

Casa Comune



Periodico ACAP - Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari, n. 0 / 2020

Locazione commerciale e Covid

La Mediazione è l'alternativa

Videosorveglianza in condominio

“Assicurare” il finanziamento?

Casa | Condominio | Tecnologia per l'abitare | Immobiliare |
Tutela del Consumatore | Mediazione | Arbitrato

In questo numero



Prof. Giuseppe Iacomino **Editoriale**

3



Avv. Nunzio Costa **La rubrica del presidente**

4



Avv. Maurizio Tarantino **La rinegoziazione del canone di locazione commerciale in epoca Covid**

8



Avv. Serenella Paur **La mediazione civile: perché non lasciarsi sfuggire questa opportunità**

16



Avv. Massimo Massara **Gli impianti di videosorveglianza in condominio e la normativa privacy**

24



Avv. Luca Fusaro **L'incidenza delle polizze assicurative sul costo effettivo del finanziamento**

34

"Casa Comune" è il periodico quadrimestrale di ACAP (Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari).

Iscritto nel registro dei giornali periodici del Tribunale di Torino (R.g. 24999 / 2020 del 14/12/2020).

Sede legale: Via A. De Gasperi 12, 10043 Orbassano TO.

E-mail: rivista@amministratoriacap.it

Direttore responsabile: Giuseppe Iacomino.

Organizzazione e coordinamento: Pierpaolo Lusci.

Comitato scientifico: Raffaele Caratozzolo, Nunzio Costa

Impaginazione e grafica: Massimo Giordani



Editoriale

Prof. Giuseppe Iacomino

Buona giornata a tutti voi dal vostro Direttore Responsabile. Quando nasce una nuova iniziativa editoriale è un bene che accresce sempre di più la cultura del nostro Paese. Come noi sappiamo lo stato italiano garantisce il pluralismo dell'informazione, che è la base della democrazia del sistema paese. La rivista sia cartacea che quella telematica "CASA COMUNE", nasce dall'associazione ACAP (Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari), che cosa fa tale associazione in campo nazionale? Essa esercita un'attività ai sensi della legge 4/2013 ed è presente su tutto il territorio nazionale con il compito di diffondere la cultura condominiale, aggiornare periodicamente i propri iscritti, salvaguardare gli interessi economici, morali e professionali della categoria che rappresenta e del target dei professionisti che collaborano.

Questa associazione vanta una serie di successi e di riconoscimenti e competenze assunta al livello nazionale ed internazionale. Essa realizza eventi, organizza incontri e pianifica ogni attività riguardante il condominio all'interno dei nostri spazi

altamente attrezzati, garantendo un sicuro successo per far raggiungere il più possibile beneficio ai propri associati.

L'ACAP tende a sviluppare progetti comuni e analisi per i vari bisogni dei professionisti associati e a fornire sempre nuove soluzioni, che aumentano la reputazione degli associati e per migliorare le loro prospettive di successo.

Da queste prospettive indicate sopra nasce a cura di ACAP la rivista "CASA COMUNE".

La rivista è quadrimestrale cartacea e online, rappresenta uno strumento di divulgazione ed informazione che ha lo scopo di approfondire ed entrare all'interno delle miriadi di norme, regole, leggi, procedure, innovazioni e cambiamenti che hanno a che fare con mondo condominiale, come la tutela, i diritti dei consumatori ed il mercato che l'associazione rappresenta.

Voglio ringraziare il Presidente Nazionale dell'ACAP l'avvocato Nunzio Costa e il Presidente Regionale Acap Piemonte Valle d'Aosta il ragioniere Pierpaolo Lusci per la fiducia accordatami a guidare la rivista come direttore responsabile e a coronare il loro sogno di offrire agli associati un nuovo contenitore di informazioni per la corretta amministrazione di un condominio e non solo se guardiamo i caratteri del giornale.

Un augurio va a tutte quelle persone che collaboreranno alla stesura della rivista da oggi in avanti, mi auguro che un giorno quando passerà questa pandemia, possiamo tutti insieme festeggiare la nascita della rivista con una manifestazione aperta al pubblico e agli operatori del settore per diffondere il nostro lavoro quotidiano e tutte le risorse umane e materiale per l'impegno che ci siamo tutti assunti.



La rubrica del Presidente

Avv. Nunzio Costa

Il presente redazionale costituisce l'incipit dell'attività di una rivista fortemente voluta dal gruppo dirigente dell'associazione di cui faccio parte e che mi pregio di presiedere.

Si tratta di un esordio nato al culmine di un anno drammatico e, non mi si voglia accusare di retorica, se affermo che rappresenta la giusta conclusione per lo sforzo profuso da "Tutti" per assicurare la continuità della formazione per la classe degli "Amministratori immobiliari".

È in questa frase, e nelle sue locuzioni evidenziate con l'uso del carattere corsivo e delle maiuscole, che si concentra l'essenza dell'impegno di "questi tutti" che compongono il gruppo dirigente di questa compagnia, che ha l'ambizione di creare prima e, di rappresentare poi, la Categoria degli "Amministratori Immobiliari".

Ebbene i Tutti, cui ci si riferisce, sono quegli amministratori illuminati che hanno acquisito la consapevolezza di far parte di un settore con proprie competenze, peculiarità, interessi e specificità che meritano di essere valorizzate, ancorché **Rivendicate!**

Mi riferisco alla *Coscienza di Classe*, ossia a quel sentimento di appartenenza, di promozione e sviluppo della propria condizione, attraversata da un misto di orgoglio e voglia di elevazione culturale e professionale.

Ebbene Sì, Amici miei! Parlo di una presa di consapevolezza che si accompagna alla inevitabile **Lotta di Classe.**

Quella che nessuno ci ha mai insegnato perché non possiamo impararla studiando: non esiste nella letteratura mondiale un testo che ritenga i professionisti destinatari di una di classe tale da poter essere individuata ed organizzata in maniera da potere ottenere il giusto riconoscimento.

Piuttosto la letteratura preferisce definire i professionisti come *Lobbysti* e autori di mercimonio per biechi e personalistici interessi, pronti a vendersi per assicurare vantaggio ai propri clienti. Non è affatto così!

I professionisti sono Autonomi, nel senso più ampio attribuito al termine.

Sono tali quando devono risolvere problemi, quando promuovono la loro attività, quando si occupano della cura della clientela, quando acquistano beni e servizi per espletare il proprio lavoro, quando devono effettuare investimenti.

Ma sono, altresì, Autonomi quando non hanno un regime pensionistico dedicato, quando non sono

destinatari di un regime di incentivi, quando non hanno diritto ad agevolazioni, detrazioni, misure a fondo perduto, incentivi all'ingresso e/o all'esodo, tutela per maternità e/o malattia.

Ecco che allora il termine Autonomo diviene sinonimo di Abbandono

Autonomo = Abbandono

È davvero questo quel che merita la Classe degli Amministratori Immobiliari?

Questa parte che vi scrive non lo crede affatto e quindi si è impegnata per attuare formazione ad ogni livello:

Formazione gratuita, svolta per venire incontro alle esigenze (proprio di quei Tutti) e per abbattere le distanze, imposte dall'obbligo di distanziamento.

Formazione qualificata, svolta per aggredire ulteriori territori di competenza, come la Mediazione civile e commerciale, l'arbitrato, la custodia giudiziaria, l'amministrazione

dei patrimoni sottratti alla criminalità, la qualifica di RAO (per il riconoscimento a distanza degli utenti in Teleassemblea).

Formazione strategica, tesa allo sviluppo ed alla aggregazione delle piccole realtà professional-imprenditoriali, con l'intento di creare quella *cultura dell'equipe*, nella convinzione che, solo la concentrazione di idee, risorse e competenze, possa arginare il fenomeno della aggressione dei territori lavorativi della gestione dei patrimoni immobiliari di valore da parte di strutture meglio organizzate.

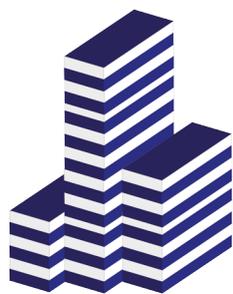
Ecco che nel tempo, è stata indicata la via ed il percorso: la creazione di società tra professionisti, nella forma delle società di capitali, che al contrario degli Autonomi possono accedere a quegli incentivi, tassazioni e agevolazioni a voi negate.

Un percorso che mira a *Imprenditorizzare* la figura dell'Amministratore immobiliare, spezzando quel binomio Autonomo = Abbandono, al fine di recuperare

quel gap che separa la figura dell'Amministratore Immobiliare dall'iconica figura rappresentata dal sillogismo del Professionista – Imprenditore di sé stesso.

Non attribuirò al "*Gruppo Acap*" la sterile primogenitura di avere coltivato ed incentivato la formula della FAD (Formazione A Distanza) e della RAD (Riunione A Distanza).

Ma, certamente, attribuirò a chiunque ne abbia il coraggio, stima e riconoscimenti per aver contribuito all'affermazione della Categoria degli *Amministratori Immobiliari*, motivo per cui preannuncio che il presente redazionale che, col nome *la rubrica del presidente* aprirà la rivista, assume un doppio significato: atto di indirizzo per chi crede fermamente nell'esistenza e configurazione della categoria e spazio riservato a tutti quei rappresentanti che hanno voglia insieme a Noi di sviluppare **coscienza, consapevolezza e Lotta di classe**.



ACAP

**Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari**

Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.

Numero Verde
800 - 685531

☎ 334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori

MODULO ADESIONE RIVISTA

“Casa-Comune” (Rivista a cura dell’Associazione Acap)

Il/La sottoscritto/a (cognome e nome) _____

Telefono _____ E-mail _____

Dati per intestazione fattura:

Ragione sociale / Nominativo _____

Città _____ Indirizzo _____ CAP _____

Codice Fiscale _____ P. I.V.A. _____

Codice destinatario SDI _____ PEC _____

ADERISCO E CHIEDO DI POTER ESSERE ABBONATO ALLA RIVISTA CASA COMUNE

La rivista avrà caratura quadrimestrale, si occuperà di approfondire tematiche legate ai condomini ed al comparto immobiliare, comparto tecnico scientifica e comparto relativo alla tutela dei consumatori

Abbonamento € 30,00 (Trenta/00) annuali, per gli associati Acap sconto del 25% sul costo dell’abbonamento. Si chiede di compilare il seguente modulo e trasmetterlo a mezzo mail a:

rivista@amministratoriacap.it
(Referente: Pierpaolo Lusci Tel 329.955.96.77)

La sottoscrizione alla presente adesione permetterà di ricevere indicazioni per perfezionare l’abbonamento .

Luogo e data _____ Firma _____

La rinegoziazione del canone di locazione commerciale in epoca Covid

A causa dell'emergenza sanitaria in corso è necessario, alla luce del principio di buona fede e correttezza, la rinegoziazione del canone volta a riequilibrare il sinallagma contrattuale.



La chiusura delle attività commerciali imposte dal governo

Per contenere il contagio sull'intero territorio nazionale, il Governo ha predisposto (durante il primo *lockdown*) nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 la sospensione attività commerciali ad eccezione delle attività

di vendita di generi alimentari e di prima necessità. Successivamente, per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da Covid-19, sono state emanate ulteriori restrizioni come la chiusura anticipata di alcune attività. Ed ancora, il 3 novembre 2020, il Governo è intervenuto con la classificazione delle regioni in base al rischio di gravità (cosiddette aree rosse, arancione e gialle).

L'obbligo del pagamento del canone di locazione

A causa del Covid-19, nel cimentarsi con le ripercussioni della pandemia sull'universo delle imprese e dei debitori civili, il Governo italiano ha fatto ricorso a più riprese allo strumento del decreto-legge. Di particolare importanza il "Decreto Cura Italia" (d.l. n. 18/2020) che ha previsto la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli

immobili, anche a uso non abitativo, fino al 31 agosto 2020, termine poi esteso al 31 dicembre 2020 dal "Decreto Rilancio" (d.l. n. 34/2020). Il Governo, nell'affrontare la questione delle locazioni commerciali, con l'art. 65 del d.l. n. 18/2020 ha disposto che "al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, un **credito d'imposta** nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1": disposizioni che sono state riprodotte e parzialmente ampliate nella loro portata dall'art. 28, d.l. n. 34/2020 e che confermano che **il conduttore pur nel corso del periodo dell'emergenza è tenuto al pagamento del canone secondo quanto prevede il contratto di locazione**. Infine, con il Decreto Ristori n. 137/2020, il credito d'imposta sugli affitti è stato esteso ai mesi di ottobre, novembre e dicembre ed allargato

alle imprese con ricavi superiori ai 5 milioni di euro che abbiano subito un calo del fatturato del 50%. Il relativo credito è cedibile al proprietario dell'immobile locato. Rispetto al precedente decreto, però, cambiano alcune regole: il beneficio non spetta a tutte le imprese, enti e lavoratori autonomi, che rispettano determinati requisiti, ma solo ad alcune specifiche categorie economiche appositamente individuate. **Ad oggi, le attuali norme non prevedono alcuna sospensione generalizzata dei canoni di locazione.**

La valutazione della responsabilità del debitore

Premesso ciò, nonostante l'assenza di una norma espressa sulla questione delle morosità relative al periodo del *lockdown*, il legislatore ha introdotto una norma con il d.l. n. 18/2020 che **giustifica il ritardo nel pagamento ma non esclude l'obbligo**. Per meglio dire, l'art. 3, comma 6-bis, d.l. n. 6/2020 inserito dall'art. 91 del d.l. n. 18/2020 con decorrenza dal 17.03.2020, così come

modificato dall'allegato alla legge di conversione, l. n. 27/2020 con decorrenza dal 30.04.2020 prevede che: *«all'articolo 3 del decreto – legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: “6-bis. il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 CC, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti».*

Secondo i primi commentatori, la citata disposizione individua sul piano sostanziale un'ipotesi di impossibilità temporanea della prestazione per causa non imputabile al debitore alla luce della quale, per ciò che qui interessa, ne deriva che il mancato pagamento da parte del conduttore del canone di locazione non possa di per sé essere addotto dal locatore a motivo di risoluzione del contratto di locazione in quanto

il conduttore potrà ben giustificare il suo mancato o parziale adempimento con la situazione contingente che viene richiamata espressamente dalla legge. La norma, tuttavia, **non è in grado di escludere di per sé la responsabilità del debitore-conduttore il quale omette il versamento del canone nel periodo emergenziale**, e ciò in quanto la prestazione cui è tenuto il conduttore, ovvero il pagamento di una somma quale canone di locazione, non è essa stessa oggettivamente impossibile. In proposito, in giurisprudenza è stato osservato che l'obbligazione pecuniaria è, dunque, sempre oggettivamente possibile, potendosi configurare esclusivamente una impotenza economica del singolo debitore (Cass. civ., sez. II, 15 novembre 2013, n. 25777). Difatti, in materia di obbligazioni pecuniarie, l'impossibilità della prestazione deve consistere, ai fini dell'esonerazione da responsabilità del debitore, non in una mera difficoltà, ma in un impedimento obiettivo ed assoluto che non possa essere rimosso, non potendosi ravvisare nella mera

impotenza economica derivante dall'inadempimento di un terzo nell'ambito di un diverso rapporto.

La relazione tematica della Corte di Cassazione: impossibilità e eccessiva onerosità sopravvenuta

L'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione è intervenuto sull'argomento con una approfondita analisi contenuta nella **relazione tematica n. 56 dell'8 luglio 2020** (avente ad oggetto le novità normative sostanziali del diritto emergenziale anti Covid-19 in ambito contrattuale e concorsuale). L'Ufficio della Cassazione riflette sull'applicabilità ai contratti delle norme che contemplano l'impossibilità sopravvenuta, quelle sull'eccessiva one-



rosità sopravvenuta e sul fatto che,

nella normativa emergenziali difettino norme che contemplino non l'impossibilità tecnica di adempiere, ma quella strettamente finanziaria.

In particolare, sulla questione **dell'impossibilità sopravvenuta** (art. 1256 CC), gli ermellini hanno evidenziato che, con maggiore difficoltà, possono ricondursi i contratti di locazione, anche di beni produttivi, incisi dallo scotto della pandemia, dal momento che la prestazione di concessione in godimento rimane possibile e continua a essere eseguita quand'anche per *factum principis* le facoltà di godimento del bene risultino momentaneamente affievolite. Quanto alla **eccessiva onerosità sopravvenuta** (art. 1467 CC), la relazione evidenzia che l'emergenza non si tampona demolendo il contratto. Più che la liberazione del debitore-imprenditore dall'obbligazione, cruciali appaiono l'attenuazione o il ridimensionamento del contenuto di questa, ove il suo adempimento sia ostacolato o reso sfibrante dalle misure di contenimento su approvigionamenti, circolazione di merci,

organizzazione aziendale, vieppiù ove si consideri che dette misure sono turbinosamente adottate a vari livelli (nazionale, regionale, comunale) nell'ottica di contrastare il dilagare del contagio. È il caso eclatante e sintomatico - per restare alle imprese - della locazione di un locale ad uso commerciale funzionale ad un esercizio chiuso d'autorità. Dunque, alla luce dell'art. 3, comma 6-bis, d.l. n. 6/2020 va pro-



vato e dimostrato il **nesso causale fra rispetto delle misure e inadempimento**: la necessità di adeguarsi a siffatte prescrizioni è in linea astratta causa di forza maggiore, ma esige in linea concreta la dimostrazione da parte del debitore che l'inadempimento è derivato proprio dall'esigenza di allinearsi ad esse.

La relazione tematica della

Corte di Cassazione: la rinegoziazione del canone

Secondo l'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione (relazione n. 56 dell'8 luglio 2020) la risposta all'esigenza manutentiva del contratto e di rinegoziazione necessaria del suo contenuto va ritrovata nell'attuale diritto dei contratti riletto al lume del principio di solidarietà e rivitalizzato in un'ottica costituzionalmente orientata attraverso la clausola di buona fede, che di quel principio è il portato codicistico. La rinegoziazione diventa, pertanto, un passaggio obbligato, che serve a conservare il piano di costi e ricavi originariamente pattuito, con la conseguenza che chi si sottrae all'obbligo di ripristinarlo commette una grave violazione del regolamento contrattuale. Ciò detto, viene sottolineato come verosimilmente **sarà il contraente svantaggiato a domandare alla controparte l'adeguamento del contratto, indicando altresì le modifiche da apportare alle condizioni precedentemente pattuite**. L'altro contraente dovrà condurre la rinegoziazione in

modo costruttivo. I criteri dai quali desumere il comportamento delle parti, nel corso delle trattative destinate alla rinegoziazione del contratto, sono anche in quest'occasione offerti dalla clausola generale di buona fede (artt. 1175 e 1375 CC). Ne deriva che potrebbe giungersi a ritenere che al giudice potrebbe essere ascritto il potere di sostituirsi alle parti pronunciando una sentenza che tenga luogo dell'accordo di rinegoziazione non concluso, determinando in tal modo la modifica del contratto originario.

L'istituto dell'impossibilità parziale temporanea

Per contrastare l'epidemia di Coronavirus, molti giuristi hanno ipotizzato l'utilizzo dell'istituto della impossibilità parziale sopravvenuta come prevista dall'art. 1464 CC. Difatti, nella vicenda del Covid-19, la prestazione di una parte (locatore) è divenuta solo parzialmente impossibile (ritenendo violato l'obbligo del locatore di consegnare e mantenere il bene in condizione da essere

utilizzato secondo l'uso contrattualmente stabilito ai sensi dell'art. 1575 CC). Ovviamente, tenendo presente che la situazione di impossibilità sopravvenuta parziale, allo stato non ha le caratteristiche della definitività. Inoltre, l'eventuale equiparazione economica dell'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione contrattuale alla sua impossibilità totale non è rimessa alla valutazione del giudice di merito, bensì a quella del contraente interessato il quale può recedere o chiedere una corrispondente riduzione della sua controprestazione con ciò residuando una scelta discrezionale fra le parti. Per meglio dire, l'art. 1464 CC **rimette unicamente al creditore la facoltà di scelta tra la riduzione della prestazione ed il recesso quest'ultimo da esercitarsi in ossequio al canone di buona fede.**

Le prime risposte della giurisprudenza di merito

Oltre all'istituto dell'art. 1464 CC e dei principi espressi dalla Relazione tematica della Cassazione,

abbiamo visto che l'art. 3, comma 6-bis, d.l. n. 6/2020 dispone che il giudice chiamato a decidere in ordine alle conseguenze generate dall'inadempimento dovrà necessariamente valutare la situazione concreta, mettendo, come sostenuto da alcuni autori, l'inadempimento su un piatto della bilancia e, sull'altro, la necessità di rispettare le misure di contenimento, quali le limitazioni agli spostamenti. In argomento, però, abbiamo avuto pronunce discordanti. Difatti, alcuni Tribunali (Trib. Pisa, 30 giugno 2020 e Trib. Pordenone, 8 luglio 2020) sono stati **contrari al diritto del conduttore alla riduzione del canone**. Diversamente, altri giudici (Trib. Venezia 28 luglio 2020 e del 30 settembre 2020) richiamando, a tal fine, l'art. 3, comma 6-bis, d.l. n. 6/2020 e l'art. 1464 CC, non si limitano a rigettare la domanda di convalida e di concessione dell'ordinanza di rilascio provvisoria, ma dispongono la prosecuzione del procedimento con oggetto la riduzione del canone dovuto, in virtù della dedotta impossibilità parziale. **Dunque, un possibile accordo tra**

le parti. In linea con tale ultimo principio, altro giudice (Trib. Milano 21 ottobre 2020), infine, richiamando la Relazione tematica della Corte di legittimità (n. 56 dell'8 luglio 2020) ritiene necessaria una rinegoziazione del canone di locazione al fine



di riequilibrare il sinallagma. Difatti, in tale pronuncia, il giudice nega il provvedimento di condanna del conduttore al rilascio ex art. 665 c.p.c. e assegna alle parti un termine per formulare una **proposta diretta alla rinegoziazione del canone**.

DPCM illegittimi?

Contrariamente a quanto esposto, l'ultimo provvedimento del Tribunale di Roma (ordinanza del 16 dicembre 2020 n. 45986) ha fatto molto discutere in merito **all'illegittimità dei DPCM emanati nel corso del 2020**. Secondo il giudice, la limitazione ai diritti che si è verificata nel periodo di

emergenza sanitaria è dovuta non alla intrinseca diffusione pandemica di un virus ex se, ma alla adozione esterna dei provvedimenti di varia natura (normativi e amministrativi). Stante la illegittimità del provvedimento, secondo il giudicante, il danno ricevuto dal conduttore non può qualificarsi come danno da emergenza sanitaria ma di danno da attività provvedimento, che si reputa illegittima. Danno che, in tal senso, la parte (conduttore) non si è attivata in alcun modo per rimuovere al fine di eliminarne gli effetti dannosi, che dunque avrebbe potuto evitare. In sintesi, la mancanza di denaro, dalla quale è originata la morosità (sfratto), è stata causata dal conduttore il quale non aveva fatto nulla (ossia impugnare il provvedimento amministrativo illegittimo) per evitarne le conseguenze. A parere del magistrato, dunque, **sarebbe onere dell'inquilino opporsi alle misure di contenimento disposte dal governo per far valere l'illegittimità delle stesse ed eliminarne gli effetti dannosi onde cui, in mancanza di una simile opposizione, sarà attribuibile proprio al conduttore inerte la mancanza di**

flusso di denaro.

In conclusione

Alla luce di quanto innanzi esposto, le prime pronunce emerse in materia di locazione commerciale correlati al Covid-19 hanno affrontato la persistenza e la misura dell'obbligo di pagamento del canone da parte del conduttore. Certamente, nell'effettuare tali valutazioni, non potrà non tenersi in conto che tale situazione emergenziale non costituisce una situazione di disagio per il solo conduttore, ma mette in evidente difficoltà anche i proprietari degli immobili. Nonostante tali riflessioni, lo scenario è ancora oggetto di interpretazioni e diverse applicazioni. Difatti, saranno poi i giudici, in ultima istanza, a valutare, caso per caso, la gravità dell'inadempimento, l'applicabilità degli istituti giuridici ed il rilievo della buona fede contrattuale nel rapporto fra le parti. Atteso il momento e l'applicazione pratica dei primi provvedimenti, a parere di chi scrive, **la scelta migliore resta quella di un pacifico accordo tra le parti tale da soddisfare entrambi gli interessi.**



La mediazione civile: perché non lasciarsi sfuggire questa opportunità

Le origini

Negli Stati Uniti, a partire dagli anni '60, si è sviluppata con rapidità e successo, l'ADR (Alternative Dispute Resolution), che rappresenta un macroinsieme di metodi alternativi (e amichevoli) di risoluzione delle controversie, mediante i quali, successivamente all'insorgere di un conflitto, le parti coinvolte si affidano ad un ente terzo per risolvere la questione evitando di doversi rivolgere al Tribunale.



La mediazione è favorita da un ambiente accogliente

La caratteristica fondamentale di

questi metodi alternativi è la ricerca di una soluzione che si avvicini il più possibile alle esigenze di entrambe le parti, frutto di una scelta consapevole e volontaria di queste ultime. Negli States, da alcuni decenni, la ADR rappresenta un punto di riferimento davvero importante, in termini numerici e di buona riuscita, per la risoluzione delle controversie.

I metodi alternativi di risoluzione delle controversie, sono stati introdotti dapprima in Inghilterra e in Galles circa una ventina di anni fa e si sono diffusi rapidamente anche nel resto d'Europa. Proprio in Inghilterra, quando in Italia non si sapeva ancora nulla di ADR, ho visitato studi legali che si occupavano, pressochè in maniera esclusiva, di questa pratica. Erano strutture efficienti e ben organizzate, composte da numerose sale riunioni, accoglienti, luminose, allestite per mettere immediatamente a proprio

agio i visitatori.

La mediazione civile in Italia

In Italia si è cominciato a parlare di ADR e, in particolare di Mediazione, a partire dai primi anni del 2000.

La necessità di pensare a sistemi alternativi di risoluzione delle controversie nasceva, prima di tutto, per alleggerire l'enorme carico di lavoro da cui erano sommersi i Tribunali.

Il decreto Legislativo 4/03/2010, n. 28 (Gazzetta Ufficiale 5 /03/2010 , n. 53), ha introdotto l'istituto della mediazione.

La Mediazione **obbligatoria** oggi è condizione di procedibilità per alcune materie in ambito civile. Le parti, infatti, non possono rivolgersi al Tribunale, senza aver prima tentato di risolvere la vertenza presso un Organismo di Mediazione, per le controversie relative a:

- condominio
- diritti reali
- divisione

- successioni ereditarie
- patti di famiglia
- locazione
- comodato
- affitto di azienda
- risarcimento del danno derivante da responsabilità sanitaria e colpa medica
- risarcimento del danno derivante da diffamazione con il mezzo della stampa o altro mezzo di pubblicità
- contratti assicurativi, bancari e finanziari

La mediazione può essere anche **facoltativa**, quando viene liberamente scelta dalle parti per materie che non siano incluse tra quelle per le quali è prevista la mediazione obbligatoria e che non riguardino diritti indisponibili.

Infine può essere anche **giudiziale**, quando è il Giudice, nel corso del procedimento già pendente,

ad invitare le parti con ordinanza ad intraprendere un percorso di mediazione.

L'Organismo designa quindi il mediatore, fissa il primo incontro tra le parti (che deve essere non oltre i trenta giorni successivi al deposito



In mediazione le parti partecipano esponendo liberamente il loro punto di vista.

La parte che intende attivare il procedimento di mediazione, inoltra la domanda ad un Organismo di Mediazione, compilando un modulo messo a disposizione dagli Organismi stessi. All'atto del deposito della domanda, la parte corrisponde anche il costo per l'avvio del procedimento. (che ammonta ad € 40,00 oltre Iva).

della domanda) e avvisa di ciò l'altra parte, la quale, aderendo deve corrispondere anche'essa all'Organismo l'importo dovuto per la partecipazione.

A questo punto, le parti, insieme ai rispettivi difensori, partecipano all'incontro che si svolge alla presenza del mediatore nominato all'interno

degli organismi di mediazione (enti pubblici o privati) che siano iscritti nel registro tenuto presso il Ministero della Giustizia.

I vantaggi della mediazione

Tempi: la durata massima stabilita dalla legge per il procedimento di mediazione è di tre mesi. Se entro questo lasso di tempo l'accordo non viene trovato, le parti sono libere di rivolgersi al Giudice o di proseguire il giudizio (nel caso di mediazione giudiziale);

Costi: oltre alle spese fisse di avvio della mediazione (€ 40,00 oltre iva ciascuna), è prevista un'indennità da versare all'Organismo di Mediazione che si ricava dalla tabella redatta dal Ministero in base al valore della controversia. Solo per le materie obbligatorie, si può essere ammessi al gratuito patrocinio se si possiedono i requisiti;

Benefici fiscali: gli atti inerenti il procedimento di mediazione sono esenti da imposta di bollo e ogni altra spesa, tassa o diritto. Il verbale

di accordo è esente da imposta di registro sino alla concorrenza del valore di € 50.000,00. L'imposta di registro sarà dovuta solo per la parte eccedente tale somma;

Efficacia esecutiva: l'accordo sottoscritto dal mediatore e dagli avvocati delle parti ha efficacia di titolo esecutivo e può essere utilizzato per espropriazione forzata, esecuzione per consegna e rilascio, esecuzione obblighi di fare e non fare, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale;

Riservatezza: salvo diverso accordo delle parti, le dichiarazioni rese e le informazioni acquisite nel corso del procedimento di mediazione non possono essere utilizzate nel giudizio avente il medesimo oggetto. Anche il mediatore non può deporre sulle dichiarazioni delle parti apprese durante il procedimento di mediazione;

Consulenze tecniche: nell'ambito del procedimento di mediazione è possibile rivolgersi ad un professionista per ottenere una consulenza tecnica;

Valutazione del Giudice in ordine alla mancata adesione al procedimento di mediazione: il Giudice può desumere argomenti di prova dalla mancata partecipazione della parte chiamata alla mediazione senza giustificato motivo e può anche condannarla al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio;

Mediazione a distanza: in conseguenza dell'emergenza sanitaria per il Covid19, gli Organismi di Mediazione hanno attivato protocolli per la mediazione a distanza;

Partecipazione attiva delle parti

Un altro grande vantaggio della mediazione che, per importanza, merita un capitolo a sé è quello riguardante il ruolo attivo delle parti per la ricerca di una soluzione.

Al contrario di quanto avviene in Tribunale, dove la parte è ascoltata solo in modi e tempi limitati e in risposta alle domande rivolte

dal Giudice, nel procedimento di mediazione i partecipanti svolgono un ruolo centrale.



Una buona mediazione porta a soluzioni originali e personalizzate.

Spesso, specie in materia condominiale o successoria, l'oggetto della disputa portata in mediazione è frutto di discussioni e dissapori che durano da anni. Talvolta la lite in corso può rappresentare addirittura il pretesto finalmente trovato per dichiarare battaglia ad un vecchio nemico, al quale si attribuiscono molti altri torti subiti. L'incontro di mediazione rappresenta in questi

casi, il contesto ideale per manifestare il proprio malcontento, le richieste ed anche i propri sentimenti di rabbia e frustrazione.

In particolare, il mediatore, può, nel corso degli incontri, decidere di parlare singolarmente con ciascuna parte, quando sente la necessità di approfondire alcuni aspetti e “sondare il terreno” per eventuali proposte.

Dal punto di vista psicologico questo momento è molto importante per le parti che, ascoltate da una persona terza, possono finalmente raccontare un vissuto che magari li opprime da anni.

Attraverso l'ascolto delle parti e dei loro interessi (manifestati anche e soprattutto in via riservata) il mediatore è quindi in grado di farsi un'idea complessiva della vicenda, preventivamente studiata sulla carta, e di procedere gradualmente insieme agli interessati per trovare soluzione.

Il mediatore

Chiunque abbia partecipato ad un incontro di mediazione, sa quanto siano importanti e determinanti il carisma, l'empatia e la conoscenza delle tecniche di mediazione possedute dal mediatore.

Riporto di seguito alcune riflessioni tratte dal Libro “*Conflitti: parliamone*”, ED. Sperling & Kupfer, Milano 2006, (pag 202) della Dott.ssa Maria Martello, docente di Psicologia dei Rapporti Interpersonali presso l'Università Ca' Foscari di Venezia, specializzata nella pratica della mediazione: “... occorre che il mediatore non abbia, né voglia avere, un progetto sull'esito della Mediazione: ciò infatti, significherebbe cadere nella trappola del ricercare la soluzione e non accettare che questa possa venire solo dalla libertà della persona in conflitto e nel rispetto dei suoi tempi. Per questo è necessario che il mediatore sappia tenere per sé i buoni consigli e assistere alla ricerca, a volte buia, di una soluzione da parte dei diretti interessati, che alcune volte può condurre alla riconciliazione, altre

solo alla ripresa della comunicazione ed altre ancora, invece, può fermarsi alla consapevolezza della diversità dell'altro e della temporanea inconciliabilità dei due mondi".

La mediazione si svolge in un contesto informale, dove le parti, i difensori di queste ultime ed il mediatore possono trovare soluzioni creative, frutto di un pensiero divergente che tiene, sì, conto della Legge, ma anche dei reali interessi delle persone coinvolte.

I mediatori di ultima generazione studiano le tecniche di PNL (Programmazione Neuro Linguistica), una metodologia per cambiare i pensieri ed i comportamenti di una o più persone, allo scopo di aiutarle a raggiungere il risultato che desiderano. Un bravo mediatore, dopo aver ascoltato attentamente le persone, avendo osservato la loro postura, lo sguardo, l'atteggiamento nei confronti

dell'altra parte, può, con l'uso consapevole del linguaggio, modificare lo schema mentale che le persone hanno mantenuto sulla situazione problematica sino a quel momento e provare a far considerare il conflitto da un altro punto di vista.

Questo può rappresentare l'inizio per un'apertura e per la ricerca sincera di una soluzione personalizzata e raggiungibile in tempi brevi.

Per chi vuole approfondire l'argomento delle tecniche di negoziazione consiglio i libri di :

Roger Fisher, Bruce Patton, William Ury, *L'arte del negoziato*, Milano, Feltrinelli, 2009

William Ury. *Il no positivo. L'arte di condurre qualsiasi trattativa senza rinunciare ai propri obiettivi*, Milano, Edizioni TEA, 2009.

ACAP SEGNALA

Corso abilitante Amministratore di Condominio



Esdebitamento e supporto legale
per aziende, imprese e cittadini

ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

Camera Arbitrale, mediazione,
corsi abilitanti e di aggiornamen-
to per arbitri e mediatori





Gli impianti di videosorveglianza in condominio e la normativa privacy

La tutela della privacy è argomento assai sentito, considerati i mezzi di controllo sempre più sofisticati e, ovviamente, la questione riguarda i rapporti tra condomini.

Il diritto di installare impianti di videosorveglianza o altri sistemi di controllo audiovisivo nelle parti comuni continua ad essere fonte di dispute, che vedono contrapposti coloro che pretendono maggiore sicurezza e coloro che intendono proteggere la riservatezza, tanto che il legislatore della riforma del condominio ha avvertito la concreta esigenza dedicare una apposita norma.

Normativa di riferimento

La disciplina della materia di va individuata nel coordinamento della normativa interna con quella comunitaria.

Sul profilo interno, si deve considerare

anzitutto il **Provvedimento generale sulla videosorveglianza** del Garante (8 aprile 2010) che chiarisce lo scopo e le finalità della videosorveglianza, tracciandone i limiti di liceità.

Tali finalità si possono così riassumere:

- protezione e incolumità degli individui, ivi ricompresi i profili attinenti alla sicurezza urbana, all'ordine e sicurezza pubblica, alla prevenzione, accertamento o repressione dei reati svolti dai soggetti pubblici, alla razionalizzazione e miglioramento dei servizi al pubblico volti anche ad accrescere la sicurezza degli utenti, nel quadro delle competenze ad essi attribuite dalla legge;
- protezione della proprietà;
- rilevazione, prevenzione e controllo delle infrazioni svolti dai soggetti pubblici, nel quadro delle

competenze ad essi attribuite dalla legge;

- acquisizione di prove.

Con l'entrata in vigore del **Regolamento UE 679/2016 (c.d. GDPR)** il Garante della Privacy ha emanato un nuovo provvedimento (22 febbraio 2018) contenente indicazioni per favorire l'applicazione armonica delle disposizioni interne con quelle comunitarie.

Del pari, il Codice della Privacy è stato oggetto di significative modifiche ad opera della Legge 101/2018, che ha con notevole sforzo tentato di uniformare la normativa interna alla normativa comunitaria.

Occorre anche ricordare il **vademecum Il Condominio e la Privacy** con cui il Garante aveva inteso suggerire regole atte a contemperare la trasparenza e la riservatezza nel condominio. E' però opportuno tenere conto dell'introduzione del GDPR, giacché tali raccomandazioni vennero emanate nel giugno 2013, all'indomani della riforma del

condominio.



Accennati il quadro normativo, si impone poi una distinzione a seconda del soggetto interessato all'utilizzo degli impianti di videosorveglianza.

Le norme applicabili sono, infatti, differenti, a seconda che l'installazione sia decisa dall'assemblea dei condomini per il controllo delle parti comuni ovvero dal condomino per il controllo della singola proprietà.

Vediamo alcuni casi.

Installazione di impianti di video sorveglianza per volontà assembleare

Sotto il profilo giuridico, la realizzazione di un impianto di videosorveglianza costituisce un'*innovazione*, tenuto conto che viene realizzato nell'edificio condominiale un *quid*

novi che prima non esisteva.

cod. civ.

La riforma del condominio (legge 11 dicembre 2012 n. 220) ha introdotto nel nostro codice civile l'**art. 1222 ter**, che consente all'assemblea dei condomini di deliberare l'installazione nelle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la video-

L'art. 1122 ter cod. civ, dunque, non solo ha inteso porre argine all'annosa discussione in ordine alla legittimità dell'introduzione di impianti negli edifici condominiali, ma ne ha anche agevolato l'introduzione, riducendo il quorum deliberativo.



sorveglianza, purché la decisione sia adottata con voto favorevole della maggioranza dei condomini presenti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi, come prevista dall'art. 1136, comma II,

E, a ben riflettere, tale disposizione conferma quanto, in termini più generali, il legislatore della riforma ha sancito al II comma dell'art. 1120 cod. civ, ove è previsto per interventi volti a migliorare la sicurezza e la

salubrità degli edifici e degli impianti proprio quel medesimo *quorum* deliberativo "agevolato".

In sostanza, la riforma ha inteso affermare, in termini generali, quella propensione verso il progresso tecnologico che la legislazione speciale aveva già manifestato in più limitati settori (es. barriere architettoniche o risparmio energetico).

Tutto ciò, come sovente accade, è stato possibile grazie ai numerosi interventi giurisprudenziali che si sono susseguiti nel tempo.

Dopo un'iniziale diffidenza verso i sistemi di controllo audiovisivo, la giurisprudenza si è progressivamente attestata nel ritenere che la sorveglianza delle parti comuni non influisca sul diritto alla protezione della vita privata di ciascun condomino e che - a determinate condizioni - possano convivere le diverse istanze.

Nell'affermare la legittimità della collocazione di impianti di videosorveglianza nella parti comuni, la

Suprema Corte ha statuito che *"le scale del condominio e i pianerotoli delle scale non assolvono alla funzione di consentire l'esplicazione della vita privata al riparo da sguardi indiscreti, perché sono, in realtà, destinati all'uso di un numero indeterminato di soggetti"*, cosicché debbono escludersi profili di interferenza illecita nella vita privata che trovano la loro tutela nell'art. 615



bis c.p. (Cass. Pen. sent. 30/05/2017 n.34151; conformi Cass. Pen. sent. 21/10/2008, n.44156; Cass Pen. Sent. 10/11/2006, n.5591).

Il discrimine tracciato dai giudici sta, dunque, nell'individuazione dei luoghi in cui si estrinseca la vita privata ed una lettura coordinata degli

articoli 614 e ss. del codice penale conduce ad affermare che l'oggetto della tutela presuppone necessariamente l'esistenza di *"uno spazio fisico sottratto alle interferenze altrui, sia nel senso che altri non possano accedervi senza il consenso del titolare del diritto, sia nel senso che sia destinato a rimanere riservato ciò che avviene in quello spazio"* (idem Cass Pen. sent.12/07/2017 n. 34151) caratteristiche di cui sono privi gli spazi comuni condominiali, quali portoni, cancelli, androni, scale, pianerottoli e cortili.

Chiarita la legittimità dell'installazione di videocamere nelle parti condominiali, occorre rammentare che il condominio – approvata l'installazione con la maggioranza di cui all'art. 1122 ter - dovrà non solo adottare le precauzioni previste dalla legislazione vigente, ma dovrà anche attenersi alla volontà espressa dai condomini, i quali potranno decidere quali aree sottoporre a sorveglianza, in quali periodi di tempo e per quale durata potranno essere conservate le immagini.

E', quindi, consigliabile che la delibera assembleare sia sufficientemente esaustiva in ordine alle modalità di utilizzo dell'impianto e ad esse, ovviamente, l'amministratore dovrà conformarsi.

Per evitare di incorrere nelle violazioni sopra menzionate e nella comminazione di sanzioni, le telecamere debbono riprendere solo le aree comuni da controllare (accessi, ascensore, androni, autorimesse, cantine) evitando quanto più possibile la ripresa delle aree circostanti (aree private, strade, esercizi commerciali limitrofi) e vi è obbligo di segnalare la presenza delle telecamere con appositi cartelli posti in luogo visibile ed opportunamente illuminati durante le ore notturne

Le registrazioni non potranno essere conservate per un periodo superiore a 24/48 ore (e comunque non oltre sette giorni) anche in relazione alle specifiche esigenze dei condomini, quali, ad esempio, la chiusura di esercizi o uffici durante periodi di festività. Esse potranno essere

visionate per legittimi scopi solo dal titolare o dal responsabile del trattamento dei dati, che di norma è l'amministratore del condominio.

Infatti, l'utilizzo delle registrazioni per motivi che esorbitino comprovate necessità di sicurezza può integrare vari reati, tra i quali, oltre al già



citato art. 615 bis c.p., anche il reato di molestie, punito dall'art. 660 c.p. qualora, per esempio, si pretenda di utilizzare le registrazioni per documentare la violazione di norme del regolamento da parte dei condomini (Cass. Pen. sent. 15993/2006).

Poiché siffatto impiego è chiaramente illecito, l'amministratore, né in proprio né su richiesta di terzi, potrà mai essere autorizzato ad accedere per soddisfare tale scopo, mentre le autorità competenti potranno

chiedere di acquisire le immagini per la tutela e la repressione di condotte illecite (si pensi a una rapina o a un'aggressione).

Installazione di impianti di videosorveglianza a servizio di parti esclusive.

Se non è consentito al singolo condomino sorvegliare le parti comuni, giacché tale decisione è rimessa alla volontà assembleare, nondimeno il proprietario di una singola unità immobiliare ricompresa nell'edificio condominiale ha diritto di installare videocamere, purché le zone da sorvegliare siano esclusivamente le aree di proprietà esclusiva e le pertinenze.

In tal caso, la collocazione delle telecamere non richiede l'autorizzazione da parte dell'assemblea, ma può essere opportuno informare la collettività condominiale della loro presenza mediante collocazione di cartelli, sebbene non paia sussistere specifico obbligo. All'amministratore competerà poi accertarsi che il campo visivo delle telecamere non

riprenda parti comuni o altri spazi privati.

La Suprema Corte ha più volte chiarito che l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai **solli spazi di propria esclusiva pertinenza**, ad esempio antistanti l'accesso alla

(sent. 18.10.2019) ha statuito l'illegittimità di due videocamere installate da un condomino sulla facciata principale di un fabbricato, rivolte verso il cancello pedonale e verso un portico di accesso al condominio. Per contro, la stessa sentenza ha



propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione, di immagini relative ad aree comuni o antistanti l'abitazione di altri condomini, potendosi altrimenti integrare il reato di molestie (Cass. Pen. 26.11.2008 n. 44156; Cass. Pen. Ord. 11.12.2018 n.5296. Si veda anche Trib. Catania, sent. 31.01.2018).

Di recente il Tribunale di Vicenza

dichiarato la legittimità di una terza videocamera, ubicata nel vano scala in prossimità della porta dell'abitazione, in quanto l'angolazione era tale da escludere riprese di aree condominiali.

Nel tempo, non è però mancata una certa apertura nell'affermare la legittimità di telecamere poste a servizio di private abitazioni, che consentano di controllare anche il

transito sulla pubblica via.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 20527 del 2019 ha statuito che non è integrato il reato di violenza privata in caso di installazione di sistemi di videosorveglianza con riprese del pubblico transito che implicino condizionamenti minimi, tali da non potersi considerare espressivi di una significativa costrizione della libertà di autodeterminazione. Il caso riguardava due soggetti che erano stati imputati del reato di violenza privata, per aver installato sul muro perimetrale delle rispettive abitazioni telecamere telecomandabili per ripresa visiva e

dei soggetti che vi transitavano.

A prima vista sembrerebbe che le libertà individuali possano soffrire una certa compressione, laddove si tratti di difendere beni primari, quali la sicurezza sociale e la propria incolumità.

In realtà, il ragionamento seguito dai Supremi Giudici è più articolato, in quanto il requisito della violenza va rinvenuto in qualsiasi mezzo idoneo a comprimere la libertà di autodeterminazione e di azione della persona offesa (tra molte, Cass. n. 11522/2009) o che si risolva nella coartazione della libertà fisica o psichica del soggetto passivo che



sonora di aree di pubblico transito e così potenzialmente idonee a controllare l'espletamento delle attività

viene così indotto, contro la sua volontà, a fare, tollerare od omettere qualche cosa, indipendentemente

dall'esercizio su di lui di un vero e proprio costringimento fisico (Cass. 39941/2002) e, sulla scorta di tali premesse, i giudici di legittimità hanno affermato che la sola installazione di sistemi di videosorveglianza con riprese del pubblico transito non possa integrare la violenza privata e neppure sia idonea a indurre il condizionamento o la coartazione di chi transiti nella zona, cosicché non costituisce in sé attività penalmente illecita.

Per completezza, si evidenzia che sull'argomento è intervenuto anche il giudice amministrativo, statuendo che le telecamere installate da privati possono inquadrare aree di pubblico transito solo previo accordo formale col Comune, unico autorizzato ad installarle per fini di polizia e pubblica sicurezza ai sensi della legge 38/2009. (T.A.R. Roma-Lazio sez. II, sent. n. n.3316 del 17/03/2020). A conforto dell'assunto, il giudice ha anche precisato che la tutela dei dati personali di tali riprese non è disciplinata dalla Direttiva 2016/679/UE, ma dalla Direttiva 2016/680/UE,

che disciplina le attività di polizia.

In definitiva, il minimo condizionamento indotto dalla presenza di telecamere non può integrare una significativa compressione della libertà di autodeterminazione tanto da assumere connotati di rilevanza penale, sebbene – come si è visto – si possano ipotizzare violazioni di altri precetti.

Impianti di videocitofono e spioncini digitali.

Val la pena, in ultimo, spendere qualche parola su altri sistemi di controllo, aventi analoghe finalità.

Per gli impianti di videocitofono, valgono le osservazioni svolte in precedenza: poiché il videocitofono è assimilabile all'impianto di videosorveglianza, se esso è posto a servizio del condominio, occorre sia la preventiva delibera sia un'adeguata informativa.

Se invece il videocitofono è installato per finalità esclusivamente personali, la presenza dell'apparecchio di

ripresa non richiede apposita segnalazione né assenso assembleare.

transita occasionalmente davanti alla nostra porta.

Discorso analogo vale per lo spioncino digitale, che altro non è se una forma più evoluta di quello tradizionale. La sua collocazione è lecita e non richiede né autorizzazione dei condomini né apposizione cartelli che ne indichino la presenza, purché esso non venga utilizzato per “meglio” spiare il dirimpettaio o chi

A conclusione di questo breve excursus si può affermare che la materia è tuttora oggetto di interessante dibattito ed è probabile che la giurisprudenza interverrà molte altre volte per tracciare ancor più precisi confini.

****Il presente scritto rappresenta unicamente l'opinione dell'autore***





L'incidenza delle polizze assicurative sul costo effettivo del finanziamento

Le polizze assicurative abbinata ai finanziamenti.

Ormai sempre più spesso, i finanziamenti erogati ai consumatori da parte di banche, istituti di credito o intermediari finanziari sono assistiti da contratti di assicurazione a garanzia della restituzione delle somme finanziate, noti come polizze **PPI** (Payment Protection Insurance) o **CPI** (Credit Protection Insurances).

Tali prodotti assicurativi coprono il debitore dal rischio di non riuscire a ripagare il finanziamento in caso di morte o di sopraggiunta difficoltà, causata da eventi come invalidità permanente, infortunio e/o malattia, perdita involontaria dell'impiego, riduzione della retribuzione, e, in alcuni casi, subordinano la prestazione assicurativa al verificarsi di eventi che possono riguardare il bene al cui acquisto è diretto il

finanziamento (incendio, crollo o altro danneggiamento).

Le suddette polizze assicurative costituiscono pertanto uno strumento a **garanzia della restituzione dell'importo finanziato** e possono essere **individuali** o **collettive**.

Nel primo caso, il contraente è il singolo debitore, che risulta essere anche il soggetto assicurato che ha interesse a tutelarsi dal verificarsi degli eventi che potrebbero impedirgli di rimborsare in tutto o in parte il finanziamento.

Nel secondo caso, il contraente è invece l'ente creditizio che, al fine di tutelare il proprio interesse alla restituzione della somma erogata, stipula **convenzioni** con le imprese di assicurazione. Anche in questo caso, gli assicurati sono i consumatori, i quali aderiscono alla polizza collettiva sottoscrivendo un apposito **modulo**

di adesione e pagando il relativo **premio**, che, di norma, **accresce l'importo del finanziamento erogato**.

Il **collocamento** di tali polizze avviene per lo più tramite **lo stesso ente creditizio** che eroga il finanziamento al consumatore.

Il costo del finanziamento

Le polizze assicurative a garanzia del credito costituiscono indubbiamente una **spesa aggiuntiva per il consumatore**.

“Testo Unico Bancario”), dopo avere chiarito, al comma 1 lettera e), che per **“costo totale del credito”** si intendono *“gli interessi e tutti gli altri costi, incluse le commissioni, le imposte e le altre spese, a eccezione di quelle notarili, che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza”*, stabilisce, al comma 2, che *“nel costo totale del credito sono inclusi anche i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i pre-*



L'art. 121 del D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (anche noto come TUB ovvero

mi assicurativi, se la conclusione di un contratto avente ad oggetto tali

servizi è un **requisito per ottenere il credito, o per ottenerlo alle condizioni offerte**".

Nelle operazioni di credito al consumo, il costo totale del credito a carico del consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito è rappresentato dal **TAEG** (tasso annuo effettivo globale).

La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, stabilisce le modalità di calcolo del TAEG ivi inclusa la specificazione dei casi in cui i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i premi assicurativi, sono compresi nel costo totale del credito.

Errata indicazione del TAEG e sue conseguenze

Come abbiamo visto, il TAEG è un indicatore sintetico del costo complessivo del finanziamento (ISC), diretto a consentire al consumatore di **conoscere preventivamente il costo totale effettivo del credito**.

La sua erronea indicazione non comporta, di per sé, una maggiore onerosità del finanziamento, quanto piuttosto un'erronea rappresentazione del suo costo complessivo.

L'art. 125 bis, comma 6, TUB stabilisce pertanto che sono **nulle le clausole del contratto relative a costi posti a carico del consumatore che non sono stati inclusi o sono stati inclusi in modo non corretto nel TAEG** pubblicizzato nella documentazione predisposta dalla banca, istituto di credito o intermediario finanziario.

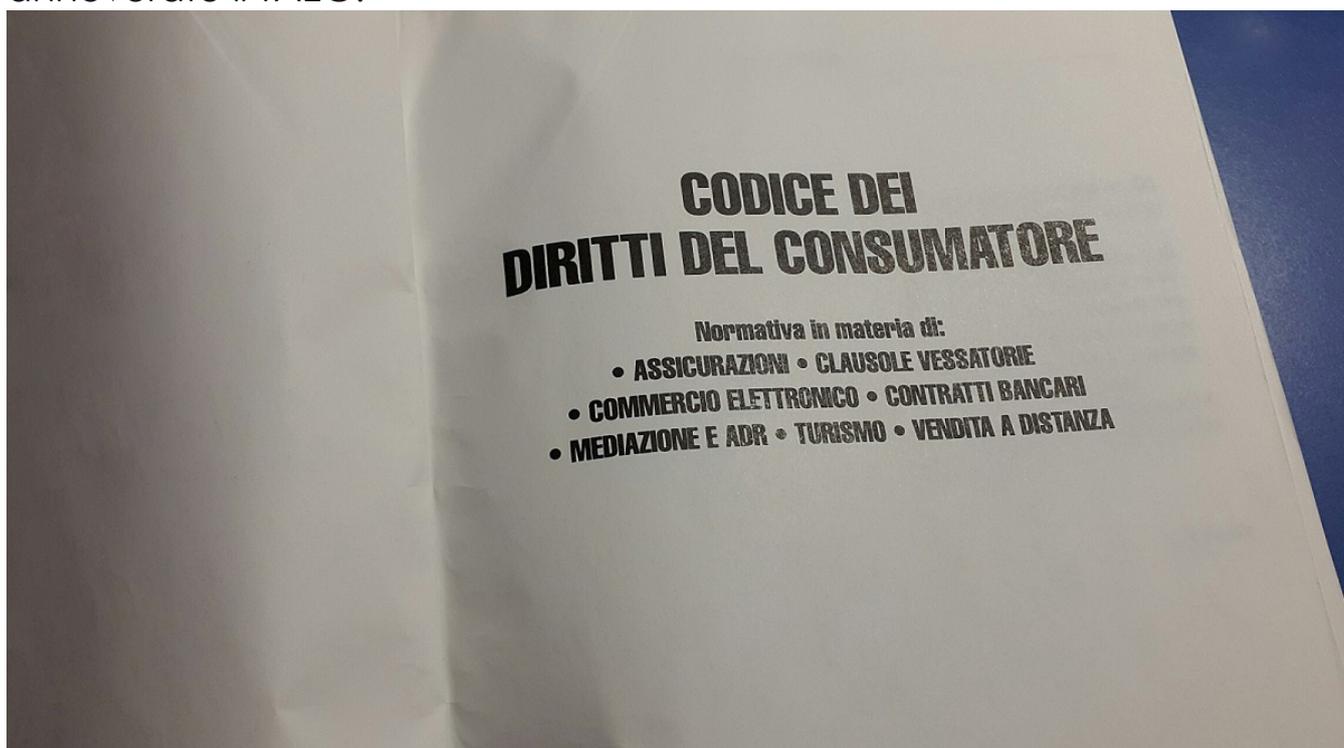
Le clausole che indicano in modo non corretto il TAEG potrebbero essere considerate in ogni caso nulle per violazione della disciplina sulle clausole abusive di cui agli artt. 33 ss. del Codice del Consumo e delle disposizioni previste dall'art. 4 e dell'art. 10, paragrafo 2, lettera g) della Direttiva 2008/48/CE.

Più precisamente l'art. 4 prevede che, relativamente alle informazioni di base da fornire nella pubblicità, qualsiasi attività promozionale, che indichi un tasso d'interesse o

qualunque altro dato numerico riguardante il costo del credito per il consumatore, debba contenere **informazioni di base**, menzionate in forma chiara, concisa e graficamente evidenziata con l'impiego di un esempio rappresentativo, tra le quali, a titolo esemplificativo, viene annoverato il TAEG.

utilizzate per il calcolo di tale tasso (cfr. in applicazione di tale disposizione Corte di Giustizia Europea, Sez. VI, provvedimento C-290/19 del 19 dicembre 2019).

In caso di clausole del contratto relative a costi che non siano stati inclusi, ovvero siano stati inclusi in modo



L'art. 10, paragrafo 2, lettera g), stabilisce che nel contratto di credito devono figurare, in modo chiaro e conciso, il tasso annuo effettivo globale e l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare, calcolati al momento della conclusione del contratto di credito, e devono essere altresì indicate tutte le **ipotesi**

non corretto nel TAEG indicato in contratto, l'art. 125 bis, comma 7, TUB prevede un meccanismo automatico di sostituzione per cui: "a) *il Taeg equivale al tasso nominale minimo dei buoni del tesoro annuali o di altri titoli similari eventualmente indicati dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, emessi nei dodici mesi*

precedenti la conclusione del contratto. Nessuna altra somma è dovuta dal consumatore a titolo di tassi di interesse, commissioni o altre spese; b) la durata del credito è di trentasei mesi”.

Rilevanza delle polizze assicurative obbligatorie ai fini del calcolo del TAEG

Sulla base di tali presupposti normativi, il Collegio di Coordinamento dell'Arbitro Bancario e Finanziario (ABF) ha stabilito che *“in un contratto di finanziamento concluso con un consumatore, **il costo di una polizza assicurativa obbligatoria deve essere incluso nella clausola di determinazione del Taeg**. Se questo non avviene, la clausola è affetta da nullità ai sensi dell'articolo 125 bis, comma 6° del Tub e di conseguenza diventa applicabile il tasso sostitutivo legale previsto dal comma 7° della medesima disposizione”* (Collegio di Coordinamento ABF, Decisione n. 1430 del 18 febbraio 2016).

La rilevanza della polizza assicurativa nel calcolo del TAEG è stata

altresì recentemente ribadita dalla Corte Suprema, secondo la quale *“ai fini della valutazione dell'eventuale natura usuraria di un contratto di mutuo, devono essere conteggiate anche le **spese di assicurazione** sostenute dal debitore per ottenere il credito essendo, all'uopo, sufficiente che le stesse risultino collegate alla concessione del credito. La sussistenza del collegamento può essere dimostrata con qualunque mezzo di prova ed è presente nel caso di contestualità tra spesa di assicurazione ed erogazione del mutuo (Cass. Civ. n. 8806 del 05/04/217)”* (Cassazione, sezione II civile, sentenza 18 dicembre 2019 - 20 agosto 2020, n. 17466).

La presunta facoltatività di alcune polizze

In alcuni casi in cui le polizze sono denominate “facoltative” emerge tuttavia chiaramente che sussiste un collegamento tra l'erogazione del credito e le assicurazioni, quantomeno con presunzione ex art. 2729 c.c., ovvero che **la stipula delle polizze**

assicurative era una condizione necessaria per ottenere il prestito.

Sono infatti da ritenersi “obbligatorie” non solo le polizze la cui sottoscrizione è presupposto necessario per ottenere il credito, ma anche le polizze la cui sottoscrizione costituisce un **presupposto necessario per ottenere determinate condizioni.**

obbligatorio o facoltativo) offerto dal finanziatore congiuntamente al contratto di credito.

Le predette disposizioni precisano altresì che **il servizio si intende obbligatorio** nel caso in cui il consumatore non può stipulare il contratto di credito senza stipulare il contratto avente a oggetto il servizio acces-



In base alle vigenti disposizioni sulla “trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari” emanate da Banca d'Italia per “**servizio accessorio connesso con il contratto di credito**” si intende il servizio obbligatorio per la conclusione del contratto di credito o il servizio (sia esso

sorio oppure non può stipulare il contratto di credito a determinate condizioni senza stipulare il contratto avente a oggetto il servizio accessorio, oppure quando il recesso dal contratto avente a oggetto il servizio accessorio determina l'applicazione di costi o qualsiasi altra

modifica delle condizioni del contratto di credito.

Collegio, "ragionare in senso contrario, dando esclusivo rilievo al



Secondo l'orientamento ormai consolidato dell'ABF, "il formale carattere opzionale della polizza, con clausola contrattuale che qualifica la stessa quale "non obbligatoria", non è decisivo al fine di escludere la necessità che il relativo costo debba essere incluso nella indicazione del TAEG in presenza di elementi che portino a ritenere la sostanziale natura obbligatoria della copertura assicurativa" (Collegio di Coordinamento ABF, Decisione n. 2397 del 25 gennaio 2018).

mero dato formale e riconoscendo, pertanto, la natura facoltativa della polizza assicurativa in ragione della sua sola qualificazione negoziale, comporterebbe, all'evidenza, la possibilità di ridurre sensibilmente, fino ad escluderla, la portata precettiva della normativa di riferimento (art. 121 TUB; nonché, seppur in una diversa prospettiva, art. 28, d.l. n. 1/2012), pregiudicando, di fatto, quel "livello elevato (...) di tutela" degli interessi dei "consumatori della Comunità" cui il legislatore nazionale è chiamato dalla

Come ha lucidamente osservato il

normativa comunitaria (cfr. il considerando n. 9, Direttiva 2008/48/CE) e nella cui direzione si muovono anche gli auspici di IVASS e Banca d'Italia per la definizione da parte degli intermediari di "modalità e tempi di offerta atti a evitare condizionamenti nella negoziazione del finanziamento" (v. la già citata lettera congiunta del 26 agosto 2015). Come confermato anche dai risultati degli accertamenti compiuti dalle Autorità di Vigilanza, il ricorso al solo criterio formale determinerebbe, infatti, un elevato rischio di falsi negativi, connesso alla qualificazione come facoltative di polizze assicurative, in realtà, obbligatorie, con conseguente esclusione del relativo costo dal computo del TAEG".

La qualificazione come obbligatoria della polizza assicurativa è giustificata dalla presenza di un rapporto di connessione particolarmente elevato, che consenta di ritenere pienamente soddisfatto l'interesse del finanziatore alla conservazione delle originarie condizioni patrimoniali e finanziarie del debitore e,

conseguentemente, al contenimento del rischio di una sua insolvenza.

Secondo la condivisibile opinione del Collegio, la connessione "può ritenersi sussistente non solo per le polizze assicurative a copertura del rischio 'morte' e del rischio 'perdita di impiego', ma anche per le polizze a copertura della sopravvenuta inabilità o inidoneità (temporanea o permanente) al lavoro, ovvero di sinistri comunque idonei ad incidere sul rischio solvibilità del cliente/debitore; soluzione, quest'ultima, condivisa dai Collegi territoriali e che è implicitamente confermata anche dal previgente art. 2, terzo comma, D.M. Tesoro, 8 luglio 1992 ("Nel calcolo del TAEG sono inclusi (...) d) le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore, intese ad assicurargli il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità o disoccupazione del consumatore").

Una polizza connessa ad un finanziamento può essere considerata obbligatoria qualora sussistano

presunzioni gravi precise e concordi desumibili dal concorso delle seguenti circostanze:

a) che la polizza abbia funzione di copertura del credito;

b) che vi sia una connessione genetica e funzionale tra finanziamento e assicurazione, nel senso che i due contratti siano stati stipulati contestualmente ed abbiano pari durata;

c) che l'indennizzo assicurativo sia parametrato al debito residuo.

Il valore probatorio di tali presunzioni appare ancora più rilevante quando:

- il contraente ed il beneficiario della polizza assicurativa sia "lo stesso intermediario finanziatore";

- all'intermediario finanziatore è stata "attribuita una significativa remunerazione per il collocamento della polizza assicurativa".

Le polizze assicurative facoltative percepite come obbligatorie

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato (AGCM) ha ritenuto pratica commerciale scorretta, in violazione degli artt. 24 e 25, lettera a), del Codice del Consumo, **l'abbinamento forzoso** tra prodotti di finanziamento, oggetto di richiesta del consumatore alla finanziaria, e prodotti assicurativi non connessi al prestito; nel caso di specie, secondo l'Autorità, **i consumatori erano stati condizionati a sottoscrivere polizze non connesse al finanziamento pur di ottenere quest'ultimo**; in quanto essi percepivano come obbligatoria la polizza per poter ottenere il finanziamento (cfr. Provvedimento n. 28345 del 08.09.2020).

Con una recente comunicazione congiunta Banca d'Italia - IVASS del 17 marzo 2020, gli intermediari bancari, finanziari e assicurativi sono stati invitati a tenere condotte idonee a favorire la **consapevolezza** dei clienti su caratteristiche, obblighi e vantaggi derivanti dalla combinazione dei prodotti offerti. Secondo la predetta comunicazione congiunta, le polizze **qualificate come**

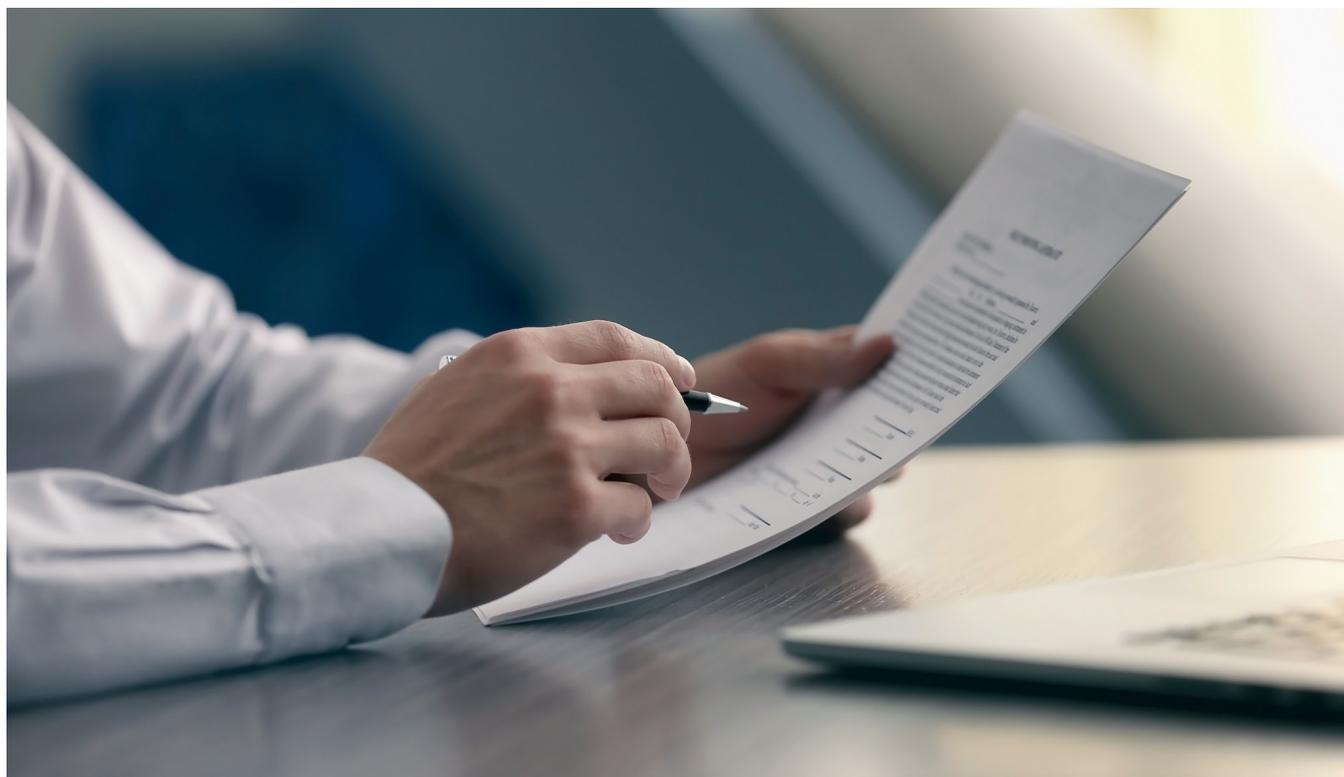
facoltative devono essere espressamente richieste dal cliente, non possono in alcun modo condizionare la concessione del finanziamento e *“devono essere effettivamente prospettate alla clientela quale **servizio aggiuntivo opzionale**, evitando nei colloqui di vendita l'utilizzo di espressioni finalizzate a incutere nel cliente timori di vario genere che possano indurlo a ritenere necessaria la sottoscrizione della polizza”*.

La tutela della consapevolezza del consumatore

In ultima analisi possiamo osservare

come la disciplina sul credito al consumo sia volta a garantire al debitore (soggetto debole del rapporto contrattuale) quella **trasparenza** che gli consenta di prendere una **decisione informata e consapevole**.

A parere dello scrivente, devono pertanto essere inseriti nel calcolo del TAEG i premi di polizze assicurative sostanzialmente necessarie per la conclusione del contratto o per ottenere determinate condizioni, affinché il consumatore sia messo nelle condizioni di **comparare le diverse offerte** di credito presenti sul mercato e **scegliere con piena ed effettiva consapevolezza**.





ACAP

Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari

Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.



 334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori

