

La Camera Internazionale Arbitrale evidenzia la crescita delle ADR nella risoluzione delle liti condominiali con numerosi vantaggi:

Cresce il ricorso alle ADR per risolvere le liti in Condominio

Dalla relazione della Camera Arbitrale Internazionale emerge che le controversie in materia condominiale sono quelle che rallentano maggiormente la giustizia. Esse rappresentano infatti 1/3 delle cause complessive pendenti nelle aule dei Tribunali. Per fortuna, a fronte di un numero così elevato di conflitti condominiali, il ricorso alle ADR ha subito un incremento pari al 22%.

Le cause più frequenti dei litigi in condominio

Ma quali sono le ragioni per le quali si litiga di più nei condomini? Le cause che più di altre esasperano gli abitanti dei condomini sono i rumori, gli odori, gli animali, le condotte dei vicini e il rispetto delle regole relativamente alla condivisione degli spazi comuni. A queste si aggiungono, ovviamente, tutte quelle problematiche amministrative necessitate dalla gestione del condominio e, quindi: validità delle delibere assembleari, spese condominiali e corretto adempimento delle funzioni da parte dell'amministratore.

Perché conviene ricorrere alle ADR per risolvere le liti condominiali?

Ogni occasione insomma è buona per litigare, vero è tuttavia che il più delle volte si tratta di questioni facilmente risolvibili con un pò di buon senso. Da qui la necessità di considerare le ADR come strumento alternativo di risoluzione delle controversie anche perché più rapido e snello. I tempi di queste procedure stragiudiziali non rappresentano però l'unico vantaggio. Il lodo, così come l'accordo che si raggiunge in mediazione costituiscono infatti titoli esecutivi sulla base dei quali è possibile procedere esecutivamente per ottenere quanto sancito negli stessi. Esistono tuttavia delle diversità tra mediazione e arbitrato di cui tenere conto nella scelta di una delle due. La differenza di maggiore rilievo è rappresentata senza dubbio dalle modalità di svolgimento. Al termine dell'arbitrato infatti l'arbitro decide come un giudice per cui stabilisce, in genere secondo diritto, chi ha torto e chi ha ragione. Nella mediazione invece il mediatore tenta di ripristinare un canale di comunicazione tra le parti in conflitto, al fine di agevolarle nell'individuare una soluzione che sia soddisfacente per entrambe.

Clausola compromissoria nel regolamento condominiale

La possibilità di ricorrere all'arbitrato o Mediazione, la soluzione più semplice per la risoluzione delle liti condominiali, aventi ad oggetto diritti disponibili, può essere prevista inserendo una clausola compromissoria all'interno del regolamento condominiale, in cui si sancisce il ricorso alla Mediazione in caso di controversia.

Regole diverse però sono previste se le liti condominiali sono interne o esterne. In relazione alle controversie interne tra condomini, il ricorso alla Mediazione, in assenza di una clausola compromissoria inserita nel regolamento condominiale, può essere deliberato in sede assembleare all'unanimità.

Per quanto riguarda invece le liti che coinvolgono il condominio e un terzo (pensiamo ad esempio a un appaltatore a cui vengono affidati i lavori di rifacimento della facciata) la clausola compromissoria che prevede il ricorso alla Mediazione può essere inserita nel contratto previo accordo dell'amministratore e del terzo, senza una preventiva delibera assembleare. Ipotesi quest'ultima che non impedisce all'assemblea di deliberare il contenuto della clausola o la sua previsione, con evidenti limiti dei poteri dell'amministratore.