

**Contenzioso.** Inoltrato il ricorso si rimedia con la consulenza tecnica preventiva, finora poco usata

# Liti di vicinato, conciliare si deve

## Forti risparmi di tempo e denaro con professionisti più preparati

**Paolo Frediani**

La procedura esiste da due anni, ma il suo potenziale non è ancora stato sfruttato a pieno. La riforma del processo civile entrata in vigore nel 2006 ha riconosciuto al consulente tecnico d'ufficio il potere di promuovere il tentativo di conciliazione della lite - come prevede l'articolo 696-bis del Codice di procedura civile - introducendo un potente strumento di soluzione delle controversie anche nel campo condominiale. Con la possibilità di ridurre in modo significativo il dispendio di tempo e denaro da parte di inquilini e comproprietari.

Se ne è parlato nelle scorse settimane al convegno "Guerra e pace" organizzato da Anaci Padova, ed è emerso come la prima fase di applicazione di questa norma abbia messo in luce un deficit di preparazione da parte consulenti: soggetti specializzati nei propri settori di riferimento, che però non sempre garantiscono una competenza adeguata nelle tecniche di negoziazione e gestione dei conflitti. Con il risultato che, mentre negli Stati Uniti il 95% dei procedimenti giudiziari si conclude con un accordo transattivo, nel nostro Paese solo il 10% circa del contenzioso trova trattazione nella giurisdizione privata, come gli arbitrati e le conciliazioni camerali.

### La procedura

L'articolo 696-bis del Codice di procedura civile disciplina l'istituto della consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite. La norma prevede che la consulenza sia dedicata ai diritti di credito nascenti dalla mancata o inesatta esecuzione di un'obbligazione contrattuale o da fatto illecito. Una definizione la cui genericità conferisce allo strumento un amplissimo campo di utilizzo. Si pensi ad esempio alle numerose controversie in materia di appalti, comprav-

дите immobiliari, responsabilità civile, sinistri e altro nel genere, nella cui risoluzione assume rilievo centrale il mezzo istruttorio della consulenza tecnica.

E dato che spesso si arriva alla consulenza solo dopo qualche anno di giudizio - aggravando la procedura di spese e oneri - ecco che la consulenza preventiva può offrire alle parti lo spunto per una definizione negoziale della controversia oppure la possibilità di vedere ridimensionate o annullate le proprie pretese.

Se la conciliazione va a buon fine, il consulente deve redigere un verbale che viene inserito nel fascicolo d'ufficio e a cui il giudice - mediante proprio decreto - attribuisce forma di efficacia esecutiva ai sensi dell'articolo 199 del Codice di procedura civile attraverso un controllo meramente formale sulla regolarità delle sottoscrizioni e sull'oggetto.

In tal senso si rafforzano gli ef-

fetti della conciliazione, che non offre solo titolo per un'espropriazione, ma anche per un'esecuzione in forma specifica o per un'iscrizione ipotecaria (ampliando così l'ambito della tutela ed eliminando l'ulteriore ricorso al giudice di merito). E un altro aspetto positivo è l'esenzione del verbale dall'imposta di registro. Le spese per l'attività del consulente, invece, dovranno essere regolate nel verbale in base agli articoli 91 e seguenti del Codice di procedura civile.

Nell'ipotesi che la conciliazione abbia esito negativo, il consulente deve provvedere al deposito della relazione peritale. Da notare che la norma non richiama l'applicazione dell'articolo 200 del Codice di procedura: la conseguenza è che il consulente non è tenuto a riportare le dichiarazioni delle parti che il giudice poteva valutare - a norma dell'articolo 116, comma 2, del Codice - come elementi del proprio convincimento, liberando quindi le parti dal peso che le proprie dichiarazioni, atteggiamenti o condotte potessero sfociare in decisioni sfavorevoli alla fine del procedimento di merito.

### Il caso dei registri contabili

Il Codice di procedura civile contiene anche un altro strumento: l'articolo 198 prevede la possibilità di esperire il tentativo di conciliazione, con espresso incarico conferito dal giudice istruttore, nella consulenza tecnica d'ufficio che riguarda l'esame di documenti contabili e registri.

Il campo d'applicazione, pertanto, è molto più ristretto di quello definito dall'articolo 696-bis. E diversamente da quanto accade nel tentativo di conciliazione previsto dall'articolo 696-bis del Codice, viene richiamato l'articolo 116, comma 2, del Codice: con tutto ciò che ne consegue in termini di valutazione da parte del giudice.

### Le norme

#### Il primo istituto

■ L'introduzione dell'istituto della conciliazione in Italia si deve alla legge 580/93, di riforma delle Camere di commercio, che ha previsto per tutti gli enti camerali l'istituzione del servizio di conciliazione e in seguito (leggi 192 e 281 del 1998) ha esteso a molte materie il tentativo di conciliazione da svolgersi presso gli sportelli di conciliazione camerali.

#### La conciliazione preventiva

L'articolo 696-bis è stato inserito nel Codice di procedura civile dal decreto legge 35/2005, convertito con modifiche dalla legge 80/2005, ed è in vigore a partire dal 1° marzo 2006.



## Due vie per mettersi d'accordo

Le due norme che prevedono la conciliazione del consulente tecnico

### L'ESAME CONTABILI

#### Articolo 198 del Codice di procedura civile

Quando è necessario esaminare documenti contabili e registri, il giudice istruttore può incaricare un consulente tecnico affidandogli il compito di tentare la conciliazione delle parti

##### Se riesce

Il verbale di conciliazione, sottoscritto dalle parti, è inserito nel fascicolo d'ufficio. Il giudice istruttore, con decreto, attribuisce efficacia di titolo esecutivo al verbale di conciliazione

##### Se non riesce

Il consulente espone i risultati delle indagini compiute e il suo parere in una relazione. Le dichiarazioni delle parti, riportate dal consulente nella relazione possono essere valutate dal giudice a norma dell'articolo 116, comma 2, cioè per ricavarne argomenti di prova e convincimento

### LA CONSULENZA TECNICA PREVENTIVA

#### Articolo 696-bis del Codice di procedura civile

Quando viene chiesta una consulenza tecnica preventiva per accertare e determinare crediti derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali o da fatto illecito il consulente tecnico tenta la conciliazione delle parti

##### Se riesce

Il verbale di conciliazione, a seguito di un decreto del giudice, acquista efficacia di titolo esecutivo ai fini dell'espropriazione e dell'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale

##### Se non riesce

Il consulente tecnico redige una relazione scritta ma siccome non viene richiamato l'articolo 116, comma 2, lo stesso consulente non è tenuto a riportare informazioni e notizie assunte dalle parti nel corso dell'esperimento conciliativo

Altri casi. Soluzione informale

## Chi ha l'incarico può sempre fare da mediatore

Anche quando non esiste una norma di legge specifica, il consulente tecnico d'ufficio ha frequenti occasioni per tentare la conciliazione delle liti condominiali. L'esperienza quotidiana mostra che - anche sotto il peso della crisi della giustizia civile - molti giudici chiedono al proprio ausiliario (magari sottovoce) di effettuare il tentativo di conciliazione, mentre molti altri conferiscono pieno riconoscimento all'attività conciliativa indicandola nel quesito.

Insomma, il diritto sostanziale riconosce ciò che il diritto formale non ha ancora previsto. E questo, spesso, con il pieno assenso di tutti gli operatori del diritto. Non a caso, questa azione al di fuori delle ipotesi codificate rappresenta ancor oggi la maggiore attività conciliativa del consulente tecnico d'ufficio.

Resta il problema, però, della preparazione dei consulenti, che dovrebbero possedere una formazione specifica nel campo della mediazione, anche perché le controversie condominiali mediamente si portano dietro una dose di conflittualità non trascurabile. In questo senso, dovrebbe essere compito della magistratura - alla stregua di quello che accade quando si affida una consulenza tecnica "pura" - valutare la preparazione e la competenza in materia di conciliazione. E non sarebbe fuori luogo inserire la specializzazione della figura di conciliatore tra quelle previste per l'iscrizione all'albo dei consulenti tecnici.

Al di là degli aspetti psicologici, occorre precisare che quando il consulente concilia la lite al di fuori dei casi degli articoli 198 e 696-bis del Codice di procedura civile - magari con l'aiuto e la mediazione dell'amministratore di condominio - ci si trova di fronte a una procedura diversa da quella codicistica.

In particolare, quando il tentativo dell'esperto conduce a un accordo, le parti sottoscriverran-

no insieme ai propri legali l'intesa (anche sotto forma di processo verbale di conciliazione). Intesa che, non avendo la possibilità di essere omologata dal giudice, non dovrà essere depositata in cancelleria né sottoscritta dal consulente. L'atto avrà valore di contratto liberamente negoziato tra le parti e se verranno disattese le obbligazioni in esso contenute l'unica strada sarà quella di promuovere un procedimento cognitivo.

Dal canto suo, una volta raggiunta la conciliazione, il consulente tecnico dovrà procedere al deposito, presso la cancelleria dell'ufficio giudiziario, dei fascicoli di causa delle parti, insieme a copia della comunicazione ricevuta dai difensori in cui si attesta l'avvenuta conciliazione e l'inutilità di redigere la relazione peritale. Questo insieme a un'istanza rivolta al giudice per la richiesta di revoca dell'incarico.

Infine, è bene sottolineare che la figura del conciliatore nella consulenza tecnica di ufficio differisce sostanzialmente da quella del mediatore puro in funzione delle norme codicistiche, delle regole processuali che incombono sull'attività dell'esperto, nonché della particolarità dell'ambito di svolgimento dell'esperimento. Particolarità che connotano in modo originale l'esperimento conciliativo condotto non solo nell'approccio psicologico dei partecipanti e negli effetti che si potranno produrre, ma anche negli obblighi che incombono sull'ausiliario giudiziario.

P. Fr.

La ricerca. Anammi

## La cucina «etnica» dà il via alla causa

Il numero delle cause pendenti è oggetto di frequenti discussioni, ma sul fatto che la vita condominiale sia fonte di liti e controversie non ci sono dubbi. Così come non ci sono dubbi sul fatto che amministratori e consulenti tecnici - come illustrato negli articoli a fianco - abbiano ampie possibilità di intervento a livello di mediazione dei conflitti.

Uno sguardo in più sull'universo delle liti condominiali arriva dai dati rilevati dall'Anammi, l'Associazione nazionale-europea degli amministratori d'immobili, che nell'ultimo anno ha visto crescere le segnalazioni di liti legate ai forti odori delle spezie utilizzate in cucina dagli stranieri. Secondo l'Associazione, le liti di condominio legate alle immissioni (rumori molesti e cattivi odori) sono le più frequenti: il 27% del totale. Una percentuale di cui la «lamentela da cucina etnica» rappresenta il 16 per cento.

I dati raccolti dal centro studi dell'Anammi evidenziano dunque un aumento dell'intolleranza da parte di molti italiani, le cui lamentele si indirizzano spesso verso Paesi ben precisi: l'80% delle liti di stampo etnico-culinario coinvolge immigrati di origine asiatica (India, Bangladesh e Pakistan), seguiti alla distanza dai cinesi (15%) e da tunisini e marocchini.

Secondo il presidente dell'Anammi, Giuseppe Bica, spesso le lamentele sono ingiustificate: «Secondo l'articolo 844 del Codice civile, l'immissione non può essere impedita a meno che non superi la normale tollerabilità, rilevata nel contesto di riferimento». In altre parole: una cosa è la cucina di tutti i giorni, un'altra l'odore e il fumo che arriva da esercizi commerciali quali locali e rosticcerie.

C. D. O.