

Se alle, 2h Ore 1.12.2015

Limitare il contenzioso. Si possono evitare le liti anche nei supercondomini

La mediazione funziona se si coinvolgono i proprietari

di Mario Doti

La mediazione aiuta a uscire da situazioni anche molto intricate. Ma il «tentativo» previsto dal decreto legislativo 28/2010 per le controversie in materia condominiale, viene spesso liquidato da parti e avvocati come una formalità, nella convinzione che in una comunità litigiosa è difficile da gestire come il condominio l'intervento del giudice sia l'unica soluzione possibile.

Ma proprio in un contesto come quello abitativo, fatto di relazioni sociali, la mediazione può essere uno strumento formidabile per la risoluzione dei problemi e la salute delle relazioni. Buone relazioni vuol dire

benessere della comunità condominiale. Il condominio è una comunità di persone obbligate a convivere. Il loro benessere dipende dalla qualità dei loro rapporti. La scelta del modo per risolvere una controversia dovrebbe quindi consistere anche nelle conseguenze sulle relazioni: quale sarà la qualità dei rapporti, dopo?

La strada giudiziaria, invece, danneggia le relazioni e irrigidisce il conflitto, anziché appianarlo. Il fatto che si concluda

CAPOVOLGIMENTO

Non si tratta di far approvare un accordo prefezionato da amministratore e avvocati ma di costruirlo insieme a tutti i condomini

con un vincitore e un perdente facilmente innesca ripicche, altre dispute e ulteriore conflittualità all'interno della comunità condominiale.

Cosa si nasconde dietro le questioni legali? La disputa condominiale che viene portata in giudizio è spesso la punta di un iceberg, sotto la quale si celano conflitti che riguardano la sfera sociale dei condomini (incomprensioni, rancori, "questioni di principio", bisogni di riconoscimento, di protezione del proprio territorio...). Il problema giuridico è il sintomo: se si affronta solo quello, si rischia di lasciare irrisolto il "sommerso", che è la causa.

La mediazione aiuta i condomini ad affrontare i loro conflitti in modo costruttivo, restituendo loro la capacità di deci-

dere insieme e aiutandoli a uscire dalla spirale di impotenza e di ostilità nella quale finisce la gran parte delle dispute condominiali.

Bisogna, certo, portare al tavolo le persone giuste. È necessario dar voce ai condomini. In mediazione partecipa l'amministratore quale rappresentante legale del condominio; l'amministratore, tuttavia, agisce su mandato di una magistranza, e non sempre (suo malgrado) è percepito come un soggetto portatore degli interessi di tutti.

È anche per questo che molti amministratori faticano a "far passare" in assemblea le soluzioni negoziate in mediazione, o non tentano neppure la mediazione. Il paradigma va capovolto: non si tratta di convincere i condomini su un prodotto prefezionato, ma di includerli fin dall'inizio nella costruzione della soluzione. Offrendo loro di partecipare alla mediazione e farli sentire parte del processo decisionale.

È una questione di metodo: il confronto è una bella utopia, ma è spesso impossibile. Ma perché? Perché lo si fa senza un metodo. Solo utilizzando metodologie e competenze specifiche si possono evitare discussioni confusionarie e inconcludenti, o conflitti distruttivi che peggiorano ulteriormente i rapporti.

La mediazione è adatta anche a contesti condominiali molto numerosi. Proprio in questi mesi si sta conducendo una procedura di mediazione (presso l'Organismo di Conciliazione dell'Ordine Avvocati di Milano) che vede coinvolti oltre quattrocento abitanti di un supercondominio milanese. Grazie al metodo messo a punto, che ha permesso la partecipazione diretta dei condomini, la soluzione è in dirittura d'arrivo. La controversia si trascinava da più di trent'anni, e non era mai stata risolta proprio per l'impraticabilità di un confronto costruttivo in assemblea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA