

Resoconto anno 2005

Camera Civile degli Avvocati di Treviso

La Camera, pur così giovane, dalla data di costituzione nel marzo di quest'anno ha proposto e organizzato in un crescendo continuo alcuni Seminari e Convegni. Le tematiche affrontate sono state le più varie, in considerazione della molteplicità dei professionisti interessati.

Il 10 giugno abbiamo discusso assieme su "Il ruolo dei legali nell'arbitrato e nella mediazione" studiando le nuove prospettive elaborate da brillanti interlocutori come l'Avv. e Prof. Anna Maria Bernini dell'Università di Bologna, il Dott. Marcello Marinari Consigliere della Corte d'Appello di Milano e i rappresentanti della Curia Mercatorum: l'Avv. G.Nino Maestrello, il Dott. Antonio Nascimben e l'Avv. Alberto Zannini.

Il 24 giugno e il 1° luglio i Presidenti delle due Sezioni del Tribunale di Treviso, il Dott. Aurelio Gatto e il Dott. Francesco Pedoja hanno generosamente tracciato un'ampia panoramica sulle questioni attinenti rispettivamente: la "Procedura Civile e Separazioni e Divorzi" e la "Procedura Fallimentare", alla luce delle modifiche apportate dalla Legge 80/2005.

Il 23 settembre, il Dott. F. Pedoja ha approfondito la "Riforma del diritto fallimentare" analizzando questa volta le prime modifiche e i principi della legge delega di riforma. L'esperienza giudiziaria e l'interpretazione delle norme più complesse sono state accolte dai partecipanti con interesse in quanto diretti destinatari. Questo evento, realizzato in associazione con l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Treviso, ha segnato un'importante traguardo nella collaborazione reciproca tra Associazioni e Ordini professionali.

Il 18 novembre si è svolto un Convegno su "La contrattazione online: nuove frontiere della negozialità", dove l'Avv. e Prof. Luigi Garofalo, l'Avv. Andrea Zappia e l'Avv. Lorena Manna del Foro di Milano hanno illustrato le potenzialità e i nuovi orizzonti del commercio elettronico nel nostro Paese.

Il 5 dicembre la Camera Civile e l'Aiga Sezione di Treviso hanno offerto ai rispettivi iscritti la possibilità di confrontarsi e di studiare l'organizzazione degli studi legali nel rigore della normativa sulla Privacy. L'imminente entrata in vigore delle misure di sicurezza, gli obblighi di adozione del DPS e la tutela dei dati afferenti la clientela hanno sollevato numerose domande e stimolato riflessioni da parte dei relatori tra cui l'Avv. Claudio Masiero

Responsabile internet dell'U.N.C.C., l'Avv. Lucia Casella Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Padova e l'Avv. Carolina Brunazzetto Segretario della Commissione Informatica del Consiglio dell'Ordine patavino. A questo proposito l'Ordine degli Avvocati di Treviso che ha patrocinato le numerose iniziative della Camera Civile.

La collaborazione con l'Ordine dei Medici di Treviso ha invece consentito la creazione del Progetto Accordia ovvero di un Organo di Conciliazione tra pazienti e medici liberi professionisti. Tempi rapidi di soluzione e temperamento di esigenze tra loro opposte sono i primi vantaggi offerti da questo mezzo alternativo di risoluzione delle controversie.

IL NUOVO CODICE DELLE ASSICURAZIONI E L'INDENNIZZO DIRETTO

Da gennaio 2006 dovrebbe entrare in vigore il nuovo codice delle assicurazioni, un unico testo che raggruppa l'agglomerato di leggi oggi vigenti, prevedendo tra l'altro il cosiddetto indennizzo diretto nel caso di incidente stradale.

Il nuovo sistema di risarcimento del danno avrebbe i principali obiettivi di semplificare la materia e di abbattere i costi delle polizze, attraverso la riduzione in particolare delle spese legali.

Leggendo vari commenti, sembra che la responsabilità degli attuali costi delle polizze sia da ricollocare, in sintesi, agli avvocati.

Secondo le associazioni dei consumatori oggi assistiamo ad "...un procedimento lungo e costoso dato che quando viene contestata la responsabilità del sinistro, si avvia un contenzioso legale che comporta costi aggiuntivi, a volte perfino superiori al costo del danno stesso... un circolo vizioso che va a esclusivo vantaggio di avvocati e consulenti, ma che danneggia gli utenti e la collettività che ne sopportano i costi" (Codacons).

E ancora, nell'elencare gli elementi di criticità sul fronte dei risarcimenti si stigmatizzano tra l'altro "l'introduzione sistematica di nuove voci di danno, l'appesantimento, nei danni alla persona, di un crescente ricorso a cure specialistiche e fiterapiche, l'aumento spropositato degli onorari legali" (Adiconsum).

L'indennizzo diretto eliminerebbe questi costi e porterebbe alla diminuzione delle polizze.

Orbene, è evidente che queste associazioni, che sono state così brave nel favorire ad

esempio i vari Rienzi e Marrazzo alla candidatura alle scorse europee e addirittura alla presidenza della Regione Lazio e che continuano a propiziare la partecipazione a trasmissioni televisive di altri personaggi sulla cui faccia si legge l'ansia di approdare a qualche prestigiosa poltrona, si dimenticano proprio della "persona" che esse stesse vorrebbero tutelare.

Questi pare diano per scontato che quando uno rimane vittima di un sinistro stradale con postumi micropermanenti, quasi sempre finga o esageri la propria patologia, servendosi della complicità degli avvocati e dei consulenti tecnici. Se poi uno muore, lasciando un solo prossimo congiunto, non si considera che 100 mila euro di risarcimento sono un po' pochi.

Deplorare l'elaborazione di nuove voci di danno (che tutelano la persona danneggiata) significa carenza di cultura e in genere superficialità.

Come poi non ci si sofferma sul fatto che le compagnie hanno tagliato gli uffici sinistri per ridurre i costi di gestione e che spesso è la loro latitanza a favorire l'azione legale.

La verità è che le Assicurazioni - se non interviene il legale - non risarciscono il giusto ai soggetti lesi; la verità è quindi l'opposto di quanto dicono le associazioni dei consumatori ed è attestata dalle statistiche (vedi "Attualità forensi" n. 4, pag. 42).

L'Oua sta proponendo una raccolta firme (vedi sito www.oua.it) per modificare il progetto di indennizzo diretto, che non garantisce i giusti diritti dei cittadini.

C'è da scommettere, comunque vada, che anche questa volta (come dopo l'introduzione della L. 57/01) le polizze non diminuiranno e le compagnie continueranno ad accumulare grossi profitti di borsa.

Anche sulla pelle delle persone rimaste lese.
Paolo Ferri



CI TROVEREMO
LA SERA DEL 12 GENNAIO 2006
PER UNA PIZZA IN TREVISO
VI COMUNICHEREMO ORARIO E LUOGO.
PER ADESIONI:
FAX 0422 591634



DIRITTO & ROVESCIO

Consiglio direttivo: Daniela Arciprete - Paolo Ferri - Giulia Damo - Giorgio Dussin - Simonetta Forti - Luigi Manganiello
Proviviri: Iberto Zannini - Massimo Sonego - Eugenia Pisani

DICEMBRE 2005

Stampa: EUROGRAF ODERZO

NUMERO UNICO

Perché la Camera Civile a Treviso e perché un "giornalino"?

Dopo un primo anno di attività la risposta a queste domande è diventata più semplice.

Le prime iniziative ci hanno permesso di capire che in effetti c'era tra gli avvocati civilisti una esigenza di formazione, di informazione e di confronto sui problemi della nostra professione e che uno strumento di collegamento periodico può essere un buon veicolo per allargare l'informazione e il dialogo.

La Camera Civile si presenta quindi innanzitutto come uno strumento a disposizione dei colleghi (soprattutto civilisti) per crescere professionalmente, con la realizzazione di convegni diretti ad approfondire tanto la prassi del diritto, (con particolare attenzione a quella del nostro Tribunale), quanto i principi che stanno alla base delle numerose e continue modifiche del nostro ordinamento processuale e sostanziale. Visti i buoni risultati, per il prossimo anno pensiamo di integrare le occasioni di formazione con corsi specifici su temi quali il diritto societario o la conciliazione

Un altro aspetto rilevante su cui ci stiamo confrontando è l'attenzione al ruolo dell'avvocato nelle procedure di risoluzione dei conflitti alternative al processo, in particolare conciliazione e mediazione. Riteniamo infatti che la nostra professionalità ci consenta di spenderci efficacemente anche al di fuori delle aule dei Tribunali e di svolgere come avvocatura un ruolo nodale nella gestione e soluzione dei tanti conflitti tipici di una società complessa quale la nostra.

Su questo punto abbiamo avviato una sperimentazione con l'Ordine dei Medici di Treviso con l'istituzione di una struttura stabile di conciliazione per le controversie in tema di responsabilità professionale del medico.

Infine la Camera Civile ha dato un suo fattivo

contributo all'avvio del "tavolo di concertazione" con il Tribunale di Treviso, strumento che dovrà consentire all'avvocatura di relazionarsi in maniera franca ed autorevole con i magistrati ed il personale amministrativo.

Un doveroso e sentito ringraziamento va a tutti coloro, avvocati e magistrati che in questa prima fase hanno collaborato con la Camera Civile per la riuscita di ogni sua iniziativa.

Buona lettura e auguri di buone feste.

Il Presidente della Camera Civile di Treviso
Avv. Innocenzo D'Angelo

Appunti sul Congresso Nazionale Forense tenutosi a Milano lo scorso novembre

A cura dell'avv. Daniela Arciprete, delegato per l'Ordine di Treviso

Il congresso di quest'anno doveva preliminarmente risolvere una questione nodale, cioè la necessità o meno di sopravvivenza di un organismo unitario che ormai non è più realmente rappresentativo dell'avvocatura

Stante il numero degli avvocati in Italia, infatti, e la conseguente formazione di numerose associazioni l'OUA non appare più essere realmente il portavoce delle varie realtà

Con l'allontanamento dall'OUA di alcuni Ordini e di associazioni che raccolgono un gran numero di avvocati, ci si è chiesto se davvero tale organo abbia ragion d'essere nell'attuale strutturazione.

Nell'ipotesi di sua sopravvivenza necessarie dunque una serie di modifiche statutarie tali da rendere lo stesso, realmente, il possibile concreto portavoce dell'avvocatura

Laddove banche, assicurazioni ed altre grossi compagni - ben strutturate a livello nazionale - fanno il bello e il cattivo tempo, l'avvocatura, in assenza di un'adeguato organo di rappresentanza unito e compatto, rischia di restare al palo (nel senso che continueranno a passare leggi e leggine che tolgono spazi agli avvocati escludendoli da dinamiche socio-economico-commerciali)

Sono state pertanto messe alle votazioni anzitutto

una mozione pregiudiziale afferente la sopravvivenza dell'OUA e poi tutta una serie di modifiche statutarie volte a migliorare la rappresentatività dell'organo.

Il lungo lavoro di strutturazione delle mozioni svolte da vari gruppi, sia locali sia unioni nazionali (quali l'unione camere civili) si è rivelato inutile e non perché si sia giunti a una votazione pregiudizievole all'OUA, ma perché svolta questa prima votazione la platea si è svuotata rendendo dapprima difficile, poi addirittura impossibile raggiungere il quorum utile all'approvazione delle modifiche statutarie proposte.

Più costruttiva la giornata conclusiva, benché di 991 avvocati aventi diritto al voto, ne fossero presenti un centinaio o poco più e le mozioni cd politiche messe ai voti per alzata di mano

Approvata la mozione dell'UNIONE NAZIONALE CAMERE CIVILI

Tesa a risolvere uno dei problemi più gravi dell'avvocatura la farraginosità dell'attuale sistema che prevede 25, o forse più, riti

In sintesi tale mozione - approvata all'unanimità - porterà alla nomina, da parte del Congresso, di una Commissione che affronti in maniera scientifica il problema della molteplicità dei riti ed elabori in tempi brevissimi una concreta proposta da sottoporre al legislatore di uno strumento mirato all'unificazione e semplificazione dei riti

Approvata anche la mozione dell'Unione triveneta degli ordini che auspicava sinergie tra ordini forensi e regioni per migliorare le strutture operative del sistema giudiziario.

Altre mozioni hanno spaziato dalla proposta di escludere dall'elenco degli Enti pubblici la cassa nazionale forense (vista la recente proposta della Corte Costituzionale) alla richiesta di interventi legislativi riguardanti la formazione professionale dei giovani, all'adeguamento del sistema tariffario (contrastando nettamente la sua paventata abolizione)

Tutte proposte che, mirate alla tutela dell'avvocatura, dovranno essere portate avanti con tenacia dall'OUA, che ad oggi risulta essere l'unico organo che - pur se come più sopra riferito, non integralmente - la può compiutamente rappresentare a livello nazionale.

VENETO BANCA

Asolo e Montebelluna - Piave e Livenza

AEG

Electrolux

Sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire

Brevi note sulla recente disciplina in materia di tutela di acquirenti di immobili da costruire

Il dato normativo di riferimento, in materia di tutela di acquirenti di immobili da costruire è costituito dalla Legge Delega 2 agosto 2004, n.210 e dal successivo Decreto Legislativo di attuazione 20 giugno 2005 n.122.

Occorre, in via preliminare, sottolineare le finalità della nuova disciplina, agevolmente individuabili nella previsione di adeguata tutela a favore di soggetti (acquirenti o promittenti acquirenti) i quali procedano con la stipula di un contratto di acquisto di un immobile da costruire.

In relazione al profilo soggettivo occorre distinguere la figura dell’acquirente da quella dell’alienante (art.1,lett. a) e b).

La ricostruzione giuridica della prima figura non pone particolari problemi interpretativi, dovendosi trattare esclusivamente di persone fisiche.

Degna di nota, tuttavia, è la previsione fra gli acquirenti, anche di coloro che stipulano contratti a favore di parenti di primo grado (art.1 lett. a).

E’ evidente la intenzione del legislatore di allargare l’ambito di applicazione della normativa anche ai genitori i quali stipulano fattispecie negoziali con la intenzione di beneficiare i propri figli.

Dubbi si appuntano su un ulteriore profilo, in quanto non è del tutto chiaro se la disciplina si applichi anche per la ipotesi di acquisto conclusa da persona fisica nello svolgimento della attività di impresa.

Sembra preferibile la interpretazione restrittiva, in quanto scopo della normativa in esame è di fornire adeguata tutela ai soggetti deboli nella contrattazione immobiliare.

Per quanto concerne la parte alienante, il legislatore specifica che deve trattarsi di un “costruttore” (art.1, lett. b), limitando esplicitamente l’ambito di applicazione della tutela solo per l’ipotesi in cui il negozio venga stipulato con un soggetto che svolge professionalmente la attività di edificazione e vendita di immobili.

Degna di nota, altresì, è anche la individuazione dell’oggetto della disciplina.

Si deve trattare, infatti, di immobili ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata (art.1, lett. d).

La ratio della norma è evidente: il legislatore ha inteso limitare l’ambito di applicazione della disciplina in esame principalmente alle cd. vendite obbligatorie, al fine precipuo di tutelare la posizione giuridica dei soggetti (acquirenti o promittenti acquirenti) che si trovino a stipulare contratti di acquisto che prevedano esborsi immediati di somme a fronte di un impegno meramente obbligatorio alla esecuzione e consegna di un bene (l’immobile), non ancora esistente “in rerum natura”

E difatti, come desumibile dal dettato dell’art.2, comma 1, il legislatore precisa che la disciplina in esame si applica esclusivamente all’atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto di godimento (contratto preliminare, permuta di cosa presente con cosa futura, vendita sulla carta, cessione di quota indivisa di area con condominio precostituito…).

Per quanto concerne la individuazione del cd. immobile da costruire, la dottrina evidenzia che la normativa in esame si applica esclusivamente alle fattispecie negoziali che prevedono, in seguito alla stipula del contratto stesso, un ulteriore impegno edificatorio da parte dell’alienante.

Si esclude, pertanto, che la tutela possa essere estesa anche a fattispecie che prevedano la cd. cessione dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e con esclusione, conseguentemente, di alcuna ulteriore attività da parte del cedente.

In questo caso, infatti, contrariamente alla previsione di cui all’art.2, il contratto non avrebbe quale finalità il trasferimento non immediato del bene, bensì un effetto traslativo autoconclusivo e privo di ulteriori effetti obbligatori per il cedente.

Delineato, pur se in estrema sintesi, l’ambito di applicazione della disciplina, occorre individuare il sistema di tutela a favore dell’acquirente.

Ai sensi dell’art. 2 il costruttore, antecedentemente o in sede di stipula del negozio, dovrà consegnare all’acquirente una fideiussione rilasciata da banca o da impresa assicurativa o da intermediario finanziario abilitato, a garanzia di un importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo riscosso o da riscuotersi da parte del costruttore prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto di godimento (con espressa esclusione delle somme erogate da un mutuaante o dei contributi pubblici assistiti da diversa garanzia.

Il fondamento della disciplina deve essere individuato, come già evidenziato, nella volontà di eliminare la sperequazione fra la posizione dell’acquirente che, come normalmente avviene nella pratica negoziale, esegue immediatamente prestazioni di natura pecuniaria, e la posizione del costruttore, il quale contrae un impegno alla esecuzione della futura attività edificatoria e potrebbe versare in un situazione di crisi, conformemente al disposto dell’art.3, comma 2 del decreto legislativo in esame.

In caso di mancata prestazione della fideiussione il legislatore (art.2) prevede la nullità del negozio, rilevabile esclusivamente dall’acquirente.

Dubbi si appuntano sulla natura giuridica di siffatto regime sanzionatorio.

Si tratterebbe, infatti, di nullità relativa, in quanto potrebbe essere fatta valere solo dal beneficiario della garanzia, con tutti i dubbi che la predetta figura ha sollevato, e continua a sollevare, in dottrina.

Corre obbligo di evidenziare che, secondo un orientamento, il vizio negoziale potrebbe essere rilevato anche dal giudice.

Dubbi si appuntano per l’ipotesi di emissione di fideiussione priva di tutte le caratteristiche previste dalla normativa di riferimento.

Si ritiene, tuttavia, in aderenza con lo spirito delle norme, che il regime sanzionatorio operi anche in siffatta ipotesi.

La dottrina si è interrogata in ordine alla ammissibilità della rinuncia alla fideiussione da parte dell’acquirente.

Al quesito si risponde negativamente, muovendo dal presupposto che l’acquirente, soggetto tradizionalmente debole, deve comunque essere adeguatamente tutelato anche in caso di richieste in tal senso da parte del costruttore alienante.

Ulteriore forma di tutela dell’acquirente è prevista dall’art.4: il costruttore, con efficacia decennale dalla data di ultimazione dei lavori, deve consegnare all’acquirente, all’atto di trasferimento della proprietà, una polizza decennale finalizzata a coprire gli eventuali danni per i quali il costruttore stesso risponda ai sensi della normativa in materia di appalto (art.1669 c.c.).

Tale disciplina opera indipendentemente da situazioni di crisi finanziaria del costruttore ed ha la evidente finalità di garantire l’acquirente per le ipotesi di impossibilità del costruttore stesso di far fronte, nel tempo successivo alla stipula del negozio, alle pretese risarcitorie rivenienti da gravi vizi o difetti che colpiscano l’immobile ceduto.

Al fine di compiutamente realizzare la tutela dell’acquirente di immobile da costruire, il legislatore ha disciplinato in maniera dettagliata il contenuto del contratto preliminare.

Tale negozio, infatti, ai sensi degli artt.1350 e 1351 c.c., deve essere stipulato per iscritto e prevedere (ai sensi dell’art.6 Decreto Legislativo 122/2005) una serie di menzioni ed allegazioni alle quali si fa rinvio per

esigenze di economia espositiva.

Degno di nota, tuttavia, appare il contenuto della lettera d) del comma 1 dell’art.6, che prevede la descrizione delle caratteristiche tecniche della costruzione, con riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi, agli impianti. Il legislatore delegato, infatti, ha inteso garantire la massima informazione sulle caratteristiche strutturali del manufatto, a tutela dell’acquirente.

A tale scopo è stata ulteriormente prevista la allegazione al contratto preliminare (ex art.6, comma 2, lettera a) del provvedimento in esame) del capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, nonché l’elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti tra le parti.

Non vi è dubbio che tale analitica disciplina favorirà la trasparenza della contrattazione immobiliare, determinando, di riflesso, la deflazione del contenzioso.

Evidentemente tale effetto dovrà trovare idoneo riscontro nella pratica e nella concreta applicazione della normativa. Pertanto, preso atto della recente emanazione del provvedimento, ogni valutazione sul profilo in esame risulta prematura.

Il legislatore, tuttavia, non ha previsto alcun regime sanzionatorio per la ipotesi di mancanza nel preliminare di taluno degli elementi di cui all’art.6.

In mancanza di espressa previsione si ritiene non applicabile la disciplina in materia di nullità ed annullabilità.

La dottrina, infatti, ritiene che la tutela dell’acquirente si risolva nella facoltà di esperire la azione risarcitoria per responsabilità precontrattuale del costruttore.

La norma di riferimento, conseguentemente, va individuata nell’art.1337 c.c., disposizione che impone il comportamento secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto.

Si ritiene, comunque, applicabile la normativa in materia di risoluzione a favore dell’acquirente in ogni caso in cui risultino sussistenti i presupposti di legge.

Ulteriori forme di tutela a favore dell’acquirente sono previste dagli artt.7 e 9 del Decreto Legislativo.

In particolare, l’art.7 prevede il diritto a favore dell’acquirente alla suddivisione del finanziamento in quote, stabilendo, altresì, a carico dell’istituto bancario erogante, il termine di novanta giorni dalla richiesta per porre in essere il relativo adempimento.

Tale norma, espressamente destinata a modificare l’art.39 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n.385 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), ha lo scopo di delimitare rigidamente la responsabilità dell’acquirente rispetto alle pretese del ceto bancario che, normalmente nella pratica negoziale, anticipa le somme necessarie all’inizio ed alla prosecuzione della attività edificatoria.

Assolutamente degno di nota è il disposto dell’art. 9 della decreto legislativo in esame, che prevede a favore dell’acquirente il diritto di prelazione nell’acquisto dell’immobile, in caso di vendita conseguente ad esecuzione immobiliare.

Condizione necessaria ai fini dell’applicabilità predetto diritto è che l’immobile sia stato materialmente consegnato all’acquirente, nonché adibito ad abitazione principale per sé o proprio parente di primo grado (comprendendo nell’ambito della tutela anche coloro che abbiano stipulato al fine di beneficiare i propri figli).

L’esercizio del diritto di prelazione è disciplinato dalla norma citata, cui si fa rinvio.

In questa sede preme evidenziare che il comma 5 della disposizione riconosce espressamente la esclusione del diritto di riscatto nei confronti dell’aggiudicatario.

La norma ha notevole portata pratica, in quanto esclude esplicitamente la natura reale della prelazione. Ulteriore conseguenza è che l’acquirente avrà diritto esclusivamente ad una tutela giurisdizionale di tipo

risarcitorio.

Ai sensi dell’art.10 non sono soggette alla azione revocatoria di cui all’art.67 R.D.16 marzo 1942, n.267 gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento su immobili da costruire.

Presupposto, ai fini della applicazione della norma, è che si tratti di immobile ad uso abitativo nel quale l’acquirente si impegni a stabilire, entro dodici mesi dall’acquisto o dalla ultimazione dello stesso, la residenza propria o dei propri parenti entro il terzo grado. La norma, inoltre, richiede si tratti di atti posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare.

Dubbi si appuntano sui criteri con i quali, in sede applicativa, sarà quantificato il “giusto prezzo” di cui al contratto preliminare.

Va evidenziato, tuttavia, che la disposizione stabilisce un mezzo di tutela di notevole efficacia, in quanto limita notevolmente i poteri della curatela fallimentare, prevedendo un trattamento maggiormente favorevole nei confronti dell’acquirente, soggetto “presuntivamente debole” e notevolmente esposto ai pregiudizievoli effetti del fallimento del costruttore.

Gli articoli finali del Decreto Legislativo n.122/2005 (dall’art.12 all’art.18) disciplinano il cd. fondo di solidarietà.

Presso il Ministero della Economia e delle Finanze è istituito il Fondo di Solidarietà per gli acquirenti di beni immobili, finalizzato ad assicurare un indennizzo agli acquirenti di immobili da costruire che, a seguito della crisi del costruttore, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni senza ricevere, in corrispettivo, la proprietà o altro diritto reale di godimento.

La normativa in commento non presenta particolari spunti problematici.

E’ agevole evidenziare che la ratio delle norme in esame si allinea a quanto in precedenza osservato, trattandosi di una misura economica finalizzata a tutelare gli acquirenti esposti agli effetti pregiudizievoli dello stato di crisi economico finanziaria del costruttore.

In sede di nota finale, occorre prendere posizione sul limite alla applicazione del complesso normativo fin qui brevemente commentato.

In particolare l’art. 8 del Decreto Legislativo n.122/2005 prevede a carico del ceto notarile il divieto di stipula di atti di vendita aventi ad oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di finanziamento o da pignoramento se, anteriormente o contestualmente alla stipula non si sia proceduto alla suddivisione del mutuo in quote; o al perfezionamento di un titolo idoneo alla cancellazione o al frazionamento della ipoteca a garanzia; o al perfezionamento di un titolo idoneo alla cancellazione del pignoramento gravante sull’immobile.

E’ evidente, in ultima analisi, la volontà del legislatore, di prevedere un regime particolarmente restrittivo, caratterizzato non solo dalla limitazione della volontà dell’acquirente stesso (si pensi al divieto di rinuncia alla fideiussione di cui all’art.2), ma anche dall’espresso divieto a carico del pubblico ufficiale rogante, di ricevere atti ove non si sia proceduto alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli per l’acquirente stesso.

Avv. Luigi Manganiello

SULLA RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE

La riforma del processo civile è senza dubbio per i professionisti del diritto l’argomento della stagione, o meglio delle stagioni. Sì, perché di tale riforma si parla fin dalla sua inserzione nel decreto legge 35/2005, il cosiddetto “decreto competitività”, convertito in legge il 14 maggio 2005. A partire dalla pubblicazione l’analisi delle novità normative è stata oggetto di studi, approfondimenti, dibattiti di ogni genere e forma, in riviste specializzate, convegni e seminari. Ovvio, del resto, se non si voleva arrivare impreparati al momento della sua entrata in vigore, prevista per la ripresa dell’attività giudiziaria dopo la sospensione feriale. Sennonché l’assenza di una disciplina transitoria per le cause pendenti al momento dell’entrata in vigore ha condotto il legislatore ad apportare alcune modifiche in tal senso, prevedendo la creazione di due “canali” distinti per quanto riguarda il rito (le cause pendenti al momento dell’entrata in vigore della riforma continueranno ad essere assoggettate al vecchio codice) ed anche uno slittamento dell’applicazione delle novità al 15 novembre. Questo termine è stato poi prorogato ulteriormente al 1° gennaio 2006; pertanto al momento attuale ci troviamo ancora nella fase dell’analisi, delle ipotesi e delle – numerose – perplessità.

Dal punto di vista delle finalità della riforma, già la sua previsione nel suddetto decreto sembra evocare la necessità di contribuire alla competitività rendendo più snella l’attività processuale e quindi più rapida la risoluzione giudiziale delle controversie. E dall’esame del testo della norma si evince chiaramente come le modifiche apportate al codice di rito siano volte proprio ad accelerare i termini, ed in particolare l’attività propulsiva sia delle parti in causa sia del giudice. Il primo evidente mezzo di accelerazione è l’anticipazione della barriera preclusiva per il convenuto prevista dal nuovo testo dell’art. 167, in base al quale nella propria comparsa di risposta egli non dovrà solo esporre a pena di decadenza le eventuali domande riconvenzionali bensì anche le eccezioni non rilevabili d’ufficio. Ciò comporterà che il convenuto avrà un tempo piuttosto limitato rispetto all’attore per predisporre integralmente tutte le sue difese, sia di merito che processuali, dal momento che in udienza e nelle successive memorie difensive dovrà limitarsi a modificare o precisare le domande già proposte.

Altra novità che salta all’occhio è la riduzione delle udienze concernenti la fase di introduzione e trattazione della causa, prima dell’istruzione probatoria, da tre ad un’unica udienza nella quale dovranno essere svolti diversi incumbenti: dalla verifica della regolarità del contraddittorio alla cosiddetta emendatio libelli alla fissazione di termini per le memorie difensive ed istruttorie, con solo eventuali rinvii per l’integrazione del contraddittorio o per il rinnovo delle notificazioni, o ancora per la comparizione personale delle parti che l’abbiano congiuntamente richiesto. Quest’ultima previsione, come è stato detto fin dall’apparizione della norma, è certamente la presa

d’atto normativa di una prassi ormai piuttosto diffusa nella vigenza dell’attuale rito, ossia la rarità di una conciliazione delle parti in corso di causa e la conseguente non necessarietà di un tentativo obbligatorio in tal senso. C’è chi ha visto in ciò anche la volontà di riservare il ricorso al giudizio solo a quei casi in cui una conciliazione non sia possibile, quando cioè ogni tentativo di definizione bonaria sia già stato infruttuosamente esperito dai difensori delle parti in sede stragiudiziale.

Tuttavia, riduzione delle memoria scritte e conseguente maggiore spazio anche per la discussione orale, conciliazione solo su richiesta delle parti, ordinanza di pronuncia sulle istanze istruttorie resa fuori udienza senza possibilità di insistere sulle stesse, sono mezzi che, se hanno come nobile scopo quello di agevolare il carico di lavoro degli Uffici, non per questo possono dirsi di per sé efficaci. Si ha l’impressione, infatti, che nel nuovo rito permangano quelle previsioni – o quelle omissioni – che faranno sì che talune prassi giudiziarie proprie del sistema giudiziario italiano continuino ad essere presenti, come la frequente assenza di attività orale in udienza, o la non perentorietà dei termini processuali. I giudici continueranno o comunque saranno costretti a fissare le udienze tenendo conto del ruolo e del carico di lavoro. Cосicché ad accelerare saranno solo i termini assegnati agli avvocati per approntare l’attività difensiva.

Resta quindi in molti lo scetticismo sull’efficacia deflattiva della riforma, tra l’altro in parte non in sintonia con altre nuove disposizioni in materia di esecuzione, dove ad esempio l’intervento dei creditori sarà subordinato al possesso di un titolo esecutivo, con evidente maggiore dispendio di attività per l’interveniente e aggravio per il sistema.

Avv. Giorgio Dussin

LAGIUSTIZIA

(tratto da “Pensieri sparsi” di Franco Furia)

Arrivarono i saggi,
mostrì vestiti di arroganza
dispensatori di parole
a lavare con il fuoco colpe e menzogne
la paura era la fede del comando
si nascose la giustizia
la difesa un tacere delle labbra
verità si confuse...
persa tra le dita cercò strade diverse
poi, la fortuna inciampò
e la donna restò cieca
mise sulla spada la bilancia,
chiamò equo il non vedere
pesò parole e dubbi,
diede voce al silenzio
stremato dagli inganni
seguì le onde della gente
distribuendo le ragioni e i torti
senza sapere di chi sporcava il nome
distinse così il giusto, non il diverso
scrisse sui libri, raccolse tutti i torti
..... fu legge il suo ascoltare.

AFORISMA

(tratto da “Pensieri sparsi” di Franco Furia)

Solo la fede
rende cieco
il dubbio.



VIGNA
DOGARINA

CAMPODIPIETRA