

# L'abc della mediazione

E' una procedura semplice, veloce e poco costosa. Ecco come comportarsi quando si deve affrontare una lite che riguarda gli immobili. E non solo

di Donatella C. Marino

**T**ra sostenitori e detrattori, la mediazione obbligatoria è ormai a regime. Quasi 800 gli organismi di mediazione, tra cui le Camere di commercio, che gestiscono il 25% delle liti. Ma anche gli organismi privati, quelli seri, stanno lavorando molto bene. Uno dei più antichi e autorevoli è Adr Center, primo iscritto al registro del Ministero, che gestisce mediazioni già quindici anni, ben prima quindi delle novità sulla mediazione obbligatoria. Presidente ne è Giuseppe De Palo, che spiega a Milano Finanza l'uso del nuovo strumento.

**1** Il vostro organismo esiste da quasi 15 anni. Qual è stata la vostra esperienza?

**Risposta.** Adr Center è stata fondata da me e Leonardo D'Urso ben prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 28/2010 per portare in Italia la mediazione professionale che avevamo sperimentato con successo in America. Prima della riforma del 2010, in Italia la mediazione era poco conosciuta e incentivata: al nostro centro arrivavano quasi solo multinazionali straniere, terrorizzate dalla prospettiva di un processo in Italia. Ma l'entrata in vigore del tentativo obbligatorio ha cambiato tutto e ora i nostri clienti sono per lo più di due categorie: le grandi aziende italiane che hanno inserito una specifica clausola di mediazione nei loro contratti e quelli che devono farlo perché la materia è tra quelle che richiedono il tentativo obbligatorio di mediazione. E comunque il nostro carico di lavoro, con la nuova legge, è decuplicato, passando da 300 a quasi 3.000 mediazioni, e anche le mediazioni volontarie sono cresciute.

Quanto alla mediazione

**2** volontaria, cosa deve fare chi vuole comunque tentare una mediazione? Come scegliere l'organismo e quali i benefici rispetto a un contenzioso in Tribunale?

**R.** E' semplice. Chi vuole avviare una procedura di mediazione volontaria deve per prima cosa scegliere un organismo di mediazione tra quelli iscritti nel registro tenuto dal Ministero di Giustizia. Per una buona scelta occorre documentarsi: è utile per esempio consultare i siti degli organismi, i diversi regolamenti, le tabelle delle indennità e il curriculum dei mediatori. E poi, certamente, guardare alla reputazione e ai numeri dell'organismo. Il secondo passo è depositare un'istanza di mediazione presso l'organismo di mediazione prescelto. L'interessato può procedere da solo, senza avvocati o altro esperto, ma a volte un'assistenza è opportuna. E' l'organismo che poi comunica l'istanza alla parte convocata, insieme al

nome del mediatore nominato, il giorno e luogo dell'incontro e l'indennità di mediazione. Sul punto, la legge prevede indennità massime più alte per le mediazioni volontarie rispetto a quelle obbligatorie, ma noi abbiamo scelto di applicare sempre la tabella bassa. Evidenti i vantaggi rispetto a un contenzioso giudiziale. Intanto per

i costi, che sono certi e nettamente inferiori. Un esempio: in mediazione una controversia del valore di 10 mila euro costa, secondo la nostra tabella unica, 200 euro di cui 40 euro di avvio e 160 di indennità (Iva esclusa), più 60 euro in caso di successo. Considerando, se ricorre il caso, il credito di imposta (che va fino a 500 euro in caso di successo

e 250 in caso di fallimento) il costo reale della mediazione con esito positivo sarà zero; in caso di mancato accordo sarà 10 euro più l'Iva. La stessa controversia, in Tribunale, costerebbe 206 euro di contributo unificato, solo per iniziare, ma con il vero onere economico poco conosciibile e ben più elevato, dato dai compensi degli avvocati. Secondo le ultime statistiche ministeriali la durata media della procedura è di 57 giorni, meno quindi dei 120 massimi previsti per legge: un risparmio di tempo enorme rispetto ai circa 3.000 giorni necessari per i tre gradi di giudizio. E' la qualità del mediatore comunque che determina il buon esito della mediazione.

**3** Per contro, chi vuole portare una lite in tribunale deve scoprire da solo che deve prima



**tentare una mediazione? Ci sono casi dubbi?**

**R.** Per ora, dato il livello di conoscenza di questo strumento, chi vuol litigare va dall'avvocato senza prima porsi il problema della necessità del tentativo obbligatorio preventivo di mediazione. E l'avvocato quindi che, in adempimento a un suo specifico dovere di informativa introdotto dalla nuova legge, comunica al cliente che nella specifica situazione è obbligato ad avviare, prima, un tentativo di mediazione. E se l'avvocato non se ne accorge o comunque porta il cliente in giudizio saltando la mediazione, sarà il giudice, già nel corso della prima udienza, a dichiarare improcedibile il giudizio. Moltissimi i casi dubbi, mancando ancora la giurisprudenza: spesso infatti ci chiamano avvocati per chiedere se una particolare fattispecie di controversia rientra tra quelle per le quali è previsto il tentativo obbligatorio. Un esempio tipico, nel settore immobiliare, è l'usucapione.

**4 Che esperienza avete avuto appunto nei settori che toccano il mercato immobiliare?**

**R.** Il settore dei diritti reali, che spesso riguarda gli immobili, in Italia è in assoluto quello più interessato dal fenomeno mediazione. E Adr Center non fa eccezione. Costruzione di villaggi turistici, manutenzione di grandi ospedali, passaggio di proprietà di centri commerciali, ma anche normali compravendite immobiliari spesso vedono il coinvolgimento di un mediatore. Con l'arrivo delle mediazioni condominiali, poi, è verosimile che a regime gli organismi di mediazione gestiranno nel complesso 400-500 mila procedure l'anno.

**5 Perché se ci sono tanti benefici la mediazione stenta a decollare e in Europa nessun altro ne impone il tentativo?**

**R.** Non sono d'accordo. In Italia la mediazione è partita. Circa 10 mila istanze di mediazione al mese, nonostante le polemiche e la forte opposizione di parte dell'avvocatura, sono un successo straordinario rilevato anche a livello internazionale. E non siamo gli unici: Francia, Inghilterra e Olanda sono altret-

tanto attivi. Dallo scorso novembre i giudici francesi possono ordinare alle parti la mediazione, in Inghilterra, tra breve, il tentativo di mediazione diventerà obbligatorio per tutte le controversie inferiori a una determinata soglia di valore e in Olanda stanno considerando di rendere la mediazione un passaggio naturale prima di adire il magistrato. (riproduzione riservata)

**Il pioniere**

**G**iuseppe De Palo, laurea in giurisprudenza e scienze politiche, master a Berkeley, è co-fondatore e presidente di Adr Center, prima società accreditata dal Ministero della Giustizia, che nel 2007 l'ha iscritta al n. 1 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione. Esperto mediatore, dal 1998 ha gestito oltre 250 complesse controversie commerciali. Titolare della cattedra di Diritto e pratica dell'Adr presso il Dispute Resolution Institute della Hamline University School of Law (St. Paul, Usa), è esperto in vari settori del diritto commerciale.

**Giuseppe De Palo**