

**Per le controversie condominiali, la legge ora prevede un particolare tipo di conciliazione. Tra le novità del decreto legislativo, l'obbligatorietà della mediazione tra le parti, un regime specifico per le spese processuali ed il bonus fiscale per chi si rivolge al mediatore**

Per risolvere le controversie civili e commerciali, l'alternativa all'aula di tribunale c'è, e si chiama mediazione obbligatoria. È stato pubblicato infatti sulla Gazzetta Ufficiale n. 53 del 5 marzo 2010 il d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, che stabilisce la conciliazione per le liti civili e commerciali. L'alternativa sarà concretamente possibile per i processi introdotti nei tribunali esattamente tra un anno di distanza, a partire dal 20 marzo 2011.

Obiettivo dichiarato di questo nuovo istituto è aiutare le parti a raggiungere un accordo amichevole di definizione della disputa, deflazionando il pesante contenzioso dei nostri tribunali.

Tra le principali novità, l'obbligatorietà del tentativo di mediazione in materia di condominio, locazione, Rca e contratti bancari, finanziari e assicurativi. Per queste specifiche fattispecie, la mediazione, si configurerà addirittura come condizione di procedibilità della domanda giudiziale. E' lo stesso avvocato incaricato ad informare il suo assistito della possibilità di risoluzione extragiudiziale della controversia.

Gli elementi di innovazione del provvedimento non finiscono qui. Il decreto stabilisce un particolare regime delle spese processuali che si discosta dal consueto principio di soccombenza. Se infatti la sentenza del giudice che interviene in mancanza di un accordo tra le parti corrisponde alla proposta finale avanzata dal mediatore, le spese del processo gravano sulla parte che abbia rifiutato la soluzione conciliativa. Inoltre, è previsto un bonus fiscale di 500 euro, da detrarre per compensare l'indennità versata ai conciliatori. Se in quattro mesi non si arriva a conciliare davanti al mediatore, allora la lite torna davanti al giudice. Peraltro, la decisione del mediatore è vincolata all'accettazione delle parti. Nel caso la conciliazione non riesca, il mediatore forma processo verbale con l'indicazione della proposta.

Ma chi può svolgere il ruolo del mediatore? Si tratta di un professionista con requisiti di terzietà, vale a dire un avvocato, notaio, o qualsiasi altra figura iscritta in un organismo di conciliazione, istituito sulla base del decreto del Ministero della Giustizia n.222 del 2004, oppure creato sulla base dell'art. 16 dello stesso decreto legislativo che istituisce la mediazione obbligatoria. Per ottenere l'iscrizione nell'apposito registro, gli enti pubblici e privati, presso i quali si potrà svolgere la mediazione, dovranno dare garanzie di serietà ed efficienza, predisporre un codice etico e un regolamento di procedura, nel quale indicare le modalità telematiche eventualmente utilizzate dall'organismo e le indennità per lo svolgimento dell'attività.

In concreto, sarà poi una particolare struttura, l'organismo di mediazione, a gestire tutto il procedimento, a partire dalla scelta del mediatore per il singolo caso. E proprio su questa figura giuridica grava l'obbligo di *disclosure* (accordo di non divulgazione): egli, infatti, "deve sottoscrivere, per ciascun affare per il quale è designato una dichiarazione di imparzialità", come afferma l'art. 14, co. 2, lett. a. ed in ogni caso, deve "informare immediatamente l'organismo e le parti delle ragioni di possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento della mediazione".

Benché in concreto l'attività del mediatore possa risolversi anche in una mera assistenza silenziosa alle trattative fino a un apporto persuasivo e propositivo più rilevante, per la buona riuscita della mediazione è fondamentale che il mediatore conosca, oltre alla materia oggetto della lite, le tecniche della conciliazione. In tal senso, la normativa sottolinea l'importanza della riservatezza delle trattative.

Quanto al procedimento di mediazione, fermo restando l'obbligo di una durata massima di quattro mesi, si svolgerà senza formalità presso la sede dell'organismo di mediazione secondo quanto previsto dal relativo regolamento di procedura.

Tutto questo, è bene ribadirlo, per chi lavora in condominio entrerà in vigore tra un anno. In questo lasso di tempo, ministero della Giustizia, di concerto con quello dello Sviluppo economico, dovranno approvare un apposito decreto sui criteri di iscrizione al registro dei mediatori e sulla sua concreta articolazione.