

Class action verso il sì finale

Adesione anche post sentenza

RIFORME

Aumenta di conseguenza l'impatto che il verdetto potrebbe avere per l'impresa

Avvocati e rappresentanti remunerati in base al numero dei ricorrenti

Giovanni Negri

Class action in dirittura d'arrivo. E senza modifiche. Ieri la commissione Giustizia del Senato ha concluso l'esame del provvedimento che ora aspetta la via libera dell'Aula; il testo del Ddl è stato approvato nell'ottobre scorso dalla Camera. La nuova class action, appannaggio dei 5 Stelle, si avvia al sì finale confermando un impianto assai contestato dalle imprese, con Confindustria in prima fila nel metterne in

evidenza le criticità.

Nel dettaglio, l'azione di classe cambia innanzitutto la sua collocazione, venendo traghettata dal Codice del consumo al Codice civile. Passaggio tutt'altro che formale, dal momento che, anche per effetto di questo cambiamento, l'azione non sarà più proponibile solo dai consumatori, ma da chiunque avanza delle richieste di risarcimento in relazione a «diritti individuali omogenei».

L'azione sarà quindi nella disponibilità di ogni singolo appartenente alla classe, oltre che dei soggetti collettivi che tutelano in maniera organizzata i diritti lesi. Le ipotesi di illecito che possono giustificare un'azione di classe sono, così, individuate, non solo in quelle di responsabilità contrattuale, in linea con quanto già oggi previsto dal Codice del consumo, ma anche in quelle di qualsiasi responsabilità extracontrattuale (oggi invece possono essere fatti valere solo illeciti relativi a pratiche commerciali scorrette e a comporta-

menti anticoncorrenziali). La competenza sarà del tribunale delle imprese, la domanda si proporrà con ricorso al procedimento si applicherà il rito sommario di cognizione. Per assicurare una pubblicità significativa alla procedura, il ricorso, insieme al decreto di fissazione dell'udienza, verrà pubblicata su un portale del ministero della Giustizia.

La modalità di adesione è digitale con invio tramite pec. Ma nella classe si potrà fare ingresso anche successivamente, una volta pronunciata la sentenza di accoglimento della domanda. Proprio questo è uno dei punti più critici, sottolineati da Confindustria: la previsione di una doppia fase di adesione provoca infatti una costante incertezza sulle dimensioni della classe, e, di conseguenza, rende problematica una stima dell'impatto che la class action potrebbe avere per l'impresa; inoltre, la preoccupazione è per una dilatazione della classe per l'effetto di condotte opportuniste da parte di chi potrebbe scegliere di aderire solo dopo avere ve-

rificato il successo dell'azione.

L'adesione tardiva, infine, rischia di rendere impervia la proposta di accordi di transazione, visto che a essere incerto sarebbe proprio il perimetro degli aderenti.

Altro aspetto assai contestato è poi l'introduzione di significativi incentivi all'azione di classe, con l'obbligo per l'impresa condannata a pagare un compenso di natura premiale al rappresentante comune della classe e agli avvocati dei ricorrenti, sulla base di scaglioni legati al numero dei componenti della classe.

Una disposizione che, è la preoccupazione delle imprese, potrebbe prestarsi a pratiche spregiudicate, contribuendo a moltiplicare il contenzioso. Nella riforma poi è stata inserita anche la possibilità di un'azione inibitoria che chiunque abbia interesse può proporre al giudice per fare cessare un comportamento posto in essere da un'impresa a danno di una pluralità di individui.

Consulta: correggere sulla Scia

EDILIZIA

Limitare le ricadute sui terzi interessati in caso di inerzia della Pa

Giuseppe Latour

La Corte costituzionale sollecita un intervento per correggere alcune distorsioni delle regole in materia di Scia, contenute nella legge 241/1990. È questa la parte più rilevante della sentenza 45/2019, pubblicata ieri, che affronta la questione dei poteri di verifica della Pa sulle segnalazioni di inizio attività.

Le norme oggi prevedono che l'attività oggetto di Scia (come la ristrutturazione di un immobile) possa iniziare dalla data di presentazione all'amministrazione, salvo il potere del Comune di attivarsi in caso di mancanza dei requisiti: per l'edilizia, la Pa deve muoversi entro trenta giorni. Questi tempi compressi, per i giudici, sono giustificati: «Una dilatazione temporale dei poteri di verifica - si legge - , per di più con modalità indeterminate, comporterebbe quel recupero dell'istituto all'area amministrativa tradizionale», quando invece si tratta di un'attività liberalizzata.

Il problema, però, è che per la Consulta servirebbe, comunque, un intervento normativo «ai fini, da una parte, di rendere possibile al terzo interessato una più immediata conoscenza dell'attività segnalata e, dall'altra, di impedire il decorso dei relativi termini in presenza di una sua sollecitazione, in modo da sottrarlo al rischio del ritardo nell'esercizio del potere da parte dell'amministrazione». Bisogna, cioè, limitare gli effetti negativi in caso di inerzia della Pa.

Compravendita edifici in costruzione con più garanzie

CRISI D'IMPRESA

Le nuove norme valgono per i titoli abilitativi chiesti a partire dal 16 marzo

Angelo Busani

Il 16 marzo è la data di entrata in vigore della nuova normativa in tema di compravendita di edifici in corso di costruzione, contenuta negli articoli 389-391 del «Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza» (Cci, Dlgs 14/2019), che vanno a integrare o modificare il Dlgs 122/2005.

Queste nuove norme sono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/2005) ai contratti relativi ad edifici per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto (nel caso di permesso di costruire) o presentato (nel caso di Scia o Dia) dopo il 16 marzo 2019. Da questa data si ha, pertanto, la coesistenza di due distinti regimi normativi:

a) la legislazione anteriore alle modifiche recate dal Cci, che continuerà ad applicarsi ai contratti che hanno come oggetto edifici il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato sino al 15 marzo 2019;

b) la legislazione modificata dal Cci che si applicherà ai contratti aventi a oggetto edifici il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019.

Vengono introdotte alcune rilevanti modifiche alla disciplina dettata con riguardo alla fidejussione (articolo 385 Cci):

- la fidejussione può essere rilasciata solo da banche e assicurazioni;
- la fidejussione deve essere predisposta in conformità ad apposito modello standard approvato con decreto del ministro della Giustizia;
- la fidejussione tutela l'acquirente

non più solo per il caso di situazione di crisi del venditore/costruttore ma anche nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa decennale, qualora il notaio, incaricato del rogito, attesti di non aver ricevuto la polizza assicurativa che il costruttore deve procurare e l'acquirente comunicarla al venditore la propria volontà di recedere dal contratto;

• l'efficacia della fidejussione è fissata sino al momento in cui il fidejussore riceve dal costruttore una copia del rogito contenente gli estremi della polizza assicurativa decennale e l'attestazione della sua conformità al decreto ministeriale.

Con riguardo alla polizza assicurativa decennale che il costruttore deve procurare per la data del rogito, l'articolo 386 Cci prescrive le seguenti modifiche:

- con decreto del Ministro dello Sviluppo economico sono determinati il contenuto, le caratteristiche e il modello standard della polizza assicurativa;
- la consegna della polizza, al momento del rogito, è prevista a pena di nullità del contratto;
- vi è l'obbligo di menzionare nel rogito gli estremi identificativi della polizza assicurativa e di attestarne la sua conformità al decreto ministeriale;
- la fidejussione consegnata in sede di contratto preliminare è escutibile dal compratore in caso di mancata consegna della polizza assicurativa.

L'articolo 388 del Cci prescrive l'obbligo dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata per il contratto preliminare relativo a edifici da costruire; e, inoltre, l'obbligo di indicare in tale contratto gli estremi della fidejussione e l'attestazione della sua conformità al modello standard da approvare con decreto ministeriale.

Assonime per il rilancio dei modelli 231

QUOTATE

L'onere di dimostrare l'adeguata organizzazione è ora a carico dell'impresa

Assonime punta al rilancio dei modelli organizzativi 231. Che, sinora, sono rimasti in larga parte inapplicati quanto a capacità di esonero da responsabilità per efficienza organizzativa. Nella riunione di giunta di ieri, l'Associazione tra imprese quotate ha poi espresso una forte preoccupazione per la recente riforma della Legge fallimentare, con il debutto del Codice della crisi. A non convincere c'è una pluralità di

elementi, a partire dal debutto delle misure di allerta. Si tratta di misure, sottolinea Assonime, che trovano certo un riscontro in sede europea, dove il riferimento è alla Raccomandazione europea 2014/135 Ue e alla prossima direttiva sulla ristrutturazione, ma la scelta fatta appare «lontana dalla filosofia europea rischia di aggravare situazioni di semplice difficoltà temporanea delle imprese con effetti depressivi sull'economia». Di più, con il nuovo Codice, a venire cancellati sono acquisizioni importanti dei precedenti interventi, visto che il concordato preventivo non esce assai ridimensionato nell'ipotesi liquidatoria e soggetto a soglie in quella in continuità; nello stesso tempo si riafferma una gestio-

ne pubblicistica della crisi d'impresa, con i giudici che ricristiano spazi nelle decisioni di merito: il caso della valutazione sulla fattibilità economica del piano di concordato.

Quanto ai modelli organizzativi 231, Assonime sintetizza le ragioni dell'insuccesso: da una parte un approccio generico e formalistico, anche per la progressiva estensione del catalogo dei reati presupposto, dall'altra, la scelta di mettere a carico dell'impresa l'onere di dimostrare la sua adeguata organizzazione e l'elusione fraudolenta da parte del dipendente reo. A questo va aggiunto l'atteggiamento della magistratura che solo di rado si è soffermata in una valutazione dettagliata dei modelli, preferendo affer-

mare invece l'inefficacia per il solo fatto della commissione di un reato. E allora l'approccio dovrebbe essere specialistico, centrato su misure di prevenzione di singoli rischi; la valutazione dell'autorità giudiziaria dovrebbe così essere concentrata sulla singola misura preventiva. La responsabilità amministrativa a carico delle imprese dovrebbe poi essere allineata agli approdi più evoluti della compliance e dei controlli societari con una espresa equiparazione tra il modello organizzativo e il sistema di controllo interno e gestione del rischio integrato esonerando in questo modo la società da possibili contestazioni.

—G.Ne.

PROMOZIONE SUPPLEMENTARE - VENDITE GIUDIZIARIE - INFORMAZIONI SU:

WWW.ASTEGIUSTIZIA.IT

TROVI TUTTE LE SCHEDE DELLE VENDITE IMMOBILIARI E MOBILIARI CON DATE, ORARI, DISPOSIZIONI GENERALI, DESCRIZIONI COMPLETE, ORDINANZE, PERIZIE, FOTO E FILMATI

<p>TRIBUNALE DI SIENA n. 3/19 Procedura: 33/14 - Lotto 1</p> <p>CHIANGIANO TERME Procedura: 221/14 Complesso immobiliare Via Giuseppe Verdi; in ristrutturazione di mq 793 composto da 14 appartamenti, 8 garage, 9 posti auto scoperti e pertinenze. Libero. Prezzo base: € 350.000 Rilanci: € 4.000 Vendita: 10/05/2019 ore 15:30</p> <p>Procedura: 26/09</p> <p>Albergo Via Bruno Buozzi n.70; costituito da 2 fabbricati, cortile, giardino, parcheggio, reception, ufficio, sala pranzo, bar, sala tv, servizi, cucina, locali accessori, 86 camere, spogliatoi, magazzino, sala biliardo e piscina. Libero. Prezzo base: € 426.000 Rilanci: € 2.000 Vendita: 10/05/2019 ore 09:00</p> <p>COLLE DI VAL D'ELSA Procedura: 76/12 - Lotto 5 Complesso immobiliare Via della Ferreria n.43; con 35 appartamenti, box auto al seminterrato. Prezzo base: € 2.831.320 Rilanci: € 10.000 Vendita: 07/05/2019 ore 12:30</p> <p>MONTALCINO Procedura: 282/14</p> <p>Complesso immobiliare s.p. Badia di Sant'Antimo; di mq 841 con 5 appartamenti, reception, locale tecnico, forno, resede e piscina. Prezzo base: € 1.179.000 Rilanci: € 10.000 Vendita: 10/05/2019 ore 16:30</p> <p>CASTIGLIONE D'ORCIA Procedura: 60/08 Fabbricato in costruzione sp 323; composto da 8 appartamenti con garage e giardino. Edificabile per ulteriori mc 536. Prezzo base: € 178.000 Rilanci: € 1.000 Vendita: 14/05/2019 ore 12:30</p>	<p>MURLO Procedura: 33/14 - Lotto 1</p> <p>3 appartamenti Montepescini; Appartamento "Casa della Guardia" al primo piano con resede. Appartamento "Casa del Cacciatore" al piano terra con resede. Appartamento "Casa Pescini" al primo e secondo piano con terrazza. Garage. Prezzo base: € 366.000 Rilanci: € 3.000 Procedura: 33/14 - Lotto 2</p> <p>Terreno Montepescini; seminativo e fabbricato rurale. Prezzo base: € 30.000 Rilanci: € 1.000 Vendita: 07/05/2019 ore 10:00</p> <p>SIENA Procedura: 30/14</p> <p>Villa Via Cavour n.282; di inizio del 1.900 composta da 2 appartamenti, garage e giardino. Libero alla consegna. Prezzo base: € 976.000 Rilanci: € 9.000 Vendita: 14/05/2019 ore 10:30</p> <p>Procedura: 94/17</p> <p>Appartamento Via di Pantaneto n.46; al primo piano costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, terrazza, studio, 3 camere, stieria, ripostiglio e bagno. Prezzo base: € 512.000 Rilanci: € 5.000 Vendita: 10/05/2019 ore 17:00</p>	<p>MONTEPRATI D'ARBIA Procedura: 170/17</p> <p>Villa Via Landi n.16; di mq 1.400 costituito al seminterrato da cantina di mq 31; al piano terra da 8 vani, cucina, 2 bagni, 7 disimpegni e ripostiglio di mq 268, vano tecnico, centrale termica e giardino di mq 1.200; al primo piano da 5 vani, cucina, dispensa, bagno, ripostiglio e 2 disimpegni di mq 229; al secondo piano da 8 vani, 5 bagni, cottura, ripostiglio e 3 disimpegni di mq 374; al terzo piano da 9 vani, bagno, 2 ripostigli e 5 disimpegni di mq 396; quarto, quinto e sesto piano nella torre medievale. Prezzo base: € 1.050.000 Rilanci: € 10.000 Vendita: 07/05/2019 ore 09:00</p> <p>Procedura: 4/16 - Lotto A</p> <p>Albergo Via Cassia n.1444; con 18 camere, bagni, spogliatoi, locali tecnici, reception, magazzino, posteggio, cortile e giardino. Prezzo base: € 1.425.000 Rilanci: € 10.000 Procedura: 4/16 - Lotto B</p> <p>Locale commerciale Via Cassia n.1444; di mq 145 con 2 sale, bar, braciere, gazebo, bagni, cucina, magazzino, spogliatoi, resede e parcheggio. Prezzo base: € 412.500 Rilanci: € 2.000 Vendita: 02/04/2019 ore 11:30</p>	<p>POGGIBONSI Procedura: 35/14 - Lotto 1</p> <p>Appartamento Via Garibaldi 27; al secondo piano composto da cucina, pranzo, 3 camere, disimpegno, 2 bagni, guardaroba, 2 ripostigli e terrazza. Occupato. Prezzo base: € 270.000 Rilanci: € 2.000 Vendita: 14/05/2019 ore 12:00</p> <p>RADICOFANI Procedura: 264/15</p> <p>Complesso industriale Strada Cassia 2 Km 149; di mq 13.000 con terreni di ha 2.98.49, forni di cottura, uffici, spogliatoi, servizi e resede. Occupato. Prezzo base: € 1.475.000 Rilanci: € 10.000 Vendita: 07/05/2019 ore 15:00</p> <p>SAN CASCIANO DEI BAGNI Procedura: 38/14 - Lotto 2</p> <p>Fabbricato produttivo Via Torno al Fosso n.14; con struttura per allevamento colombe da carne di mq 1.590, terreni, depositi, magazzino, ufficio, stoccaggio medicinali, ingresso, spogliatoio, servizi doccia, locale tecnico e serbatoi d'acqua. Libero alla consegna. Prezzo base: € 166.000 Rilanci: € 1.000 Vendita: 14/05/2019 ore 11:00</p> <p>CHIUSI Procedura: 91/10</p> <p>Complesso industriale loc. Le Biffe; di mq 6.220 composto da 2 capannoni, depositi, officina, reparto essiccazione, 16 silos, appartamento, uffici e resede. Occupato. Prezzo base: € 689.000 Rilanci: € 6.000 Vendita: 26/03/2019 ore 11:30</p> <p>TORRITA DI SIENA Procedura: 110/14 - Lotto 1</p> <p>Fabbricato industriale Via Pietro Nenni; di mq 1.400 in costruzione. Libero. Prezzo base: € 152.000 Rilanci: € 1.000</p> <p>Fabbricato industriale Via Pietro Nenni; su 2 livelli di mq 2.582 in costruzione. Libero. Prezzo base: € 406.000 Rilanci: € 3.000 Vendita: 10/05/2019 ore 16:00</p>	<p>SINALUNGA Procedura: 183/14</p> <p>Albergo Via G. di Vittorio n.12; composto al seminterrato da 2 magazzini; al piano terra da reception, sala da pranzo, ripostiglio, cucina e bagno con disimpegno; al primo piano da 7 camere con bagni, ripostiglio e 5 terrazze; al secondo piano da lastrico solare di mq 164. Corredo resede di mq 146. Prezzo base: € 252.000 Rilanci: € 2.000 Vendita: 14/05/2019 ore 10:00</p> <p>SOVICILLE Procedura: 12/10 - Lotto 1</p> <p>Complesso immobiliare Strada di Cetinale n.28; di mq 1.105 composto da 5 edifici ex rurali, azienda agricola, resede di mq 1.866, piscina, ristorante e terreni. Occupato. Prezzo base: € 864.000 Rilanci: € 10.000</p> <p>MONTOPULCIANO Procedura: 70/09 - Lotto 2</p> <p>Complesso immobiliare Via Fontegrande n.6; costituito al primo piano da appartamento di mq 123 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, soffitta e 2 balconi; appartamento al piano terra di mq 75 composto da soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e stieria. Con garage. Con locale caldaia e resede di mq 473. Libero alla consegna. Prezzo base: € 183.000 Rilanci: € 1.000 Vendita: 07/05/2019 ore 11:00</p>	<p>PIENZA Procedura: 74/12 - Lotto 4</p> <p>Appartamento Via Aia del Popolo; di mq 147 composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera e bagno; al primo piano da soggiorno, 2 camere e 2 bagni. Corredato da 2 resedi e 2 garage. Libero. Prezzo base: € 341.280 Rilanci: € 3.000</p> <p>Procedura: 74/10 - Lotto 1</p> <p>Agriturismo di mq 203 composto al piano terra da soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno, corte e deposito; al primo piano da cucina, 2 camere e 2 bagni. Con resede e terreni di ha 25.73.36. Rilanci: € 5.000</p> <p>Procedura: 74/10 - Lotto 4</p> <p>Casolare di mq 1.863 con torre, cappella, capannone, deposito, resede di mq 7.199 e terreni di ha 03.34.41. Prezzo base: € 801.000 Rilanci: € 8.000</p> <p>SINALUNGA Procedura: 99/08</p>	<p>TREQUANDA Procedura: 217/14</p> <p>Agriturismo località Podere Sole n.9; con podere su 2 livelli, camere, bagni, cucina, sala da pranzo, sala lettura, appartamento, ufficio, reception, forno a legna, pozzo, lettoria, serra stalle, 60 ettari di bosco, 40 ettari di pascolo/seminterrato, 7 ettari di vigneto e 1 ettari di oliveto. Prezzo base: € 1.293.000 Rilanci: € 10.000 Vendita: 14/05/2019 ore 11:30</p> <p>PROSSIME GARE MOBILIARI IN SALA IVG 6 APRILE 2019 Via Galileo Ferraris n. 136</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 48 composto da soggiorno, camera e bagno. Corredato di loggia, resede e garage. Prezzo base: € 99.200 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 60 composto da soggiorno, cucina, camera e bagno; con portico, resede e garage. Prezzo base: € 100.000 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 53 composto da soggiorno, zona cottura, camera e bagno; con portico, resede e garage. Prezzo base: € 102.000 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 65 composto da soggiorno, cucina, camera e bagno; con portico, resede e garage. Prezzo base: € 104.800 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 53 composto da soggiorno, cucina, camera e bagno; con portico, resede e garage. Prezzo base: € 97.600 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 71 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere e 2 bagni. Con portico, resede e garage. Prezzo base: € 132.000 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 78 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere e 2 bagni. Con portico, resede e garage. Prezzo base: € 135.600 Rilanci: € 1.000 Vendita: 17/04/2019 ore 15:00 Curatore: Dott. Massimiliano Fabbrini</p>	<p>PROCEDURE CONCORDATE FALLIMENTI, CONCORDATI E LIQUIDAZIONI TRIBUNALE DI SIENA Presenti: Dott. Roberto M. Caporali CAMPAGLIA MARITTIMA (LI) Procedura: Fall 8/15</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 71 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere e 2 bagni. Con portico, resede e garage. Prezzo base: € 132.000 Rilanci: € 1.000</p> <p>Appartamento Loc. Monticchiello; di mq 78 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere e 2 bagni. Con portico, resede e garage. Prezzo base: € 135.600 Rilanci: € 1.000 Vendita: 17/04/2019 ore 15:00 Curatore: Dott. Massimiliano Fabbrini</p>
--	--	--	---	---	---	---	--

www.tribunale.arezio.it www.tribunalesiena.it www.aste.it www.astalegale.net www.immobiliare.it www.entietribunali.it www.auctionitaly.com "gare online" su www.spazioaste.it

Chiunque può partecipare alle vendite, le gare sono pubbliche. Prima di depositare domanda di partecipazione è obbligatorio sia consultare le ordinanze, gli avvisi e le perizie reperibili sui portali dell'IVG o dei Tribunali o presso il custode IVG, sia individuare l'ubicazione del lotto sul Territorio. Per la regolarità urbanistica, lo stato di occupazione ed eventuali difformità da sanare riportarsi all'ordinanza di vendita di ogni compendio con il tasto "prenota la visita" presente nelle singole schede di vendita, ovvero richiedere la visita ai n. tel 0575 383138 - 0577 318101 fax 0575 380968 - 0577 318120, allo sportello IVG ovvero via e-mail a visite.ivg@gmail.com.