

segue da pagina 19

(...) ad esempio dell'istituzione del Tribunale della famiglia e della figura del curatore speciale a tutela del minore) che potenzia gli strumenti alternativi per la risoluzione delle controversie come la mediazione e la negoziazione assistita. Con quali benefici? Lo vedremo presto. «L'impulso dato dalla riforma anche nel diritto di famiglia impone agli avvocati una accelerazione verso un cambio di prospettiva che porti all'uso di metodi meno avversariali di quelli previsti dal processo, per formare professionisti capaci di affiancare le parti nella gestione dei conflitti con rispetto reciproco e a raggiungere accordi equilibrati e tutelanti per i figli», dice al *Giornale* Francesca Araldi, presidente dell'Associazione italiana professionisti collaborativi.

COSTI E BENEFICI

Ma come funziona già oggi nei condomini? La mediazione serve per le liti tra vicini di casa ma anche per le contestazioni sulle spese fatte dal condominio senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, i regolamenti di condominio, le delibere condominiali e la responsabilità dell'amministratore e la sua revoca fino alle riscossione dei contributi condominiali. E

così fino al 2015 la mediazione è diventata obbligatoria. Inizialmente senza avvocati. Faccia a faccia. «Il costo? Basso, troppo basso per essere vero - dice al *Giornale* il responsabile di uno degli Organismi autorizzati che ci sono a Milano». Finora lo strumento ha funzionato? Sì, ma con esiti controversi. Perché mai come tra vicini di casa parlarsi alla presenza di un soggetto terzo, un mediatore con tutte le sue qualità (a volte taumaturgiche) può servire a raffreddare gli animi. Poi è spuntata l'assistenza legale obbligatoria, e la situazione si è ingarbugliata. Sarebbe bastato formare avvocati mediatori e tutto sarebbe andato meglio, probabilmente. Invece no. Oggi il vero problema nella maggior parte delle mediazioni in ma-

teria condominiale è il costo dell'avvocato. Con il risultato che se ti metti d'accordo subito eviti una parte dei costi, se non riesci, la mediazione è un costo in più, fondamentalmente inutile. «Eliminare l'assistenza obbligatoria del legale potrebbe servire a riequilibrare la disuguaglianza di costi fra il singolo e il condominio», dice ancora il responsabile. «Un tentativo di conciliazione avviene già tramite i legali incaricati - ragiona l'avvocato milanese Cristiano Parziale - ma se le parti hanno deciso di adire la giustizia, difficilmente riconosceranno le ragioni dell'altro». Le questioni legate a condominio e affitti rappresentano una bella fetta dell'intero panorama della mediazione in Italia. Se si guarda al 2020 i

dati del ministero della Giustizia parlano nel complesso di circa 30mila procedimenti avviati. Vale a dire un quarto circa di quelli totali iniziati nell'anno appena trascorso. Da notare, tra l'altro, che sul podio dei temi oggetto di mediazione ce n'è un altro strettamente legato ai precedenti, quello delle controversie in tema di proprietà e di altri diritti reali, con 19mila casi.

IL PESO DEL DEBITO

Ma in campo immobiliare più che dalle risse col vicino di casa chiassoso oggi per colpa del Covid e della crisi finanziaria il rischio è quello di perdere la casa di proprietà per colpa di un debito legato a spese condominiali diventate improvvisamente insostenibili.

Come racconta l'avvocato Silvia di Maria, che lavora in Brianza e che è a Milano per difendere alcuni condomini in uno stabile in via Monviso e in zona Buenos Aires, mentre ci mostra i faldoni con le sue pratiche. «Ci sono storie di mala gestione condominiale nella contabilità relativa che si protraggono ormai da diversi anni, con condomini ignari di tutto: storie di incapacità, imprudenza, imperizia e malafede da parte di amministratore su computi metrici, ripartizione delle spese senza una delibera e senza un criterio legale, lavori fatti male senza neanche i certificati di collaudo. Il tutto - spiega l'avvocato, esperta anche in mediazione - con una proliferazione di spese legali inutili e di azioni giudiziarie con-

BASTA PROCESSI MEGLIO NEGOZIARE

Condominio e famiglia: è l'ora dei mediatori

COSA DICONO GLI ESPERTI

«Ora i legali si trasformino in negoziatori È una scienza da insegnare all'Università»

Angelo Monoriti è docente di Negoziazione alla Luiss: «Lo chiede anche la Cassazione: agli avvocati serve una competenza specifica»

Negoziare, anche in mediazione, trovare un accordo. Una specie di *mission impossible* nella terra dei Guelfi e dei Ghibellini che si fanno la guerra su tutto. Tempo perso, insomma. Un affronto all'origine della stessa parola, *negotium*. Cioè la negazione dell'*otium*, ossia letteralmente «senza tempo da perdere».

Oggi invece la figura del negoziatore sta assumendo sempre di più un ruolo centrale dopo il riconoscimento della Cassazione della figura dell'«avvocato esperto in tecniche negoziali che assiste la parte in mediazione» - così come introdotta dalla legge 28/2010. Ciò però non è bastato finora a sublimare la scienza della negoziazione nelle nostre università. Ne sa qualcosa Angelo Monoriti, avvocato esperto in negoziazione e docente alla Luiss Guido Carli: «Per arrivare ad un accordo - scrive Monoriti in un recente articolo pubblicato su *ratioiuris.it* - non ci sono vincitori e sconfitti come in tribunale, dove il diritto stabilisce quale delle due posizioni prevale secondo la regola giuridica». A differenza dell'assunto da cui muove la teoria dei giochi inventata dalla *beautiful mind* del matematico John Forbes Nash jr («Tutti i giocatori sono razionali»), «gli esseri umani che interagiscono sono prevedibilmente irrazionali, (*predictably irrational*) per dirla con le parole di Dan Ariely - sottolinea ancora Monoriti - ed è dunque evidente che il negoziatore deve avere una preparazione adeguata anche in termini tecnico-negoziatori, volta non a «sostituire» le parti nel gioco, ma a farle giocare meglio. Del resto, il conflitto quasi sempre non sta nei «fatti», ma nella diversa percezione di quegli stessi «fatti».

La mediazione sfugge alla logica della contrapposizione perché è un modello di risoluzione dei conflitti diverso da quello della *iusdicio*. E dunque perché la mediazione diventi la prima scelta delle parti rispetto al processo in tribunale bisogna fare di più. Cosa? Ad esempio, iniziare a introdurre la scienza della negoziazione come materia obbligatoria nel nostro sistema universitario. «Acquisire una specifica professionalità per condurre una mediazione - scrive Monoriti in un altro articolo su *ratioiuris.it* - non esautorare un avvocato dalle proprie funzioni, ma anzi è in grado di offrirgli un nuovo ambito di professionalità». La sentenza n. 8473/2019 (con cui, nel 2019, la Suprema Corte di Cassazione ha riconosciuto la figura dell'avvocato-negoziatore) va letta anche alla luce della differenza che esiste fra il processo e la mediazione. In questo mo-

do, integrando le competenze esistenti, si avrebbe infatti non solo l'effetto di formare «figure professionali nuove» ma si darebbe agli avvocati quella competenza scientifica che è stata (si legge proprio nella sentenza 8473/2019), definita dalla stessa Suprema Corte come la «capacità di comprendere gli interessi delle parti al di là delle pretese giuridiche avanzate». In Italia invece siamo partiti con il piede sbagliato, si direbbe. Questo strumento oggi è però percepito (a torto) come una scorciatoia che va percorsa per forza, senza che le parti ne siano pienamente convinte. D'altronde, come osservato dal professor Giovanni Cossi (*L'accordo e la decisione, Modelli culturali di gestione dei conflitti*, Utet, Torino, 2017), una «conciliazione obbligatoria è una specie di contraddizione in termini, quasi un ossimoro». La mediazione ridotta a un mero «incontro» su una controversia già delineata sul piano giuridico si trasforma in un nulla di fatto che porta diritti al diritto, cioè ai tribunali.

Non è un caso se la riforma della giustizia recentemente approvata dalla riforma firmata dalla Guardasigilli Marta Cartabia lavori proprio sullo «svuotamento» delle aule giudiziarie attraverso i filtri dell'improcedibilità e dei tempi certi, pena la prescrizione, se parallelamente si lavorasse a svuotare la palude dei processi civili provando a canalizzare alcuni conflitti sulla via della mediazione, il sistema giudiziario ne avrebbe un deciso giovamento.

Il tutto per fare in modo che, pur passando inizialmente da una previsione di «obbligatorietà della mediazione» la mediazione non sia un «processo anticipato» ma una negoziazione che avviene fra le parti, presenti e assistite da professionisti, con costi chiari, soprattutto per l'utente. Tra l'altro, quella della mediazione-conciliazione non è una dinamica sconosciuta alla tradizione giuridica tutta italiana. Il vecchio articolo 1 del codice di procedura civile del 1865 recitava: «I conciliatori, quando ne siano richiesti, devono adoperarsi per comporre le controversie». Se la materia della negoziazione non verrà presto riconosciuta nelle nostre facoltà di Giurisprudenza e senza l'acquisizione delle competenze delineate dalla Cassazione, dunque, negoziazione e mediazione rischieranno di rimanere un terreno minato. Anzi, l'ennesima occasione persa.

FelMan

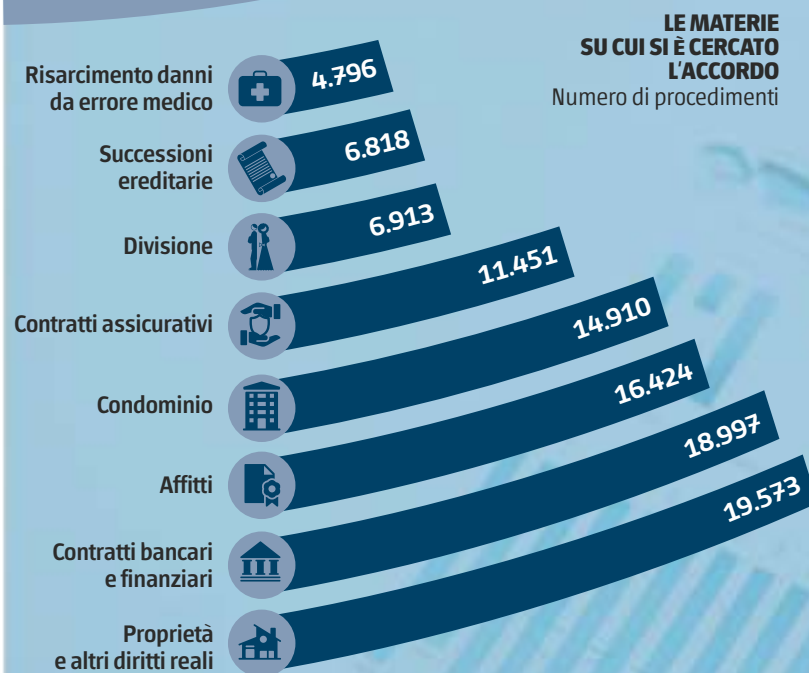
Twitter@felfauman

I NUMERI**125.574**

I procedimenti di mediazione avviati nel 2020

**-15%**

Il calo rispetto al 2019. Il dato risente della frenata delle attività nel primo semestre legato all'emergenza Covid (-29%) e della ripresa della seconda parte dell'anno



Fonte: Ministero della Giustizia

LE TAPPE



PROTAGONISTI

Silvio Berlusconi, presidente del Consiglio nel 2010 quando venne varato il decreto legislativo che introduceva la mediazione in campo civile e commerciale. A fianco il ministro della Giustizia Marta Cartabia e il premier Mario Draghi. Il Piano Nazionale di ripresa e Resilienza approvato nel mese di giugno, rende più facile il ricorso alla mediazione



Liti tra vicini di casa, contestazioni di spese e delibere controverse. Decine di migliaia i procedimenti. Con un nodo: l'assistenza legale obbligatoria

tro il condominio che a volte non si sa a quanto ammontino perché non vengono deliberate né è chiesto né è fornito dai colleghi (come prevederebbe la legge) un preventivo di spese». Che fare? Andare per carte bollate? Chi si mette contro un vicino, o peggio contro l'amministratore, rischia «in solido». Il singolo condomino, le spese dell'avvocato le paga tutte, l'intero condominio (spesso chiamato come parte convenuta) le divide fra tutti i condomini. Comprese le spese legali. Se credo che l'amministratore mi imputi spese non dovute, che faccio? Vado dall'avvocato? E quanto mi costa? E quanto durerà? C'è di mezzo la propria abitazione. Come la storia dell'imprenditore che aveva debiti per oltre

900mila euro con banche, finanziarie ed Equitalia. La sua casa di proprietà era sul punto di essere svenduta. Ma un giudice di Milano, in base alla Legge sul sovraindebitamento, ha sospeso tutte le azioni cautelari o esecutive sul patrimonio del debitore, «compresa la vendita della casa - spiega al *Giornale* il suo avvocato, Claudio Defilippi - che sarà venduta a prezzo di mercato e il cui ricavato andrà ai creditori. È un cambio di orientamento del Tribunale». Defilippi ha ottenuto che l'uomo risparmi 400mila euro e chiuda per sempre la sua posizione debitoria. Ma non tutti i tribunali seguono questa strada, come ricorda il presidente dell'Ordine dei commercialisti Marcello Caradonna, che dall'Organismo di

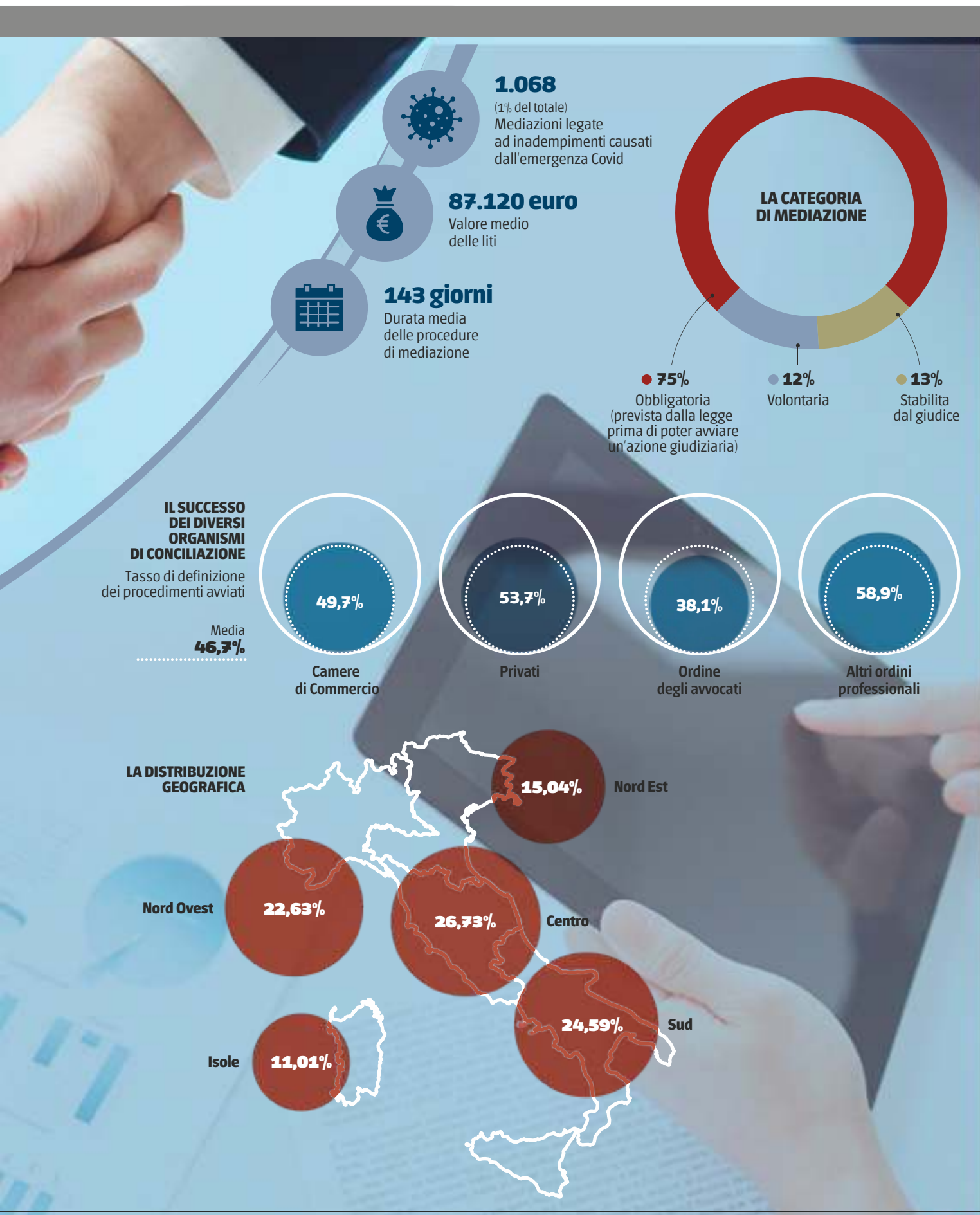
composizione della crisi si batte perché sia percorsa più spesso, «purché la decisione del tribunale abbia come elemento essenziale della risoluzione la (ragionevolmente) breve durata della esecuzione del piano», come ha già sottolineato la Cassazione. Ma, come si sa, una casa svenduta all'asta fa gola.

RISCHIO REVISIONE

Sullo sfondo resta la questione del 110% e del bonus ristrutturazione. Un'occasione ghiotta per rifare le facciate e ammodernare i palazzi quasi a carico dello Stato - a Milano ci sono società che hanno già preso accordi con un numero spropositato di condomini - ma è anche vero che sul pianeta edilizia incombe l'incubo revisione catastale.

Se domani aumentasse il valore delle case perché rimesse a nuovo, per molti padroni di casa il pagamento degli oneri - dall'Imu alla Tari fino alle spese condominiali - potrebbe rendere la ristrutturazione un boomerang. Con il risultato di consegnare il patrimonio edilizio italiano in mani straniere. O, come già sta avvenendo, alla criminalità organizzata dalle tasche piene di miliardi provenienti dal narcotraffico e in attesa di essere investiti.

Felice Manti



L'OCCASIONE MANCATA

Ma sulle **questioni fiscali** per i contribuenti è una partita già in salita



Anche nel contenzioso tributario è prevista una sorta di mediazione, a patto che il valore della causa sia al di sotto dei 50mila euro. Si tratta dell'obbligo di mediazione obbligatoria, imposto dal legislatore prima di procedere con il deposito del ricorso da parte dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (ex Equitalia) presso la commissione tributaria.

Ma Stato e contribuente non sono e non saranno mai sullo stesso piano, neanche di fronte a una mediazione. Per come è concepito, fa fronteggiare le parti con armi diverse: una fionda per il contribuente Davide contro il gigante Golia. Ma purtroppo vince quasi sempre Golia, che dispone di una banca dati completissima di tutte le sentenze emesse. Basta come esempio il fatto che al momento del deposito del ricorso il contribuente deve versare un terzo delle maggiori imposte accertate «a prescindere se avrà ragione o torto», spiega infatti al *Giornale* Gianluca Timpone, commercialista esperto nel contenzioso tributario, che segnala un'altra stortura: «Se la Cassazione rinvia ad grado inferiore la causa, l'unico che deve riassumere il giudizio è il contribuente. Se non lo fa, l'accertamento ritorna allo stato iniziale, anche se il contribuente nei due gradi di giudizio magari è risultato vittorioso». «La nota dolente di questo strumento deflattivo del contenzioso è che l'esame della richiesta è curato dalla stessa struttura legale (anche se in composizione diversa) che ha emesso l'atto da esaminare», è il ragionamento di Antonio Gigliotti, presidente del centro studi Fiscal Focus. La casistica conferma il sospetto: nel 90% dei casi infatti l'atto amministrativo ovvero l'avviso di accertamento viene confermato nella sua interezza, «senza alcuna eccezione nonostante magari la palese infondatezza dello stesso», sottolinea Timpone.

«L'utilità della mediazione - sottolinea invece Gigliotti - risiede nella possibilità concreta che si riduca il contenzioso "evitabile" presso le Commissioni Tributarie, quello che determina l'enorme ingorgo che si protrae fino in Cassazione. Ecco perché la mediazione necessita di una profonda ristrutturazione, anche mediante un'Authority indipendente che ne faciliti la sua applicazione e le conferisca, finalmente, efficacia e tempestività per evitare che il contenzioso si accumuli».

FelMan