

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2006

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Codice delle Valutazioni Immobiliari
La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006
Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat
La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione
Forme di giustizia alternativa

6

QEI

**”... musica e
geometria
sono fondamentalmente
la stessa cosa.
La musica è
geometria
traslata in suoni.
In essa si avvertono
esattamente le
medesime armonie
che informano
la geometria
di un edificio”**

*Giuseppe Perugini
“Progetti e opere”*



Gennaio/Giugno 2006
N. 6 - Anno IV

QEI - QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

COMITATO EDITORIALE

Giampiero Bambagioni

Giovanni Chessa

Ettore Troiani

DIREZIONE, REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE

TECNOBORSA S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Via dell'Umiltà 48 - 00187 Roma

Telefono (+39) 066780119

Telefax (+39) 0669380180

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

REGISTRAZIONE

Registrazione Tribunale di Roma
del 29 maggio 2003 n° 254/2003

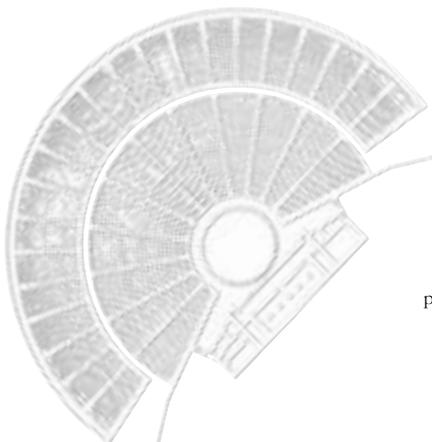
PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma

Monica Macchiaioli

STAMPA

Telligraf S.r.l. - Roma



Per l'intero corredo illustrativo del presente numero
si ringrazia l'Architetto Raynaldo Perugini
per aver dato accesso all'archivio delle opere architettoniche
di Giuseppe Perugini (Buenos Aires 1914 - Roma 1995)



Sin dal 1997 **Tecnoborsa** – società consortile per azioni di emanazione camerale – opera per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Tecnoborsa è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atte a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 30 soci, di cui 24 espressione delle Camere di Commercio e degli enti camerali tra i più attivi in ambito immobiliare, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:
Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi, Como, Cosenza, Macerata, Matera, Milano, Novara, Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Reggio Calabria, Rieti, Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento proprie di **Tecnoborsa** e del suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare – ONMI, è stato creato un nuovo organismo preposto alla ricerca, il Centro Studi sull’Economia immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l’elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l’attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.

L’attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore.

Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio - Ministero dell'Economia e delle Finanze
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ Geo.Val - Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero delle Attività Produttive
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze Dipartimento del Tesoro
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| PRESENTAZIONE | 8 |
| | |
| I - IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI: LA QUALITÀ DEL PROCESSO E DEL SERVIZIO | |
| 1. Introduzione | 11 |
| 2. Il <i>Codice delle Valutazioni Immobiliari</i> | 11 |
| 3. Il <i>Codice</i> quale contributo allo sviluppo e alla trasparenza dei mercati | 13 |
| 4. La struttura del <i>Codice</i> | 15 |
| 5. La qualità totale quale base di sviluppo scientifico del <i>Codice</i> | 17 |
| 6. Le definizioni di Qualità Totale | 19 |
| 6.1. Approccio legato al prodotto | 21 |
| 6.2. Approccio legato al processo | 22 |
| | |
| II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2006: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE - RISTRUTTURAZIONI | |
| 1. Introduzione | 25 |
| 2. Ristrutturazioni interne di un'abitazione | 26 |
| 3. La spesa e gli incentivi | 30 |
| 4. Conclusioni | 32 |
| | |
| III - L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO: TRENT'ANNI DI ABITAZIONI ATTRAVERSO I CENSIMENTI | |
| 1. Introduzione | 35 |
| 2. Le abitazioni in Italia | 36 |
| 3. Le abitazioni occupate da persone residenti: tendenze e trasformazioni | 39 |
| 3.1. Titolo di godimento | 39 |
| 3.2. Dimensioni dell'abitazione | 41 |
| 3.3. Livello di affollamento | 48 |
| 3.4. Cucina e/o angolo cottura | 49 |

| | |
|--|----|
| 4. Gli stranieri residenti e la casa | 51 |
| 4.1. Titolo di godimento | 51 |
| 4.2. Dimensioni dell'abitazione e livello di affollamento | 54 |
| 5. Opere e interventi di ristrutturazione | 55 |
| 5.1. Titolo di godimento e figura giuridica del proprietario | 57 |
| 5.2. Epoca di costruzione e stato di conservazione degli edifici | 59 |

IV - LA CONCILIAZIONE E L'ARBITRATO

| | |
|--|----|
| 1. Introduzione | 63 |
| 2. La Conciliazione: funzioni | 64 |
| 3. L'Arbitrato: funzioni | 66 |
| 4. Le esperienze internazionali: ADR - <i>Alternative Dispute Resolution</i> | 67 |
| 4.1. Gli Stati Uniti | 67 |
| 4.2. Il Regno Unito | 71 |
| 4.3. La Francia | 72 |
| 4.4. L'ADR in Italia | 72 |
| 4.5. ADR in Internet: ODR - <i>On line Dispute Resolution</i> | 73 |
| 5. Commissione delle Comunità Europee: il <i>Libro Verde</i> | 75 |
| 6. Le Camere Arbitrali delle Camere di Commercio | 80 |
| 6.1. La Camera di Commercio Internazionale - ICC Italia | 80 |

UNIONCAMERE - CARATTERISTICHE E VANTAGGI DELLA CONCILIAZIONE DELLE CAMERE DI COMMERCIO

| | |
|--|----|
| 1. Premessa | 84 |
| 2. Le caratteristiche procedurali della conciliazione camerale | 85 |
| 3. I vantaggi della conciliazione camerale | 87 |
| 4. La legislazione italiana | 88 |
| 5. La legislazione comunitaria | 90 |

| | |
|---|----|
| APPENDICE ICSID - <i>INTERNATIONAL CENTRE FOR THE SETTLEMENT OF THE INVESTMENT DISPUTES</i> | 92 |
|---|----|

Presentazione

a cura di Aldo De Marco
Presidente Tecnoborsa



*Aldo De Marco,
 Presidente Tecnoborsa*

Il presente numero della rivista si apre con un significativo saggio attinente la terza edizione *ex-novo del Codice delle Valutazioni immobiliari - Italian Property Valuation Standard* di **Tecnoborsa**. Il nuovo testo innova profondamente la precedente edizione, con l'obiettivo di contribuire a migliorare sensibilmente la qualità del processo e del prodotto di valutazione (Rapporto estimativo) e costituisce uno strumento nel quale sono state armonizzate la scienza estimativa nazionale con gli standard valutativi internazionali, gli IVS - *International Valuation Standard*, con i principi contabili internazionali, gli IAS/IFRS - *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards*, con Basilea 2 ed, inoltre, tiene conto delle migliori pratiche professionali internazionali, in particolare quelle in uso nel Regno Unito e negli Stati Uniti. Questi i principali temi sviluppati: la misurazione delle consistenze ai fini delle valutazioni immobiliari secondo uno standard unico, ovvero un metodo di misurazione delle superfici definito sulla base dei principi e dei criteri delle norme di misura internazionali, che separano nettamente la misura delle superfici dal calcolo della superficie commerciale; le definizioni dei valori di stima (dal valore di mercato a quelli diversi), identificati in modo confacente alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa; i procedimenti di stima secondo gli standard internazionali - *market approach*, *cost approach* e *income approach* - ovvero i metodi di stima uniformi in questi standard e pacifici nella letteratura estimativa internazionale; gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di valutazione o perizia; i principi di revisione del Rapporto di valutazione; la definizione del *Codice Etico-Deontologico* del valutatore. Inoltre, per la prima volta, il *Codice* definisce le Linee Guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito, con l'assunzione del *Mortgage Lending Value*; le Linee Guida per

la valutazione degli immobili agricoli; le Linee Guida per la valutazione delle quote condominiali di proprietà.

Come è consuetudine, **Tecnoborsa** effettua annualmente un'articolata analisi sul mercato immobiliare con l'Indagine che quest'anno tocca circa 3.000 famiglie residenti su tutto il territorio nazionale. Data l'attualità dell'argomento, si è scelto di approfondire, in particolare, l'ambito delle ristrutturazioni all'interno delle abitazioni, incrementate dal 1998 ad oggi anche dagli aiuti statali. Il fenomeno ha interessato circa 2 milioni di famiglie solo nell'ultimo biennio 2004-2005 e, grazie all'aumento dal 36% al 41% degli incentivi fiscali, agli inizi del 2006 le domande hanno toccato cifre da record, superando i 2 milioni e mezzo di richieste. Ne è venuto fuori un quadro assai esauriente che tocca gli interventi veri e propri, ovvero le parti ristrutturate, le motivazioni che hanno spinto a effettuare i lavori e la spesa sostenuta. La parola d'ordine delle famiglie italiane è stata "razionalizzare gli spazi", specialmente per quelle che non si possono permettere l'acquisto di una nuova casa più adatta alle esigenze familiari.

Sempre in tema di abitazioni, ancora una volta **Tecnoborsa** ha chiesto all'Istat un contributo a partire dai dati dell'ultimo Censimento effettuato, per leggere da vicino i cambiamenti in atto nello stile dell'abitare italiano con un confronto nel trentennio che va dal 1971 al 2001. Dimensioni, titolo di godimento, livello di affollamento, il focolare domestico, questi gli argomenti trattati, sia per quanto riguarda i residenti italiani che per quanto riguarda gli stranieri residenti., anche in considerazione degli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione – temi rilevati per la prima volta nel 2001.

Infine, anche con l'ausilio di Unioncamere, sono stati affrontati in maniera approfondita ma con intento divulgativo, gli istituti della Conciliazione e dell'Arbitrato, così come adottati dal sistema delle Camere di Commercio Italiane e alla luce delle importanti esperienze internazionali della Camera di Commercio Internazionale – ICC Italia e della Corte Arbitrale Europea. La Commissione della Comunità Europee ha, inoltre, istituito il *Libro Verde* per diffondere maggiormente queste forme di giustizia alternativa volte allo snellimento della giustizia ordinaria con evidente vantaggio delle parti, oltre che del sistema giudiziario. •



Per la prima volta, il Codice definisce le Linee Guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito, le Linee Guida per la valutazione degli immobili agricoli e le Linee Guida per la valutazione delle quote condominiali di proprietà

I - IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI: LA QUALITÀ DEL PROCESSO E DEL SERVIZIO

a cura di Giampiero Bambagioni,
Coordinatore responsabile e Co-autore del
Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità totale quale base per l'evoluzione scientifica e
l'internazionalizzazione dei principi e dei criteri
di misurazione del valore degli immobili

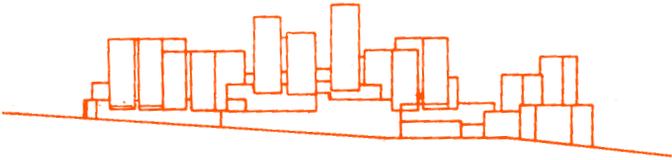


*Giuseppe Perugini,
progetto di
concorso della
Città Giudiziaria,
Roma (1958)*

1. Introduzione

Le aspettative del comparto economico-immobiliare, finanziario e professionale, finalizzate al raggiungimento di una standardizzazione dei principi e dei criteri estimativi nazionali con quelli in uso nelle economie maggiormente sviluppate a livello internazionale, sono rimaste tali sino a pochi anni fa, nonostante encomiabili iniziative poste in essere principalmente in sede accademica. Anche alcune banche – in assenza di univoci standard – avevano ravvisato l'esigenza di elaborare Linee Guida per uso interno, al fine di rispondere a specifiche esigenze operative connesse al credito ipotecario e quale tentativo di armonizzazione degli elaborati dei periti accreditati dalla banca.

Il Codice considera i concetti, le definizioni dei valori di stima, i criteri e i procedimenti di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e gli standard valutativi e contabili internazionali



Pertanto, con il saggio che segue – che in buona parte rimanda alla prima parte del *Codice* – ci si prefigge l'obiettivo di avviare un percorso di riflessione su basi scientifiche che, attraverso una trattazione con finalità divulgative, possa favorire la cultura estimativa incentrata su un approccio teso alla qualità totale. Quindi un approccio che consenta di contemperare, nello stesso tempo, l'esigenza di sviluppare la misurazione del valore degli immobili, l'armonizzazione e la standardizzazione delle procedure, le *best practices* professionali nel settore immobiliare al fine del miglioramento dello standard dei servizi, incontrare le attese del cliente-consumatore e, in ultima analisi, favorire la "mobilità degli immobili".

2. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari

Nell'anno 2000, in conseguenza di un progetto condiviso a partire dal 1998 nell'ambito del Comitato Tecnico-Scientifico di Tecnoborsa, ha visto la luce la prima edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cdvi) - *Italian Property Valuation Standard*. Nel 2002 è stata elaborata la seconda edizione del Cdvi, implementata ed integrata con un Codice etico-deontologico del Valutatore.

La nuova edizione del Cdvi, profondamente rinnovata ed ampliata, è stata presentata agli operatori, ai rappresentanti del mondo scientifico e alla stampa il 20 dicembre 2005 a Roma, nel contesto del Tempio di Adriano.



*Giuseppe
Perugini,
padiglione
italiano
all'Esposizione
di Bruxelles
(1956-1958)*

Nei primi cinque mesi del 2006 la terza edizione del *Codice* è stata diffusa in oltre 18.000 copie; di queste, oltre 15.000 sono state distribuite a livello istituzionale (tribunali, enti, biblioteche universitarie, ecc.) e professionale in ambito nazionale. Circa 3.000 copie di una specifica versione realizzata integralmente in inglese, sono state diffuse agli operatori esteri, rappresentanti di istituzioni, investitori internazionali e operatori leaders, principalmente nell'ambito del Mipim di Cannes – la maggiore manifestazione internazionale del settore immobiliare.

In considerazione del valore scientifico del Cdvi, in correlazione con quanto sopra, possiamo sottolineare come oggi il sistema Paese possa finalmente disporre di uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare il termine di raffronto professionale e il punto di riferimento per i va-

lutatori italiani, in quanto fornisce loro gli strumenti necessari per rispondere alle domande del settore economico-immobiliare e finanziario italiano, sulla base della recente evoluzione normativa e delle *best practices* internazionali.

Il *Codice* si configura, inoltre, come un testo basilare per la formazione in ambito accademico e **Tecnoborsa**, in linea con le proprie finalità di promozione dello sviluppo e della regolazione del settore economico-immobiliare, sta favorendo il recepimento dei principi e dei criteri applicativi richiamati nel Cdvi promuovendo, in cooperazione con le molteplici Università interessate, specifici percorsi formativi, inclusi corsi di aggiornamento e di alta formazione specialistica, quale quello attivato con l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" – Dipartimento Itaca, (19/21 giugno 2006), in tema di Valutazione Immobiliare.

3. Il Codice quale contributo allo sviluppo e alla trasparenza dei mercati

Possiamo osservare che il mercato immobiliare italiano – ancorché evolutosi notevolmente negli ultimi 10 anni – presenta una serie di condizionamenti dovuti, principalmente, alla ancora insufficiente trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta attrattività/competitività di certe aree, alla legislazione fiscale meno favorevole rispetto ad alcuni Paesi dell'area UE, ad una integrazione con il mercato mobiliare talvolta non pienamente competitiva rispetto a quella di altre Economie sviluppate. Molti ritengono che la cultura immobiliare, intesa come il complesso delle manifestazioni concernenti il processo evolutivo del settore immobiliare, legato a condizioni economiche e ambientali e a periodi storici, non risulta – in certi casi – ancora sufficientemente sviluppata rispetto a quella degli altri Paesi maggiormente industrializzati, dove l'opinione pubblica esprime un atteggiamento complessivo più maturo e partecipe.

Il Cdvi si pone come obiettivo generale il conseguimento di condizioni di maggiore trasparenza ed equità del mercato immobiliare, al fine di concorrere a modernizzarlo e a renderlo più efficiente, dinamico e integrato; inoltre, si propone di rappresentare la pratica corrente e di prefigurare la migliore prassi nella professione del valutatore. A questo fine il *Codice* considera i concetti, le definizioni dei valori di stima, i criteri e i procedimenti di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e gli standard valutativi e contabili internazionali. Per questo è stato spesso necessario

un approccio diverso da quello utilizzato nella prassi locale e/o presente nella normativa.

Lo sviluppo del Cdvi riguarda: la pratica valutativa corrente dei valutatori professionali italiani; gli avanzamenti della metodologia estimativa scientifica; i principi e i concetti dei principali standard internazionali. Lo standard prefigurato dal *Codice* considera la pratica valutativa professionale e la letteratura estimativa, temperando le esigenze degli operatori (valutatori, committenti, intermediari, contribuenti, professionisti, ecc.), in modo da configurare uno standard di requisiti minimi, ossia di categorie normative minime, necessarie e richieste per la valutazione. Questo standard possiede la prerogativa di perseguire la qualità totale intesa come percorso armonico tra qualità del servizio (o del prodotto) e qualità del processo produttivo; con l'ambizione di definire uno standard italiano riconosciuto internazionalmente.

Per fare questo il Cdvi richiama i concetti, le definizioni, i criteri e i procedimenti di stima, esponendoli nei loro contenuti, e invita a prendere decisioni sulle parti mancanti o carenti dell'attuale quadro metodologico e professionale. Il risultato è uno standard valutativo composto da un insieme di requisiti minimi di applicazione.

Gli *International Valuation Standards* (IVS), gli *European Valuation Standards* (EVS) e la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) sostengono norme estimative uniformi e di validità generale per le valutazioni. Gli *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* (IAS/IRFS) e i *Generally Accepted Va-*



Il procedimento valutativo più diffuso a livello internazionale e quello dai risultati più probanti, noto internazionalmente come *market approach*, non è sufficientemente applicato in Italia. Per questo abbiamo ritenuto opportuno esporre nel Codice le fasi di questo procedimento ed applicare gli adattamenti alla realtà immobiliare ed estimativa del nostro Paese

valuation Principles (GAVP) forniscono indicazioni per la valutazione dei cespiti aziendali e patrimoniali ai fini contabili (*fair value*).

In merito all'introduzione degli standard internazionali occorre avere la consapevolezza che questi standard sono stati impostati in realtà immobiliari differenti da quella del nostro Paese. Le definizioni del valore di mercato e dei valori diversi da quello di mercato (valore di uso, valore di realizzo, valore di fusione, ecc.) sono numerose e nel nostro mondo immobiliare possono apparire distanti e talvolta sovrabbondanti. In questi standard figurano le stime di interessi e di diritti anche molto diversi dai nostri e da quelli della nostra normativa. È necessario, quindi, recepire per quanto possibile e opportuno gli standard internazionali, per prospettare uno standard che si possa adattare pienamente alla situazione italiana.

4. La struttura del Codice

Lo standard del Cdvi propone:

- le definizioni dei valori stima (di mercato e di quelli diversi da quelli di mercato), scelti in modo confacente alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- un metodo di misurazione delle superfici immobiliari, secondo i principi e i criteri delle norme di misura internazionali, che separano nettamente la misura delle superfici dal calcolo della superficie commerciale; la prima è riferita alla misura fisica che può essere uniformata, la seconda è riferita alla prassi commerciale seguita nei diversi mercati locali che eccezionalmente può essere unificata;
- i procedimenti di stima secondo gli standard internazionali (*market approach*, *cost approach* e *income approach*); si tratta di metodi di stima uniformi in questi standard e pacifici nella letteratura estimativa internazionale;
- gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di valutazione;
- i principi di revisione del Rapporto di valutazione;
- le note esplicative su specifici temi delle valutazioni.

L'applicazione dei procedimenti di stima indicati negli standard internazionali è largamente disattesa nel nostro Paese. Alcuni procedimenti di stima in uso in Italia non superano l'esame degli standard internazionali, oltre ad essere intrinsecamente deboli sul piano scientifico e inaccettabili sul piano professionale. Molti metodi di stima italiani non applicano gli standard e le regole estimative e contabili. La manualistica estimativa commerciale ripropone acriticamente stereotipi valutativi, basati incautamente

su coefficienti numerici fissi, come se la multiforme natura dei mercati immobiliari locali, ove sono collocati gli immobili da valutare, fosse indifferenziata tipologicamente e spazialmente e immutabile nel tempo. Nonostante ciò queste stime sono molto diffuse e, in mancanza di altro, accettate dalla platea dei clienti.

Sta di fatto che il procedimento valutativo più diffuso a livello internazionale e quello dai risultati più probanti, noto internazionalmente come *market approach*, non è sufficientemente applicato in Italia. Per questo abbiamo ritenuto opportuno esporre nel Codice le fasi di questo procedimento ed applicare gli adattamenti alla realtà immobiliare ed estimativa del nostro Paese.

L'*income approach* in Italia è conosciuto come stima analitica, e si può paragonare alla *direct capitalization*, ma la letteratura estimativa e gli standard internazionali considerano anche la *yield capitalization* e la *discounted cash flow analysis*. Per tutti questi procedimenti è necessario definire i requisiti minimi di applicazione e le assunzioni applicative. I requisiti minimi intendono contemperare le esigenze dei procedimenti estimativi correttamente applicati con le difficoltà di reperire i dati, di elaborare i procedimenti e di presentare i risultati di stima da parte dei professionisti valutatori italiani.

Il *cost approach* stima i valori diversi da quelli di mercato e ha interesse nelle stime contabili e come base per separare il valore del terreno da quello del fabbricato, la rendita pura da quella edilizia. In Italia questo procedimento è spesso considerato un ripiego metodologico che si adopera nella stima degli immobili strumentali.

Gli argomenti e i temi affrontati dal Cdvi non devono considerarsi esaustivi se

rapportati alla professione del valutatore, che si basa su diversi principi valutativi, criteri e procedimenti di stima e sull'immensità casistica pratica.

Il *Codice* riconosce che le sue applicazioni sono legate a specifici problemi di valutazione, la cui soluzione dipende dalla capacità del valutatore di scegliere i criteri e i procedimenti opportuni e dalla sua capacità di giudizio.

Quando standard di altre materie devono essere applicate nelle valutazioni, il Cdvi suggerisce ai valutatori di comprendere appieno la finalità della valutazione e di rispettare sia le normative delle altre materie che gli standard attinenti le valutazioni immobiliari.

I paragrafi del *Codice* prevedono un'esposizione articolata e basata su:

- l'*introduzione* nella quale è presentato il tema e indicato l'obiettivo del Cdvi in senso preparatorio e propeudeutico;
- le *definizioni* dove sono indicati il complesso degli elementi volti a caratterizzare e circoscrivere il tema sul piano concettuale, secondo la letteratura estimativa e gli standard valutativi internazionali;
- la *discussione* dove è svolto un esame approfondito del tema e delle questioni attinenti e dove sono esposte anche le obiezioni e le proposte;
- l'*applicazione* dove sono indicate le utilizzazioni funzionali del tema del paragrafo e sono dettate norme ai fini della valutazione e della soluzione di problemi e di quesiti.

In sintesi, il *Codice* affronta i seguenti temi:

- la misurazione degli immobili per le valutazioni immobiliari secondo uno standard unico (*capitolo 2*);



Giuseppe Perugini, foto del plastico del piano di ricostruzione di Piedimonte San Germano, Cassino (1955)

- la definizione del valore di mercato e le definizioni dei valori diversi dal valore di mercato (*capitoli 5 e 6*);
- l'esame dei procedimenti di valutazione (*capitolo 8*);
- i contenuti del rapporto di valutazione (*capitolo 9*);
- il riesame delle valutazioni (*capitolo 10*);
- i precetti del Codice di condotta etico-deontologica (*capitolo 11*);
- le linee guida per le valutazioni per la concessione del credito (*Nota esplicativa 1*);
- le linee guida per la valutazione degli immobili agricoli (*Nota esplicativa 2*);
- le linee guida per la valutazione delle quote condominiali di proprietà (*Nota esplicativa 3*).

Per la comprensione e l'utilizzo dello standard del Cdvi è importante rendersi conto che le definizioni, la discussione e le applicazioni di ciascun paragrafo devono essere intesi come parti di un insieme.

5. La qualità totale quale base di sviluppo scientifico del Codice

Al fine di favorire l'adozione del Cdvi merita richiamare l'attenzione sui concetti essenziali della qualità, per quanto concerne le informazioni e le valutazioni nel settore immobiliare.

È noto come il concetto di qualità ha seguito nel tempo un percorso di progressiva estensione e maturazione, fino all'attuale accezione di qualità totale. Tale percorso può essere schematizzato in tre fasi:

- 1) qualità del prodotto o servizio;
- 2) qualità del processo produttivo;
- 3) qualità totale.

Le norme relative alla qualità sono state originariamente rivolte al prodotto o al servizio destinato al mercato, con particolare riguardo alla tutela dell'utente o consumatore. La crescente consapevolezza che la qualità del prodotto o servizio si genera nei processi, ha portato ben presto all'estensione delle norme ai processi produttivi. Infine, più recentemente si è rafforzato il concetto di Qualità Totale, che si riferisce all'estensione dell'approccio qualitativo a tutti i livelli, settori, processi aziendali, anche quelli che non generano prodotti o servizi per il mercato.

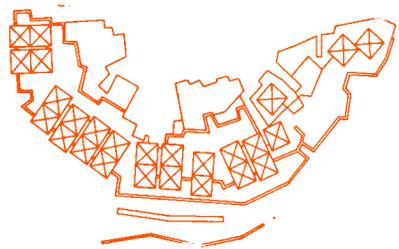
La progressiva estensione del concetto di qualità è strettamente connessa con la parallela estensione dell'orizzonte dei soggetti interessati, dall'ottica dell'acquirente all'ottica del fornitore o produttore. Dapprima la qualità (di prodotto) è stata orientata prevalentemente alla soddisfazione del cliente. Poi, la qualità (di processo e totale), mirando al miglioramento dell'efficienza, alla riduzione dei tempi e alla minimizzazione

dei costi, è stata orientata anche alla soddisfazione del produttore.

L'evoluzione segnata dai tre gradi predetti è puntualmente rispecchiata dall'evoluzione della normativa. Dapprima le norme sono state concepite nell'ottica della tutela del cliente nei confronti del fornitore, al fine di garantire standard qualitativi minimi del servizio. Più recentemente, l'attività normativa ha imboccato anche una diversa direzione, che è pienamente recepita dalla norma ISO 9004.

Si tratta di una guida alla costruzione della qualità concepita nell'ottica del fornitore, intenzionalmente svincolata dal rapporto contrattuale tra fornitore e acquirente, che pone l'accento sul primo piuttosto che sul secondo.

Per quanto riguarda lo specifico ambito di interesse del Cdvi, si osserva che nel settore delle informazioni e delle valutazioni immobiliari, fino ad oggi, l'approccio legato alla qualità non ha ancora raggiunto un sufficiente livello di diffusione. Da un lato, infatti, la definizione di standard minimi per la qualità del servizio (informazione o valutazione) appare ancorata ad iniziative settoriali, ancorché aventi crescente diffusione ed applicazione, quale ad esempio la Norma UNI 10750 Agenzie immobiliari - Re-

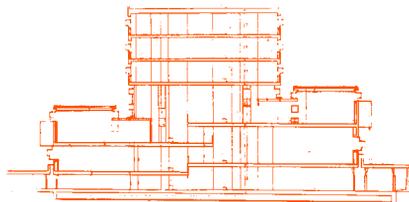


quisiti del servizio¹ la quale, peraltro, ove ed in quanto compatibile, deve intendersi complementare e recepita nella presente edizione del *Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Dall'altro, la diffusione dei concetti della Qualità Totale all'interno delle strutture deputate alla raccolta e all'elaborazione delle informazioni immobiliari non è ancora pervenuta, in molti casi, ad un sufficiente e intelligibile grado di applicazione.

In una prospettiva di superamento dei limiti sopra esposti, con il Cdvi si pongono le basi per l'evoluzione di due settori di attività:

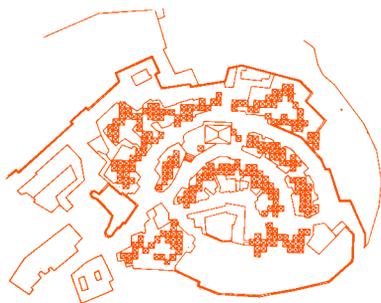
- la valutazione, ovvero la redazione di stime e perizie relative a beni immobili;
- l'informazione, ovvero la raccolta, elaborazione e restituzione di dati di mercato primari (valori, redditi, ecc.).

Mentre il primo settore di attività è integralmente interessato dal *Codice*, il settore relativo all'informazione è coinvolto limitatamente all'interfaccia tra informazione e valutazione. In altri termini, il *Codice* intende definire quali siano i requisiti qualitativi ai quali deve rispondere l'attività di informazione, perchè i relativi *output* possano essere impiegati a fini valutativi.



Per quanto riguarda lo specifico ambito di interesse del Codice, si osserva che nel settore delle informazioni e delle valutazioni immobiliari, fino ad oggi, l'approccio legato alla qualità non ha ancora raggiunto un sufficiente livello di diffusione

⁽¹⁾ La norma italiana UNI 10750 costituisce il primo articolato di regolazione della qualità nel settore dei servizi immobiliari approvata (dal 1998) nell'ambito UE. Al fine dell'armonizzazione con le best practices internazionali e nazionali la norma è stata riscritta nel corso del 2005, a cura di una commissione di esperti istituita presso l'Uniter, alla quale ha fornito un contributo scientifico anche lo Scrivente. In particolare, ancorché incentrata sulla normazione di servizi caratteristici del mercato immobiliare, per quanto attiene la prassi valutativa sono stati introdotti nuovi parametri quantitativi e qualitativi mediante la definizione di specifiche linee guida funzionali alla misurazione del valore commerciale degli immobili.



Il processo di progettazione prevede l'elaborazione di documenti scritti, che consistono in tre livelli di specifiche:

- specifiche del servizio;
- specifiche per la realizzazione del servizio;
- specifiche per il controllo della qualità.

Con riferimento al settore delle valutazioni immobiliari, scopo principale del *Codice* è di fornire un supporto alla redazione di specifiche del primo livello (specifiche del servizio), delineando un modello applicabile ad una pluralità di casi diversi. Le specifiche del secondo e terzo livello, invece, difficilmente possono essere ricondotte a un modello di validità generale, poiché richiedono di essere riferite alla reale configurazione di uno specifico soggetto valutatore. Comunque, l'organica stesura di specifiche del servizio contenuta nel *Codice* può agevolare anche la redazione di specifiche per la realizzazione del servizio e per il controllo della qualità.

Le *specifiche del servizio* (UNI EN 29004-2 6.2.3.) sono finalizzate alla descrizione completa e precisa delle caratteristiche del prodotto/servizio offerto e delle relative condizioni di accettabilità (requisiti minimi). In particolare, il Cdvi intende fornire un supporto in merito:

- alla definizione della terminologia e delle convenzioni da adottare;
- alla definizione dei requisiti minimi per quanto riguarda i contenuti economici e tecnici.

Le *specifiche per la realizzazione del servizio* (UNI EN 29004-2 6.2.4.) contengono le procedure per la realizzazione del servizio, con la descrizione delle modalità da seguire nel processo di realizzazione del servizio. Definiscono i mezzi e

i metodi utilizzati per offrire il servizio. In particolare, le specifiche per la realizzazione di valutazioni immobiliari possono riguardare:

- la definizione del livello di competenza professionale richiesto, delle norme deontologiche, dei criteri comportamentali;
- l'individuazione dei requisiti minimi per la scelta dei subfornitori (informazioni di mercato); l'importanza di tale aspetto viene sottolineata con forza dalla Norma UNI EN 29004: *"I prodotti e i servizi acquistati possono essere determinanti per la qualità, i costi, l'efficienza e la sicurezza dei servizi forniti da un'organizzazione di servizi. [...] I requisiti per gli approvvigionamenti dovrebbero almeno riguardare [...] la selezione di subfornitori qualificati"*.

Le *specifiche del controllo qualità* (UNI EN 29004-2 6.2.5) definiscono le procedure per la valutazione e il controllo delle caratteristiche del prodotto/servizio e della sua erogazione. Tali procedure si concretizzano in *check list* che consentono di verificare la completezza dell'elaborato e la sua rispondenza alle specifiche elencate nei punti precedenti.

Per quanto riguarda la possibilità di definire un insieme di specifiche atte a governare il processo di stima e il relativo prodotto, ovvero il Rapporto di valutazione, è necessario prendere l'avvio da un'analisi dei principali approcci già in uso. Ad un primo esame, è possibile ricondurre la totalità degli approcci a due principali categorie, che possono essere così sinteticamente definite:

- l'approccio legato al prodotto consiste nel definire le specifiche della valutazione in termini di articolazione

del contenuto del Rapporto finale; si tratta dell'approccio di gran lunga più diffuso, essenzialmente grazie alla sua elasticità, poiché le specifiche che ne derivano prescindono dalle caratteristiche dell'organismo o soggetto valutatore, e conseguentemente possono essere adottate ed applicate ad una pluralità di soggetti diversi;

- l'approccio legato al processo, che consiste nel definire le specifiche della valutazione in termini di articolazione (generalmente cronologica) delle attività o azioni che il soggetto valutatore deve compiere nel corso del processo di valutazione.

6.1. Approccio legato al prodotto

L'approccio legato al prodotto trova applicazione in numerosi manuali di specifiche elaborati, per uso interno, da enti e istituzioni. Trova inoltre riscontro negli standard definiti da organismi e categorie professionali che effettuano valutazioni, in ambito nazionale e internazionale. L'esempio più rappresentativo di questo approccio è l'*Appraisal and Valuation Manual* del *Royal Institute of Chartered Surveyors* (meglio noto come *Red Book*).

Con riferimento a quest'ultimo esempio, è utile evidenziare alcune peculiarità che possono essere sintetizzate nelle seguenti proprietà: elasticità, responsabilità, trasparenza.

Per *elasticità* si intende che le specifiche non costringono il valutatore ad aderire a schemi e metodi rigidi e prefissati, come il caso relativo all'individuazione del valore di stima da ricercare nella valutazione.

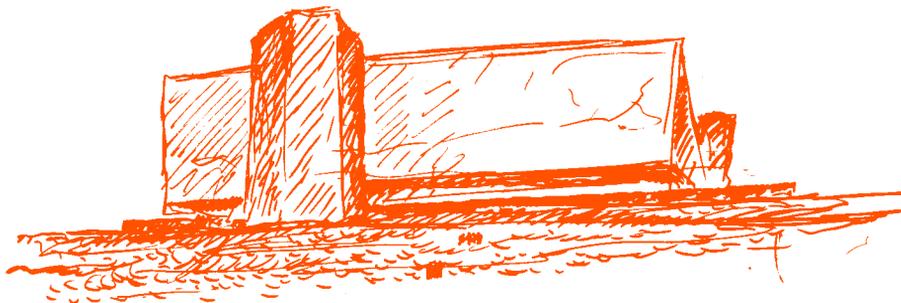
La *responsabilità* spinge il valutatore a dichiarare i limiti del proprio operato, e



Giuseppe Perugini, Pretura Penale, Città Giudiziaria, Roma (1958-1963)

conseguentemente il livello di responsabilità nei confronti del committente ed eventualmente di soggetti terzi; in particolare, è posto l'accento sulle fonti, sui limiti della loro attendibilità e sulla natura delle informazioni sulle quali si è fatto affidamento nella valutazione; il valutatore deve chiarire se alcuni aspetti del Rapporto di valutazione necessitano di ulteriori approfondimenti o se gli sia stato precluso l'accesso ad informazioni essenziali.

La *trasparenza* è legata al processo di stima, al fine di evitare qualunque ambiguità o equivoco da parte dei soggetti che faranno uso della valutazione; il processo valutativo deve essere chiaramente dichiarato e definito.



6.2. Approccio legato al processo

L'approccio legato al processo è più raro, anche se da tempo è ben presente agli studiosi della disciplina estimativa e ai valutatori più aggiornati; la metodologia estimativa articolava il giudizio di stima in tre momenti (E. Di Cocco)²:

- l'interpretazione dei rapporti economico-giuridici intercorrenti fra cose e fatti da stimare e persone implicate; l'individuazione dell'aspetto economico del valore (o criterio di stima);
- la scelta di uno o più procedimenti di stima;
- l'individuazione delle condizioni di fatto; la definizione delle condizioni ipotetiche; l'individuazione dei dati elementari di fatto necessari; l'individuazione dei dati elementari ipotetici necessari.

Le operazioni successive sono: la misura (o conteggio o accertamento) dell'entità dei dati elementari di fatto; la stima dei dati ipotetici; l'esecuzione dei calcoli previsti nel procedimento.

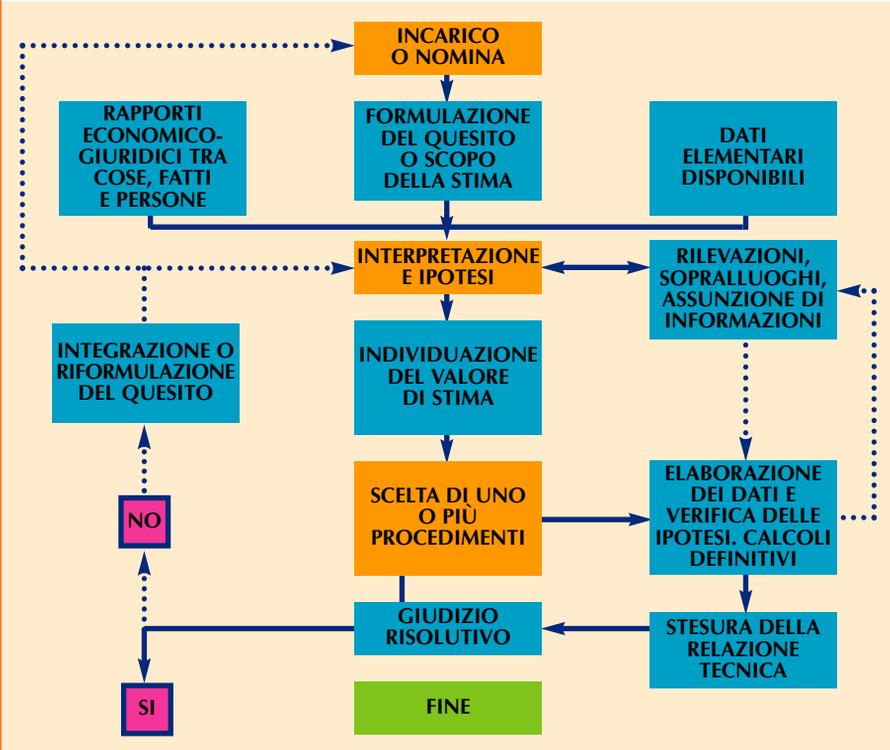
Sulla base di questo approccio è stato formalizzato un modello grafico del processo di valutazione; si tratta di uno schema diagrammatico, in cui le diverse attività sono collegate da linee dire-

L'approccio legato al prodotto trova applicazione in numerosi manuali di specifiche elaborati, per uso interno, da enti e istituzioni. Trova inoltre riscontro negli standard definiti da organismi e categorie professionali che effettuano valutazioni, in ambito nazionale e internazionale

zionali a tratto continuo (fasi obbligatorie) e tratteggiate (fasi possibili e, quindi, facoltative); (M. Grillenzoni e G. Grittani)³, (fig. 2).

Qualora non sia riferito a specifici soggetti valutatori, i modelli del processo di valutazione scontano una certa genericità. Non risulta agevole, infatti, individuare ed articolare compiutamente un insieme di attività finalizzate alla valutazione, prescindendo dall'analisi dell'organizza-

FIGURA 2
SINTESI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE



Fonte: M. Grillenzoni e G. Grittani, Estimo - Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, 1994.

⁽²⁾ “Enzo Di Cocco: il docente, l’estimatore, l’economista, il politico agrario”, saggio curato dall’Università degli Studi di Bologna, Istituto di Economia e Politica agraria, Bologna, CUSL, 1992.

⁽³⁾ Maurizio Grillenzoni, insigne studioso, è stato ordinario di estimo rurale nella Facoltà di Agraria dell’Università degli Studi di Bologna e Presidente del CeSET. (Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale); Giovanni Grittani è illustre studioso di estimo e docente universitario; insieme sono autori di uno dei testi chiave della scienza estimativa nazionale: “Estimo - Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi”, Bologna, Edizioni Calderini, 1994.

zione e/o del soggetto che compie la valutazione stessa. Perciò il Cdvi presenta un modello di specifiche del servizio di valutazione immobiliare correlato principalmente al prodotto (rapporto/perizia di valutazione), senza trascurare alcuni rilevanti nodi relativi al processo, anche quando questi non hanno riflessi diretti sul prodotto, come nel caso ad esempio della modalità e della forma dell’incarico. •

II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2006: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE - RISTRUTTURAZIONI

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

Tra ristrutturazioni e agevolazioni fiscali
la parola d'ordine delle famiglie italiane
è razionalizzare gli spazi



*Giuseppe Perugini,
edificio in
Via Labicana,
Roma (1973-1975)*

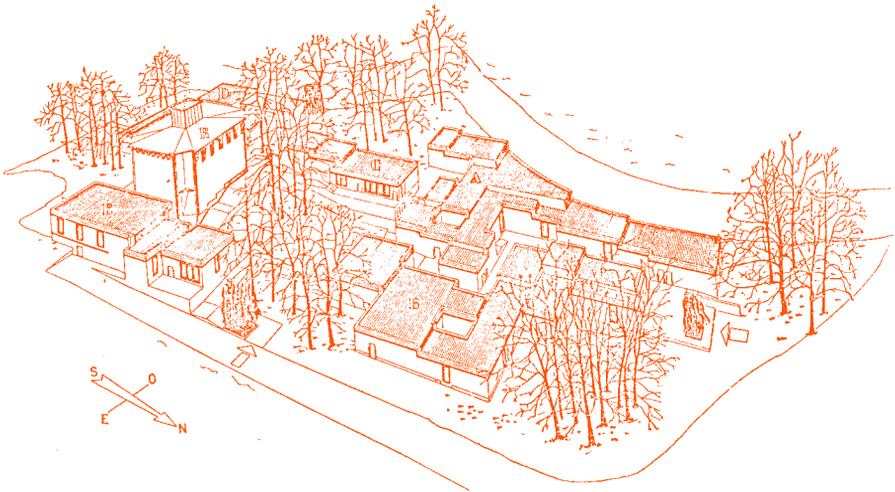
1. Introduzione

L'Indagine 2006 sulle famiglie italiane affronta per la prima volta il tema delle ristrutturazioni edilizie e delle agevolazioni fiscali ad esse collegate, di grande attualità dal 1998 ad oggi, alla luce delle istanze per il risparmio energetico e per l'ambiente.

Nelle città italiane si consuma circa il 40% dell'energia nazionale e l'Italia è stato uno dei primi paesi a recepire – almeno a livello normativo – la direttiva europea del 2002 sul rendimento e la certificazione energetica in edilizia, in base alla quale ogni edificio dovrà essere certificato per poterne controllare il consumo energetico, contribuendo al risparmio per le generazioni future.

Infatti, l'impegno politico mondiale sottoscritto con il Protocollo di Kyoto¹ da 132 stati – ed entrato in vigore dal 16 febbraio 2005 – è un atto di responsabilità dei governi e dei cittadini per risparmiare energia e per formare una vera e propria cultura per l'ambiente.

A livello nazionale, il governo ha deciso di ampliare il numero di impianti per l'energia fotovoltaica da installare entro il 2015; Roma, in quanto Capitale, si sta già adeguando gradualmente a Kyoto e alle direttive europee, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni private e pubbliche, sia per quanto riguarda gli immobili esistenti, per dare un importante segnale al Paese verso uno sviluppo ecocompatibile; Milano ha lanciato



¹ Il Protocollo di Kyoto impegna i paesi industrializzati e quelli a economia in transizione (i paesi dell'Est europeo) a ridurre complessivamente del 5,2% le principali emissioni antropogeniche di gas ad effetto serra, nel periodo compreso tra il 2008 e il 2012.

un programma di risparmio per ridurre i consumi energetici in tutta la provincia dell'1%, equivalente ad un risparmio di 70 milioni di euro l'anno.

Dunque, la certificazione energetica degli edifici sta per diventare realtà ed investe la progettazione del nuovo, la costruzione e la gestione, poiché dovrà essere allegata a tutte le operazioni di compravendita immobiliare, configurandosi quale strumento di giudizio al servizio degli acquirenti e, al tempo stesso, conferendo valore aggiunto al nostro patrimonio nazionale.

Come previsto dalle normative internazionali, di fondamentale importanza sono gli incentivi fiscali per le ristrutturazioni che, in Italia, sono partiti nel 1998 e, ad oggi, hanno toccato la quota di 2,5 milioni di domande per usufruirne.

La Finanziaria 2006 ha innalzato il precedente *bonus* del 36% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria fino al 41% con un tetto massimo di 48.000 euro ma, contemporaneamente, l'Iva che era agevolata al 10% è stata riportata al 20%, benchè la UE abbia prorogato il regime agevolato fino al 2010. Per fare un esempio pratico, ipotizzando lavori per un importo di 48.000 euro, è possibile portare in detrazione sulla denuncia Irpef 19.680 euro, ammortizzabili in 10 anni; tuttavia, se il dichiarante ha compiuto 75 anni, la cifra è ammortizzabile in 5 anni che diventano 3 per gli ultraottantenni.

Data l'importanza del tema, **Tecnoborsa** ha intervistato circa 3.000 famiglie italiane residenti su tutto il territorio nazionale, per approfondire le motivazioni, la spesa e l'effettivo ricorso ai benefici di legge nel biennio 2004-2005.

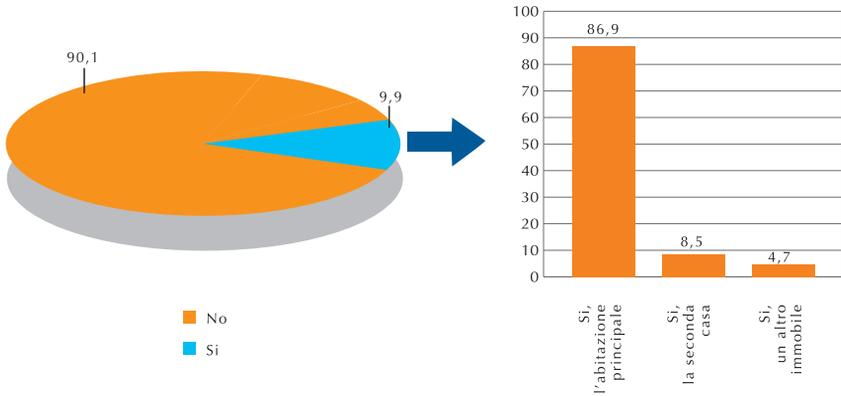
La certificazione energetica degli edifici sta per diventare realtà ed investe la progettazione del nuovo, la costruzione e la gestione, poiché dovrà essere allegata a tutte le operazioni di compravendita immobiliare

2. Ristrutturazioni interne di un'abitazione

Nel biennio 2004-2005 hanno ristrutturato il 9,9% delle famiglie italiane, in particolare coppie giovani tra i 25 e i 34 anni con o senza figli e adulti tra i 45 e i 54 anni prevalentemente con figli, in entrambi i casi con una situazione economica buona. Nell'86,9% dei casi i lavori hanno riguardato l'abitazione principale, solo nell'8,5% la seconda casa e un residuo 4,7% altri immobili. (*graf. 1*).

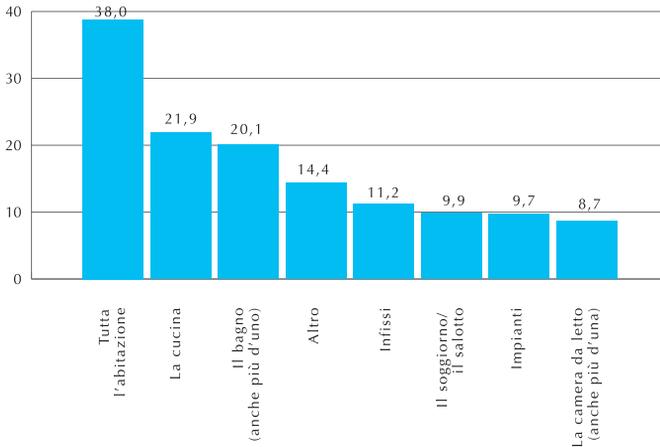
Le ristrutturazioni hanno riguardato tutta l'abitazione nel 38% dei casi, i servizi nel 42%, gli ambienti principali nel 18,6%, impianti e infissi per il 20,9% e interventi parziali per il resto. Imprenditori e liberi professionisti, affermati e residenti in grandi comuni del Centro e del Nord-Ovest del Paese, hanno effettuato gli interventi più radicali (*graf. 2*).

GRAFICO 1
RISTRUTTURAZIONI INTERNE DI UN'ABITAZIONE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 2
LE PARTI RISTRUTTURATE
(val. %)

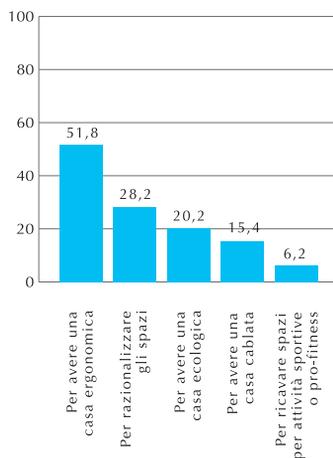


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto riguarda i motivi che hanno portato le famiglie a fare lavori nella propria casa, vince la funzionalità, ovvero la ricerca di un miglior sfruttamento degli spazi, unita a maggior praticità e comfort. Il 51,8% degli intervistati – prevalentemente giovani e residenti in provincia – ha voluto una casa ergonomica; il 28,2% ha avuto bisogno di razionalizzare gli spazi e, in questo caso, si tratta per lo più di famiglie non particolarmente abbienti ma numerose, residenti in grandi comuni del Nord-Ovest e del Centro che, non potendo cambiare casa per motivi economici, riadattano gli ambienti.

Segue la casa ecologica con un 20,2% di nuclei sensibili alla natura e all'ambiente, non a caso residenti in piccoli comuni o nelle isole, prevalentemente single; la casa cablata è stata realizzata dal 15,4% di coloro che hanno ristrutturato; solo il 6,2% ha realizzato spazi pro-fitness tra le mura di casa (graf. 3).

GRAFICO 3
PERCHÉ
RISTRUTTURARE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**



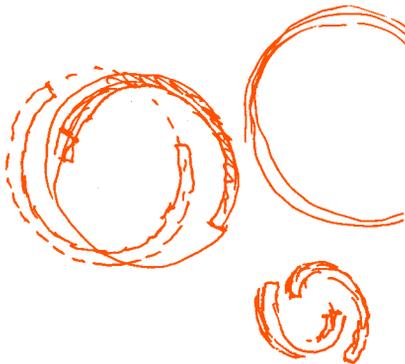
Giuseppe Perugini, foto del plastico di progetto del nodo di Rogoredo, Tangenziale Est di Milano (1968)

Un confronto interessante tra la presente Indagine 2006 e la precedente Indagine 2005 di **Tecnoborsa**, può essere fatto, tenendo ben presenti due differenze sostanziali: il campione attuale è nazionale e ha effettivamente ristrutturato, mentre nel 2005 l'analisi ha riguardato solo le famiglie residenti nelle grandi città (con oltre 500.000 persone residenti) e il loro desiderio di una casa ideale².

Abbiamo visto che il 28,2% ha effettuato lavori per ottimizzare gli spazi esistenti: essendo risultato un segmento molto interessante, sono state approfondite le motivazioni di tale scelta ed è risultato che il 46% ha eseguito interventi parziali ma, evidentemente, importanti come miglioria, tipo soppalchi, ripostigli, verande, etc.

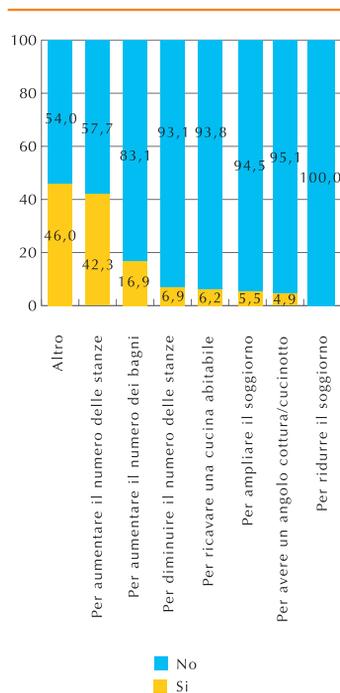
Trattandosi di famiglie numerose, il 42,3% ha aumentato il numero delle stanze e il 16,9% il numero dei bagni; di contro, c'è un 6,9% che ha diminuito il

numero delle stanze, probabilmente per realizzare locali di maggior respiro, così come il 6,2% ha ricavato una cucina abitabile e il 5,5% un soggiorno più ampio (interessante evidenziare che nessuno lo ha ridotto); emerge anche un 5% scarso di famiglie che ha ridotto la cucina ad un cucinotto o ad un angolo cottura. a vantaggio di altri ambienti (graf. 4).



⁽²⁾ Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 5, Giugno/Dicembre 2005, Cap. III, La casa dei desideri.

GRAFICO 4
RAZIONALIZZARE GLI SPAZI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

3. La spesa e gli incentivi

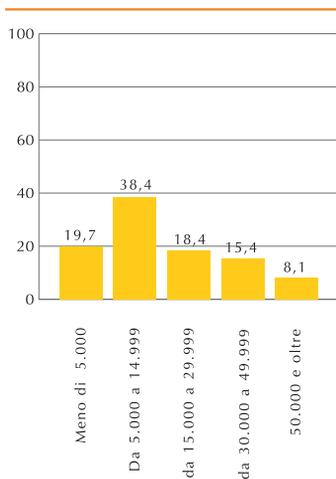
A fronte di una spesa massima riscontrata di 90.000 euro, la media delle ristrutturazioni si aggira sui 17.000 euro. Nel dettaglio, il 38,4% delle famiglie ha speso tra i 5.000 e i 15.000 euro ma si sale all'80,1% nel caso di interventi sulle seconde case; il 19,7% ha speso meno di 5.000 euro ma tale percentuale sale al 22,1% se si prendono in considerazione solo coloro che hanno fatto lavori nell'abitazione principale; il 18,4% ha speso tra i 15.000 e i 30.000 euro e il 15,4% tra i 30.000 e i 40.000; solo l'8,1% ha investito più di 50.000 euro, spesso su un immobile diverso dalla propria abitazione (graf. 5).

Il 15,8% di coloro che hanno ristrutturato

un'abitazione ha fatto ricorso agli incentivi fiscali previsti dalla legge. Poiché il dato riguarda il biennio 2004-2005, non tiene conto degli anni precedenti né del recente boom di febbraio 2006 che ha registrato un incremento delle domande del 41% rispetto al mese precedente, in particolare in Friuli Venezia Giulia, seguito da Veneto, Toscana, Lombardia, Lazio e Marche³.

Il 53% di coloro che hanno usufruito degli incentivi sono famiglie che hanno speso più di 30.000 euro per ristrutturare un immobile. A quanto pare, solo oltre un certo importo si ritiene conveniente adempiere l'iter burocratico necessario per presentare la domanda che comporta l'invio di una raccomandata al Centro Operativo di Pescara con apposito modulo di richiesta;

GRAFICO 5
LA SPESA PER
RISTRUTTURARE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**



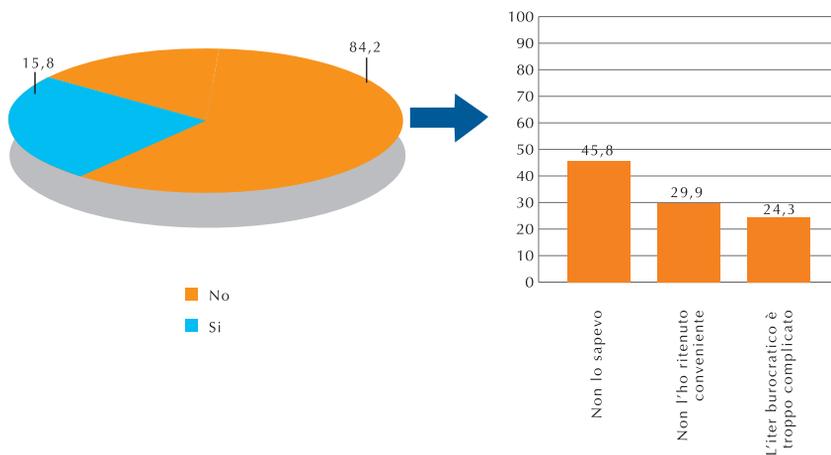
⁽³⁾ Agenzia delle Entrate.

Non bisogna dimenticare che tra gli obiettivi della politica degli incentivi c'è anche la lotta all'evasione fiscale, assai diffusa in questo campo



sempre all'inizio dei lavori va spedita all'Asl di competenza un'altra raccomandata con ricevuta di ritorno, fornendo i dati sugli interventi da effettuare; bisogna, inoltre, effettuare tutti i pagamenti all'impresa tramite bonifico bancario o postale in cui risulti, tra le altre cose, anche il Codice fiscale o la partita Iva del beneficiario. Non bisogna, infatti, dimenticare, che tra gli obiettivi della politica degli incentivi c'è anche la lotta all'evasione fiscale, assai diffusa in questo campo. È bene anche ricordare in questa sede quali siano gli altri requisiti richiesti, ovvero quali soggetti possono usufruire delle detrazioni e quali sono gli ambiti di intervento previsti. I primi possono essere: proprietari, usufruttuari e titolari di diritti reali sull'immobile che sostengono le spese relative ai lavori, nonché familiari conviventi con il possessore e inquilini con regolare contratto di locazione. I secondi, oltre la ristrutturazione completa o parziale di un'abitazione, sono: lavori di adeguamento impiantistico e di protezione della casa, purchè comportino anche un intervento sull'immobile; sono detraibili, inoltre, opere volte al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico e all'adozione di misure antisismiche; infine, lavori di restauro e risanamento conservativo di interi edifici. Al di là degli indubbi vantaggi fiscali, i vincoli sovraesposti creano pur sempre dei limiti, dal momento che l'84,2% delle famiglie intervistate dichiara di non aver usufruito degli incentivi. Di costoro, il 45,8% afferma di non essere venuto a conoscenza di questa opportunità; il 29,9% non l'ha ritenuto conveniente – ed in quest'area è lecito supporre che si mascheri buona parte del sommerso –, mentre il 24,3% ha trovato troppo complesso l'iter burocratico sopra esposto (*graf.* 6).

GRAFICO 6
 CHI HA USUFRUITO O MENO DEGLI INCENTIVI STATALI
 (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

4. Conclusioni

Ristrutturare la propria abitazione è un fenomeno che nel biennio preso in esame ha riguardato circa il 10% delle famiglie.

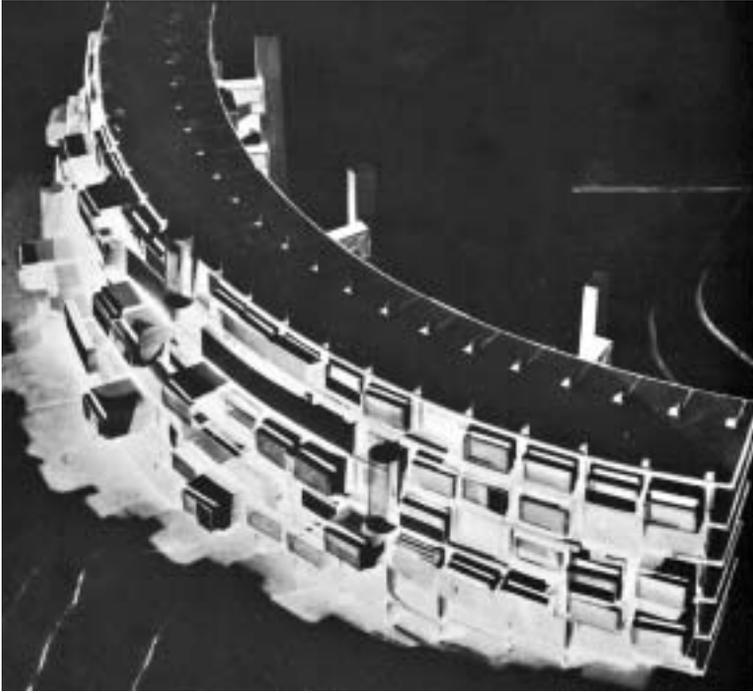
Ciò denota una certa cura per la casa che va al di là della normale manutenzione ordinaria poiché comporta, come abbiamo visto, un discreto impegno economico. Inoltre, è necessario avvalersi dell'assistenza di un tecnico che aiuti a definire in un progetto le aspirazioni di chi ristruttura.

Nell'immaginario degli italiani vivibilità e comfort sono al centro dei desideri, infatti, l'Indagine **Tecnoborsa** conferma che i bagni e le cucine sono gli

ambienti in cui si concentrano maggiormente gli interventi, dando un segnale chiaro della crescente attenzione al benessere, di cui la cura del corpo e l'alimentazione sono gli aspetti più evidenti. Al tempo stesso, una buona ristrutturazione rivaluta l'immobile e lo preserva nel tempo.

Contemporaneamente, gli incentivi statali si sono rivelati un istituto assai utile per le famiglie che ne hanno usufruito, e che continueranno a farlo finché saranno in vigore, ma il vantaggio offerto va oltre il solo aspetto economico-fiscale nazionale.

Il concetto di edilizia sostenibile in chiave di efficienza del sistema edifi-



Giuseppe Perugini, insediamento edilizio alle Tre Fontane per il Ministero del Tesoro, foto del plastico (1963)

cio-impianto – il cosiddetto *green building* – finalizzato ad un basso dispendio di energia, unito alle direttive europee che prevedono la certificazione energetica, stanno finalmente prendendo piede anche in Italia, tanto per le ristrutturazioni che per le nuove costruzioni.

Certo, nel nostro Paese mancano ancora dispositivi di controllo e sanzionatori mentre ci sono validi esempi di applicazione in altre parti del mondo dove la severità nell'applicazione delle norme ha dato risultati notevoli, come in California ove sono stati adottati standard molto particolareggiati quanto rigidi o in Spagna, dove Barcellona

si è imposta per legge che le nuove abitazioni debbano produrre il 60% del proprio fabbisogno di acqua calda con il solare termico, comparto nel quale si sta verificando un vero e proprio boom.

Del resto, in un momento storico in cui paesi come India e Cina stanno crescendo a ritmi di sviluppo rapidissimi, aumentando la domanda di fabbisogno energetico nel pieno di una grave crisi per il petrolio e il gas, non si possono disattendere oltre quei provvedimenti che potranno contribuire alla sopravvivenza del pianeta e dell'umanità, proprio a cominciare dalle nostre abitazioni. •

III - L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO: TRENT'ANNI DI ABITAZIONI ATTRAVERSO I CENSIMENTI

a cura di Incoronata Donnarumma e Simona Ramberti

Le due autrici lavorano presso l'Istituto Nazionale di Statistica (Istat). Il lavoro qui presentato, sebbene sia il frutto dell'esperienza maturata, non può configurarsi quale espressione della posizione ufficiale dell'Istituto. I paragrafi 1, 2 e 3 sono da attribuirsi a S. Ramberti, mentre i paragrafi 4 e 5 sono stati redatti da I. Donnarumma



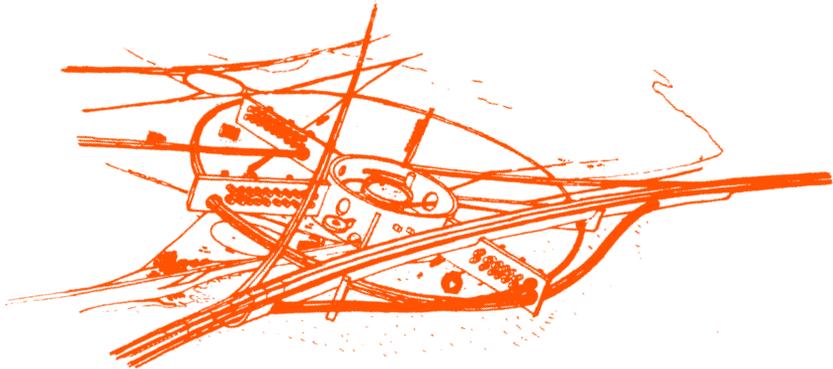
*Giuseppe Perugini,
progetto del Ponte di Messina,
foto del plastico
(1969)*

1. Introduzione

Leggere l'Italia attraverso i suoi numeri, con il supporto di tabelle e grafici, consente di cogliere con immediatezza lo scenario in cui si colloca il nostro Paese e, altresì, di individuarne le sue logiche evolutive, la cui conoscenza si rivela fondamentale sia per soddisfare esigenze meramente conoscitive sia, soprattutto, per fornire una prima base informativa sulla quale sviluppare azioni e scelte pubbliche e sociali.

ciare un quadro sufficientemente aggiornato della situazione abitativa italiana, si fa riferimento alle fonti statistiche ufficiali disponibili. In particolare, alle preziose informazioni che l'Istat, con cadenza decennale e in maniera capillare su tutto il territorio nazionale, raccoglie in occasione del Censimento generale della popolazione e delle abitazioni¹.

La disponibilità dei dati censuari² consente non solo di sviluppare l'analisi sulle caratteristiche e sull'evoluzione del



Come si abita oggi nelle città italiane? Rispetto a trent'anni fa, cos'è cambiato negli stili abitativi? Qual è la condizione abitativa degli stranieri residenti in Italia? Gli italiani hanno cura delle proprie case?

Più semplicemente, questo lavoro intende fornire una chiave di lettura del territorio nazionale attraverso un'indagine sulle case e gli stili dell'abitare in Italia: da una parte, individuando l'ampio spettro di situazioni dell'abitare attualmente presenti sul territorio italiano, dall'altra indagando sulle trasformazioni abitative degli ultimi trent'anni. Dunque, per trac-

patrimonio abitativo, ma anche di indagare alcune importanti relazioni fra le dinamiche degli alloggi, le forme del loro utilizzo e le trasformazioni sociali e demografiche della popolazione.

La componente prevalente del patrimonio abitativo complessivo è rappresentata dalle abitazioni occupate da persone

⁽¹⁾ Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 4, Gennaio/Giugno 2005, Cap. III.

⁽²⁾ I dati utilizzati per l'analisi sono consultabili sul sito dell'Istat <http://dawinci.istat.it/> e sui fascicoli nazionali pubblicati in occasione dei Censimenti.

residenti³, ovvero da quelle abitazioni in cui almeno uno degli occupanti ha la sua dimora abituale⁴.

I dati censuari permettono di analizzare questo segmento del patrimonio abitativo sotto molteplici aspetti, mettendolo anche in relazione alle caratteristiche dei nuclei familiari occupanti. Le analisi successive saranno condotte, pertanto, facendo riferimento esclusivamente alle abitazioni occupate da persone residenti.

Dal punto di vista tematico il rapporto si divide in più parti: viene descritta la condizione abitativa delle persone residenti in Italia a partire dai risultati degli ultimi quattro censimenti, cercando di individuare, attraverso l'utilizzo di alcuni indicatori, l'evoluzione delle abitazioni relativamente al titolo di godimento, alla

dimensione e ai servizi presenti; si confrontano le principali caratteristiche delle abitazioni degli italiani e degli stranieri residenti alla data dell'ultimo Censimento; si approfondiscono i risultati dell'ultimo Censimento relativamente alle domande riguardanti le opere e gli interventi di ristrutturazione.

2. Le abitazioni in Italia

Il patrimonio immobiliare italiano è passato da 17.433.972 abitazioni censite nel 1971 a 27.291.993 censite nel 2001, con un incremento assoluto di 9.858.021 abitazioni (+56,5%). Questo incremento dello stock abitativo è stato determinato in misura notevole dal boom edilizio degli anni Ottanta e, a livello territoriale, delle regioni dell'Italia Meridionale ed Insulare (tab. 1).

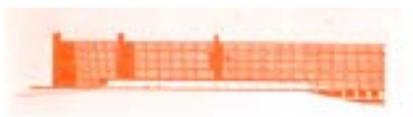
TABELLA 1
ABITAZIONI PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | ANNI DI CENSIMENTO | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
| Italia Nord-Occidentale | 5.373.696 | 6.429.407 | 6.933.364 | 7.449.603 |
| Italia Nord-Orientale | 3.177.283 | 4.043.040 | 4.546.944 | 5.080.568 |
| Italia Centrale | 3.314.377 | 4.167.227 | 4.775.228 | 5.142.990 |
| Italia Meridionale | 3.694.806 | 4.730.084 | 5.729.496 | 6.267.414 |
| Italia Insulare | 1.873.810 | 2.567.465 | 3.043.490 | 3.351.418 |
| ITALIA | 17.433.972 | 21.937.223 | 25.028.522 | 27.291.993 |

Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

³ Il 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni ha raccolto informazioni anche sulle abitazioni occupate solo da persone non residenti e sulle abitazioni non occupate (vuote).

⁴ Non è escluso che queste abitazioni possano ospitare anche persone non residenti.





Nelle regioni del Sud, infatti, nel 2001 sono stati censiti circa 4 milioni di abitazioni in più rispetto al 1971 (poco meno della metà della variazione assoluta a livello nazionale), con un incremento percentuale pari al 72,7%. È, comunque, la ripartizione dell'Italia Insulare a far registrare la variazione relativa più alta (+78,9%).

Le regioni dell'Italia Nord-Occidentale sono state, invece, caratterizzate dal più contenuto incremento (+38,6%) dello stock abitativo (*tab. 2*).

La disponibilità dei dati censuari consente non solo di sviluppare l'analisi sulle caratteristiche e sull'evoluzione del patrimonio abitativo, ma anche di indagare alcune importanti relazioni fra le dinamiche degli alloggi, le forme del loro utilizzo e le trasformazioni sociali e demografiche della popolazione

TABELLA 2

**VARIAZIONI PERCENTUALI DELLE ABITAZIONI RISPETTO AL 1971
PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA**

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | ANNI DI CENSIMENTO | | |
|--------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| | 1981 | 1991 | 2001 |
| Italia Nord-Occidentale | 19,6 | 29,0 | 38,6 |
| Italia Nord-Orientale | 27,2 | 43,1 | 59,9 |
| Italia Centrale | 25,7 | 44,1 | 55,2 |
| Italia Meridionale | 28,0 | 55,1 | 69,6 |
| Italia Insulare | 37,0 | 62,4 | 78,9 |
| ITALIA | 25,8 | 43,6 | 56,5 |

Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

Le abitazioni occupate da persone residenti sono cresciute negli ultimi trent'anni di 6.351.861 unità, passando dai 15.301.427 di abitazioni censite nel 1971 ai 21.653.288 censite nel 2001, con un

incremento percentuale pari al 41,5%, dunque, inferiore di 15 punti percentuali rispetto alle abitazioni complessivamente considerate.

Tale incremento è legato sia, com'è

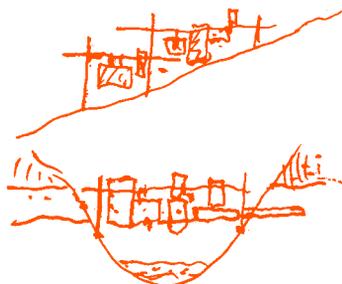
ovvio aspettarsi, alla crescita delle famiglie (nello stesso intervallo di riferimento pari al 36,5%) che, probabilmente, al nuovo modo di abitare derivante dalle recenti trasformazioni familiari (*tab. 3*). Le abitazioni occupate da persone residenti costituiscono, nel 2001, il 79,3% delle abitazioni totali: tale percentuale è diminuita, a livello nazionale, di 8,5 punti negli ultimi trent'anni, sebbene l'ultimo censimento abbia fatto registrare un lieve incremento rispetto al precedente (0,4 punti percentuali in più rispetto al 1991).

Il patrimonio immobiliare italiano è passato da 17.433.972 abitazioni censite nel 1971 a 27.291.993 censite nel 2001, con un incremento assoluto di 9.858.021 abitazioni (+56,5%)

TABELLA 3
ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

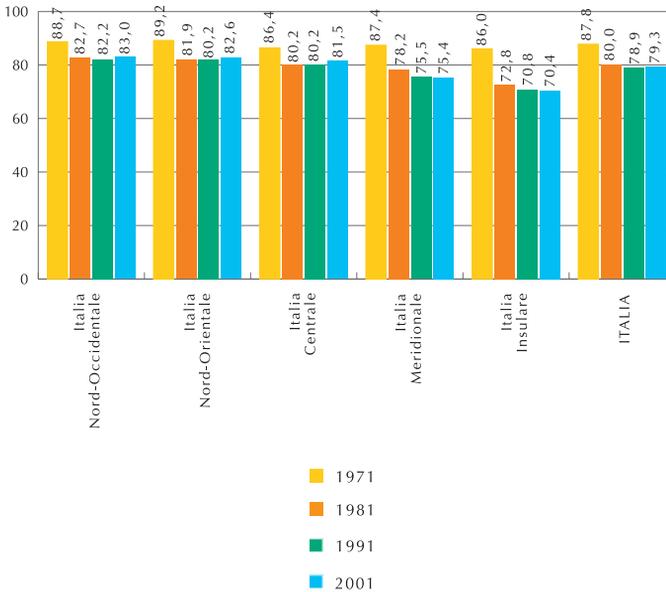
| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | ANNI DI CENSIMENTO | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
| Italia Nord-Occidentale | 4.764.040 | 5.318.966 | 5.697.509 | 6.182.936 |
| Italia Nord-Orientale | 2.833.035 | 3.310.972 | 3.728.314 | 4.194.709 |
| Italia Centrale | 2.862.769 | 3.341.275 | 3.830.516 | 4.192.229 |
| Italia Meridionale | 3.230.679 | 3.701.005 | 4.324.177 | 4.722.722 |
| Italia Insulare | 1.610.904 | 1.869.534 | 2.155.397 | 2.360.692 |
| ITALIA | 15.301.427 | 17.541.752 | 19.735.913 | 21.653.288 |

Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari*



Il dato nazionale appare fortemente influenzato dalla situazione dell'Italia Insulare e Meridionale, dove la percentuale di abitazioni occupate da persone residenti passa, rispettivamente, dall'86% e dall'87,4% del 1971, al 70,4% e al 75,4% del 2001. Le regioni del Mezzogiorno, inoltre, a differenza del resto d'Italia, fanno registrare un calo costante della percentuale in esame, seppur di lievissima entità, tra il 1991 e il 2001 (*graf. 1*).

GRAFICO 1
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 (val. %)



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

3. Le abitazioni occupate da persone residenti: tendenze e trasformazioni

3.1. Titolo di godimento

Tra le variabili di rilevazione relative alle abitazioni occupate da persone residenti, la domanda sul titolo di godimento dell'abitazione, ed in particolare l'incidenza di abitazioni in proprietà, rappresenta un elemento di forte interesse dal

momento che essa viene considerata molto spesso, e non del tutto correttamente, un indicatore di benessere sociale ed economico delle famiglie italiane. Le abitazioni occupate da persone residenti in proprietà sono, nel 2001, oltre 15 milioni e, rispetto al Censimento del 1971, esse sono pressoché raddoppiate. In termini assoluti la concentrazione più alta di abitazioni possedute a tale titolo si ha nelle regioni dell'Italia Nord-

Occidentale, dove è presente circa il 28% dello stock abitativo in proprietà. Nelle Isole, invece, si concentra poco più dell'11% del totale nazionale delle case in proprietà (tab. 4).

presenta un incremento di minore entità negli ultimi dieci anni (3,4 punti percentuali).

L'analisi congiunta per anno di censimento e per ripartizione geografica mo-

TABELLA 4
ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI IN PROPRIETÀ
PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | ANNI DI CENSIMENTO | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
| Italia Nord-Occidentale | 2.052.841 | 2.805.751 | 3.659.779 | 4.316.281 |
| Italia Nord-Orientale | 1.505.152 | 2.024.065 | 2.618.945 | 3.101.953 |
| Italia Centrale | 1.415.462 | 1.978.854 | 2.663.521 | 3.051.214 |
| Italia Meridionale | 1.811.756 | 2.296.849 | 2.940.277 | 3.275.932 |
| Italia Insulare | 981.355 | 1.227.678 | 1.536.599 | 1.708.276 |
| ITALIA | 7.766.566 | 10.333.197 | 13.419.121 | 15.453.656 |

Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

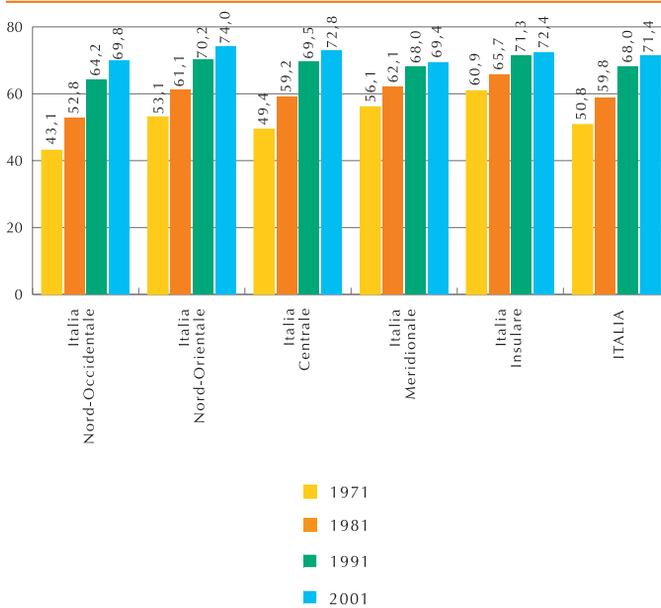
In Italia, nel 2001, il 71,4% delle abitazioni occupate da persone residenti è in proprietà, il 20% in affitto e il restante 8,6% per altro titolo⁵. La percentuale di abitazioni in proprietà è cresciuta negli ultimi trent'anni di poco più di venti punti percentuali: infatti, nel 1971 un'abitazione su due era di proprietà (50,8%). Le variazioni intercensuarie verificatesi nel periodo in esame 1971-2001 mostrano come la crescita della quota di abitazioni in proprietà sia stata piuttosto costante nel periodo 1971-1991 (con una variazione intercensuaria di circa 18 punti percentuali), mentre

stra che le aree dell'Italia Settentrionale e Centrale hanno subito negli ultimi trent'anni un incremento ragguardevole nella quota di abitazioni in proprietà (in media di circa 23 punti percentuali); mentre minore è stata la variazione subita nel Mezzogiorno (in media di circa 12 punti percentuali).

In particolare, le regioni dell'Italia Nord-Orientale presentano, alla data dell'ultimo Censimento, la percentuale più alta di abitazioni occupate da persone residenti in proprietà (74%); a seguire, con valori anche in questo caso più alti di quello nazionale, troviamo l'Italia Centrale (72,8%) e l'Italia Insulare (72,4%). Valori inferiori a quello nazionale sono stati registrati invece dall'Italia Nord-Occidentale (69,8%) e dall'Italia Meridionale (69,4%) (graf. 2).

⁽⁵⁾ Per "altro titolo di godimento" si intende che l'abitazione è abitata a titolo gratuito (comodato, ecc.) o a titolo di prestazioni di servizio (portierato, ecc.), da una o più delle persone che vi dimorano.

GRAFICO 2
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 IN PROPRIETA' PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 (val. %)



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

La Lombardia fa registrare la variazione regionale più consistente nella percentuale di abitazioni occupate in proprietà tra il 1971 e il 2001, passando dal 41,9% al 71% (con un incremento di 29,1 punti percentuali); il Molise, invece, pur mantenendo il primato regionale negli ultimi trent'anni nella quota di abitazioni in proprietà, mostra l'incremento di più lieve entità (4,7 punti percentuali).

3.2. Dimensioni dell'abitazione

Un secondo fattore rilevante che il Censimento permette di investigare è quello relativo alla dimensione delle abitazioni occupate da famiglie residenti in termini di superficie netta disponibile, di numero di stanze e di occupanti. A partire da queste informazioni si è, pertanto, proceduto alla definizione ed al calcolo di alcuni indicatori utili per la valutazione strutturale delle abitazioni occupate da



*Giuseppe
Perugini,
casa
sperimentale,
Fregene, Roma
(1968-1975)*

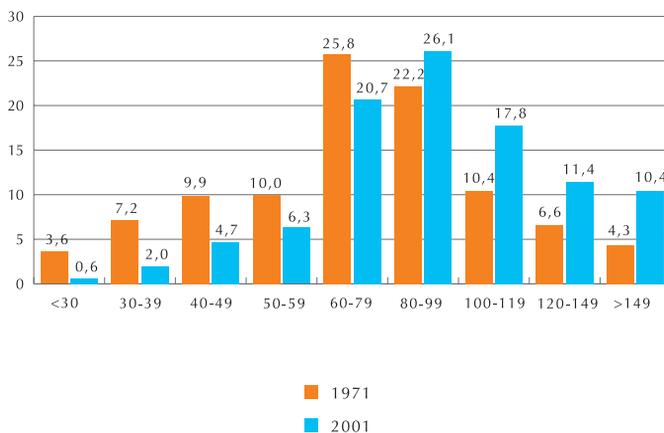
persone residenti e per effettuare un confronto temporale fra le caratteristiche delle abitazioni italiane. Effettuando la comparazione temporale a livello nazionale tra le abitazioni occupate da persone residenti, emerge che ciascuno degli indicatori segnala un miglioramento delle condizioni abitative dei residenti in Italia.

Il confronto della distribuzione delle abitazioni occupate da persone residenti per classe di superficie per i Censimenti del 1971 e 2001 mostra che negli ultimi trent'anni la classe di superficie modale⁶ s'è spostata in avanti, passando dalla classe "da 60 a 79 mq" del 1971 (4.492.284 abitazioni, pari al 25,8% del

totale) alla classe "da 80 a 99 mq" del 2001 (5.648.248, pari al 26,1% del totale); la quota di abitazioni di dimensioni modeste è diminuita e, di conseguenza, è aumentata quella di grandi dimensioni. Soltanto poche abitazioni, tra quelle occupate da persone residenti, hanno, nel 2001, una superficie inferiore ai 40 metri quadrati: sono 550.205 unità, pari al 2,6% del totale. Nel 1971, invece, le abitazioni di meno di 40 metri quadri erano praticamente il triplo rispetto all'ultimo Censimento (1.652.448 unità) e rappresentavano ben il 10,8% del totale. Parallelamente, la quota di quelle con un'ampia metratura (almeno 120 metri quadrati) ha subito, nel medesimo intervallo intercensuario, un incremento di undici punti percentuali, passando dal 10,9% del 1971 al 21,8% del 2001 (graf. 3).

⁶ Per classe modale si intende la classe con più elevata frequenza.

GRAFICO 3
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER CLASSE DI SUPERFICIE E ANNO DI CENSIMENTO
 (val. %)



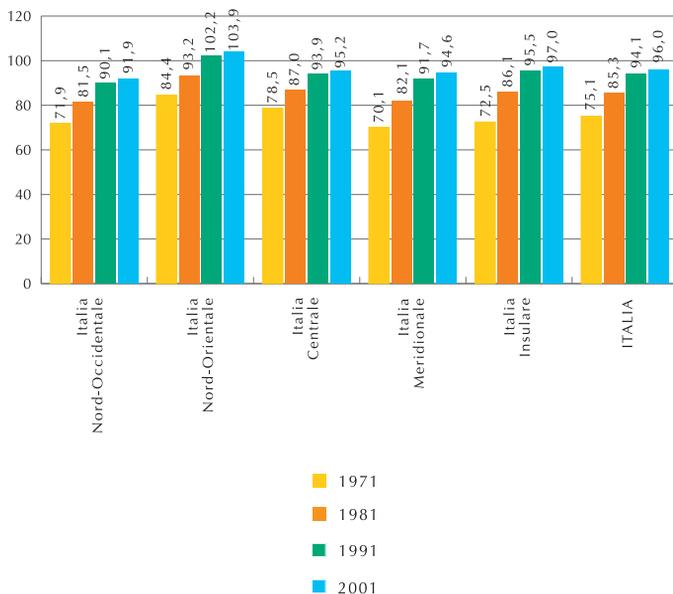
Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

La superficie media⁷ delle abitazioni occupate da persone residenti è pari, nel 2001, a 96 mq, contro i 94,1 mq del 1991, gli 85,3 mq del 1981 e i 75,1 mq del 1971. L'ultimo trentennio è stato, quindi, caratterizzato da un incremento di circa 20 mq, concentrato per lo più nel periodo 1971-1991. L'analisi per ripartizione geografica mostra che le abitazioni dell'Italia Nord-Orientale sono sempre, su tutti i Censimenti, quelle più grandi: la superficie media passa dagli 84,4 mq del 1971 ai 103,9 del 2001. In particolare, sono le case del Veneto a presentare negli ultimi trent'anni il valore regionale più alto (89,1 mq nel 1971, 97,8 mq nel 1981, 108,7 mq nel

1991 e 110,6 mq nel 2001). Le case piccole sono da sempre quelle dell'Italia Nord-Occidentale (81,5 mq nel 1981 e 91,9 mq nel 2001). La Valle d'Aosta presenta il valore minimo regionale dell'indicatore analizzato sia nel Censimento del 1991 che in quello del 2001 (rispettivamente, 81,6 mq e 82,1 mq), mentre nei Censimenti del 1971 e 1981 è preceduta soltanto dalla Basilicata (rispettivamente, 66,4 mq e 74,4 mq per la Valle d'Aosta, contro 61,5 e 72,6 mq per la Basilicata). Se, invece, analizziamo il "guadagno" di spazio abitativo troviamo che sono le ripartizioni dell'Italia Meridionale e dell'Italia Insulare a segnare la variazione intercensuaria più alta della superficie media delle abitazioni occupate da persone residenti (+ 24,5 mq tra il 1971 e il 2001), con la punta massima in Calabria (+ 31,6 mq) (graf. 4).

⁷⁾ La superficie media è calcolata dividendo la superficie totale delle abitazioni occupate da persone residenti (in metri quadrati) sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti.

GRAFICO 4
 SUPERFICIE MEDIA IN METRI QUADRATI
 DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

Negli ultimi trent'anni è cresciuto anche il numero medio di stanze per abitazione⁸. A fronte di una situazione generale che, nel 1971, fa registrare 3,7 stanze in media per abitazione occupata da persone residenti, tale numero sale a 4,2 nel 2001. L'andamento, per anno di censimento, dell'indicatore in esame è differente

⁸ Il numero di stanze per abitazione è calcolato dividendo il numero totale di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti.

rispetto a quello della superficie media: l'incremento più alto (+ 0,5) è tra il 1971 e il 1981, per poi raggiungere il massimo storico degli ultimi trent'anni nel 1991 (4,3 stanze per abitazione occupata da persone residenti) e riscendere a 4,2 nel 2001. Le ripartizioni del Nord fanno registrare, anche analizzando quest'indicatore, sia il valore minimo che il valore massimo: 4 stanze per abitazione nell'Italia Nord-Occidentale e 4,4 nell'Italia Nord-Orientale. Il minimo storico è stato registrato nel 1971 dalle abitazioni dell'Italia

Effettuando la comparazione temporale a livello nazionale tra le abitazioni occupate da persone residenti, emerge che ciascuno degli indicatori segnala un miglioramento delle condizioni abitative dei residenti in Italia

Meridionale che, tuttavia, negli anni a seguire hanno recuperato parzialmente questo divario facendo registrare l'incremento più alto (quasi una stanza in più per abitazione tra il 1971 e il 2001).

Tra le regioni, le Marche e il Veneto sono, nel 2001, quelle che presentano il valore massimo dell'indicatore in esame (4,6 stanze per abitazione occupata da persone residenti); mentre il valore minimo è ancora una volta da attribuire alle abitazioni della Valle d'Aosta (3,7 stanze per abitazione) (*graf. 5*).

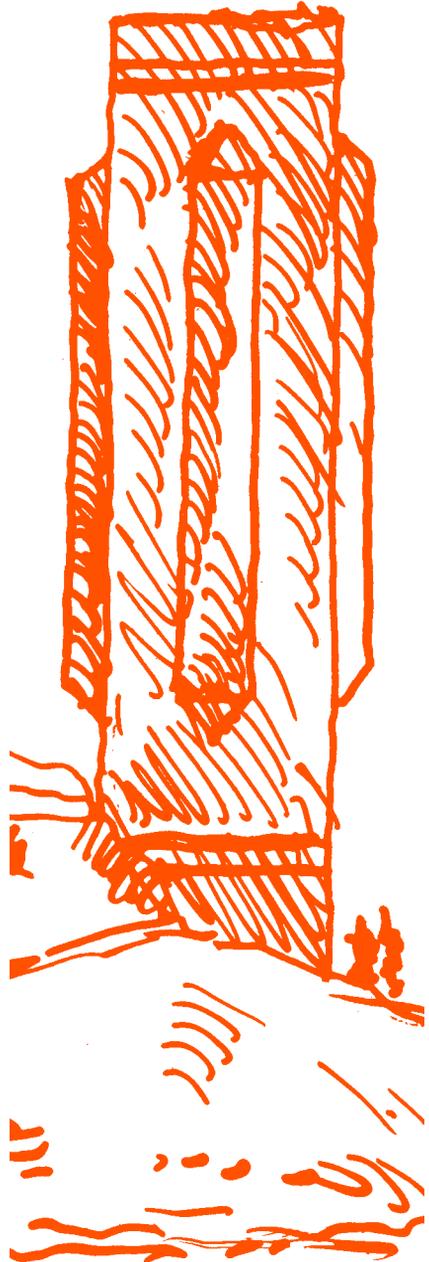
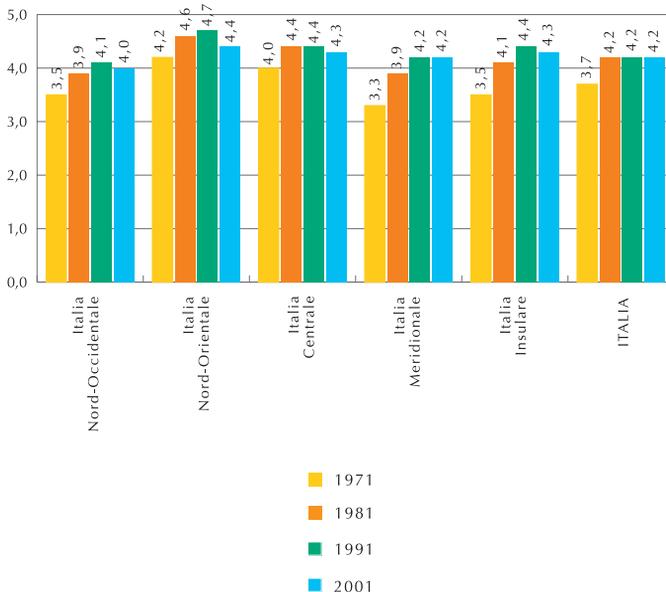


GRAFICO 5
 NUMERO DI STANZE PER ABITAZIONI
 OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA



Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari*

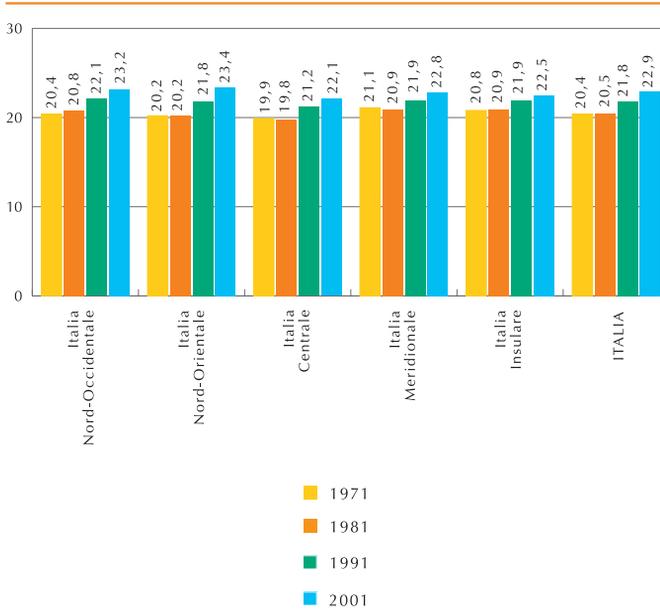
Non solo stanze in più rispetto al passato, ma anche stanze più grandi: è il risultato dell'analisi della superficie media delle stanze⁹⁾, in accordo con quanto precedentemente visto relativamente alla distribuzione delle abitazioni occupate da persone residenti per classe di superficie.

⁹⁾ La superficie media delle stanze delle abitazioni occupate da persone residenti è calcolata dividendo la superficie totale delle abitazioni occupate da persone residenti (in metri quadrati) sul numero totale di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti.

Alla data dell'ultimo Censimento la superficie media delle stanze in abitazioni occupate da persone residenti è di 22,9 mq, contro i 21,8 mq del 1991, i 20,5 mq del 1981 e i 20,4 mq del 1971. Ciò significa che negli ultimi trent'anni i residenti in Italia occupano abitazioni con stanze più spaziose.

Sono, in particolare, le abitazioni dell'Italia Nord-Orientale a presentare, alla data dell'ultimo Censimento, il valore massimo, tra le ripartizioni, dell'indicatore esaminato (23,4 mq), non-

GRAFICO 6
 SUPERFICIE MEDIA IN METRI QUADRATI DELLE STANZE
 IN ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

ché il valore massimo regionale registrato in Veneto (23,9 mq). Il Centro, di contro, con 22,1 mq per stanza presenta il valore minimo dell'indicatore tra le ripartizioni. Il minimo regionale in Italia si registra, tuttavia, nel Nord-Ovest: in Liguria, infatti, le abitazioni occupate da persone residenti presentano, da sempre, il valore minimo regionale della superficie media delle stanze (18,3 mq nel 1971, 18,5 mq nel 1981, 19,7 mq nel 1991 e 20,6 mq nel 2001) (graf. 6).



3.3. Livello di affollamento

A conferma della tesi iniziale secondo la quale le condizioni abitative dei residenti sarebbero migliorate nel corso degli ultimi trent'anni, rispetto chiaramente ai parametri utilizzati durante lo studio, vi è il risultato dell'analisi della distribuzione per anno di censimento del numero di occupanti per stanza, in abitazioni occupate da persone residenti¹⁰.

Rispetto agli indicatori precedentemente analizzati, per i quali un aumento del valore sintetizza una condizione abitativa più confortevole, variazioni negative del numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti segnalano un minore grado di affollamento delle abitazioni e, pertanto, una migliore qualità dello standard abitativo.

In Italia, nel 2001, ci sono 0,6 occupanti per stanza, contro l'1 del 1971, lo 0,8 del 1981 e lo 0,7 del 1991.

Il dato più basso si registra nelle ripartizioni del Centro-Nord (0,6 occupanti per stanza), mentre quello più alto nelle regioni del Mezzogiorno (0,7).

Come si vede, tra le ripartizioni non si registrano differenze significative, mentre, se si scende a livello regionale, emergono interessanti e più consistenti diversità territoriali.

La regione con le abitazioni più affollate è la Campania (0,7 occupanti per stanza) che, tuttavia, rispetto alla situazione rilevata trent'anni prima (1,2 occupanti per stanza nel 1971), presenta un netto miglioramento.

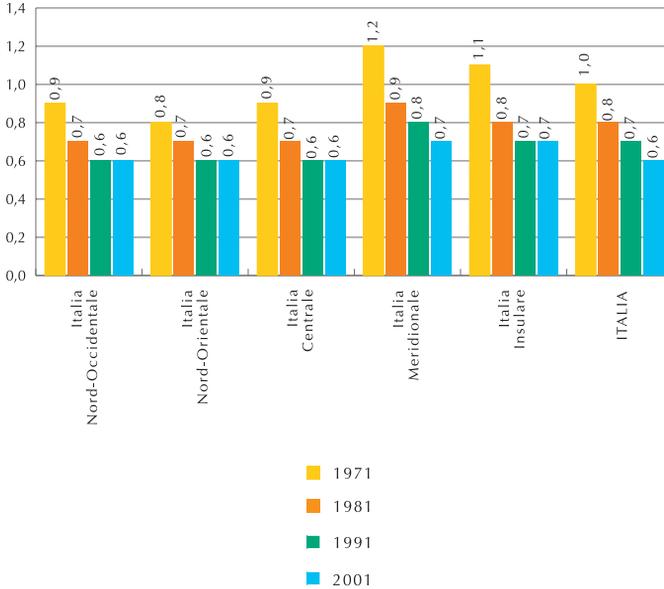
Il Friuli-Venezia Giulia, con 0,5 occupanti per stanza, si colloca, tra le regioni, all'estremo opposto (graf. 7).

Negli ultimi trent'anni è cresciuto anche il numero medio di stanze per abitazione e i residenti in Italia occupano abitazioni con stanze più spaziose



¹⁰ Il numero di occupanti per stanza in abitazioni occupate da persone residenti è calcolato dividendo il numero di occupanti delle abitazioni occupate da persone residenti sul numero totale di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti. In letteratura l'indicatore è noto anche come "indice di affollamento".

GRAFICO 7
 NUMERO DI OCCUPANTI PER STANZA IN ABITAZIONI
 OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

3.4. Cucina e/o angolo cottura

L'ultima variabile esaminata per effettuare il confronto temporale delle abitazioni italiane è la presenza nell'abitazione di almeno una cucina con caratteristiche di stanza o soltanto di un cucinino e/o di un angolo cottura. L'informazione sulla presenza di cucinini e angoli cottura è stata raccolta soltanto a partire dal Censimento del 1991. Precedentemente, invece, erano state raccolte informazioni solo sulle cucine. Pertanto, ci limiteremo a confrontare i risultati degli ultimi due Censimenti.

Nell'ultimo decennio (1991-2001) è pressoché raddoppiato il numero di abitazioni occupate da persone residenti che dispone solo di un cucinino e/o di un angolo cottura: l'incidenza di tali abitazioni è, infatti, passata dall'11,9% (2.340.246 abitazioni) del 1991 al 23,6% (5.109.638 abitazioni) del 2001. Di contro, la quota di abitazioni dotate di almeno una cucina è notevolmente diminuita negli ultimi dieci anni. In particolare, la presenza di almeno una cucina con caratteristiche di stanza rappresenta il 75,5%

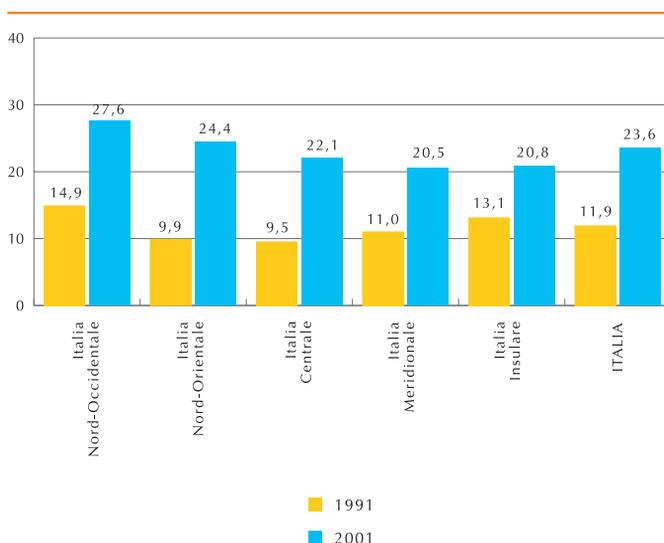
delle abitazioni occupate da persone residenti (pari a 16.346.148) censite nel 2001 e l'87,2% di quelle censite nel 1991.

L'Italia Meridionale ha, tra le ripartizioni, l'incidenza più alta (78,5%) di abitazioni occupate con almeno una cucina e la più bassa (20,5%) di abitazioni soltanto con angolo cottura e/o cucinino (rispettivamente, l'87,5% e l'11% nel 1991). L'Italia Nord-Occidentale fa, invece, registrare la percentuale più bassa (71,5%) di abitazioni occupate da persone residenti dotate di almeno una cucina e quella più alta (27,6%) di abitazioni fornite solo di angolo cottura e/o cucinino (rispettivamente, l'84,3% e il 14,9% nel 1991).

A livello regionale sono ancora due territori dell'Italia Meridionale a presentare l'incidenza più alta di abitazioni occupate con disponibilità di cucina: Campania (81,8%) e Calabria (81,2%); mentre la Valle d'Aosta registra il valore più basso (66,5%).

L'analisi per ripartizione geografica dell'incidenza di abitazioni dotate di almeno una cucina o dotate solo di angolo cottura e/o cucinino consente di individuare importanti e significative differenze territoriali nella distribuzione degli ambienti delle abitazioni italiane, a testimonianza di un diverso modo di vivere la casa tra Sud e Nord (*graf. 8*).

GRAFICO 8
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER DISPONIBILITA' DI SOLO CUCININO E/O ANGOLO COTTURA
 PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 (val. % sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti)



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, anni vari

4. Gli stranieri residenti e la casa

L'Italia si è trasformata, nel giro di pochi decenni, in un Paese investito da forti flussi migratori, con una presenza straniera sul territorio connotata da caratteri di forte stabilità e di lunga durata. Le informazioni raccolte con il 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni consentono di indagare sulle forme dell'abitare della popolazione straniera residente in Italia, sia a livello territoriale che a livello di cittadinanza, e di evidenziare la presenza di eventuali differenti livelli di opportunità di inserimento degli immigrati stranieri, nelle diverse zone e realtà del nostro Paese. In particolare, le informazioni raccolte sulle abitazioni relativamente al titolo di godimento, alla superficie, al numero di stanze e al numero di occupanti sono certamente preziose per comprendere le condizioni abitative in cui vive la popolazione straniera residente in Italia e per confrontare la "residenzialità" degli stranieri con quella degli italiani.

L'analisi seguente sintetizza i risultati della pubblicazione Istat *Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari* relativamente al capitolo sulla situazione abitativa degli stranieri residenti in Italia¹¹ e sarà concentrata sul confronto tra le abitazioni occupate esclusivamente da residenti di cittadinanza italiana (21.006.538 unità, pari al 97% del totale) e quelle occupate soltanto da stranieri residenti (379.864 abitazioni, pari all'1,8% del totale delle abitazioni occupate da persone residenti); escludiamo, pertanto, l'analisi dei casi di coabitazione tra italiani e stranieri (266.886 abitazioni), dal momento che

questi, rappresentando situazioni familiari e sociali completamente diverse (tra le altre, situazioni di convivenza tra partner di cittadinanza diversa e casi in cui gli stranieri svolgono lavori domestici presso famiglie italiane), andrebbero ulteriormente approfonditi utilizzando delle necessarie variabili di stratificazione, il che esula dagli obiettivi del presente lavoro.

4.1. Titolo di godimento

La prima variabile di studio è, come nel precedente paragrafo, il titolo di godimento dell'abitazione, dal momento che l'incidenza delle abitazioni in proprietà rappresenta un importante indicatore, tra le altre cose, delle possibilità economiche, nonché delle opportunità di investimento e di accesso al mercato immobiliare per gli stranieri residenti in Italia.

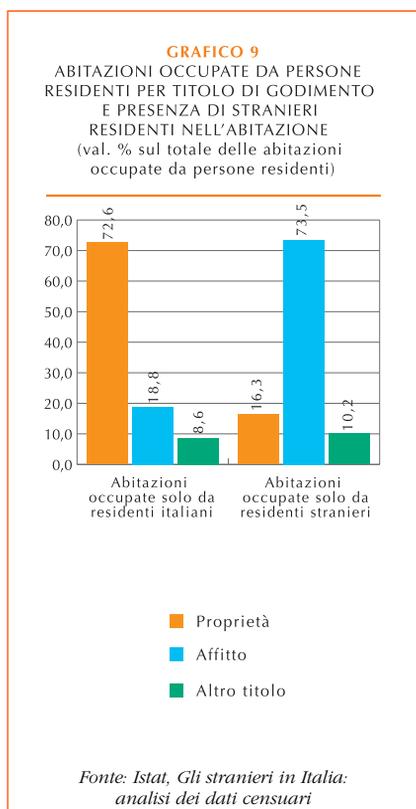
Dai dati analizzati si delinea, sotto l'aspetto della proprietà dell'abitazione di residenza, un quadro sfavorevole per gli stranieri: tra le case occupate esclusivamente da italiani l'incidenza della proprietà è del 72,6%, mentre per quelle occupate solo da stranieri si riduce al 16,3%. Di converso, l'incidenza dell'affitto è prevalente per le abitazioni occupate solo da stranieri residenti (73,5% contro il 18,8% per le abitazioni occupate solo da italiani). La quota di abitazioni occupate ad altro titolo¹² è dell'8,6% per le abitazioni occupate da

⁽¹¹⁾ Il rapporto è scaricabile dal sito dell'Istat: http://www.istat.it/istat/eventi/stranieri/volume_stranieri.pdf.

⁽¹²⁾ Per altro titolo di godimento si intende che l'abitazione è abitata a titolo gratuito (comodato o prestito d'uso, etc.) o a titolo di prestazioni di servizio (portierato, guardiania, etc.) da una o più persone che vi dimorano.

soli italiani e del 10,2% per quelle occupate da soli stranieri.

A livello regionale, tra le abitazioni occupate soltanto da stranieri residenti, la percentuale più alta di abitazioni in proprietà si osserva in Liguria (24,5%), mentre l'incidenza più alta di abitazioni in affitto si registra in Valle d'Aosta (78,8%). Tra le abitazioni occupate solo da residenti italiani, invece, la regione con la più alta quota di abitazioni in proprietà è il Molise (79,2%), mentre la Campania primeggia per l'affitto (24,2%) (graf. 9).



Il 75,8% della popolazione straniera residente in Italia occupa un'abitazione in affitto: il valore più basso è relativo ai residenti di cittadinanza tedesca (37,2%), mentre percentuali superiori al valore di riferimento si registrano per i cittadini di cittadinanza senegalese (84,9%), albanese (82,9%) e tunisina (82,7%)



Giuseppe
Perugini,
Fosse
Ardeatine,
Roma
(1944-1952)

Lo squilibrio tra proprietà e affitto è messo in evidenza anche dal relativo rapporto di coesistenza¹³; ogni 1.000 abitazioni occupate in proprietà da soli stranieri ce ne sono 4.494 affittate; il rapporto di coesistenza scende a 260 per quelle occupate solo da italiani (tab. 5). L'analisi per cittadinanza mostra che tra i residenti stranieri maggiormente presenti sul territorio italiano che non

condividono l'abitazione con italiani, solo quelli tedeschi e cinesi hanno la proprietà dell'alloggio in cui risiedono in misura notevolmente maggiore rispetto al valore medio nazionale.

Infatti, emerge che il 56,6% dei tedeschi e il 23,1% dei cinesi occupano un'abitazione di proprietà, contro il 15,4% della popolazione straniera complessivamente considerata.

Le altre cittadinanze, eccezion fatta per i marocchini e gli jugoslavi che sono sostanzialmente in linea con il valore nazionale, presentano percentuali intorno al 10%, con i valori minimi per i cittadini rumeni (8%) e tunisini (8,5%). Il 75,8% della popolazione straniera residente in Italia occupa un'abitazione in affitto: il valore più basso è relativo ai residenti di cittadinanza tedesca (37,2%), mentre percentuali superiori al valore di riferimento si registrano per i cittadini di cittadinanza senegalese (84,9%), albanese (82,9%) e tunisina (82,7%).

TABELLA 5

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO (Valori assoluti e rapporti di coesistenza)

| | PROPRIETÀ | AFFITTO | (AFFITTO / PROPRIETÀ) * 1000 |
|--|------------|-----------|---------------------------------|
| Abitazioni occupate solo da italiani | 15.236.834 | 3.959.472 | 260 |
| Abitazioni occupate solo da stranieri | 62.098 | 279.064 | 4.494 |

Fonte: elaborazione tratta dal volume Istat, Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari

¹³⁾ Rapporto fra gli ammontari di due collettivi appartenenti entrambi alla medesima popolazione. Il risultato è, in generale, moltiplicato per 100 o per 1000.

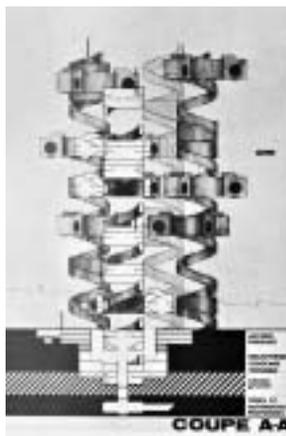


4.2. Dimensioni dell'abitazione e livello di affollamento

L'analisi degli indicatori precedentemente utilizzati per valutare la grandezza delle abitazioni (sia in termini di superficie media che di numero di stanze) e il livello di affollamento mostra che, in media, gli stranieri risiedono in abitazioni con una superficie inferiore, con un numero minore di stanze e più affollate rispetto agli italiani.

La superficie media di un'abitazione occupata solo da residenti italiani è di 96,4 mq e si riduce di ben 23 mq per le abitazioni occupate solo da stranieri (73,4 mq). Dunque, in media, le case in cui abitano solo italiani sono circa il 31% più grandi di quelle in cui risiedono solo stranieri.

L'analisi per ripartizione geografica evidenzia che le abitazioni dell'Italia Nord-Orientale sono, in media, le più spaziose sia che vi abitino solo italiani sia che vi abitino solo stranieri (rispettivamente 104,6 mq e 78,1 mq). Il valore minimo dell'indicatore si registra, invece nell'Italia Nord-Occidentale per le abitazioni occupate solo da italiani (92,4 mq) e nell'Italia Meridionale per le abitazioni occupate solo da stranieri (68,1 mq). Anche gli indicatori su stanze per abitazione e occupanti per stanza mostrano svantaggi sistematici per gli stranieri: le case in cui essi alloggiano hanno in media 3,3 stanze e 0,8 occupanti per stanza, a fronte di una media di 4,2 stanze e 0,6 occupanti per stanza registrati per le case in cui risiedono solo italiani. Dall'analisi degli indicatori di struttura delle abitazioni degli stranieri per le diverse nazionalità emerge che sono i cittadini provenienti dall'Africa a vivere in situazioni di maggiore disagio abitativo: i tre indicatori analizzati, infatti, indicano



Giuseppe Perugini, tecniche elettroniche in architettura, concorso internazionale per il Centro polivalente di Plateau Beaubourg, Parigi (1971)

una sistemazione più svantaggiata rispetto all'insieme della popolazione straniera. In particolare, gli africani occupano abitazioni mediamente più piccole (65,8 mq), con un minor numero di stanze (3 stanze per abitazione) e più affollate (0,9 occupanti per stanza). Al di fuori della cittadinanza africana, condizioni abitative particolarmente disagiate si registrano per gli stranieri di origine albanese. Sul versante opposto, le situazioni abitative più confortevoli sono quelle dei cittadini provenienti dall'Oceania, poi quelle degli stranieri di ambito europeo e solo a seguire quelle della collettività asiatica. Tra le cittadinanze straniere maggiormente presenti sul territorio italiano, segnaliamo che i residenti di cittadinanza tedesca vivono in case grandi (in media 101,5 mq e 4,3 stanze) e poco affollate (0,4 residenti per stanza); anche i cinesi risiedono in abitazioni più grandi della media (89,3 mq e 4 stanze), ma più affollate (0,9 residenti per stanza). Tunisini, marocchini e peruviani occupano abitazioni mediamente più piccole (con una superficie media inferiore ai 70 mq) e più affollate (una persona per stanza o poco meno) (tab. 6).

Oltre alla cittadinanza africana, condizioni abitative particolarmente disagiate si registrano per gli stranieri di origine albanese

tà, pari al 47,5% del totale) ha subito, nel corso degli ultimi dieci anni, almeno un intervento agli impianti, agli elementi strutturali o agli elementi non strutturali. L'incidenza di queste abitazioni sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti mostra una marcata variabilità a livello di ripartizione territoriale, passando dal 53,7% dell'Italia Nord-Orientale (2.253.813 abitazioni) al 35,9% dell'Italia Insulare (848.208 abitazioni). Emilia-Romagna (57%), Friuli-Venezia Giulia (53,9%), Lombardia (52,9%), Trentino-Alto Adige e To-

TABELLA 6

INDICATORI DI DIMENSIONE E DI AFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA (CENSIMENTO 2001)

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | SUPERFICIE MEDIA DELLE ABITAZIONI (MQ) | | STANZE PER ABITAZIONE | | OCCUPANTI PER STANZA | |
|--------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | Abitazioni occupate solo da italiani | Abitazioni occupate solo da stranieri | Abitazioni occupate solo da italiani | Abitazioni occupate solo da stranieri | Abitazioni occupate solo da italiani | Abitazioni occupate solo da stranieri |
| Italia Nord-Occidentale | 92,4 | 69,3 | 4,0 | 3,0 | 0,6 | 0,8 |
| Italia Nord-Orientale | 104,6 | 78,1 | 4,5 | 3,4 | 0,6 | 0,8 |
| Italia Centrale | 95,4 | 77,9 | 4,3 | 3,5 | 0,6 | 0,7 |
| Italia Meridionale | 94,7 | 68,1 | 4,2 | 3,1 | 0,7 | 0,7 |
| Italia Insulare | 97,2 | 68,3 | 4,3 | 3,2 | 0,6 | 0,7 |
| ITALIA | 96,4 | 73,4 | 4,2 | 3,3 | 0,6 | 0,8 |

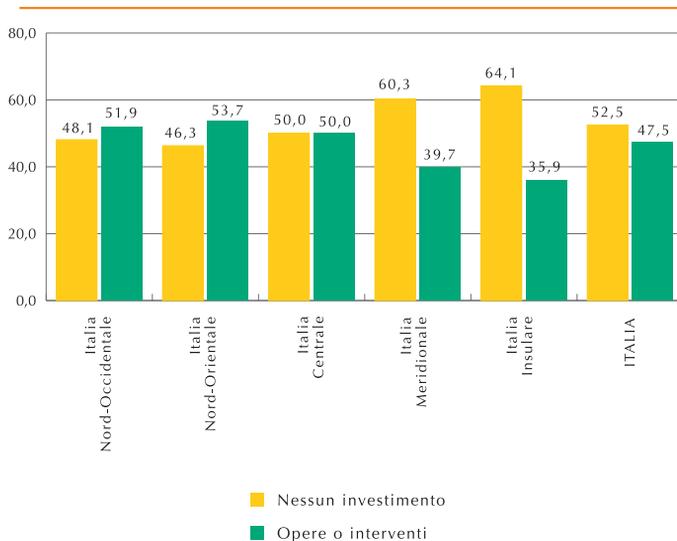
Fonte: elaborazione tratta dal volume Istat, Gli stranieri in Italia: analisi dei dati censuari

5. Opere e interventi di ristrutturazione

Tra le novità tematiche dell'ultimo Censimento vi è la domanda relativa al tipo e alla presenza di opere o interventi (di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione), effettuati sull'abitazione negli ultimi dieci anni. A livello nazionale è emerso che quasi la metà delle abitazioni occupate da persone residenti (10.287.309 uni-

scana (51,8%) sono le regioni che presentano percentuali di abitazioni occupate da persone residenti con opere o interventi superiori al 50%. Fanalini di coda sono ancora una volta le regioni dell'Italia Meridionale e Insulare, ove si registrano percentuali di abitazioni occupate da persone residenti senza nessuna opera o intervento superiori al 60% (Calabria 67,5%; Sicilia 65,6% e Basilicata 62,3%), (graf. 10).

GRAFICO 10
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER OPERE O INTERVENTI PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 (val. % sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti)



Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2001*

Tra le abitazioni che hanno subito interventi, nell'82% dei casi si tratta di un intervento agli impianti, nel 15,3% agli elementi strutturali, nel 65,9% agli elementi non strutturali¹⁴. L'analisi per ripartizione geografica mostra che percentuali più elevate di quelle registrate a livello nazionale si registrano per gli interventi agli impianti e agli elementi strutturali nell'Italia Nord-Orientale (rispettivamente,

⁽¹⁴⁾ *Le domande sulle opere o interventi di ristrutturazione sono a risposta multipla dal momento che è possibile che un'abitazione abbia avuto più di un intervento. Il totale delle percentuali, pertanto, può risultare superiore a 100.*

85,3% e 16,7%) e per gli interventi agli elementi non strutturali nell'Italia Insulare (70,8%). L'Emilia Romagna, tra le regioni, si distingue per il maggior numero di interventi agli impianti (88,4%) e per il valore più basso di interventi agli elementi non strutturali (57,8%). Una regione del Nord Italia e una del Sud, invece, si dividono il primato per le più alte percentuali di interventi agli elementi strutturali e non: si tratta, in particolare, del Trentino-Alto Adige per gli interventi agli elementi strutturali (22,4%) e della Campania per quelli agli elementi non strutturali (74,5%).

5.1. Titolo di godimento e figura giuridica del proprietario

Incrociando le informazioni con il titolo di godimento dell'abitazione emerge che sono le abitazioni occupate in proprietà ad avere una più elevata percentuale di opere o interventi (49,5% a fronte del 48% delle abitazioni occupate ad altro titolo e del 40% di quelle occupate in affitto).

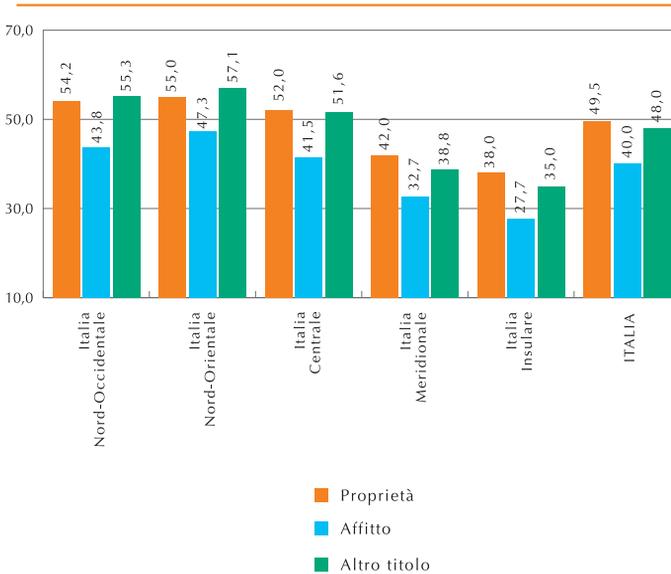
Nell'Italia Centrale (52%), Italia Meridionale (42%) e Italia Insulare (38%)

sono ancora le abitazioni occupate in proprietà a far registrare valori più elevati, mentre per l'Italia Nord-Occidentale (55,3%) e l'Italia Nord-Orientale (57,1%) le percentuali più alte si registrano tra quelle occupate ad altro titolo di godimento (*graf. 11*).

La percentuale di abitazioni che ha subito almeno un intervento nell'ultimo decennio varia tenendo conto della figura giuridica del proprietario.

Le abitazioni di proprietà di persone fisiche si distinguono per la quota mag-

GRAFICO 11
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 CHE HANNO SUBITO OPERE O INTERVENTI PER
 TITOLO DI GODIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 (val. % sul totale delle abitazioni occupate da
 persone residenti per titolo di godimento)



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2001

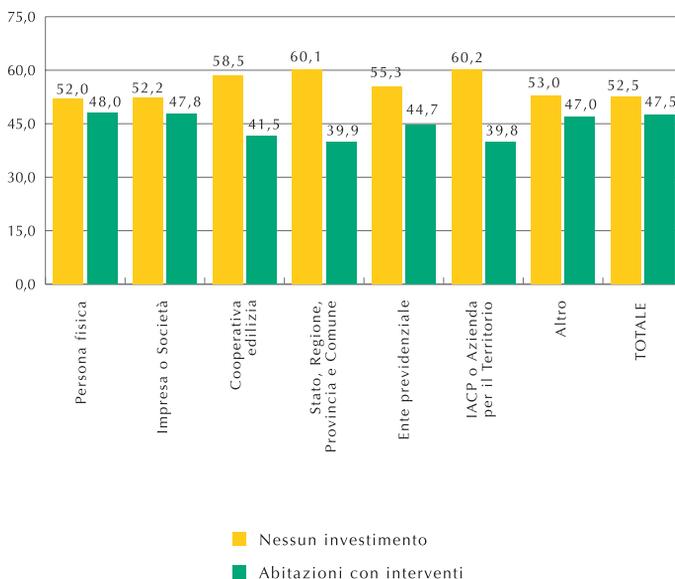
giore: il 48% di esse ha subito almeno un intervento.

Percentuali superiori a quella nazionale si presentano nelle regioni dell'Italia Nord-Occidentale (52,6%), Italia Nord-Orientale (54,2%) e Italia Centrale (50,7%). Viceversa, le abitazioni di proprietà di IACP, Azienda per il Territorio, Stato, Regione, Provincia o Comune (39,9%) si distinguono per le percen-

tuali più basse tra quelle interessate da opere o interventi (rispettivamente 39,8% e 39,9%).

Le ripartizioni del Sud presentano valori superiori a quello nazionale: le abitazioni che hanno subito più opere o interventi sono di proprietà degli Enti Previdenziali (rispettivamente, 43,8% per l'Italia Meridionale e 42,3% per l'Italia Insulare), (graf. 12).

GRAFICO 12
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 PER OPERE O INTERVENTI E FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO
 (val. % sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti
 per figura giuridica del proprietario)



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2001

5.2. Epoca di costruzione e stato di conservazione degli edifici

Per le abitazioni occupate da persone residenti che si trovano in edifici ad uso abitativo¹⁵ (21.635.345 unità), è possibile analizzare i dati anche in relazione all'epoca di costruzione e allo stato di conservazione dell'edificio. Relativamente all'epoca di costruzione dell'edificio, il maggior numero di abitazioni occupate

da persone residenti in edifici ad uso abitativo che hanno subito opere o interventi si registra per il periodo 1962-1971. Le abitazioni appartenenti a tale epoca, infatti, presentano la percentuale più alta di interventi, sia sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti in edifici ad uso abitativo (11,8%), sia sul totale di quelle che, tra esse, hanno subito opere o interventi (24,8%). A seguire, per-



Giuseppe
Perugini,
Pretura Penale,
Città
Giudiziaria,
Roma
(1958-1963)

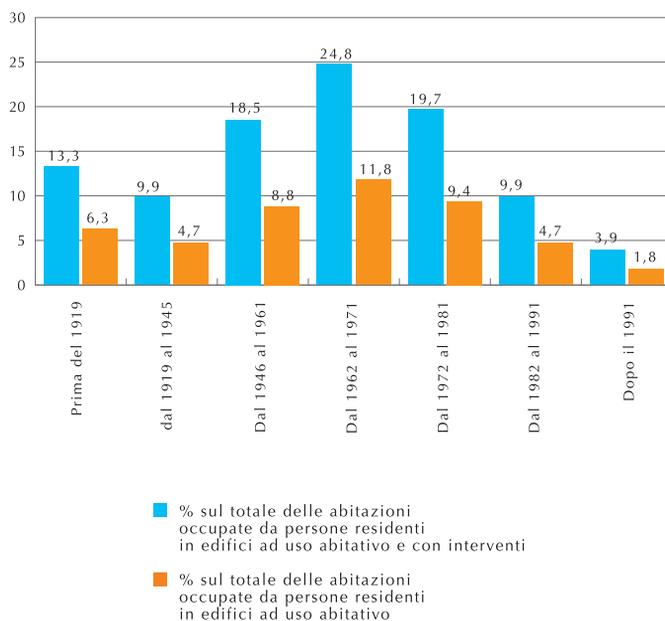
⁽¹⁵⁾ Non tutte le abitazioni si trovano in edifici ad uso abitativo. È possibile, infatti, che l'abitazione si trovi in edifici destinati ad altro uso o in edifici fuori dal campo di rilevazione. Solo per gli edifici ad uso abitativo sono state rilevate le informazioni relative allo stato di conservazione e all'epoca di costruzione dell'edificio.

centuali più elevate si registrano per le epoche 1972-1981 (rispettivamente 9,4% e 19,7%) e 1946-1961 (rispettivamente pari a 8,8% e 18,5%), mentre percentuali molto basse si registrano prevedibilmente per le abitazioni più recenti e costruite dopo il 1991 (1,8% e 3,9%), (graf. 13). Esaminando i dati relativi allo stato di conservazione dell'edificio, le abitazioni che negli ultimi dieci anni hanno subito opere o interventi si trovano prevalentemente in edifici in buono e ottimo

stato di conservazione (rispettivamente, 56,3% e 28,1%).

Anche a livello di ripartizione geografica le abitazioni con opere o interventi in edifici in buono od ottimo stato di conservazione fanno registrare complessivamente percentuali non inferiori all'80%, con valori massimi per l'Italia Nord-Orientale (86,8%) e l'Italia Centrale (86%). Tra le regioni, l'Umbria presenta la percentuale più alta per le abitazioni con opere o interventi in edifici ad uso

GRAFICO 13
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 IN EDIFICI AD USO ABITATIVO CHE HANNO SUBITO OPERE O INTERVENTI
 PER EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO



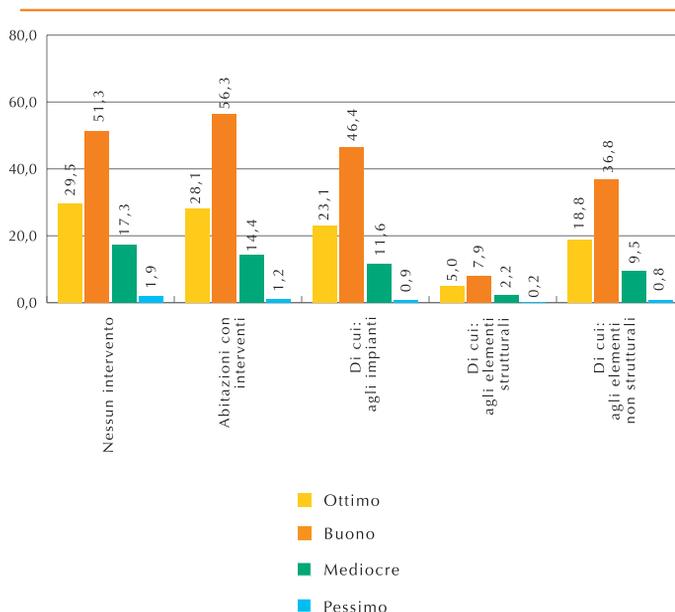
Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2001

abitativo in buono ed ottimo stato di conservazione (90,1%); il Lazio si distingue per un maggior numero di abitazioni in buono stato di conservazione (62%), mentre la Campania si fa notare per il più basso valore in ottimo stato di conservazione (17,8%).

Relativamente alla tipologia, nel 46,4% delle abitazioni è stato effettuato almeno un intervento agli impianti (per un totale di 4.765.616 casi) e nel 36,8% agli elementi non strutturali (3.786.489 casi),

qualora l'abitazione si trovi in un edificio in buono stato di conservazione. Le analoghe percentuali per le abitazioni in edifici ad uso abitativo in ottimo stato si attestano rispettivamente al 23,1% (2.373.569 casi) e al 18,8% (1.932.372 casi). Percentuali sensibilmente più basse riguardano, invece, gli interventi agli elementi strutturali: 7,9% dei casi per lo stato di conservazione buono e solo 5% per ottimo (per un totale di 809.257 e 514.107 interventi), (graf. 14). •

GRAFICO 14
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO ED OPERE O INTERVENTI ALL'ABITAZIONE (val. % sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti per opere o interventi)



Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2001

IV - LA CONCILIAZIONE E L'ARBITRATO

a cura di Giovanni Chessa
Area Regolazione e Servizi **Tecnoborsa**
*con i contributi di Unioncamere
e della Corte Arbitrale Europea*

**Sportelli di conciliazione e camere arbitrali nel
sistema camerale italiano in alternativa alla
giustizia ordinaria: funzioni, caratteristiche e
vantaggi con confronti internazionali**



*Giuseppe Perugini,
progetto della
struttura del Ponte
di Messina
(disegno di Guido
Menocci, 1969)*

1. Introduzione

La Conciliazione e l'Arbitrato sono due forme transattive delle quali vi è una tradizione limitata nel nostro Paese. Nei paesi d'oltremarica, viceversa, se ne fa largo uso al fine di deflazionare la giustizia ordinaria, oberata da molteplici cause civili, seppure numericamente inferiori a quelle italiane. Tali procedure vanno ricondotte nell'ottica di un rapporto non conflittuale, a differenza di un procedimento di natura giudiziale, bensì di dialogo, dove il bene supremo è rappresentato dal raggiungimento di una soddisfazione comune.

È noto che oltre alle due procedure extragiudiziali richiamate sono presenti, ormai in quasi tutti gli ordinamenti, anche istituti di autoregolamentazione e autodisciplina privati.

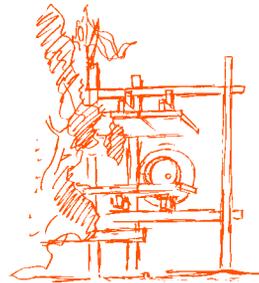
Negli Stati Uniti, ad esempio, ai programmi aziendali di *customer care* si affiancano spesso, nell'ambito di un servizio completo offerto al cliente, procedure semplificate, alternative alla giustizia dello Stato, che prevedono, appunto, il ricorso agli istituti della Conciliazione e dell'Arbitrato.

In quest'ottica è particolarmente rilevante il caso del programma attivato da Ford Motors e Chrysler che porta il nome di *Complaint Arbitration Service Program*, il quale prevede un arbitrato tra impresa e consumatore insoddisfatto. Il ricorso a tali procedure incontra l'interesse ed il favore degli operatori commerciali, poiché riduce il rischio di un *tort mass case*, fortemente recepito dai produttori, vista anche la possibilità per i consumatori di percorrere vittoriosamente, e con un significativo impatto sia economico che di immagine, la via del giudizio collettivo, previsto attraverso la *class action* (istitu-

to giuridico che, come è noto, non è previsto nel nostro ordinamento).

Nel 1993 uno studio a cura della Commissione Europea segnalava per l'Italia un tempo medio per le cause civili di oltre 38 mesi, a fronte di un tempo sensibilmente inferiore negli altri Paesi dell'Unione Europea. A considerazione di ciò, la Commissione, nel 1997, ha indicato come imprescindibile, per agevolare l'approccio dei consumatori alla giustizia, l'istituzione di procedure extragiudiziali per la risoluzione delle controversie in materia di consumo di beni e/o servizi.

Nel nostro ordinamento, tuttavia, gli isti-



tuti della conciliazione e dell'arbitrato, che si presterebbero a questa funzione, hanno trovato tradizionalmente poco spazio nell'ambito delle scelte del legislatore nazionale. Solo recentemente questa situazione è mutata in virtù di alcuni interventi legislativi: la legge 5 gennaio 1994 n. 25 di riforma dell'arbitrato nel sistema di diritto processuale, che esprime il favore dell'ordinamento per la figura dell'arbitrato e la legge 29 dicembre 1993 n. 580 di riforma delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, che ha potenziato il ruolo delle Camere di Commercio in merito al-



Giuseppe
Perugini,
Città
Giudiziaria,
Roma
(1958-1963)

la composizione dei conflitti di natura commerciale.

La legge 580 ha in particolare ridefinito la natura e la struttura dell'Ente Camerale trasformandolo da ente autarchico, sub-statale, ad ente autonomo di diritto pubblico e conferendo ad esso il compito di svolgere, nell'ambito della circoscrizione territoriale di competenza, funzioni di interesse generale per il sistema delle imprese, curandone lo sviluppo nell'ambito delle economie locali (art. 1). All'art. 2, comma IV, lett. a) della stessa legge, vi è la previsione espressa di una forma di conciliazione e di arbitrato per la risoluzione delle controversie in tema di consumo. Alcune Camere di Commercio avevano già attivato forme di sportelli conciliativi e di camere arbitrali, ma la disposizione della legge 580/93 ha offerto la possibilità di rilanciare e sottolineare il valore di queste iniziative.

La giustizia ordinaria mediamente risolve la controversia in primo grado dopo circa tre-cinque anni, mentre nella conciliazione e nell'arbitrato i tempi possono ridursi notevolmente: circa sessanta-novanta giorni.

2. La Conciliazione: funzioni

La Conciliazione è un mezzo di risoluzione delle controversie, di natura volontaria, basato sulla effettiva volontà delle parti di collaborare per giungere alla soluzione di una vertenza. Per ciascuna parte non si tratta di vedere riconosciute le proprie ragioni, ma di porre fine al contenzioso, costruendo la soluzione insieme alla controparte attraverso l'intervento di un terzo imparziale, il conciliatore.

Le decisioni derivanti da un procedimento giudiziale sono ancorate al concetto di *sentenza* e non rivolte alla conservazione del rapporto; non solo, la loro durata e dispendiosità, unitamente al concetto sopra menzionato, hanno indotto i *conflittuali* a ricercare soluzioni alternative. Infatti, i tempi lunghissimi e i costi delle cause premiano spesso i comportamenti scorretti (es. concorrenza sleale) e si ripercuotono negativamente sul mercato.

La conciliazione intesa come negoziazione facilitata dall'intervento di un terzo imparziale e neutrale si pone in molti casi, quindi, quale alternativa al processo civile e all'arbitrato: si propone, in particolare, come uno strumento alternativo ed innovativo per la risoluzione dei conflitti, al fine di ridurre l'ostilità tra le parti, coinvolgendole direttamente nella negoziazione e responsabilizzandole attribuendo loro ogni decisione; le aiuta a ricostruire la comunicazione in modo rapido, economico e riservato, ponendo le basi per la prosecuzione dei rapporti dopo la lite.

L'accordo raggiunto non ha forza di titolo esecutivo ma solo valore contrattuale, poiché la conciliazione costituisce un metodo di negoziazione affidato all'auto-

nomia delle parti e non ad un'autorità giudiziaria. Nella conciliazione, come detto, sono le parti a decidere la risoluzione della controversia, attraverso la ricerca di un accordo vantaggioso per entrambe, proponendo soluzioni che vanno oltre l'oggetto del contendere.

Con la globalizzazione stiamo assistendo ad un enorme aumento degli scambi che induce gli operatori a consolidare le relazioni commerciali. In quest'ottica, la negoziazione e la conciliazione conducono alla creazione di nuovi modelli comportamentali nei rapporti commerciali che meglio si adattano alla evoluzione ed alla maturità del mercato: l'attenzione delle imprese alla soddisfazione del cliente e la necessità di instaurare rapporti durevoli, necessitano di tali strumenti innovativi per la risoluzione dei momenti di crisi dei rapporti.

Ciò che succede ora, invece, in caso di controversia, porta a delegare alla giustizia civile o all'arbitrato la risoluzione dei c.d. contrasti, che quasi inevitabilmente conduce alla rottura del rapporto. In definitiva, la conciliazione permette di trovare soluzioni efficaci per superare le lite in maniera magari vantaggiosa per entrambe le parti, riuscendo a favorire la prosecuzione dei rapporti commerciali sulla base di un rinnovato rispetto.

Essa opera entro schemi precisi, internazionalmente riconosciuti:

- **Volontarietà del procedimento:**
le parti partecipano alla conciliazione per decisione propria e possono decidere di portare a buon fine la procedura solo se lo ritengono conveniente per i loro interessi. In caso di accordo ne delineano i termini; infine, non sono costrette a rinunciare ad altre vie per risolvere il conflitto.

- **Cooperazione:**
le parti, oltre alla ricerca della miglior soluzione possibile, contribuiscono a rafforzare le relazioni in base al principio della negoziazione collaborativa, per cui si deve attaccare il problema e non le persone coinvolte, anche al fine di proseguire il rapporto commerciale.
- **Imparzialità:**
il conciliatore è un terzo imparziale (garantito dal regolamento), nel senso che non può avere interessi comuni con alcuna delle parti.
- **Rapidità:**
mentre la durata media di un giudizio civile ordinario si protrae per anni, il tentativo di conciliazione può arrivare ad una risoluzione anche in una sola seduta.
- **Creatività:**
ogni accordo sarà modellato in base agli interessi delle parti.
- **Riservatezza:**
nulla di quanto trattato in sede di conciliazione può essere divulgato all'esterno senza il consenso delle parti.
- **Autonomia:**
se le parti non arrivano ad un accordo, possono avviare una causa giudiziaria.
Se la conciliazione si chiude con il raggiungimento di un accordo, totale o parziale, questo avrà valore contrattuale e le parti si impegneranno a darne esecuzione nei termini e modi da loro stesse stabiliti.
- **Economicità:**
le spese da affrontare sono quelle relative ai diritti di segreteria e agli onorari del conciliatore. Non vi sono né tasse giudiziarie, né perizie, né altri costi addizionali.

3. L'Arbitrato: funzioni

L'arbitrato è l'istituto al quale le parti ricorrono per deferire la decisione di una controversia a soggetti privati, scelti dalle parti medesime o su indicazioni delle stesse.

La decisione di rivolgersi ad un giudizio sostitutivo di quello dell'autorità giudiziaria ordinaria risale, in genere, al momento stesso in cui si stipula un contratto e si concretizza nella previsione di un apposito patto – clausola compromissoria – con cui si deferiscono ad arbitri le controversie che potrebbero nascere dal rapporto instaurato.

La volontà delle parti può esplicitarsi in due diverse forme di arbitrato:

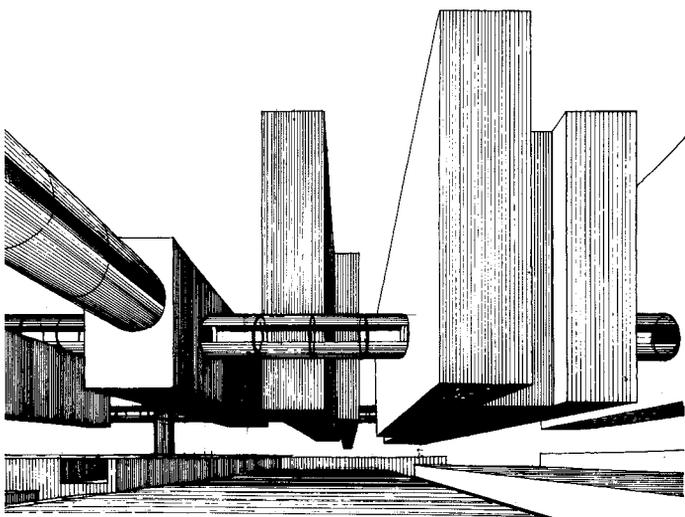
- **Arbitrato rituale**, che deve svolgersi secondo i dettami del Codice di Procedura Civile (art. 806 e seg.) e che si

conclude con una pronuncia – lodo – che, se resa esecutiva, è equiparata a sentenza di procedimento ordinario e comporta l'assoggettamento all'imposta di registro, unitamente agli atti cui la decisione si riferisce.

- **Arbitrato irrituale**, che può svolgersi secondo regole fissate liberamente dalle parti, o dagli stessi arbitri chiamati a risolvere una controversia, non come giudici privati, ma nell'esercizio dei medesimi poteri contrattuali con cui le parti stesse potrebbero risolverla. In questo caso il lodo resta un semplice atto contrattuale ed è sottratto all'imposizione fiscale.

La scelta della soluzione arbitrale non è sempre nella piena disponibilità delle parti in lite. Tale fenomeno, infatti, presenta diverse tipologie:

La giustizia ordinaria mediamente risolve la controversia in primo grado dopo circa tre-cinque anni, mentre nella conciliazione e nell'arbitrato i tempi possono ridursi notevolmente: circa sessanta-novanta giorni



- a) **Arbitrato *ad hoc***, frutto della volontà esclusiva delle parti e regolato secondo criteri propri, stabiliti di volta in volta al di fuori di canali istituzionali.
- b) **Arbitrato obbligatorio**, ossia quello che una legge fissa come mezzo prevalente, quando non esclusivo, di soluzione di controversie. Ciò avviene, in particolare, in materia di contratti con la Pubblica Amministrazione, per effetto di appositi capitolati generali che definiscono perfino la composizione del collegio arbitrale, attingendo a determinate categorie di esperti.
L'esempio più significativo è dato dal capitolato approvato con D.P.R. n. 1063/1962, che regola gli appalti pubblici.
- c) **Arbitrato amministrato**, che si svolge all'interno di istituzioni, secondo regole e tariffe prefissate. È quanto avviene, in particolare, nell'ambito delle Camere di Commercio, con la costituzione di proprie Camere Arbitrali, su impulso della legge di riforma delle stesse (legge 29.12.1993, n. 580).
- d) **Arbitrato domestico**, a cui è demandata la soluzione di controversie che insorgono tra gli aderenti ad associazioni sportive e associazioni commerciali di categoria. Si tratta di una sintesi di taluni aspetti dell'arbitrato obbligatorio – in quanto gli associati sono obbligati alla soluzione arbitrale in forza del patto compromissorio che hanno accettato con la loro ammissione a soci – e di altri dell'arbitrato amministrato – con regole, procedure e tariffe prefissate dall'associazione.

4. Le esperienze internazionali: ADR - *Alternative Dispute Resolution*

La globalizzazione dei mercati e quindi l'incontro di diverse culture, ha portato ad una sempre maggiore conflittualità che diventa problematico e gravoso economicamente gestire con le procedure tradizionali, in quanto non protese alla effettiva cooperazione.

Le disfunzioni dei sistemi giudiziari hanno comportato la crescita del ricorso, specie nel caso delle liti fra imprese, a procedure di risoluzione alternativa delle controversie, ispirate al concetto cooperativo della conciliazione condotta da un esperto, ovviamente neutrale, invece che a quello contenzioso tipico dell'arbitrato e del processo civile.

Il grado di diffusione di dette procedure varia ancora notevolmente all'interno di paesi anche vicini e caratterizzati da sistemi economici e giuridici affini al nostro, ma sempre più frequente ne è invece l'utilizzo negli scambi internazionali. Tali procedure sono note con l'acronimo di ADR - *Alternative Dispute Resolution*.

4.1. Gli Stati Uniti

L'origine delle ADR negli Stati Uniti risale allorché vi fu una nuova ondata di contenzioso derivante dal movimento per i diritti civili contestualmente alla fine della crisi petrolifera. Siamo nella seconda metà degli anni sessanta. È in questo periodo che si è verificato il mutamento qualitativo di queste procedure che, da strumenti tipicamente extraprocessuali, sono divenuti per legge strumenti endoprocessuali, ossia momento introduttivo, e a volte necessario, del processo ordinario.

Lo sviluppo delle ADR nelle Corti Federali è stato accelerato dal Congresso degli Stati Uniti nel 1990, con l'approvazione della legge di riforma della giustizia civile (*Civil Justice Reform Act*), in forza della quale è stato richiesto di fare un piano di riduzione dei costi e dei ritardi del contenzioso civile, applicando alcuni principi di gestione del contenzioso stesso, uno dei quali prevede il ricorso obbligatorio a procedure di ADR.

Nel 1997, la *Judicial Conference*, organo della magistratura statunitense, è stata chiamata ad esprimere delle raccomandazioni al Congresso degli Stati Uniti, allo scopo di legiferare sull'ADR. Così è stata emanata dall'organo legislativo americano, in data 30 ottobre 1998, la Legge sulla risoluzione alternativa delle controversie del 1998, che definisce ADR "ogni procedimento o procedura cui partecipa un terzo neutrale, diverso dal giudice competente, per agevolare la risoluzione della controversia, attraverso strumenti quali la valutazione neutrale, la conciliazione, il mini-trial, e l'arbitrato secondo quanto previsto da questa legge".

Il successo americano per quanto riguarda le forme alternative di giustizia è dovuto all'impulso determinante dell'ABA - *American Bar Association*, un importante organismo rappresentativo degli avvocati statunitensi, che con le sue pubblicazioni, istituzioni e fondazioni per la ricerca e la diffusione di programmi sperimentali, ha saputo influenzare le scelte sociali, rivendicando la paternità della diffusione dello stesso acronimo ADR. Negli ultimi tempi, una tendenza recente ha cambiato l'indicazione della prima lettera dell'acronimo da *alternative*, che sta ad indicare un'alternativa rispetto al

ricorso, ad *appropriate*, che sta invece a sottolineare la maggiore rispondenza agli interessi concreti delle parti.

Infine, anche il mondo accademico statunitense riflette da tempo sull'importanza assunta dalle composizioni delle liti nella vita di tutti i giorni; tanto è vero che sia "Risoluzione alternativa delle controversie", sia "Tecniche di negoziazione" sono ormai diventate materie di insegnamento autonome e talvolta persino obbligatorie nei corsi di specializzazione in campo giuridico-economico.

Sotto questa definizione vengono raggruppati fenomeni molto eterogenei che hanno in comune l'elemento negativo dell'estraneità all'esercizio della potestà giurisdizionale dello Stato.

Alcuni modelli dell'esperienza statunitense presi come esempio nella realtà europea:

a) **La Conciliazione (Mediation)**

La procedura consiste nella presenza di un terzo neutrale, privo di qualsiasi potere decisionale, che assiste i litiganti nel tentativo di trovare una soluzione negoziata accettabile per entrambe. Il conciliatore, quindi, diversamente dal giudice e dall'arbitro, si limita a coadiuvare le parti a concordare una soluzione che le stesse desiderano, senza prendere alcuna decisione vincolante per le medesime. È in pratica un assistente/mediatore. La peculiarità della conciliazione consiste nel limitare i tempi e i costi di un processo e di tenere riservata la procedura e/o l'esito della stessa.

La dottrina ha elaborato due diversi tipi di conciliazione: il primo, denominato *facilitativo*, è quello in cui l'obiettivo principale del conciliatore consiste nell'agevolare la trattativa

diretta tra le parti, in modo da far stabilire ad esse stesse i termini dell'accordo; il secondo, denominato *valutativo*, è quello in cui il conciliatore svolge un ruolo più attivo, giungendo a proporre alle parti una o più formule di possibile accordo, esprimendo raccomandazioni, e, quindi, entrando maggiormente nel merito della controversia.

L'intento delle parti si concretizza allorché il fine della conciliazione, e cioè il mantenimento dei rapporti commerciali, è stato raggiunto.

b) Valutazione Preliminare (*Early Neutral Evaluation*)

Nella c.d. valutazione preliminare, un terzo neutrale esamina i fatti oggetto della lite, ascolta le parti e i rispettivi legali e, infine, fornisce una sua valutazione o previsione su un possibile andamento e conclusione della controversia, se questa venisse portata in Tribunale o di fronte a un collegio arbitrale. La valutazione preliminare di un terzo neutrale sulla lite può agevolare il raggiungimento di un accordo in quanto consente alle parti di farsi un'idea più chiara in merito alla forza dei rispettivi argomenti, e, quindi, verificare, *ex ante*, gli esiti della causa.

La pronuncia del valutatore non è mai vincolante e, pertanto, non soggetta ad appello. Tali pronunce però, hanno particolare significato in ipotesi di controversie aventi carattere eminentemente tecnico, ove il valutatore, specialista del settore, può inquadrare in una fattispecie anziché un'altra, la materia del contendere, fornendo nel merito elementi di valutazione sull'esito della lite.



Giuseppe Perugini,
disegno
per il
primo
Premio
March-
Finsider
(1967)

c) Miniprocesso (*Mini-trial*)

Il termine *mini-trial* indica una procedura che coniuga gli aspetti negoziali della conciliazione con quelli formalmente contenziosi, tipici del processo civile e dell'arbitrato. Si tratta, in sostanza, di una simulazione di un processo, simile a quanto già esposto, in quanto anche in questa ipotesi si ottiene una valutazione preliminare.

In questo caso viene nominata una giuria, composta in eguale numero da persone designate dalle parti contendenti e presieduta da un terzo neutrale. Le parti, regolarmente assistite da avvocati, espongono le loro ragioni e la giuria rende una decisione, che ha solo lo scopo di fornire ai contendenti il senso di quello che una vera corte statuirebbe se una causa dello stesso tipo venisse realmente iniziata.

Visti i risultati della simulazione processuale, le parti, di norma, sono incentivate a riprendere il negoziato per risolvere bonariamente la lite.

d) Comitato permanente per la risoluzione delle controversie (*Dispute Settlement Board*)

Tale procedura trova applicazione durante l'esecuzione di grandi opere civili, quando una contestazione, anche di modesta entità, potrebbe portare a conseguenze gravi, come ad esempio la sospensione dei lavori. Ormai nei paesi anglosassoni è consuetudine diffusa quella di affidare ad un comitato permanente la gestione del contratto e la risoluzione di eventuali controversie.

Tale comitato svolge, nel contempo, una funzione di controllo dell'esecuzione dell'accordo, in quanto si riunisce periodicamente, anche in mancanza di contestazioni specifiche, svolgendo, evidentemente, anche una funzione preventiva delle eventuali liti, dirimendo *ab origine* i motivi di conflittualità.

a) Ombudsman

L'*Ombudsman* è un organo di autoregolamentazione istituito dai rappresentanti di una determinata categoria (in Italia, ad esempio, è stato istituito quello bancario); è un modello di provenienza svedese (*Ombudsman* in svedese vuol dire Difensore Civico), operante in materia di rapporti contrattuali di assicurazione, di controversie inerenti i contratti bancari, di controversie tra gli agenti immobiliari ed i propri clienti.

Esso opera su ricorso dei clienti del-

le aziende appartenenti alle categorie in questione.

b) Conciliazione-Arbitrato (*Med-Arb*)

La Med-Arb è una procedura bi-fasica in cui il conciliatore, se fallisce il tentativo di conciliazione tra le parti, assume il ruolo di arbitro emettendo una decisione vincolante.

È un procedimento estremamente efficace in quanto le parti contendenti conferiscono un incarico, sapendo che comunque otterranno la definizione della lite o su un presupposto maggiormente conciliativo o, in subordine, contraddittorio e vincolante.

c) Arbitrato con banda di oscillazione predefinita (*High-Low Arbitration*)

Questa procedura è anche denominata *arbitrato legato* ed è caratterizzata dalla sua natura ibrida. Infatti, le parti fissano ad insaputa dell'arbitro una banda di oscillazione (risarcimento minimo e massimo) entro la quale il lodo, eventualmente fuori banda, verrà ricondotto.

d) Arbitrato con scelta di una sola delle richieste (*Baseball Arbitration*)

In questo procedimento l'arbitro può essere richiesto dalle parti non per decidere la lite, ma semplicemente per scegliere la richiesta più ragionevole tra le due avanzate dalle parti stesse.

È un metodo che elimina le ragioni dell'insorgere del contenzioso, incentivando le parti alla formulazione di istanze che potranno poi essere accolte o negoziate direttamente, o tramite terzi, dalla parte avversa.

4.2. Il Regno Unito

In Europa il sistema dell'*Informal Justice* denota uno sviluppo molto più lento rispetto agli Stati Uniti, con l'eccezione dell'arbitrato, ormai ben collaudato, con costi convenienti, tuttavia, solo per controversie di elevato valore economico o di particolarissima natura.

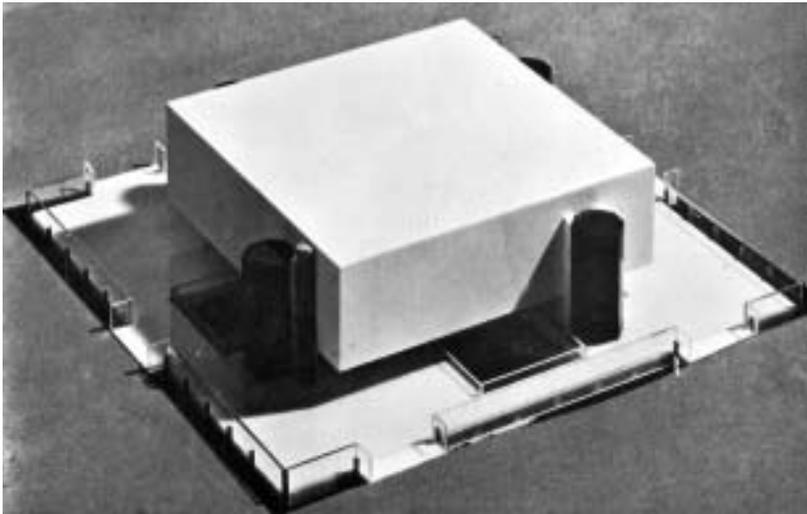
L'esperienza più interessante è senza dubbio quella dell'Inghilterra, dove il crescente interesse per le formule di giustizia alternativa ha avuto particolare sviluppo per ciò che afferisce alla tutela del consumatore, in base al concetto dell'inidoneità del giudizio ordinario quale strumento per la protezione del contraente economicamente e socialmente più debole.

Particolarmente diffusa e disciplinata a livello legislativo è la disciplina dell'*Ombudsman*, istituita nel 1991 come procedura alternativa ai giudizi in materia pensionistica ed il *Legal Service*

Ombudsman per la soluzione di controversie in materia di assistenza legale. Nel primo caso, l'intervento dell'*ombudsman*, in caso di mancato accordo, dà luogo a una decisione vincolante per le parti, mentre nel secondo caso si limita ad una raccomandazione diretta all'ordine professionale.

Il 26 aprile 1999, la conciliazione ed altre forme di risoluzione volontaria ed extragiudiziale delle controversie sono state codificate nelle nuove regole di procedura civile: infatti, la *Rule 26.4*, per la prima volta, attribuisce esplicitamente a tutti i tribunali il potere di sospendere il processo per un mese, anche d'ufficio, per tentare una conciliazione.

Il tribunale è tenuto ad incoraggiare le parti ad usare una procedura ADR e, in ipotesi di mancata composizione della controversia, la condotta delle parti, in tale circostanza, costituirà elemento di valutazione nella determinazione delle spese processuali.



Giuseppe
Perugini,
foto del
plastico
del Memorial
Fermi,
Chicago
(1956)

4.3. La Francia

In Francia, il nuovo Codice di Procedura Civile attribuisce al giudice il potere di nominare, d'ufficio o su istanza di parte, in qualunque fase della causa, un *mediateur*, col compito di ascoltare le parti, confrontare le loro pretese e proporre una soluzione conciliativa. Allo scopo di incentivare le parti alla conciliazione si prevede, oltre al vincolo del segreto professionale, che sia gli accertamenti del mediatore che le dichiarazioni da lui raccolte non possono, se le parti non vi consentono, essere poi utilizzate, in caso di esito negativo della mediazione, nel corso del giudizio.

A livello di Commissione Europea, nel corso della Conferenza di Lisbona del 5/6 maggio 2000, è stato proposto di istituire la *European Extra Judiciary Net*, con il compito di favorire la tutela dei consumatori, intendendo un interesse comunitario più ampio verso l'intero sistema dell'ADR e la loro esperibilità nell'ambito di tutti i diritti disponibili.

A tale fine la Comunità ha manifestato l'intento di erogare fondi per la creazione di c.d. *clearing houses*, centri di informazione e raccordo che indirizzino verso organismi di ADR soprannazionali per conflitti transfrontalieri.

4.4. L'ADR in Italia

L'Italia ha mostrato interesse verso il problema della risoluzione alternativa delle controversie, tanto è vero che, di recente, si è tentato di decongestionare il carico della giustizia ordinaria mediante l'introduzione dell'istituzione delle Sezioni Stralcio e del c.d. Giudice Unico.

Probabilmente, ha influito in maniera determinante l'incidenza sul bilancio delle cifre sborsate, in sede europea, per vio-

lazione dell'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, relativa all'eccessiva durata dei processi.

La difficile diffusione dell'ADR in Italia ha trovato anche ragione nella rigidità del quadro istituzionale (si pensi all'art. 102 della Costituzione, 1° e 2° comma: *“la funzione giurisdizionale è esercitata da magistrati ordinari istituiti e regolati dalle norme sull'ordinamento giudiziario. Non possono essere istituiti giudici straordinari o speciali. Possono soltanto istituirsi presso gli organi giudiziari ordinari sezioni specializzate per determinate materie, anche con la partecipazione di cittadini idonei estranei alla magistratura”*), nonché dagli orientamenti espressi in materia dalla Corte Costituzionale, che ha ravvisato nell'arbitrato obbligatorio una forma di giurisdizione speciale vietata dalla Corte Costituzionale.

Nella giurisprudenza comunitaria, invece, il ricorso da parte di legislatori nazionali a forme di arbitrato obbligatorio non è stato ritenuto incompatibile con il summenzionato art. 6 della Convenzione, a condizione, però, che siano rispettati i canoni dell'equo processo, ovvero sia previsto, con il lodo arbitrale, un ricorso di piena giurisdizione avanti a un tribunale.

Procedimenti di conciliazione preliminari rispetto alla tutela giurisdizionale sono previsti in determinati settori, sia davanti ad organi amministrativi (uffici del lavoro), sia davanti ad organi giurisdizionali (art. 44 della Legge 392/78, l'art. 321 c.p.c., la conciliazione presidenziale in materia di separazione personale dei coniugi, la legge istitutiva del Giudice di Pace).

Inoltre, si sono registrate anche forme di giustizia conciliativa sorte in seno a gruppi economici e sociali e, tra essi, si segnalano alcune associazioni dei consumatori¹, Ufficio Reclami e della Clientela e dell'*Ombudsman* bancario, la Confcommercio. In questo caso, si tratta di organismi sorti per la tutela del consumatore, del contraente debole e, quindi, deputati a dirimere situazioni di micro-conflittualità.

Vi sono, tuttavia, alcuni interventi legislativi che hanno conferito ad organismi la devoluzione di controversie con la costituzione di commissioni arbitrali e conciliative che abbiano per finalità la risoluzione di controversie tra imprese e tra imprese e consumatori.

Specificatamente l'art. 2, comma 4, della legge 580/93 istituisce le suddette commissioni presso le Camere di Commercio; la legge 192/98 sul contratto di subfornitura rende obbligatorio il ricorso pregiudiziale all'opera conciliativa delle Camere di Commercio.

In realtà, l'adozione di tali strumenti conciliativi si è mostrata insoddisfacente, in quanto le conciliazioni effettivamente intervenute sono state numericamente modeste. Attualmente, si registrano due proposte di legge: la n. 4567 del 1998 e la n. 7185 del 2000. La prima introduce il tentativo di fare assurgere la risoluzione alternativa delle controversie a livello di sistema istituzionalizzato attraverso:

1. camere di conciliazione presso i tribunali;

2. diversi organismi di conciliazione esistenti presso enti pubblici o privati;
3. conciliazione obbligatoria pregiudiziale per alcuni tipi di controversie;
4. strumenti endoprocessuali di soluzione alternativa.

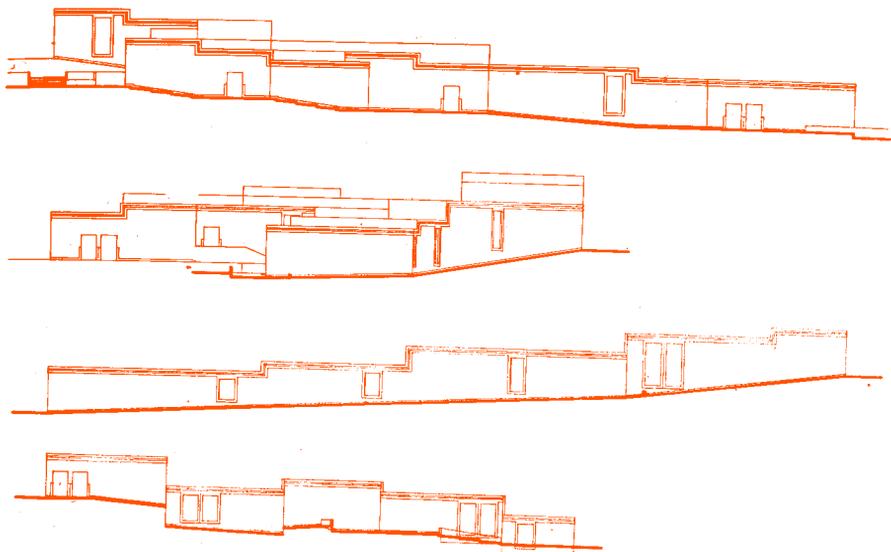
Il secondo disegno di legge si muove con lo stesso spirito, incentivando la composizione autodeterminata dei conflitti, non solo come mezzo per pervenire a una deflazione del contenzioso civile, ma anche e, soprattutto, come strumento d'allargamento dell'area di tutela offerta ai cittadini, fornendo loro gli strumenti per valutare le diverse possibilità di soluzione delle liti, sia di fronte ad organismi giudiziari che ad altri organismi. Anche l'Avvocatura è chiamata a partecipare all'obiettivo sopra citato mediante la codificazione dell'obbligo deontologico degli avvocati rappresentato dal dovere di informazione in ordine a tutte le possibilità conciliative della controversia esposta dal cliente.

Indubbiamente, vi sono gli elementi affinché muti la sensibilità del cittadino verso questi percorsi semplificati di fuoriuscita dal binario obbligato (ed impervio) della definizione giudiziale del conflitto.

4.5. ADR in Internet: ODR - On line Dispute Resolution

Nel 1996, negli Stati Uniti, l'ABA - *American Arbitration Association* dava vita ad un progetto di risoluzione delle controversie sorte sulla rete telematica. Tale progetto fu chiamato *Virtual Magistrate*. La creazione di questa camera arbitrale virtuale ha comportato la risoluzione di moltissime controversie sorte sul *web*, entro massimo 72 ore dal conferimento dell'incarico.

⁽¹⁾ Si ricorda, a titolo di esempio, l'attività svolta dall'associazione *Consumers' Forum*, cui partecipano imprese ed associazioni di consumatori, che ha sviluppato procedure conciliative con *Telecom Italia*, *TIM* e *Poste Italiane*.



La Commissione Europea ha redatto, nell'aprile 2002, il Libro Verde, relativo ai modi alternativi di risoluzione delle controversie in materia civile e commerciale

Si tratta di una delle ipotesi di arbitrato gestite da organismi internazionali quali, ad esempio, la ICC - Camera di Commercio Internazionale o la stessa ABA, oppure l'UNIDROIT che ha predisposto i *Principles of International Commercial Contracts*.

Probabilmente, per i navigatori del *web*, la più famosa resta la camera arbitrale della WIPO - *World Intellectual Property Organization*, che ha lo scopo di tutelare coloro i quali ritengono di aver subito un pregiudizio afferente l'assegnazione del nome di dominio. Tale organismo arbitrale è in grado di decidere con efficacia obbligatoria; la proposta,

denominata *expedited arbitration*, prevede la presenza di un solo arbitro, il termine di tre giorni per le audizioni delle parti e di tre mesi per la conclusione della procedura.

L'intero procedimento, ivi compresi le notifiche alle parti ed il pagamento degli onorari, avviene telematicamente.

Sulla medesima impostazione si muove l'organismo arbitrale interno dell'INCANN - *Internet Corporation for Assigned Names and Numbers* alla quale ha fatto recentemente ricorso l'italiana DA-DA per il mancato riconoscimento del proprio suffisso .pid (*personal identification code*), nella recente gara di assegnazione dei nuovi c.d. *top level domain name*, da affiancare agli ormai esauriti .com - .it - .net - .org.

Gli organismi di conciliazione richiamati hanno come oggetto controversie legate alla presenza sul *web*, ma altrettanto diffusa è la presenza di siti i quali offrono mezzi alternativi di composizione delle liti, aventi ad oggetto contratti di natura commerciale.

È qui necessario ricordare la distinzione di contratti c.d. *B2B* (*business to business* e cioè tra operatori commerciali) e *B2C* (*business to consumer* e cioè tra l'operatore commerciale e l'utente finale).

Le ADR hanno avuto maggior diffusione nella prima categoria di contratti, in quanto vi è un maggior valore economico della controversia tale da giustificare il ricorso all'adozione di tali conciliazioni.

Come per le ADR esperite in maniera tradizionale, anche qui si presentano le medesime perplessità. Prima fra tutte l'eseguibilità coattiva, in ipotesi di inadempimento, del provvedimento emesso.

5. Commissione delle Comunità Europee: il Libro Verde

La Commissione Europea – Direzione Generale Giustizia e Affari Interni, Unità A3, Cooperazione Giudiziaria in materia civile – ha redatto, nell'aprile 2002, il *Libro Verde*, relativo ai modi alternativi di risoluzione delle controversie in materia civile e commerciale, che ha l'obiettivo di avviare un'ampia consultazione degli ambienti interessati su un certo numero di questioni di ordine giuridico che si pongono nel campo della risoluzione alternativa delle controversie appunto in materia civile e commerciale, comprese quelle di diritto del lavoro e in materia di consumo.

I metodi alternativi di risoluzione delle controversie sono oggetto di rinnovato interesse all'interno dell'Unione Europea per tre ragioni fondamentali. In primo luogo, i metodi di ADR posti a conoscenza dei cittadini hanno portato, come beneficio, un accesso alla giustizia migliorato. In secondo luogo, tale attenzione degli Stati membri si traduce spesso in iniziative legislative.

Infine, l'ADR rappresenta una priorità politica per le istituzioni dell'Unione Europea cui spetta il compito di promuovere tali metodi alternativi, di garantire il miglior contesto possibile per il loro sviluppo, di garantirne, altresì, la qualità.

I modi alternativi di risoluzione delle controversie, secondo quanto previsto nel Libro Verde, designeranno pertanto le procedure non giurisdizionali da seguire, condotte da una parte terza neutrale, ad esclusione dell'arbitrato propriamente detto, in quanto l'arbitrato è, in effetti, un modo di risoluzione delle controversie assimilabile più ai procedi-

menti giurisdizionali che ai modi alternativi, poiché il lodo arbitrale mira a sostituirsi alla decisione giudiziaria.

L'arbitrato è ben regolamentato, negli Stati membri e a livello internazionale, con la Convenzione di New York del 1958 per il riconoscimento e l'esecuzione delle sentenze arbitrali straniere, e, nell'ambito del Consiglio d'Europa, la Convenzione Europea del 1966 recante la legge uniforme in materia di arbitrato. Come abbiamo già ricordato, si assiste ad una moltiplicazione delle iniziative di ADR; iniziative che risalgono talvolta a qualche tempo addietro, come la crea-

zione, dal 1994, sotto forma di Gruppo Europeo d'Interesse Economico, di una rete di centri di arbitrato e di mediazione commerciale con sedi in Spagna, in Francia, in Italia e nel Regno Unito. Questa rete, chiamata REAM – *Réseau Européen d'Arbitrage et de Médiation* o ENDR – *European Network for Dispute Resolution* ha, in particolare, potuto inizialmente beneficiare di un sostegno finanziario comunitario gestito dalla Commissione Europea, Direzione Generale XXIII piccole e medie imprese.

Con la realizzazione del mercato interno e l'intensificazione degli scambi e della

La Corte Arbitrale europea

*Contributo di Mauro Rubino-Sammartano
Cabinet du President della Cour Européenne d'Arbitrage*



La Corte Arbitrale Europea è l'organismo arbitrale del *Centre Européen d'Arbitrage* un'istituzione privata avente personalità giuridica, costituita a Strasburgo prima nell'anno 1960 da numerosi Ordini professionali, dalla Camera di Commercio e dalla Borsa di Strasburgo, sotto il patrocinio del Consiglio d'Europa.

Essa ha delegazioni in vari Paesi europei (tra i quali la Spagna, la Germania, la Svizzera, il Portogallo, il Belgio e la Croazia) e numerose sezioni in Italia.

La Corte dispone di un Regolamento internazionale che disciplina le controversie in esso definite come internazionali e di un Regolamento italiano.

A fianco dei regolamenti arbitrali essa dispone di un regolamento per arbitrati e solo su documenti, di un regolamento per provvedimenti d'urgenza da parte dell'arbitro (definito Regolamento di *Référé pré-Arbitral*), un Regolamento per arbitrato irrituale, e, infine un Regolamento per la transazione assistita, (ossia conciliazione), nonché uno specifico per la conciliazione delle controversie societarie. Il Regolamento di Arbitrato della Corte Arbitrale Europea

mobilità dei cittadini, i conflitti tra cittadini di Stati membri diversi o tra persone residenti in Stati membri diversi, qualunque sia l'importanza o il valore della controversia, tendono a moltiplicarsi, e con questi il numero delle cause transfrontaliere portate innanzi ai giudici, con la conseguenza che ai problemi pratici di sovraccarico della giustizia si aggiungono questioni spesso complesse di conflitti di leggi e di giurisdizione, nonché difficoltà pratiche di ordine linguistico e finanziario. In questo scenario, l'Unione Europea cerca di facilitare l'accesso alla giustizia attraverso una serie di misure

quali la creazione di un sistema di informazione sulla giustizia di facile impatto, la cui gestione e il cui aggiornamento sono assicurati da una rete di autorità nazionali competenti.

Tale dettato è stato espresso con la decisione 2001/470/CE del Consiglio del 28 maggio 2001, relativa all'istituzione di una rete giudiziaria europea in materia civile e commerciale. Ai sensi dell'art. 14 di questa determinazione, infatti, sarà istituito *“un sistema di informazione destinato al pubblico che si avvale di Internet”* che comprenderà, in particolare, delle schede informative alcu-

si impernia sui seguenti punti forti:

- ▶ un Arbitro Unico (con abbattimento di circa il 60% degli onorari);
- ▶ un termine di durata della procedura di 6 (massimo 12) mesi controllato attentamente dalla Corte;
- ▶ una riunione preliminare con le parti per aiutarle a scegliere l'arbitro;
- ▶ delle tariffe contenute;
- ▶ l'instaurazione da parte dell'arbitro di un dialogo costruttivo con le parti;
- ▶ il rispetto del diritto delle parti alla prova, escludendo sia gli antiquati capitoli di prova, che interferenze dell'arbitro nella scelta dei testimoni, con pieno diritto delle parti al loro diretto interrogatorio e contro-interrogatorio;
- ▶ richiesta all'arbitro di redigere un calendario della procedura;
- ▶ concentrazione delle udienze, discussione e decisione;
- ▶ costituzione di sezioni specializzate in diversi settori quali quello immobiliare, appalti, societario, diritto dei consumatori;
- ▶ previsione (negli ordinamenti che lo consentono) di un riesame del merito della controversia da parte di un tribunale arbitrale di appello (che deve decidere entro 12 mesi).

La maggior parte delle controversie sottoposte ad arbitrato dalla Corte riguardano appalti, franchising e controversie societarie. Rispetto ad essi le controversie in materia immobiliare sono meno frequenti. I paesi che ricorrono maggiormente ad arbitrato sono la Francia e l'Italia.





Giuseppe Perugini, padiglione italiano all'Esposizione di Bruxelles (1956-1958)

ne delle quali riguarderanno *“la possibilità di comporre controversie con metodi alternativi e indicazione contestuale dei centri nazionali d’informazione e di assistenza della rete comunitaria di organi nazionali per la risoluzione extragiudiziale delle controversie in materia di consumo”*.

I capi di Stato e di Governo dei Quindici hanno avuto occasione di evidenziare l’importanza dei metodi alternativi di risoluzione delle controversie transfrontaliere in due occasioni: Consiglio Europeo di Vienna del dicembre 1998 e Consiglio Europeo di Tampere dell’ottobre 1999 dedicato, in particolare, alla *“creazione di uno spazio di libertà, sicurezza e giustizia nell’Unione Europea”*. In questo ultimo contesto, segnaliamo le conclusioni della Presidenza relative *“all’intro-*

duzione, da parte degli Stati membri, di procedure extragiudiziali alternative”.

I metodi di ADR nel campo del diritto civile e commerciale sono oggetto di lavori importanti in alcuni paesi terzi:

- I paesi candidati all’adesione all’Unione Europea appaiono sensibilizzati tanto quanto gli Stati membri sulla questione dello sviluppo dell’ADR nell’ambito delle loro riflessioni interne sul miglioramento dell’accesso alla giustizia. Ciò è dimostrato dalla loro partecipazione attiva ai suddetti lavori del Consiglio d’Europa.
- Gli Stati Uniti d’America, come già ricordato, hanno una lunga e ricca esperienza in materia di ADR. Tali metodi si sono potuti sviluppare grazie al sostegno delle istituzioni giudiziarie; la maggior parte degli Stati

Uniti ha adottato leggi sulla mediazione in diversi settori e la moltiplicazione di tali leggi negli Stati ha condotto la Conferenza Nazionale dei Commissari per l'Uniformazione delle Legislazioni degli Stati a predisporre una legge uniforme sulla mediazione.

- In Canada, sono stati avviati nell'agosto del 2000 dei lavori in seno alla Conferenza per l'Armonizzazione delle Leggi per valutare la necessità di predisporre una legge uniforme sulla mediazione.
- In Giappone, tra le recenti raccomandazioni adottate nel giugno 2001 dal Consiglio per la Riforma del Sistema Giudiziario sono previsti dei lavori legislativi d'insieme sull'ADR.

Gli Stati membri non possiedono discipline quadro relative alle ADR (anche se alcune normative sono tuttavia state adottate su scala regionale, come ad esempio in Germania, in Renania settentrionale – Westfalia). Ciononostante, sono stati intrapresi dei lavori in questa prospettiva in Danimarca, in Italia, in Austria e in Portogallo, che potrebbero condurre alla definizione di uno *status* giuridico dei metodi di ADR e all'inserimento del ricorso agli stessi nel diritto processuale civile.

In Danimarca, il Consiglio della Procedura Giudiziaria (*Retsplejeradet*) conduce i lavori volti ad una riforma generale del Codice di procedura civile. Un primo rapporto, presentato nella primavera 2001, contiene una descrizione delle procedure extragiudiziali esistenti in materia civile. Il *Retsplejeradet* prosegue attualmente le proprie riflessioni al fine di migliorare il coordinamento tra i metodi di ADR e i procedimenti davanti

agli organi giurisdizionali.

In Italia, vi è un disegno di legge elaborato nella primavera del 2000 – schema di disegno di legge recante norme per l'accesso alla giustizia civile, per la risoluzione consensuale delle controversie e per l'abbreviazione dei tempi del processo civile – che conferma il fine al quale tendono i lavori di cui sopra.

In Austria, è in discussione la legge sulla mediazione (*Mediationsgesetz*).

In Portogallo, la consultazione pubblica del Ministero della Giustizia sulla *Resolucao alternativa de litigios* ha dato origine alla legge n. 78/2001 sui giudici di pace e i mediatori.

Per quanto concerne le funzioni di ADR esercitate da un giudice, i Codici di procedura civile prevedono la possibilità di investire un giudice a titolo principale a fini di conciliazione.

Così in Italia: difatti, le funzioni del giudice di pace sono definite dall'art. 322 del Codice di procedura civile.

In Grecia, l'intervento conciliatore del giudice di pace è previsto dall'art. 209 del c.p.c.. In Belgio, l'art. 731 del Codice giudiziario prevede una competenza generale conferita ai primi giudici che possono essere aditi con una domanda a fini di conciliazione.

In Finlandia, il giudice, in ogni procedimento civile, deve preliminarmente tentare di ottenere un accordo tra le parti. In Germania, ai sensi dell'art. 279 del Codice di procedura civile, il tribunale deve favorire la ricerca di una composizione amichevole per tutto il corso del procedimento.

In Francia, l'art. 21 del nuovo Codice di procedura civile precisa che rientra nella missione del giudice quella di conciliare le parti.

6. Le Camere Arbitrali delle Camere di Commercio

La legge 580/93 – riordinamento delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura – attribuisce alle Camere di Commercio varie competenze. *In primis* occorre sottolineare il concetto di Camera di Commercio come ente autonomo di diritto pubblico che svolge, nell'ambito della circoscrizione territoriale di competenza, funzioni di interesse generale per il sistema delle imprese curandone lo sviluppo nell'ambito delle economie locali. Tra le attribuzioni conferite alle Camere di Commercio dalla legge 580/93 spicca, all'art. 2, comma 4, lettera a), la “*costituzione di commissioni arbitrali e conciliative per la risoluzione delle controversie tra imprese e tra imprese e consumatori ed utenti*”.

All'uopo, le Camere di Commercio hanno creato, al loro interno, le Camere Arbitrali al fine di operare sull'enunciato di cui sopra ed offrire così un servizio ulteriore alle imprese.

In seguito, la legge 192/98 – disciplina della subfornitura nelle attività produttive – all'art. 10 recita: “...*le controversie relative ai contratti di sub-fornitura di cui alla presente legge sono sottoposte al tentativo obbligatorio di conciliazione presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura nel cui territorio ha sede il subfornitore, ai sensi dell'art. 2, comma 4, lettera a), della legge 580/93. Qualora non si pervenga ad una conciliazione fra le parti entro trenta giorni, su richiesta di entrambi i contraenti la controversia è rimessa alla Commissione arbitrale istituita presso la Camera di Commercio di cui al precedente comma o, in mancanza, alla Commis-*

sione arbitrale istituita presso la Camera di Commercio scelta dai contraenti. Il procedimento arbitrale, disciplinato secondo le disposizioni degli artt. 806 e seguenti del Codice di procedura civile, si conclude entro il termine massimo di sessanta giorni a decorrere dal primo tentativo di conciliazione, salvo che le parti si accordino per un termine inferiore”.

E la legge 281/98 – disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti – all'art. 3, commi 2-3-4, così recita: “*le associazioni dei consumatori e degli utenti inserite nell'elenco di cui all'art. 5, possono attivare, prima del ricorso al giudice, la procedura di conciliazione dinanzi alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio, a norma dell'art. 2, comma 4, lettera a), della legge 580/93. La procedura è, in ogni caso, definita entro sessanta giorni. Il processo verbale di conciliazione, sottoscritto dalle parti e dal rappresentante della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, è depositato per l'omologazione nella Cancelleria della Pretura del luogo nel quale si è svolto il procedimento di conciliazione. Il pretore, accertata la regolarità formale del processo verbale, lo dichiara esecutivo con decreto. Il verbale di conciliazione omologato costituisce titolo esecutivo*”.

6.1. La Camera di Commercio Internazionale - ICC Italia

Per l'assistenza alle imprese nella risoluzione delle controversie in materia di affari, la ICC ha predisposto un'ampia gamma di mezzi alternativi al ricorso alla giustizia ordinaria.

Tra questi, in primo luogo, l'arbitrato internazionale disciplinato dalle “*ICC Ru-*



Le associazioni dei consumatori e degli utenti possono attivare, prima del ricorso al giudice, la procedura di conciliazione dinanzi alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio

les of Arbitration” (Regolamento ICC di Arbitrato), nella nuova versione in vigore dal 1° gennaio 1998.

L'arbitrato ICC, per richiedere il quale non è necessario essere soci, rappresenta lo strumento più comunemente adottato in sede internazionale per la risoluzione delle controversie in tema di affari. Le parti di una controversia che decidono di avvalersi dell'arbitrato hanno la possibilità di operare al di fuori di quadri istituzionali, nel qual caso gli arbitri desi-

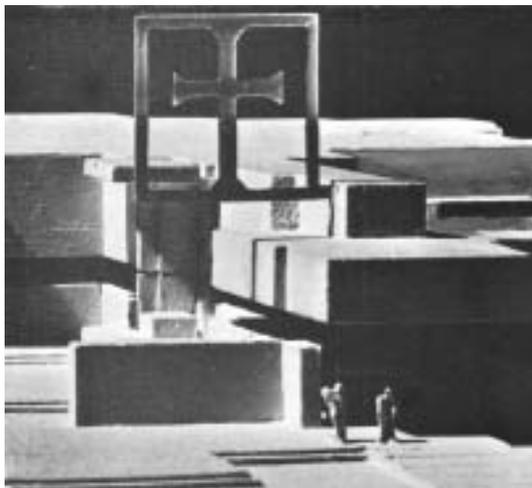
gnati fissano essi stessi le regole del procedimento, oppure di rivolgersi ai servizi di una istituzione indipendente quale la ICC *International Court Of Arbitration* (Corte Internazionale di Arbitrato).

L'adozione dell'arbitrato internazionale ICC offre alle imprese specifici vantaggi:

- le parti hanno la facoltà di scegliere le persone che devono fungere da arbitri, mentre i sistemi giudiziari non consentono la scelta del giudice. Inoltre, gli arbitri possono essere individuati tra persone specializzate nelle singole materie oggetto del contendere;
- le parti possono scegliere, su un piano di uguaglianza, il luogo, le norme applicabili e la lingua dell'arbitrato;
- si ottiene una decisione più rapida e con minori costi rispetto alla giustizia ordinaria;
- i lodi arbitrali sono vincolanti e difficilmente impugnabili;
- i lodi arbitrali hanno un riconoscimento internazionale superiore a quello delle sentenze.

Oltre 120 paesi hanno ratificato la Convenzione delle Nazioni Unite del 10 giugno 1958 (Convenzione di New York) sul riconoscimento e l'esecuzione dei lodi arbitrali stranieri, che facilita l'esecutività delle pronunce arbitrali estere negli Stati aderenti alla Convenzione.

La ICC *International Court of Arbitration*, con sede a Parigi, composta da membri provenienti da 60 nazioni, è l'istituzione più importante e più rappresentativa del mondo per la risoluzione delle controversie internazionali. Dalla sua costituzione (1923) ha gestito circa 12.000 controversie; il ricorso all'arbitrato ICC è in continua crescita in tutto il mondo, non solo nelle nazioni ad econo-

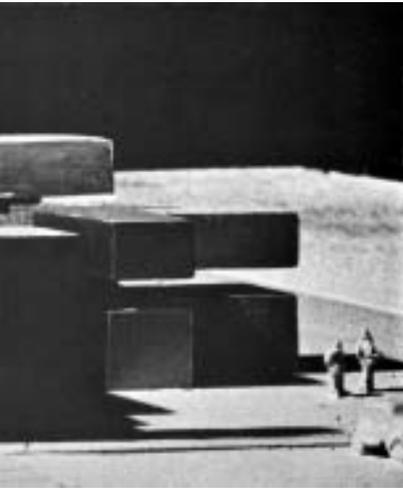


mia forte, ma anche nei paesi dell'est e nei paesi emergenti.

Essa non può definirsi una Corte nel senso proprio del termine, poichè non emette la decisione sulla controversia, che spetta all'arbitro o agli arbitri designati a norma del Regolamento ICC.

La garanzia per le parti è rappresentata, oltre che dall'autorevolezza e dalla imparzialità della Corte, dal monitoraggio che quest'ultima – avvalendosi del Segretariato ove collaborano avvocati di 12 diversi paesi – effettua su tutto il procedimento ininterrottamente, dal momento della richiesta di arbitrato fino al lodo. La Corte, tra l'altro:

- in determinati casi procede alla designazione degli arbitri, sulla base delle indicazioni fornite dai Comitati nazionali ICC;
- stabilisce il compenso degli arbitri in base al tariffario fissato dal Regolamento;
- effettua il controllo formale del lodo,



Giuseppe Perugini, foto del plastico per una Chiesa nella Pineta di Fregene, Roma (1964-1965)

La ICC International Court of Arbitration, con sede a Parigi, composta da membri provenienti da 60 nazioni, è l'istituzione più importante e più rappresentativa del mondo per la risoluzione delle controversie internazionali. Dalla sua costituzione (1923) ha gestito circa 12.000 controversie

con attenzione anche ai profili sostanziali, allo scopo di garantire al lodo quell'elevato standard che riduce al minimo le possibilità di impugnazione.

Oltre all'arbitrato, ove le decisioni degli arbitri sono vincolanti per le parti, la ICC mette a disposizione delle imprese altri mezzi per la risoluzione delle controversie, quali:

- **ICC ADR Rules** (*Alternative Dispute Resolution Rules*), che predispongono un meccanismo di risoluzione delle controversie mediante il quale le parti, con la collaborazione di una terza parte neutrale, possono giungere ad una composizione amichevole delle controversie stesse. Le Regole sostituiscono il vecchio Regolamento ICC di Conciliazione. Sono entrate in vigore il 1° luglio 2001 e consentono in tempi rapidi e con costi contenuti la conclusione delle vertenze mediante la scelta tra tecniche diverse (mediazione, valutazione neutrale, ecc).
- **ICC International Centre for Expertise** (Centro Internazionale di Perizia Tecnica), creato nel 1976, offre il supporto tecnico per la risoluzione delle controversie mettendo a disposizione, su richiesta, esperti nei settori tecnici e finanziari. Le perizie, quando richieste, vengono effettuate in base alle ICC Rules for Expertise.
- **ICC DOCDEX Rules** (*Documentary Credit Dispute Resolution Expertise Rules*). Le Norme, la cui applicazione è demandata all'International Centre for Expertise, consentono la rapida risoluzione, ad opera di una commissione di esperti, delle controversie nascenti in materia di crediti documentari nel quadro delle NUU500. •

Unioncamere

CARATTERISTICHE E VANTAGI DELLA CONCILIAZIONE DELLE CAMERE DI COMMERCIO

*Contributo di Tiziana Pompei, **Unioncamere**, Responsabile Area Relazioni Istituzionali*

1. Premessa

La conciliazione è una procedura di risoluzione alternativa delle controversie, volontaria, riservata e non vincolante, nella quale un terzo neutrale aiuta le parti a raggiungere un accordo.

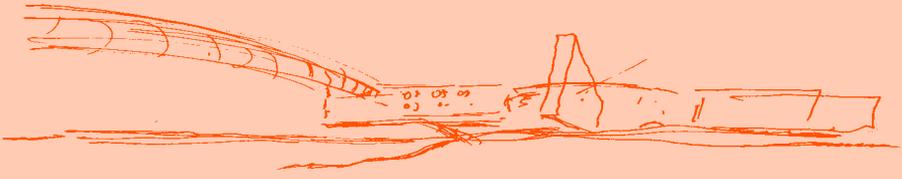
Procedura alternativa: la conciliazione stragiudiziale è alternativa al procedimento ordinario; si colloca al di fuori del processo civile. Essa può essere esperita prima di iniziare una causa, al fine di evitare le lungaggini tipiche dell'amministrazione della giustizia e per trovare una soluzione che soddisfi pienamente le parti. Per realizzare questa ipotesi è particolarmente opportuno che le parti inseriscano una clausola nel contratto, la quale preveda – appunto – che in caso di controversia esse tentino preventivamente una conciliazione.

Accanto a questa ipotesi ci può essere anche quella in cui le parti intendono trovare una soluzione in via stragiudiziale anche a processo iniziato, ponendo così fine (in caso di esito positivo) alla controversia dinanzi al giudice ordinario.

Si può dire, inoltre, che la conciliazione è alternativa anche nel senso che si basa tutta sulla volontà delle parti di trovare un accordo in base ad una comune collaborazione (modello autocompositivo).

Procedura volontaria: tutta la procedura si fonda sulla libera volontà delle parti. Sono loro a decidere se e quando iniziare un tentativo di conciliazione; sono esse a decidere come gestirla; sono esse che la portano a termine. Ciò vuol dire che non c'è nessun vincolo ad accettare la richiesta che giunga dall'altra parte, né tantomeno di portare a termine la procedura ove le parti non lo vogliano.

Procedura riservata: questo è uno degli aspetti che caratterizza maggiormente la conciliazione e la rende davvero preferibile. Nulla di quanto viene detto o riferito durante lo svolgimento della procedura può essere utilizzato al di fuori di essa. Il conciliatore, infatti, che può ascoltare le parti anche separatamente (al fine di capire francamente a quali condizioni esse sarebbero disposte a trovare una soluzione), non riferisce nulla dei suoi colloqui all'altra parte (riservatezza interna).



Inoltre, cosa ancora più importante, nulla di quanto viene detto dalle parti e dal conciliatore può essere oggetto di prova nell'eventuale giudizio successivo, nel caso in cui la conciliazione abbia esito negativo e le parti si rivolgono al giudice.

Questo aspetto è molto importante perché dà garanzie alle parti di poter agire e parlare con estrema franchezza e disponibilità, senza la minaccia che ciò che viene detto o fatto durante la procedura possa essere utilizzato come prova contraria nel giudizio civile.

Neutralità del terzo: la caratteristica della conciliazione è che essa viene gestita dalle parti con l'aiuto di un terzo.

La presenza di un terzo è molto importante perché permette di superare eventuali *impasse* che potrebbero crearsi quando le parti cercano da sole una soluzione ad un conflitto che è già insorto tra loro. Spesso, infatti, proprio la presenza del terzo fa in modo che le reciproche incomprensioni non rendano insanabile il conflitto, al punto da poter essere risolto solo in giudizio.

Affinché tutto ciò sia possibile, il terzo deve essere del tutto neutrale ed imparziale rispetto alle parti ed alla controversia.

Il terzo non decide ma aiuta le parti: questo è il modello tipico della c.d. *facilitative mediation* anglosassone. Il terzo, infatti, non decide della controversia, né fa valutazioni sulle posizioni delle parti al fine di emettere un giudizio. Egli si limita ad ascoltarle e a metterle in comunicazione tra loro per cercare di trovare un accordo che ponga fine alla controversia.

2. Le caratteristiche procedurali della conciliazione camerale

Le Camere di Commercio sono enti pubblici e anche nell'esercizio di questi compiti svolgono la funzione di garanzia di terzietà e di indipendenza, sia degli uffici che amministrano la procedura, sia dei conciliatori che la gestiscono.

Il sistema camerale opera secondo un approccio metodologico comune, basato su un modello di conciliazione facilitativa.

Questo significa che le parti (siano esse imprese o consumatori) hanno a disposizione uno strumento di giustizia alternativa in cui il

terzo neutrale deve essere presente all'incontro con le parti (in questo distinguendosi da altri meccanismi di composizione amichevole delle controversie). Il compito del conciliatore è quello di aiutare le parti a negoziare un accordo positivo.

Nello svolgere tale incarico, egli ha un'ampia libertà d'azione e può impostare l'andamento dell'incontro secondo la metodologia che riterrà più adatta al caso specifico.

Il sistema camerale da qualche anno ha intrapreso la strada dell'uniformità dei servizi di conciliazione, per cui oggi le Camere di Commercio gestiscono i loro servizi conformemente alle linee guide dell'Unioncamere, con lo stesso tariffario, gli stessi codici deontologici e gli stessi standard per la formazione dei conciliatori.

Agli utenti del servizio di conciliazione (nella maggior parte delle Camere di Commercio, identificato come Ufficio di Conciliazione) il funzionario preposto offre una serie di indicazioni pratiche per illustrare il funzionamento del tentativo di conciliazione, i vantaggi del suo utilizzo e le modalità con cui il procedimento si svolge. La parte interessata può depositare una domanda in cui, riassunti i motivi delle proprie lamentele, chiede di tentare una conciliazione. Al momento del deposito la parte dichiara di conoscere le condizioni di offerta del servizio, che già sono state illustrate verbalmente, riassunte in un testo (denominato, a seconda dei casi, come "Linee guida" o "Regolamento"). Il funzionario informa la controparte, attraverso una comunicazione scritta seguita da un contatto telefonico, dell'avvenuto deposito.

Non c'è alcun obbligo di accettare tale invito; anche per questo motivo è necessario che il funzionario illustri, nel modo più neutrale, lo scopo della richiesta di conciliazione e i possibili risultati positivi che potrebbero derivare da un incontro.

Se la controparte rifiuta, il funzionario invia una comunicazione in tal senso a colui che ha depositato la domanda e questi sarà libero di decidere quali passi compiere, restando intatto il suo diritto a tutelare i propri interessi, eventualmente anche in sede giudiziale.

Ove vi sia la decisione di percorrere la strada della conciliazione, viene fissata la data dell'incontro, in base alla disponibilità di entrambi i contendenti.

Le parti possono anche giungere al tavolo di conciliazione, di comune accordo, quando tale tentativo è previsto da una clausola di conciliazione contenuta nel contratto oggetto della controversia.

L'incontro tra le parti e il conciliatore può durare anche diverse ore e, ove le parti e il conciliatore lo ritengano opportuno, è possibile fissare una nuova riunione. Le parti hanno la facoltà di discutere di ogni elemento ritenuto utile a mettere chiarezza nella discussione.

Normalmente, il conciliatore chiede di discutere separatamente con ciascuna parte in modo da evidenziare i punti poco chiari; egli cercherà di evitare che si crei un'atmosfera conflittuale e, pertanto, eviterà di porre l'accento sugli elementi che separano le parti, mettendo in risalto invece quanto le unisce.

Bisogna, comunque, ricordare che ogni procedura conciliativa è un caso a sé stante, la cui particolarità deriva sia dalle caratteristiche della controversia sia dalla personale impronta che il conciliatore stesso riesce ad imprimere.

Terminato l'incontro, nel caso in cui sia stata raggiunta una soluzione, le parti sottoscrivono un verbale di conciliazione con il quale definiscono la controversia e ogni altro aspetto che si ritenga utile evidenziare, anche in prospettiva di eventuali rapporti futuri. Tale accordo è, a tutti gli effetti, un contratto pienamente efficace per le parti.

Nel caso in cui l'accordo non sia stato raggiunto, viene redatto un verbale in cui le parti sottoscrivono di essersi incontrate e di aver cercato, senza successo, di trovare una soluzione.

3. I vantaggi della conciliazione camerale

Rapidità: come risulta dall'ultima rilevazione del 2004 a livello nazionale, le procedure camerali di conciliazione hanno una durata media di 43 giorni. Tale dato è molto significativo, soprattutto se confrontato con i dati della giustizia civile.

Economicità: il tariffario approvato dall'Unioncamere comporta una differenziazione delle competenze suddivise a seconda del valore della controversia. In ogni caso si tratta di spese estremamente contenute, anche rispetto ai costi della giustizia civile.

Riservatezza: si è già detto di questo aspetto centrale. Qui merita solo ribadire che la presenza della Camera di Commercio è un ulteriore elemento di garanzia del rispetto di questo principio fondamentale.

Informalità: ciò corrisponde al modello autocompositivo, grazie al quale sono le parti che gestiscono in prima persona la procedura. Gli incontri col conciliatore sono estremamente informali e duttili; non prevedono alcun vincolo di carattere procedurale (ad es. termini, scadenze, memorie ecc.).

Non vincolatività: il verbale di conciliazione ha la medesima efficacia di un contratto.

Formazione dei conciliatori: su questo aspetto va detto che la formazione è uno degli aspetti in cui le Camere di Commercio hanno acquisito un vero e proprio primato nel panorama nazionale. Conformemente allo spirito dell'uniformità delle regole, l'Unioncamere ha predisposto gli standard a livello nazionale, cui devono riferirsi i corsi di formazione. I conciliatori iscritti nelle liste delle Camere di Commercio sono dunque formati sulla base di criteri uniformi in tutta Italia, che garantiscono la professionalità e la competenza anche nelle tecniche di mediazione.

4. La Legislazione italiana

La legislazione italiana, nel prevedere in molti interventi normativi l'esperimento del tentativo di conciliazione, ha sempre assegnato un ruolo molto importante alle Camere di Commercio, quali enti pubblici che – grazie al loro ruolo di enti di regolazione del mercato – garantiscono imparzialità, indipendenza ed efficienza nella gestione dei servizi di giustizia alternativa.

Questo importante riconoscimento si è ormai consolidato nel tempo e ha preso l'avvio con la legge di riforma del sistema camerale italiano.

La legge n. 580/1993, art. 2, comma 4 prevede che le Camere di Commercio, singolarmente o in forma associata, istituiscano dei servizi di conciliazione ed arbitrato per la risoluzione alternativa delle controversie tra imprese e tra imprese e consumatori.

Grazie a questa prima importante disposizione, le Camere di Commercio sono state destinatarie di ulteriori norme che ad essa fanno riferimento.

La legge n. 481/1995, art. 2, comma 21, istitutiva delle Autorità indipendenti nei settori dei servizi di pubblica utilità, prevede che presso le Camere di Commercio possano essere esperiti tentativi di conciliazione e procedure arbitrali per la risoluzione delle controversie tra un utente e un gestore di tali servizi.

Dopo questa legge è stata la volta della legge n. 249/1997 istitutiva dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, la quale – all'art. 1, comma 11 – prevedeva che essa predisponesse un regolamento di conciliazione per le controversie nel settore delle telecomunicazioni. Con delibera n. 182/CONS l'Autorità ha adottato tale regolamento che, all'art. 13, prevede che, oltre ai tentativi obbligatori di conciliazione presso le articolazioni territoriali dell'Autorità (i cc.dd. CO.RE.COM) gli utenti possano rivolgersi facoltativamente ad altri enti che confermino i propri regolamenti alle norme comunitarie in materia di ADR.

Tra questi enti vanno sicuramente annoverate le Camere di Commer-

cio, le quali – proprio grazie a tale disposizione ed in virtù della loro articolazione territoriale – hanno gestito negli ultimi anni centinaia di casi in materia di telecomunicazioni.

Nel 1998 vi sono state ben due leggi che hanno affidato la conciliazione alle Camere di Commercio.

La prima è stata la legge n. 192/1998, che disciplina la subfornitura nelle attività produttive. L'art. 10 prevede che prima di adire un tribunale le imprese debbano obbligatoriamente esperire un tentativo di conciliazione, esclusivamente presso le Camere di Commercio. In caso di esito negativo di tale tentativo, esse potranno risolvere la controversia o con un arbitrato (da eseguire sempre presso le Camere) ovvero dinanzi ad un giudice.

La seconda legge è invece la legge n. 281/1998 che disciplina i diritti dei consumatori e degli utenti. L'art. 3 prevede che le associazioni dei consumatori possano rivolgersi alle Camere di Commercio per tentare di risolvere una controversia che veda coinvolta una pluralità di soggetti lesi da una stessa condotta da parte di un professionista (c.d. conciliazione collettiva).

Successivamente, si è avuto un ulteriore riconoscimento con la legge n. 135/2001, che ha dettato la normativa sul turismo.

L'art. 4 di questa legge individua proprio le Camere di Commercio quali enti presso cui tentare la conciliazione per la soluzione delle controversie in materia turistica.

Grazie a questa lunga storia le Camere di Commercio hanno acquistato grande credibilità e una consolidata esperienza, come testimoniato anche dall'uniformità che in questi anni è stata raggiunta con il Regolamento ed il Tariffario unico, adottati in tutta Italia.

Anche grazie a questo impegno di carattere organizzativo il legislatore ha assegnato alle Camere di Commercio un ruolo privilegiato nella disciplina della conciliazione inserita nell'importante riforma del diritto societario.

Gli artt. 38 e ss. del d. lgs. n. 5/2003 (ed i regolamenti ministeriali di attuazione, i D. m. nn. 222 e 223/2004) assegnano il riconoscimento automatico all'iscrizione nel registro di gestione della conciliazione, che deve essere istituito presso il Ministero della Giustizia e che avrà lo scopo di selezionare gli organismi di conciliazione (pubblici e privati) che garantiscono serietà ed efficienza.

La prima conseguenza della riforma del diritto societario si avverte nella legge n. 129/2004 che per la prima volta disciplina il contratto di *franchising* nel nostro Paese. L'art. 7 di tale legge, infatti, individua le Camere di Commercio come gli unici organismi presso i quali sarà possibile esperire un tentativo di conciliazione, secondo le modalità disciplinate dal d. lgs. n. 5/2003.

Recentemente, la conciliazione delle Camere di Commercio ha visto confermato un ruolo importante nell'ambito del c.d. Codice del Consumo, il d. lgs. n. 206/2005, che – oltre a ribadire il ruolo delle Camere nell'ambito delle azioni inibitorie collettive (art. 140) – ha previsto l'istituzione presso il Ministero delle Attività Produttive di un registro in cui dovranno essere inseriti tutti gli organismi che gestiscono le ADR in materia di consumo.

Le Camere di Commercio sono gli unici soggetti che hanno avuto una menzione specifica al comma 3 dell'art. 141, il quale riconosce ad essi il ruolo di organismi per la risoluzione alternativa delle controversie in questo settore.

5. La Legislazione comunitaria

La scelta dell'Unione europea è stata sempre quella di collocare le ADR nell'ambito della tutela dei consumatori, al fine di garantire loro un accesso alla giustizia il più ampio e differenziato possibile. In questa prospettiva, dunque, la Commissione si è preoccupata, in linea con l'evoluzione normativa a tutela dei consumatori, di prevedere una serie di principi generali cui dovessero ispirarsi tutti i soggetti che intendessero offrire servizi di soluzione extragiudiziale delle controversie; ciò con l'evidente scopo che pure le ADR fossero pervase dalle garanzie minime che la normativa comunitaria prevede a tutela dei consumatori.

Proprio per questa ragione, sin dai primi documenti risalenti agli anni 70, sino ad arrivare ai più recenti, si è data una grande importanza a questi strumenti.

LA RACCOMANDAZIONE DELLA COMMISSIONE RELATIVA AI PRINCIPI APPLICABILI AGLI ORGANI RESPONSABILI PER LA RISOLUZIONE EXTRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE IN MATERIA DI CONSUMO DEL 30 MARZO 1998

Il primo documento normativo di derivazione comunitaria risale al 30 marzo 1998, data in cui la Commissione ha emanato la Raccomandazione 98/257/CE “*riguardante i principi applicabili agli organi responsabili per la risoluzione extragiudiziale delle controversie in materia di consumo*”.

La Raccomandazione in esame è accompagnata dalla “Comunicazione sulla risoluzione extragiudiziale delle controversie in materia di consumo”, la quale fornisce i necessari elementi interpretativi.

La Commissione opera una importantissima distinzione, delimitando esattamente l'ambito di applicazione di tali principi: le procedure extragiudiziali considerate sono solo quelle che “*indipendentemente dalla loro emanazione, portano ad una risoluzione della controversia tramite l'intervento attivo di un terzo che propone o impone una*

soluzione; di conseguenza non sono comprese le procedure che si limitano ad un semplice tentativo di riavvicinare le parti per convincerle a trovare una soluzione di comune accordo”.

La Commissione raccomanda ai suoi destinatari di rispettare, nell'ambito di tali procedure, i seguenti principi: *Principio di indipendenza; Principio di trasparenza; Principio del contraddittorio; Principio di efficacia; Principio di legalità; Principio di libertà; Principio di rappresentanza.*

A soli tre anni di distanza dalla prima Raccomandazione, la Commissione ritorna sul tema delle ADR, proprio tenendo conto della eterogeneità delle procedure e, soprattutto, dell'importanza che andavano sempre più assumendo le procedure facilitative, ossia quelle in cui il terzo non ha potere di imporre né di suggerire una soluzione.

LA RACCOMANDAZIONE DELLA COMMISSIONE RELATIVA AI PRINCIPI APPLICABILI AGLI ORGANI RESPONSABILI PER LA RISOLUZIONE EXTRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE IN MATERIA DI CONSUMO DEL 4 APRILE 2001

La Commissione precisa l'ambito di applicazione della Raccomandazione: *“i principi enunciati nella presente Raccomandazione non tangono i principi fissati nella Raccomandazione 98/257/CE della Commissione che dovrebbero essere rispettati dalle procedure extragiudiziali che, indipendentemente dalla loro denominazione, portano alla composizione di una controversia mediante l'intervento attivo di terzi che propongono o impongono una soluzione, generalmente attraverso una decisione di natura vincolante o non vincolante nei confronti delle parti. I presenti principi devono essere rispettati da qualsiasi procedura basata sull'intervento di terzi, indipendentemente dalla sua denominazione, che agevoli la risoluzione di una controversia di consumo facendo incontrare le parti e assistendole, ad esempio formulando suggerimenti informali sulle opzioni di composizione, nel raggiungimento di una soluzione di comune accordo. I principi sono limitati alle procedure di risoluzione delle controversie in materia di consumo designate quali alternative alle risoluzioni delle controversie in tribunale...”*

Con tale premessa la Commissione indica i seguenti principi: *Principio di imparzialità; Principio di trasparenza; Principio di efficacia; Principio di equità.*

Il processo di maturazione dei temi della giustizia alternativa e della tutela dei consumatori non si è arrestato con la Raccomandazione del 2001, ma è proseguito con grande vigore sino al 2003, data di un nuovo Libro Verde, questa volta interamente dedicato alle ADR (cfr. par. 5 del presente Capitolo). •

Appendice

ICSID - INTERNATIONAL CENTRE FOR THE SETTLEMENT OF THE INVESTMENT DISPUTES

ICSID è l'acronimo di *International Centre for the Settlement of the Investment Disputes*, una organizzazione facente capo alla *World Bank* che svolge funzioni di conciliatore o di arbitro nelle dispute relative ad investimenti fra Stati e investitori privati esteri, in applicazione di trattati bilaterali (BIT) esistenti tra i Paesi interessati.

Il ricorso all'ICSID comporta la costituzione di un collegio arbitrale che è chiamato a decidere sulla controversia. Sulla base della *ICSID Convention*, i 154 Stati firmatari (fra i quali, Italia, Argentina e Stati Uniti), coinvolti o meno in una disputa sono tenuti a riconoscere ed osservare le sentenze adottate dall'ICSID.

Le sentenze dell'ICSID sono equiparate a quelle delle più alte corti giudiziarie dei paesi che hanno siglato l'accordo per il riconoscimento dell'ICSID. La sentenza del Tribunale è, quindi, valida nei paesi firmatari dell'accordo e, allorquando presentata dinanzi ad un tribunale ordinario di uno di questi paesi, diviene esecutiva. La prescrizione dell'esecutività della sentenza ICSID è ventennale.

Il ricorso all'ICSID rappresenta un mezzo di pressione elevato nei confronti del paese debitore ed, inoltre, uno strumento rilevante per il recupero del valore (capitale più interessi) degli investimenti effettuati in obbligazioni della Repubblica Argentina.

Per quanto attiene all'avvio del ricorso arbitrale presso l'ICSID per conto degli investitori italiani, si chiariscono di seguito alcuni punti rilevanti:

- nazionalità del creditore: come sopra menzionato, il ricorso arbitrale si svolge sulla base del trattato bilaterale Italia-Argentina. Nel caso specifico i soggetti tutelati da tale trattato sono solo i cittadini italiani che non abbiano vissuto in Argentina per un periodo superiore a 2 anni;
- legittimazione dei creditori: al tribunale compete la determinazione della legittimazione dell'obbligazionista attraverso la verifica della nazionalità e dell'effettiva titolarità del diritto di proprietà sui titoli per i quali si esercita il ricorso;
- periodo di detenzione dei titoli: il Tribunale dovrà stabilire la data

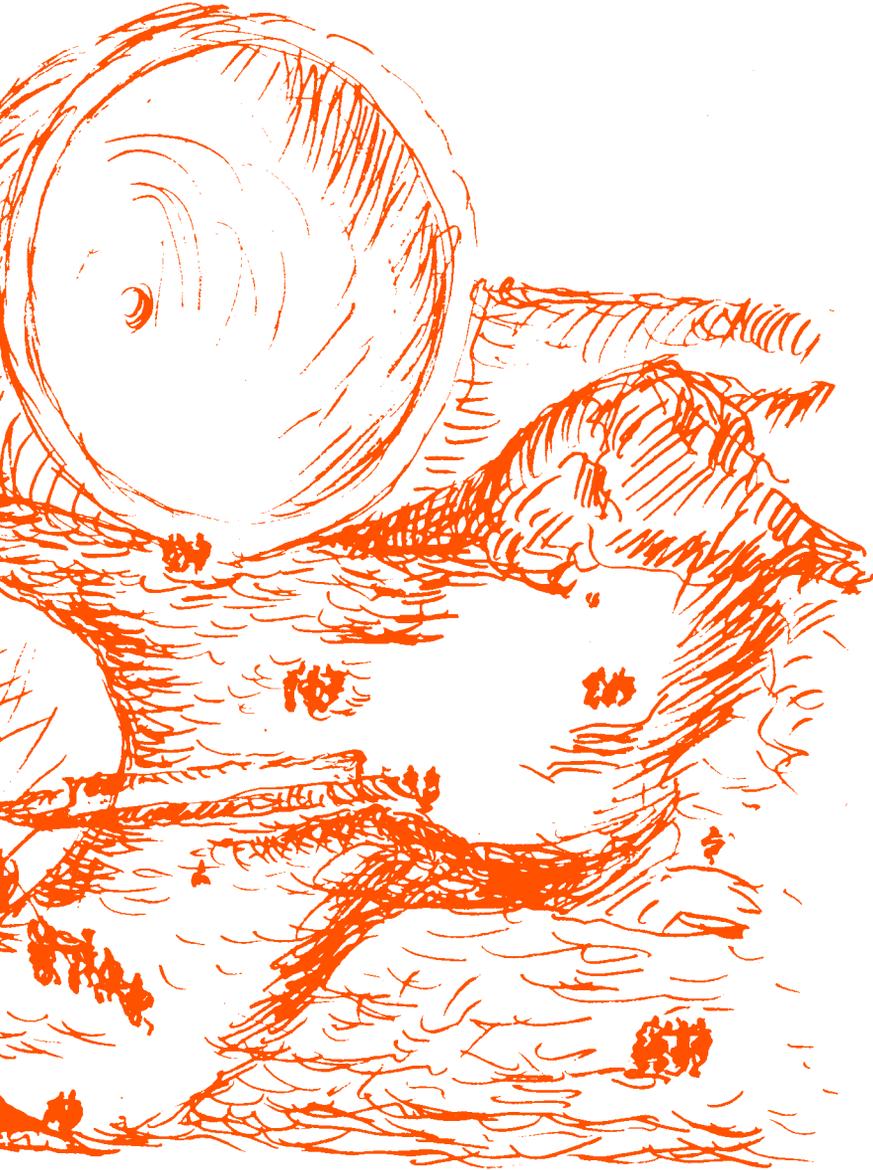


dalla quale decorre l'*expropriation* ovvero, il momento in cui l'Argentina ha violato l'accordo bilaterale (BIT) sottoscritto con l'Italia. Tenuto conto che gli obbligazionisti italiani hanno acquistato, in maggior parte, i titoli in data antecedente a quella del *default* (23 dicembre 2001), l'omogeneità della tempistica degli investimenti e della tipologia di creditore consentirebbe un favorevole accoglimento delle istanze dinanzi al Tribunale.

Circa i tempi in cui si realizza il ricorso all'ICSID, si chiarisce che esso avviene in tre fasi: *registration*, *jurisdictional* e *merit*.

- La *registration* è la fase iniziale del procedimento durante la quale il creditore chiede alla Segreteria Generale dell'ICSID di avviare una procedura nei confronti del Paese debitore. La Segreteria Generale dell'ICSID informa il Paese chiamato in causa ed avvia l'istruttoria per la registrazione. La documentazione prodotta dinanzi alla Segreteria Generale deve contenere le informazioni circa i temi della controversia, l'identità delle parti e il consenso all'arbitrato in accordo con le regole delle procedure di conciliazione dell'ICSID. Il Segretario Generale dell'ICSID, verificati i contenuti della richiesta e l'esistenza dei presupposti della controversia, effettua la registrazione dell'*arbitration*. Una volta registrato l'atto di avvio della procedura arbitrale, si avvia la fase di scelta degli arbitri. Se questi non sono individuati entro 90 giorni dalle parti, gli stessi sono selezionati direttamente dalla Segreteria Generale dell'ICSID: gli arbitri non possono essere di nazionalità delle parti in causa.
- Con la scelta degli arbitri si passa alla fase *jurisdictional*. In questa fase le parti presentano le motivazioni del ricorso, illustrando le richieste sulla base dei trattati internazionali che si assumono violati. Le competenze del tribunale sono infatti connesse a quanto previsto dai trattati bilaterali e solo le violazioni di tali trattati rientrano nella giurisdizione di competenza dell'ICSID.
- Completata la fase relativa alla competenza giuridica del tribunale, si passa alla fase di *merit* (decisione sul merito) delle richieste presentate dall'attore, fase che si completa con un *award* (sentenza) da parte del tribunale. •





Giuseppe Perugini, disegno ideale dell'edificio sferico annesso alla casa sperimentale di Fregene, Roma (1968-1975)