

# LA MEDIAZIONE NEL CONDOMINIO

Ambito cautele e peculiarità delle soluzioni stragiudiziali nelle controversie condominiali

## Definizione di controversie in materia di condominio e suoi aspetti caratteristici

Roma, Sede ODCEC 16 maggio 2016

Francesco Pellicanò

# La Repubblica: 30 gennaio 2008

- Assunta Romagnoli, 29 anni, madre di due bambini, è stata assassinata davanti alla chiesa: era andata a prendere la figlia che usciva da catechismo. Franco Ricciardi l'ha uccisa a coltellate nella piazza di Lucera dopo l'ennesimo litigio per questioni condominiali.

# IL SECOLO XIX: 27 agosto 2008

- Milano. Matilde Caserini, 74 anni, è morta nel tardo pomeriggio, mentre la figlia Sabrina, 45 anni, è in prognosi. Entrambe le donne sono state raggiunte da diversi colpi di pistola sparati dal vicino di casa brasiliano durante una lite condominiale

# ERBA: 11 dicembre 2006

- Nella strage, compiuta nell'appartamento di una corte ristrutturata nel centro della cittadina, furono uccisi a colpi di coltello e spranghe Raffaella Castagna, il figlio Youssef Marzouk, la nonna del bambino Paola Galli, e la vicina di casa Valeria Cherubini. Suo marito Mario Frigerio si è salvato perché creduto morto dagli assalitori. Dopo la strage, l'appartamento fu incendiato. Condannati i coniugi Olindo Romano e Angela Rosa Bazzi all'ergastolo ritenendoli responsabili della strage. Alla base della tragedia c'erano motivi condominiali.<sup>1</sup>

# ROMA: 29 maggio 2009

- Condominio di sangue nel quartiere romano di **Tor Bella Monaca**. Sembra che la signora anziana avesse ricevuto sulla sua serranda **un uovo lanciato non si sa da chi**. Accecata dalla rabbia, ha colpito con un coltello all'addome la sua vicina 24enne madre di due bambini, uscita di casa probabilmente per comprendere cosa stesse succedendo. **L'anziana signora è stata arrestata**. Dichiarano gli abitanti del quartiere: «Siamo sconvolti, erano persone normali».

# Le distorsioni cognitive (BIAS)

Se parto da un presupposto errato la decisione finale sarà errata, vengo ingannato da :

1. Stereotipi
2. Il ragionamento per analogia
3. Il framing effect
4. L'escalation dell'impegno
5. Ancoraggio
6. Attribuzione pro-domo sua



# 1. Stereotipi

Si ragiona dando per certe alcune posizioni che invece non lo sono, ad esempio:

- “La cucina Francese è la migliore”
- “A Natale c'è la neve”

## 2. Il ragionamento per analogia

Ragionamento induttivo, parto da un fatto vero e lo estendo per similitudine a tutti i casi simili, in tal modo posso compiere un errore, es. dico:

"Il fumo fa male ad una-10-100-1000 persone, quindi fa male a tutti", ma non è sempre così.



### 3. Il framing effect

E' il modo in cui si può presentare un'alternativa, in modo positivo o negativo, es:

La DITTA è in crisi deve ristrutturarsi chiudendo alcuni stabilimenti:

- A: Salvataggio sicuro di 1 stabilimento su 3 e 2000 posti lavoro
- B: Perdita sicura di 2 stabilimenti su 3 con perdita di 4000 posti di lavoro

## 4. Escalation dell'impegno

E' il tipo di approccio alla controversia che ha il giocatore che ha perso molto e che rilancia di continuo, perché spera di rifarsi

## 5. Ancoraggio

E' il tipo di approccio che ha chi vuole cedere poco nella trattativa, allora inizia dicendo: ".. che ne dice se partiamo da una valutazione fornita dal listino di E 1.000,00".

Ci si deve disancorare,

".. perché partire da E 1.000,00 se il prodotto presentava un difetto che lei ha verificato ?"

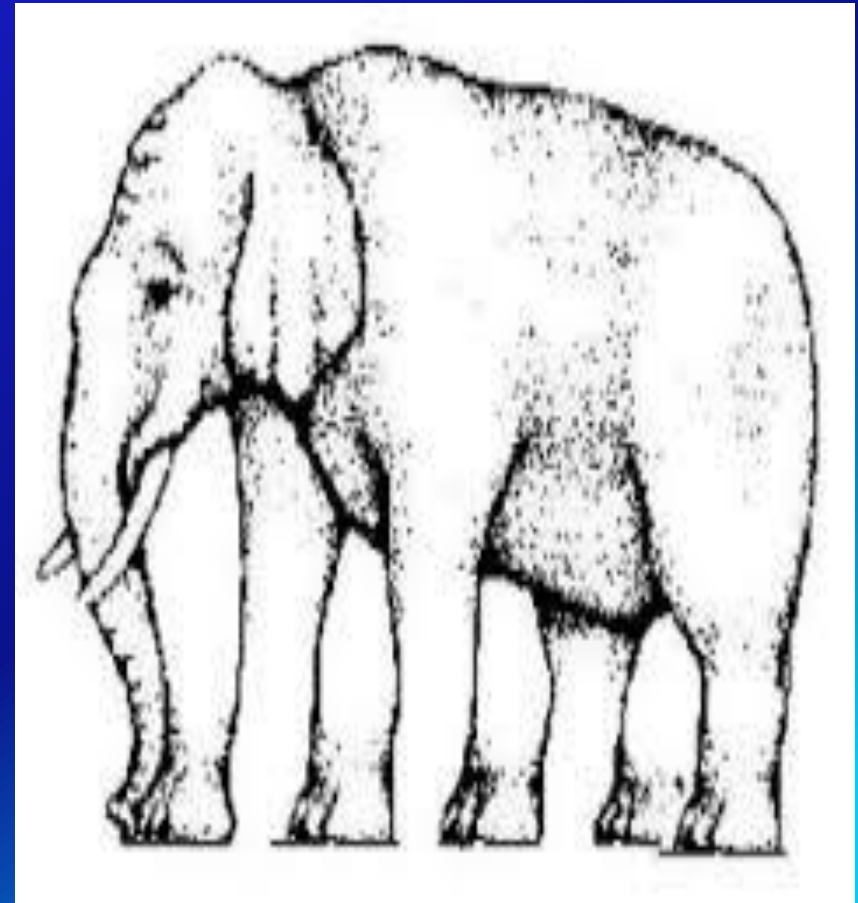
## 6. Attribuzione pro-domo sua

La parte tende a perseverare nell'azione e nella richiesta affermando che se il fatto è accaduto non è colpa sua ma:

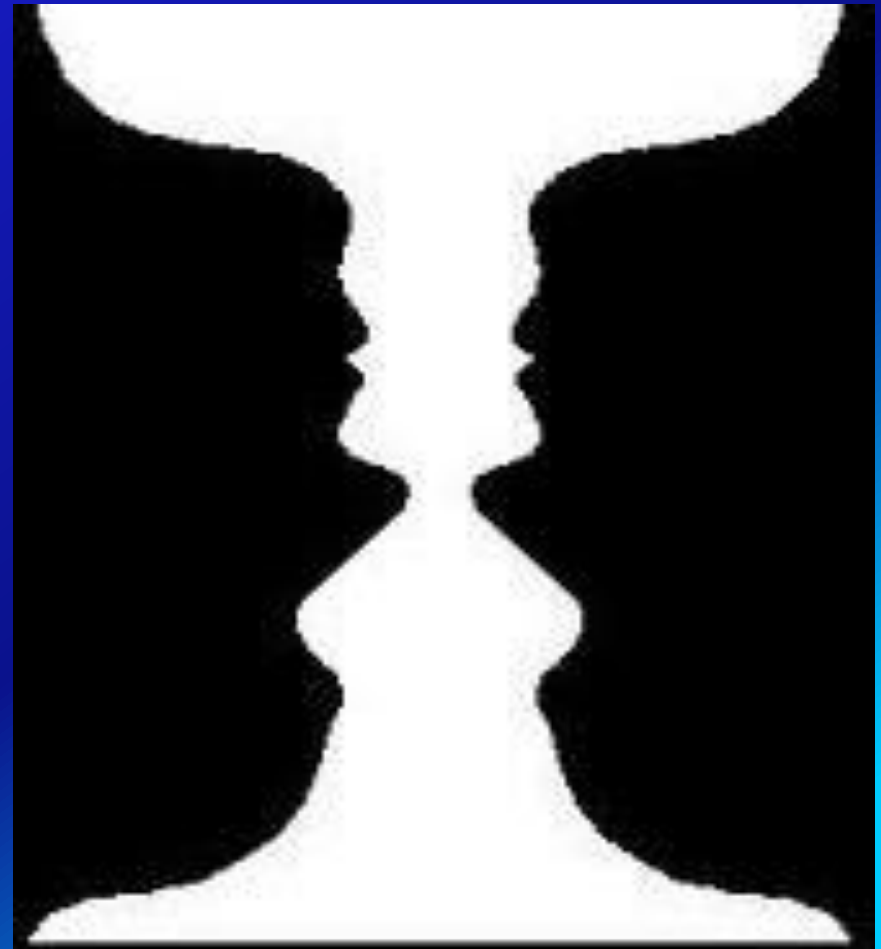
"è colpa del sistema"

"le cose vanno così non posso farci nulla"

# Distorsioni cognitive come illusioni ottiche



# Distorsioni cognitive come illusioni ottiche





# La prima negoziazione è con noi stessi

1. Percezione selettiva
2. Programmazione neo-linguistica
3. Maggiore consapevolezza



# 1. Percezione selettiva

Va evitata.

Selezioniamo ciò che ascoltiamo e tendiamo a considerare solo ciò che ci fa comodo tendendo ad ignorare il resto

## 2. Programmazione neo-linguistica

Dovremmo parlare usando un linguaggio adatto alla circostanza in modo da farci capire da qualunque interlocutore.

Semplice, con domande aperte

### 3. Maggiore consapevolezza

Dovremmo cercare di capire i nostri limiti e superarli.

Bisogna sempre chiedersi:

- Perché faccio così?
- Perché provo queste emozioni?

# Cosa è un conflitto

- E' un contrasto tra idee e opinioni diverse. E' positivo in quanto il dibattito arricchisce
- Diventa negativo e può degenerare quando non ci si mette d'accordo su come risolverlo
- Ciò che divide non è il problema ma il modo di risolverlo
- Bisogna essere duri con il problema e morbidi con le persone

# Come si risolve un conflitto

- Forza
- Diritto
- Soddisfazione dei bisogni

# Come si sceglie il metodo di risoluzione del conflitto

- Costi
- Risultati e soddisfazione
- Relazioni
- Ripetività della relazione

# Conciliazione

Si salva la relazione

Le parti sono soddisfatte

Il Conciliatore deve andare oltre la richiesta delle parti, deve "Allargare la torta"

# Giudizio

Le parti litigano e la relazione viene distrutta

C'è un vincitore insoddisfatto (non ottiene tutto ciò che chiede).

C'è un perdente umiliato che medita vendetta

Il Giudice non può andare oltre "Petita parte"



# Conciliazione

E' un ballo

Le parti si siedono (o si alzano) volontariamente

Le parti hanno uguale dignità; stesso piano

Obbligo riservatezza

Il controllo è delle parti

# Giudizio

E' un incontro di Box

Le parti devono stare in Giudizio

C'è un attore e un convenuto

Processo pubblico

Il controllo è del Giudice

# Conciliazione

Il conciliatore è un allenatore guarda il gioco

Breve durata

Bassi costi

# Giudizio

Il Giudice è un arbitro non guarda il gioco, sanziona

Lunga durata

Alti costi

# Obiettivi della conciliazione

1. Risolvere il problema
2. Mantenere buoni i rapporti

# Come si allarga la torta es.

Uno sceicco muore e lascia i suoi 19 cammelli ai figli che li dovranno dividere senza uccidere nessun cammello:

I figlio: eredita il  $\frac{1}{2}$  dei cammelli

II figlio: eredita  $\frac{1}{4}$  dei cammelli

III figlio: eredita  $\frac{1}{5}$  dei cammelli

# Soluzione

Il Conciliatore aggiunge un suo cammello ai 19 che diventano 20.

I figlio: eredita il  $\frac{1}{2}$  dei cammelli = 10

II figlio: eredita  $\frac{1}{4}$  dei cammelli = 5

III figlio: eredita  $\frac{1}{5}$  dei cammelli = 4

Totale 19 ne avanza uno che viene ripreso dal Conciliatore

# Quindi la mediazione è:

**LA RICERCA DI UN ACCORDO BASATO  
SUGLI INTERESSI (BISOGNI).**

**FAVORITO DALL'INTERVENTO DI UN  
TERZO ESTRANEO ALLA DISPUTA, CHE  
INDUCE LE PARTI A COLLABORARE  
VOLONTARIAMENTE AL FINE DI  
CERCARE:**

**IL MIGLIOR ACCORDO RISOLUTIVO E  
VANTAGGIOSO PER ENTRAMBE.**

# I BISOGNI – La piramide di Maslow

1. Bisogni fisiologici
2. Bisogni di sicurezza
3. Bisogni di appartenenza
4. Bisogni di stima
5. Bisogni di autorealizzazione



# UN BRAVO CONCILIATORE DEVE ESSERE:

- Neutrale, indipendente e imparziale
- Realista
- Ottimista
- Umile
- Paziente
- Possedere acutezza percettiva
- Preparato

... ed anche ...

1. Confessore
2. Poliziotto
3. Ostetrica

# PROCEDURA:

I sessione	Caucus iniziale (congiunta-di valutazione delle parti)	<ul style="list-style-type: none"><li>● Discorso introduttivo del mediatore;</li><li>● Posizione di A;</li><li>● Parafrasi di A;</li><li>● Posizione di B;</li><li>● Parafrasi di B;</li><li>● Domande di chiarimento.</li></ul>
II sessione	Caucus di negoziazione (privata-si generano alternative)	<ul style="list-style-type: none"><li>● Domande Aperte di chiarimento;</li><li>● Formulazione di proposte alternative;</li></ul>
III sessione	Caucus di conclusione (congiunta finale – superare lo stallo)	<ul style="list-style-type: none"><li>● Riformulazione del conflitto;</li><li>● Opzioni;</li><li>● Accordo/Non accordo.</li></ul>

# Quando è difficile la mediazione?

1. Se le parti non sono interessate a mantenere la relazione;
2. La questione da conciliare è di puro diritto;
3. Le parti cercano una condanna per esperire ulteriori azioni;
4. Quando si ha a che fare con un disperato;
5. Quando alla base ci sono questioni morali o di principio;
6. Quando non ci si riesce neanche a mettere d'accordo sul problema.

# Mediazione nel Condominio

- Condomino e condomino

per questioni inerenti il rispetto delle norme del Regolamento sull'uso delle parti comuni, immissione di rumori, odori ecc.

- Condomino e amministratore

per questioni che riguardano la ripartizione delle spese, la validità delle assemblee, il ricorso a lavori urgenti, manutenzione ecc.

- - Condominio e amministratore  
per contestazioni relative all'operato dell'amministratore
  - Condominio e terzi  
per questioni relative a rapporti tra Condominio e Ditte o Dipendenti
  - Condominio e Condominio  
per problemi relativi a impianti o parti comuni a due edifici

# Ambiti lavorativi nel Condominio

- Sicurezza nei luoghi di lavoro (L. 81/08)
- Edilizia e Urbanistica (rapporti con gli uffici tecnici del Comune ecc)
- Cantieri Edili temporanei
- Sicurezza sugli impianti
- Adempimenti fiscali come sostituto di imposta
- Regolamento e disciplina delle parti comuni
- Ripartizione delle spese
- Tabelle millesimali

# Cause civili nel condominio

1 MILIONE di cause condominiali su un totale di 5 milioni

67% dei casi in mediazione vengono risolti si risparmiano circa 670.000 cause civili

60% popolazione italiana vive in Condominio

3 ANNI durata causa civile

3 MESI durata conciliazione



# Motivi delle liti condominiali

- 34% Immissioni rumori molesti
- 24% Immissione odori fastidiosi
- 15% Utilizzo non regolare di spazi comuni
- 12% Vertenze contro l'amministratore
- 9% Piante e balconi
- 6% Animali domestici

# Materie obbligatorie 1

- Azione di garanzia per vizi e difetti appalto
- Impugnazione di delibera assembleare
- Annullamento della delibera per mancato raggiungimento del quorum deliberativo
- Modalità di riscaldamento (art. 1118 cc)
- Modalità di uso delle parti comuni
- Immissione rumori molesti
- Proprietà di sottotetto

# Materie obbligatorie 2

- Destinazione dell'immobile privato in contrasto con il regolamento condominiale
- Ripartizione delle spese condominiali
- Modifica dei millesimi
- Risarcimento polizza globale fabbricati
- Divisione di super condominio in condomini autonomi
- Demolizione di manufatto abusivo

# Materie obbligatorie 3

- Usucapione
- Usucapione di servitù di passaggio
- Questioni relative al diritto di usufrutto, uso o abitazione
- Vendita e/o acquisto di diritti reali (proprietà, servitù eccetera)

# Materie fuori da Mediazione 1

- Decreti ingiuntivi ed eventuale opposizione, fino alla eventuale concessione e sospensione della provvisoria esecuzione di delibere (da qui in poi la materia è sottoposta a mediazione obbligatoria)
- Procedimenti per convalida di licenza o di sfratto
- Procedimenti possessori
- Esecuzione forzata con pignoramento dei beni del debitore

# Materie fuori da Mediazione 2

- Procedimenti relativi all'esecuzione forzata
- Azione civile esercitata nel processo penale
- Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite di cui all'art. 696-bis c.p.c..
- Revoca dell'Amministratore per gravi irregolarità (art. 1129 c.c.)
- Risarcimento danni

# Peculiarità mediazione in Condominio

**La presenza in mediazione degli avvocati comporta la possibilità che l'accordo se viene sottoscritto anche dai medesimi, acquista forza esecutiva art. 12 d.lgs. 28/2010, senza necessità di omologazione presso il tribunale**

**Art. 6 D. Lgs 28/2010 Il procedimento dura al massimo 3 mesi**



“La pace non può essere mantenuta con la forza, può essere raggiunta solo con la comprensione.”

Albert Einstein

# IL CORRIERE: 20 febbraio 2009

- Santini, L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - fu ucciso con alcuni colpi di martello alla testa. Georgeta Nikita confessò il delitto sostenendo di averlo compiuto per difendersi dall'amministratore il quale rivendicava il pagamento di alcune quote condominiali.

Il cadavere fu trovato rinchiuso in una valigia all'interno dell'appartamento in cui abitava la coppia romena, nel quartiere Aurelio.

# Trapani: 05 novembre 1999

Ucciso a Trapani da un rapinatore, che è stato arrestato assieme al complice, un giovane amministratore di condominio. Il 18 dicembre verranno arrestate altre due persone, tra cui Daniele Strangone, titolare dell'impresa di pulizie che lavorava nello studio dell'amministratore.

Era Paolo Giacalone.

Un collega. Un Amico.

Grazie per l'attenzione

Francesco Pellicanò