

CONTROVERSIE

Mediazione obbligatoria prima di denunciare il condominio

Devo agire in giudizio contro l'amministratore del mio condominio, ma mi hanno detto che prima di instaurare il processo ho l'obbligo di attuare la mediazione. Quali sono le procedure da attivare?

Dal 20 marzo 2012 (data dell'entrata in vigore dell'obbligatorietà del tentativo di conciliazione per il risarcimento del danno R.C. auto e delle liti condominiali) la mediazione sarà una realtà ben presente, anche se, per ora, purtroppo non del tutto radicata nella prassi.

Si sarà costretti a passare per il cancello della mediazione se si ha un problema, una controversia, in una delle seguenti materie:

a) con il tuo condominio o un condomino (tutta la materia condominiale);

b) per una successione ereditaria; c) per un risarcimento danni da: 1. circolazione stradale, o natanti, 2. responsabilità medica, 3. diffamazione a mezzo stampa o con altro mezzo di pubblicità;

d) per una proprietà o in un altro diritto reale;

e) in materia di divisione (di immobili, società o altro);

f) per degli accordi della tua impresa con dei patti di famiglia;

g) con il tuo inquilino o comunque in materia di locazione;

h) per una cosa o una casa data in comodato;

i) con il tuo partner per l'affitto della tua azienda;

l) con la tua banca o la tua assicurazione per un contratto assicurativo, bancario o finanziario.

La procedura di mediazione, per vie brevissime, si può così riassumere:

per l'attivazione della procedura conciliativa occorre sce-

gliere un organismo di mediazione accreditato. La procedura prevista per la mediazione è comunque predeterminata dal "Regolamento di mediazione", approvato dal ministero per ogni singolo organismo di mediazione, che è sempre utile consultare prima di iniziare la procedura. Bisogna poi presentare la domanda di mediazione, completa in ogni sua parte, presso l'organismo prescelto oltre, di solito, l'attestazione del versamento di 40 euro più Iva, per un totale di 48,40 euro presso l'organismo di mediazione prescelto (sia essa "unilaterale" o "congiunta", perché può essere che ci siano altri soggetti che abbiano le medesime doglianze da rimostrare a un altro soggetto);

dalla data di deposito della domanda, entro 15 giorni, l'organismo di mediazione fissa un incontro tra le parti litiganti e nomina il mediatore più competente: si arriva così all'incontro (è possibile non farsi assistere dal proprio avvocato, comparire personalmente, quindi, limitando così le spese, ma deve essere previsto nel "Regolamento di mediazione" dell'organismo);

la procedura, per espressa previsione normativa, si deve estinguere entro 4 mesi dalla data di attivazione;

a meno che non si sia già stati ammessi al Patrocinio a spese dello Stato, una parte dell'indennità dovrà essere saldata prima dell'incontro di mediazione; il saldo a incontro concluso (o alla mancata parteci-

pazione di una delle parti o a mediazione avvenuta, a prescindere che si sia trovato l'accordo);

Gli oneri per la mediazione sono prefissati per legge, con un apposita tabella ministeriale.

Importante: a prescindere dal numero di incontri di mediazione, l'ammontare delle indennità rimangono sempre le stesse, calcolate per scaglioni di valore, come da tabella ministeriale del ministero della giustizia, decreto 18 ottobre 2010, n. 180 coordinato con le modifiche del decreto ministeriale 145 del 2011 in vigore dal 26 agosto 2011.

I predetti oneri, in caso di mancata comparizione di una parte, rimangono a carico del soggetto che ha sostenuto l'avvio della procedura, sostanzialmente: una volta chiamati, se non si compare, non si paga nulla, ma le sanzioni di legge previste per tale eventualità sono ben note (la parte in causa per una lite che verte in una delle materie ricomprese nella c.d. "mediazione obbligatoria" (cfr. articolo 5, comma 1, decreto legislativo 28/2010); se non comparso in mediazione per un giustificato motivo, sarà condannata dal giudice, addirittura in prima udienza, al versamento di una somma a titolo di "entrata del bilancio dello Stato di una somma d'importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio").

Dott. Luca Bertolini
B&B Professione
Mediatore

FAMIGLIA

La casa coniugale va sempre a chi ha il figlio

Mia moglie ha chiesto la separazione con l'affidamento della figlia e vuole la casa coniugale che non è intestata a me, ma risulta ancora di proprietà mia madre. Ha diritto a rimanere in quella casa?

Sì, se la figlia minore (o maggiorenni ma non ancora autosufficiente) verrà affidata a lei. E' l'orientamento predominante della Cassazione a Sezioni Unite è quello di salvaguardare su tutto il diritto dei figli a continuare a vivere nella casa in cui sono cresciuti ed hanno sviluppato i propri affetti. In caso di separazione, il diritto di proprietà dei nonni che abbiano concesso in comodato precario l'abitazione ai coniugi viene considerato secondario. Nel 2010 una Sezione della Cassazione ha tentato di invertire le priorità, stabilendo che in caso di separazione dei coniugi il comodante ha facoltà di pretendere in restituzione la casa e nonostante essa sia stata assegnata al genitore affidatario di figli minori. Ma già un mese dopo, la Corte è tornata al principio espresso dalle Sezioni Unite.

Avv. Barbara Bruno
Studio Legale
Avv. Barbara Bruno

BANCHE

Quanto aumentano le spese sui conti correnti

Ho letto che sin da quest'anno si pagano tasse maggiorate sui conti correnti e sui fondi d'investimento. Io ho un conto intestato a una piccola società. Quanto pagherò?

L'articolo 19 della manovra prevede l'eliminazione dell'imposta di bollo di 34,20 euro sui conti correnti bancari delle persone fisiche per giacenze medie annue inferiori a 5.000 euro. Per le imprese e le persone giuridiche invece l'imposta salirà a 100 euro annui indipendentemente dalla giacenza media. Tutto ciò per non far pagare ai piccoli correntisti certe spese in considerazione dell'obbligatorietà di avere un conto corrente per transazioni superiori a mille euro (pensioni incluse).

Per i conti deposito titoli la nuova imposta di bollo, che di fatto è una "mini patrimoniale" potrà avere un valore compreso tra 34,20 euro e 1.200 euro e graverà su tutti i prodotti finanziari, dai fondi comuni di investimento, alle polizze vita, ai titoli di Stato, ai libretti di risparmio e alle obbligazioni.

Dott. Claudio Grizzotti
Studio Grizzotti

CASA

Forse gli orticelli non pagheranno la nuova Imu

I terreni incolti e i piccoli appezzamenti (i cosiddetti orticelli) coltivati occasionalmente, senza struttura organizzativa, erano esclusi dal campo di applicazione dell'Ici. L'esclusione si applica anche per l'Imu?

L'Imu, introdotta dall'articolo 13, decreto legge n. 201/2011, convertito dalla legge n. 214/2011, dovrebbe mantenere l'esclusione oggettiva dal pagamento dell'imposta, già prevista per l'Ici, per i terreni inutilizzati (cosiddetti "terreni incolti") e per i piccoli appezzamenti di terreno coltivati occasionalmente senza strutture organizzative (cosiddetti "orticelli"). Come previsto dalla Circolare Ministeriale n. 9/249 del 14/06/1993, tali terreni non hanno infatti la natura né di area fabbricabile né di terreno agricolo, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2, comma 1, lettera c, decreto legislativo 504/1992.

Si auspica comunque un esplicito chiarimento da parte del Governo che confermi l'esclusione oggettiva per le fattispecie in questione.

Dott. Mauro Micheli
Dottore Commercialista
Padova

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email info@professionisti.it