

Il settore immobiliare e le Adr

Le Alternative Disputes Resolution costituiscono uno strumento sempre più richiesto e usato, soprattutto in settori come quello immobiliare, anche per un'evidente tendenza del Legislatore. L'analisi dell'avvocato Luca Canevotti, partner dello Studio V.A.C.S.

Il ruolo delle Alternative Disputes Resolution cresce di importanza. In particolare, nella pratica si ricorre sempre più spesso a modalità di composizione della lite a mezzo di procedura d'arbitrato, nell'ambito dello scenario del mercato immobiliare e delle realtà di tale settore. Ne abbiamo parlato con un esperto della materia, l'avvocato Luca Canevotti dello studio legale milanese V.A.C.S.. «In tal senso – dice Canevotti – sono sempre più costanti le istanze dei clienti e, tra essi, delle grandi realtà societarie (tra cui si annovera una parte consistente della nostra compagine clientelare), volte all'incentivazione di questo sistema. La metodologia di risoluzione, in questo caso, assume infatti funzione sempre più determinante e rilevante, o meglio a dirsi "vincente", per modalità e tipologia d'approccio delle parti coinvolte, (coadiuvate dall'assistenza dei legali di riferimento) in quanto tese verso la soluzione della "lite" attraverso una definizione (più spiccata in sede di arbitrato irrituale) "contrattuale" o comunque, per quanto più possibile "compositiva", nell'ottica della positiva finalizzazione della controversia».

Vantaggi intrinseci a parte, a cosa si deve l'aumento delle richieste?

«Sicuramente al fenomeno si accompagna in parallelo la "ripresa in quota" degli investimenti in sede immobiliare, come emerge da recenti approfondimenti. In questo mercato, anche nel settore real estate e della gestione, disciplina e regolamentazione delle vertenze in tal sede, la fase non contenziosa costituisce una richiesta sempre più frequente da parte delle realtà operanti nel settore».

Quali sono le fattispecie più frequenti in cui le Adr sono considerate



uno strumento efficace?

«Il ricorso all'arbitrato emerge, ad esempio, nella gestione delle "patologie" che caratterizzano la transazione immobiliare, nella disciplina di eventuali vizi o difetti dell'opera oggetto dell'iniziativa immobiliare stessa, oppure per questioni di applicazione o interpretazione di clausole contrattuali. Per un altro verso, ancora, in caso di problematiche tecniche legate a disposizioni di settore, ad esempio in materia di certificazioni, agibilità, permessi a costruire, normative ambientali, classificazioni energetiche o sicurezza. Questo anche attraverso collegi arbitrali composti da tecnici (ingegneri, architetti, ecc.) dove possono confluire competenze non solo dei professionisti del diritto ma anche degli esperti in altre materie, così ingenerandosi un "costruttivo" dialogo tra professionalità».

In che modo le più recenti disposizioni

del legislatore hanno cambiato questa materia?

«Sicuramente gli interventi legislativi di questo ultimo decennio denotano un evidente "favor" del Legislatore, in risposta alle necessità di deflazione, verso una "degiurisdizionalizzazione". Il tutto rende la soluzione delle Adr da ipotesi alternativa o possibile a meccanismo "obbligato", e quindi da eccezione a regola, sia perché posta dal Legislatore, sia perché richiesta dalle parti. Perciò, a fronte di questo viatico fornito dal Legislatore, emerge con frequenza la decisione di inserire clausole arbitrali, non più quale modalità di risoluzione alternativa, ma come clausola inderogabile e dunque obbligatoria, attuando la translatio iudicii verso l'arbitrato, fin dall'origine nel contratto».

Quali sono i punti che rimangono critici?

«In un certo senso, i margini di criticità, e in

particolare modo per l'arbitrato, sono dati da un comunque non sottovalutabile costo della procedura, tenendo conto che solitamente la procedura è connotata sia dalla presenza del Collegio Arbitrale o dell'Arbitro Unico (meno diffuso) sia dalla presenza degli avvocati. Quest'ultimo aspetto trova bilanciamento nella volontà del cliente di vedere trattate certe problematiche, tanto più se ritenute delicate, attraverso un sistema che tenda, per un verso, a un maggiore intento compositivo o a una più ampia trattazione congiunta. Per un altro verso, volgendo ad una maggiore riservatezza. Sotto un profilo innovativo, si pensi alla formalizzazione, ad esempio di clausole multi-step con clausola contrattuale con cui, in caso di controversia futura, le parti si obblighino ad esperire la mediazione e, in caso di esito negativo, allo svolgimento obbligato di una procedura arbitrale. Tutto ciò oltre a un possibile ampliamento delle materie cui applicare in via obbligatoria l'arbitrato, o prevenendo la possibilità in tal sede dell'emissione di provvedimenti d'urgenza». ■ **Elena Ricci**

UN TEAM DI SPECIALISTI

Lo Studio Legale V.A.C.S. nasce dall'incontro professionale degli avvocati Marco Valerio, Jasmine Asaad, Luca Canevotti e Serena Saggini, i quali hanno costituito lo Studio di cui sono fondatori «per offrire, negli svariati campi dell'attività legale/forense – continua l'avvocato Canevotti –, ogni più consona, adeguata e conforme assistenza in favore dei propri clienti. Lo studio, quale struttura professionale consolidata da anni, costituisce una realtà in costante evoluzione e aggiornamento, in corrispondenza con l'evolversi e il mutare del diritto e della normativa che quotidianamente connota i diversi ambiti della realtà sociale. Garantiamo la nostra consulenza con prontezza di intervento e tempestività di esecuzione, attraverso l'approfondimento teorico volto alla soluzione pratica del caso concreto, in tutte le problematiche giuridiche, dalle più articolate e complesse, a quelle meno difficoltose e più semplici, ma non per questo meno significative e rilevanti».

L'avvocato **Luca Canevotti**, socio dello studio legale V.A.C.S., con sede a Milano - www.legalvac.it - avvocati@legalvac.it

