

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

LA CONSULENZA TECNICA IN MEDIAZIONE: UNO STRUMENTO RISOLUTIVO PER L'AMMINISTRATORE

Con l'intervento della Riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022), entrata in vigore il 30 giugno 2023, la CTM ha acquisito una dimensione procedurale più chiara e trasparente, bilanciando la riservatezza della mediazione con la possibilità della sua produzione in giudizio, purché le parti lo decidano espressamente.

Prima della riforma, la disciplina era lacunosa e generava interpretazioni giurisprudenziali contrastanti: alcuni tribunali ammettevano la CTM come prova atipica (ex art. 116 c.p.c.), mentre altri la dichiaravano inammissibile per violazione della riservatezza della mediazione.

Il nuovo articolo 8, comma 7, del D.Lgs. 28/2010 chiarisce definitivamente la questione: *"...Al momento della nomina dell'esperto, le parti possono convenire la producibilità in giudizio della sua relazione..."*. Questa formulazione introduce il requisito del consenso esplicito delle parti che deve essere verbalizzato al momento dell'incarico del consulente.

Nel corso della procedura di mediazione (avviata da un condomino o direttamente dal Condominio), le parti, anche su consiglio del Mediatore, possono richiedere di ottenere uno più preventivi di un esperto tecnico iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale competente. Al successivo incontro le parti possono nominare, congiuntamente tra loro, il professionista, definendo di comune accordo i quesiti da affidargli e la ripartizione del suo compenso professionale. Sia la nomina che i quesiti devono essere trascritti nel verbale di mediazione, unitamente alla relativa dichiarazione delle parti in merito alla producibilità o meno della perizia nel successivo ed eventuale giudizio.

Il modello della dichiarazione è il seguente *"...Le parti concordano che l'elaborato peritale del CTM potrà essere liberamente utilizzato anche al di fuori della presente procedura di mediazione e quindi anche nell'eventuale giudizio che dovesse iniziare a seguito di esito negativo della mediazione..."*.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Dopo l'affidamento dell'incarico il consulente comunicherà alle parti e ai loro Consulenti tecnici (se nominati) i termini delle operazioni peritali (sopraluogo, deposito della bozza della perizia, delle relative osservazioni e dell'elaborato finale). Durante tale fase il CTM potrà identificare e proporre soluzioni costruttive, evitando ulteriori costi alle parti qualora dovessero raggiungere un accordo anticipatamente.

Tutta la fase peritale si sviluppa in conformità al principio del contraddittorio garantendo a entrambe le parti di verificare le conclusioni tecniche e basare la loro strategia negoziale su dati oggettivi e condivisi.

Le questioni con il maggiore numero di conciliazioni sono quelle relative alle infiltrazioni, che già in passato rappresentavano una delle problematiche più comuni e conflittuali nei Condomini spesso sfociando in contenziosi presso i tribunali. Tuttavia, negli ultimi due anni la CTM ha consentito di affrontare questioni tecniche (anche complesse) in tempi rapidi, favorendo l'attività degli Amministratori. Questi ultimi, secondo l'art. 1130 c.c., sono infatti gravati dall'obbligo di vigilanza e manutenzione e la loro eventuale inerzia espone il Condominio a responsabilità civile.

Soffermandoci in particolare sulle infiltrazioni dal lastrico solare, queste derivano tipicamente da una serie di fattori tecnici e costruttivi. Le cause più frequenti includono crepe nel manto impermeabilizzante, distacchi di giunture, difetti su camini e deterioramento delle sigillature attorno a tubi e antenne. Fattori aggravanti comprendono la mancanza di manutenzione, il degrado atmosferico accelerato da agenti esterni e i vizi costruttivi originari che solo un'analisi tecnica specializzata può svelare.

La disciplina giuridica della responsabilità per infiltrazioni varia in base alla natura del lastrico solare, come stabilito dal Codice Civile: - lastrico solare condominiale (art. 1117 c.c.) o lastrico solare di uso esclusivo (artt. 1123 e 1126 c.c.) ma in sede conciliativa si possono concordare, in base alle differenti casistiche, soluzioni tecniche e negoziare patti economici sulla base della volontà delle parti che vengono cristallizzate nel verbale di accordo che rappresenta, come noto, un titolo esecutivo.

Ulteriori questioni risolte in modo performante con l'ausilio della CTM sono quelle in merito alle distanze legali tra edifici, vizi di costruzioni e/o di un appalto, conflitto sulle Tabelle Millesimali, utilizzo di parti comuni, immissioni moleste, gestione di servizi comuni e problemi inerenti e conseguenti al passaggio di consegne con il precedente Amministratore.

Le questioni inerenti alle distanze legali tra edifici e ai vizi di costruzione o di appalto sono tra le più insidiose. In sede giudiziaria, queste liti si trasformano in una vera e propria guerra di trincea tra Consulenti Tecnici di Parte. In mediazione, la CTM permette di superare la logica della contrapposizione in quanto il tecnico opera, nella maggior parte dei casi, in un clima di cooperazione. Questo approccio consente di individuare soluzioni tecniche riparatorie (anziché meramente risarcitorie) che possono soddisfare il Condominio senza attendere i tempi biblici di una sentenza, garantendo al contempo l'esecutività immediata dell'accordo.

C
O
N
D
O
M
I
N
I

Il conflitto sulle Tabelle Millesimali e sull'utilizzo delle parti comuni tocca nervi scoperti della vita condominiale. Qui, la CTM non si limita a un calcolo matematico, ma funge da base per una rinegoziazione a più ampio raggio del vivere comune. Attraverso l'ausilio tecnico, le parti possono visualizzare proiezioni di riparto o planimetrie d'uso (ad esempio per i parcheggi o il posizionamento di impianti fotovoltaici) che rendono l'accordo tangibile e, soprattutto, duraturo.

Uno degli ambiti più innovativi e performanti della CTM riguarda la gestione dei servizi comuni e le criticità connesse al passaggio di consegne tra Amministratori.

È in questa fase che la mediazione esprime il suo massimo potenziale deflattivo. Le liti legate alla consegna della documentazione o alla quadratura dei conti prevedono spesso una complessa fase di istruttoria contabile. Con l'ausilio di un CTM esperto in contabilità condominiale, si assiste ad un fenomeno virtuoso: gli Amministratori (il subentrante e l'uscente), collaborando attivamente, riescono spesso a risolvere le criticità prima ancora della stesura della relazione finale.

La collaborazione tra colleghi in sede di istruttoria contabile permette di sanare i difetti informativi e documentali in tempi record, trasformando un potenziale scontro legale in una verifica contabile professionale e risolutiva.

La scelta di ricorrere alla Consulenza Tecnica in Mediazione (CTM) non è più una prerogativa esclusiva dell'autonomia privata delle parti, ma sta assumendo i contorni di una precisa strategia adottata dalla Magistratura. Si assiste, infatti, ad un orientamento sempre più diffuso tra i Giudici di merito i quali, riconoscendo le potenzialità conciliative dello strumento, non



esitano a disporre la mediazione demandata (ex art. 5, comma 2, D.Lgs. 28/2010) anche laddove il tentativo obbligatorio sia stato già esperito con esito negativo.

In tali contesti, il Magistrato spesso assegna alle parti un termine perentorio per l'avvio di una nuova procedura, con l'esplicita indicazione di procedere alla nomina di un consulente tecnico. L'obiettivo è chiaro: dirimere le divergenze tecniche in un ambiente meno rigido rispetto a quello peritale del tribunale, favorendo una composizione amichevole basata su dati oggettivi e condivisi.

Ed invero, in tale ambito nel caso di mancato accordo è necessaria una compiuta verbalizzazione al fine di consentire al giudice di poter valutare la condotta delle parti; conoscenza indispensabile anche ai fini dell'accertamento della responsabilità aggravata ex art. 96, III co. c.p.c. che della soccombenza alle spese tecniche e legali.

Affronta in particolare il tema del pagamento della CTM, il Tribunale di Firenze, Sez. II, con sentenza del 14 giugno 2021, stabilendo che le spese sostenute per la CTM in mediazione possono essere recuperate dalla parte vittoriosa nel successivo giudizio di merito, venendo assimilate alle spese stragiudiziali necessarie.

In conclusione, la mediazione con CTM rappresenta un'opportunità di dialogo costruttivo, basato su dati oggettivi e, sebbene ancora in diversi ambiti, la procedura non sia obbligatoria, essa rimane fortemente consigliata in quanto consente alle parti di negoziare sulla base di valutazioni tecniche imparziali, evitando così i tempi e gli alti costi di una causa giudiziale. ■

* Avvocato, responsabile scientifico MPR