWSLETTER  
Anno XVI - Numero 1-2/2012  
Periodico trimestrale  
http://www.curiamercatorum.com  
e-mail: info@curiamercatorum.com

Reg. Trib. TV n° 1024  
Poste Italiane S.p.A  
Spedizione in abbonamento Postale  
70% - DCB TV  
TAXE PERÇUE (Tassa riscossa)

DIRETTORE RESPONSABILE  
Marco D'Eredità

REDAZIONE  
Giulia Poli  
Adam Leopoldo Salama  
Laura Biasin

Stampa: Grafiche San Vito  
V.lo Biban, 21 - Biban di Carbonera (TV)  
Tel. 0422.445787 - Fax 0422.699161