



Via Castagnole, 20/M - Int. 46 - Centro Edison - 31100 Treviso

T. + 39 0422 264 026 F. +39 0422 162 10 25 W. [www.adrquadra.it](http://www.adrquadra.it) E. [info@adrquadra.it](mailto:info@adrquadra.it)

QUADRA, divisione ADR di Tiaki s.r.l.

Ente iscritto al n. 231 nel registro degli organismi di mediazione del Ministero della Giustizia  
Ente accreditato alla formazione dei mediatori ex decreto lgs. 28/10, n. 160 dell'elenco del Ministero della Giustizia.

## **Mediazione e liti condominiali** di ADR Quadra redazione - 06/04/2009

831.177 è il numero dei condomini stimati in Italia, abitati da più di 12 milioni di famiglie e da 40 milioni di persone.

Questi sono i dati di riferimento, elaborati dal rapporto Censis-Anaci 2004-2005, dai quali partire per poter avvicinarsi alla realtà condominiale e alla comprensione della sua complessità.

Il condominio è, in primo luogo, una situazione di fatto e di diritto posta in essere dalla coesistenza, in un fabbricato, di più proprietari che condividono un bene in comune, come ad esempio i muri maestri o il portone d'ingresso.

Il condominio è questo, ma non solo. Esso rappresenta un archetipo di forma democratica espressa nello svolgimento delle assemblee condominiali. Un microcosmo in cui si intrecciano esigenze della più varia natura, riconducibili sicuramente all'ambito del diritto e degli interessi da esso tutelati, ma espressione anche di priorità del tutto personali. Ecco perché gli interessi dei singoli condomini non sono solo di natura materiale ed economica. Considerarli in questa prospettiva sarebbe riduttivo e parziale. Alla luce di questa breve considerazione devono essere lette le stime sulla litigiosità condominiale in Italia evidenziate dal Censis: il 53% delle cause civili riguardano questioni condominiali; 3 miliardi spesi per oltre 850mila cause condominiali ogni anno, non tutte sono processi civili; sono circa 2 milioni gli italiani coinvolti; le controversie che intraprendono la via del tribunale e che si trasformano in cause civili vedono al primo posto quelle relative all'uso degli spazi comuni (40%), seguite dai rumori (30%), le manutenzioni straordinarie (20%) e i disturbi derivanti da animali domestici (10%). 6 condomini su 10 litigano in assemblea. Litigare sembra dunque la via preferenziale con cui i condomini si rapportano fra loro.

Sempre secondo il Censis, a seguito di un'intervista fatta ad un campione di amministratori condominiali, il 60% dei soggetti interpellati percepisce un aumento del livello di conflittualità fra condomini, principalmente avvenuto negli ultimi 5 anni e in ambito assembleare (secondo il 75% egli intervistati). Sempre nell'ultimo quinquennio emerge che le cause civili sono aumentate per il 53,1% degli amministratori intervistati.

Le conseguenze di questa espansione conflittuale sono molteplici ma, considerando il condominio nella sua natura di luogo di convivenza, gli esiti di maggior rilievo si hanno in relazione ad una degenerazione della pace condominiale.

Il legislatore ha preso atto della situazione. Resosi conto della non idoneità dei soli articoli del codice civile, ormai vecchi di 60 anni, ha dato il via ad una riforma delle norme condominiali che andrà a riformulare la normativa in materia di parti comuni, assemblea

condominiale, ruolo dell'amministratore. Scopo della riforma è quello di limitare la conflittualità attraverso una maggior certezza del diritto.

Questa non è l'unica strada percorribile per arginare il fenomeno della conflittualità condominiale e, soprattutto, per porre rimedio all'impatto negativo derivante dal ricorso al tribunale.

I condomini, gli amministratori condominiali e le loro associazioni di categoria ne sono ben consapevoli e, con il coraggio di chi ha la volontà di superare i momenti di crisi, hanno iniziato ad istituire i primi sportelli condominiali.

Nel 2004 la Camera di Commercio di Torino e numerose associazioni di amministratori condominiali (A.N.A.C.I., A.P.P.C., A.S.P.P.I., ASSOCOND, CONFAPPI, U.N.A.I., Unioncasa, U.P.P.I.) hanno creato uno Sportello del condominio attraverso il quale viene offerto un servizio di consulenza (prevalentemente legale) e l'opportunità di attivare il servizio di conciliazione della Camera di Commercio.

Iniziativa analoga è quella promossa nel 2003 a Firenze dalla Camera di Commercio e varie Associazioni di Amministratori Condominiali. A mezzo di tale convenzione, i sottoscrittori si impegnano a promuovere la conoscenza della conciliazione e a sollecitare il sistematico inserimento della clausola conciliativa nei regolamenti condominiali e nei contratti stipulati dal condominio.

La realtà condominiale inizia dunque a rivolgersi agli strumenti ADR (*Alternative Dispute Resolution*), spinta da un contesto ormai critico e dalla presa di coscienza dei vantaggi connaturati in tali tecniche.

Entriamo nel dettaglio. Considerando un singolo condominio come archetipo dell'intero settore possono essere individuati due macro-insiemi di relazioni condominiali: i rapporti interni al condominio i rapporti esterni, fra condominio e terzi. In questi ambiti sorgono le problematiche dalle quali scaturiscono le azioni giudiziarie. Così in seno ai rapporti fra condomini sono riconducibili le liti, ad esempio, sull'uso delle cose e spazi comuni, e in generale sull'applicazione del regolamento condominiale, mentre nell'ambito dei rapporti esterni si collocano le controversie, in tema di vizi di costruzione, o in materia d'appalti. Le tipologie di conflitti evidenziate hanno diversa natura: mentre nel primo caso gli interessi coinvolti attengono prettamente all'ambito personale e relazionale, esulando da aspetti economici rilevanti, nel secondo macro-insieme l'elemento materiale-monetario è dominante. Gli strumenti ADR risultano efficaci in entrambi i settori. Ipotizziamo una lite assembleare dovuta all'opposizione di alcuni condomini all'applicazione esterna all'appartamento di uno dei proprietari di un condizionatore. Oltre a questioni concernenti l'estetica del condominio, l'opposizione rappresenta un'inclinazione della pace condominiale, degenerazione che può accentuarsi con un eventuale ricorso al tribunale. In questo contesto le tecniche ADR sono sicuramente funzionali al superamento della crisi. Ad esempio, l'intervento di un mediatore, soggetto terzo e imparziale, esperto delle dinamiche e della realtà condominiale, può aiutare i soggetti coinvolti ad individuare gli interessi effettivi ed a trovare un accordo. L'esito immediato è di preservare un buon contesto relazionale.

È bene ricordare che gli strumenti ADR sono concepiti per essere duttili, flessibili e adattabili alle esigenze delle parti. La professionalità del mediatore può quindi intervenire in modo efficace anche nei conflitti fra il condominio e terzi, nei rapporti con i fornitori di

servizi (pulizie, forniture di combustibile, giardinieri, manutenzioni ordinarie e straordinarie, ristrutturazioni). Inserendo le clausole ADR in questi tipi di contratti si trovano delle soluzioni di immediata e concreta efficacia. Si veda il caso in cui il condominio contesti ad un'impresa di costruzione un vizio di costruzione dell'immobile e che l'impresa interpellata rifiuti di rimediare negando che il problema sia riconducibile al suo operato. Qualora la lite prosegua il suo corso in tribunale i soggetti coinvolti saranno costretti oltre a nominare un perito di parte, ad attendere l'esito del procedimento per poter sapere a chi spetta la riparazione del vizio. Diversamente, grazie alle tecniche ADR, il condominio e l'impresa possono scegliere di risolvere la questione in modo veloce, efficace ed economicamente vantaggioso. È bene evidenziare che anche in Italia, al pari di quanto avviene ad esempio in Francia, si sta diffondendo la prassi di inserire le clausole ADR nei regolamenti condominiali e nei contratti stipulati con i terzi.

Gli strumenti ADR (*Alternative Dispute Resolution*) appaiono quindi come una strada efficace al fine di gestire le problematiche condominiali, un percorso privo delle insidie congenite alla tradizionale via del tribunale.