



LE TAPPE



PROTAGONISTI

Silvio Berlusconi, presidente del Consiglio nel 2010 quando venne varato il decreto legislativo che introduceva la mediazione in campo civile e commerciale. A fianco il ministro della Giustizia Marta Cartabia e il premier Mario Draghi. Il Piano Nazionale di ripresa e Resilienza approvato nel mese di giugno, rende più facile il ricorso alla mediazione



Liti tra vicini di casa, contestazioni di spese e delibere controverse. Decine di migliaia i procedimenti. Con un nodo: l'assistenza legale obbligatoria

tro il condominio che a volte non si sa a quanto ammontino perché non vengono deliberate né è chiesto né è fornito dai colleghi (come prevederebbe la legge) un preventivo di spese». Che fare? Andare per carte bollate? Chi si mette contro un vicino, o peggio contro l'amministratore, rischia «in solido». Il singolo condomino, le spese dell'avvocato le paga tutte, l'intero condominio (spesso chiamato come parte convenuta) le divide fra tutti i condomini. Comprese le spese legali. Se credo che l'amministratore mi imputi spese non dovute, che faccio? Vado dall'avvocato? E quanto mi costa? E quanto durerà? C'è di mezzo la propria abitazione. Come la storia dell'imprenditore che aveva debiti per oltre

900mila euro con banche, finanziarie ed Equitalia. La sua casa di proprietà era sul punto di essere svenduta. Ma un giudice di Milano, in base alla Legge sul sovraindebitamento, ha sospeso tutte le azioni cautelari o esecutive sul patrimonio del debitore, «compresa la vendita della casa - spiega al *Giornale* il suo avvocato, Claudio Defilippi - che sarà venduta a prezzo di mercato e il cui ricavato andrà ai creditori. È un cambio di orientamento del Tribunale». Defilippi ha ottenuto che l'uomo risparmi 400mila euro e chiuda per sempre la sua posizione debitoria. Ma non tutti i tribunali seguono questa strada, come ricorda il presidente dell'Ordine dei commercialisti Marcello Caradonna, che dall'Organismo di

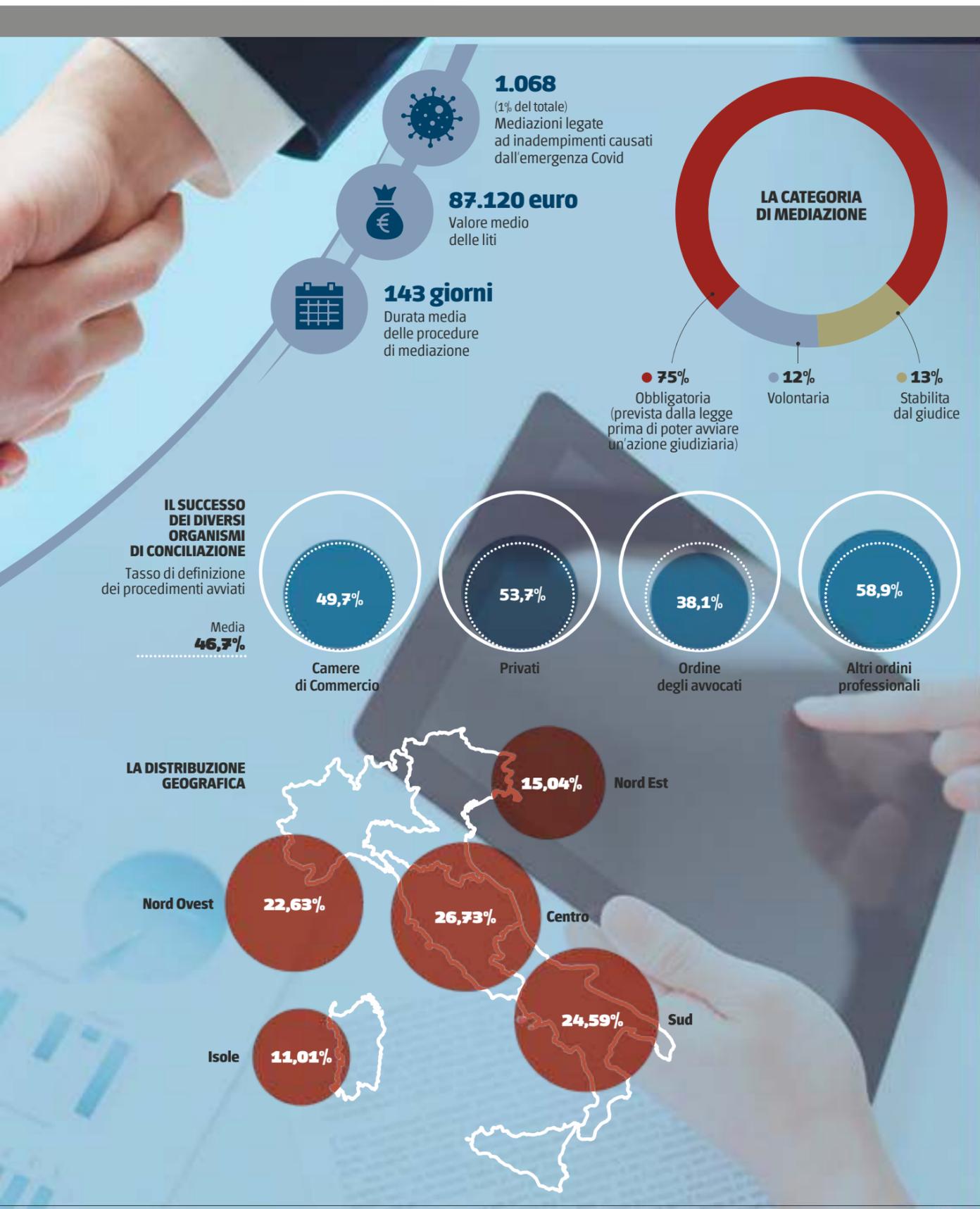
composizione della crisi si batte perché sia percorsa più spesso, «purché la decisione del tribunale abbia come elemento essenziale della risoluzione la (ragionevolmente) breve durata della esecuzione del piano», come ha già sottolineato la Cassazione. Ma, come si sa, una casa svenduta all'asta fa gola.

RISCHIO REVISIONE

Sullo sfondo resta la questione del 110% e del bonus ristrutturazione. Un'occasione ghiotta per rifare le facciate e ammodernare i palazzi quasi a carico dello Stato - a Milano ci sono società che hanno già preso accordi con un numero spropositato di condomini - ma è anche vero che sul pianeta edilizia incombe l'incubo revisione catastale.

Se domani aumentasse il valore delle case perché rimesse a nuovo, per molti padroni di casa il pagamento degli oneri - dall'Imu alla Tari fino alle spese condominiali - potrebbe rendere la ristrutturazione un boomerang. Con il risultato di consegnare il patrimonio edilizio italiano in mani straniere. O, come già sta avvenendo, alla criminalità organizzata dalle tasche piene di miliardi provenienti dal narcotraffico e in attesa di essere investiti.

Felice Manti



L'OCCASIONE MANCATA

Ma sulle questioni fiscali per i contribuenti è una partita già in salita



Anche nel contenzioso tributario è prevista una sorta di mediazione, a patto che il valore della causa sia al di sotto dei 50mila euro. Si tratta dell'obbligo di mediazione obbligatoria, imposto dal legislatore prima di procedere con il deposito del ricorso da parte dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (ex Equitalia) presso la commissione tributaria.

Ma Stato e contribuente non sono e non saranno mai sullo stesso piano, neanche di fronte a una mediazione. Per come è concepito, fa fronteggiare le parti con armi diverse: una fionda per il contribuente Davide contro il gigante Golia. Ma purtroppo vince quasi sempre Golia, che dispone di una banca dati completissima di tutte le sentenze emesse. Basta come esempio il fatto che al momento del deposito del ricorso il contribuente deve versare un terzo delle maggiori imposte accertate «a prescindere se avrà ragione o torto», spiega infatti al *Giornale* Gianluca Timpone, commercialista esperto nel contenzioso tributario, che segnala un'altra stortura: «Se la Cassazione rinvia ad grado inferiore la causa, l'unico che deve riassumere il giudizio è il contribuente. Se non lo fa, l'accertamento ritorna allo stato iniziale, anche se il contribuente nei due gradi di giudizio magari è risultato vittorioso». «La nota dolente di questo strumento deflattivo del contenzioso è che l'esame della richiesta è curato dalla stessa struttura legale (anche se in composizione diversa) che ha emesso l'atto da esaminare», è il ragionamento di Antonio Gigliotti, presidente del centro studi Fiscal Focus. La casistica conferma il sospetto: nel 90% dei casi infatti l'atto amministrativo ovvero l'avviso di accertamento viene confermato nella sua interezza, «senza alcuna eccezione nonostante magari la palese infondatezza dello stesso», sottolinea Timpone.

«L'utilità della mediazione - sottolinea invece Gigliotti - risiede nella possibilità concreta che si riduca il contenzioso "evitabile" presso le Commissioni Tributarie, quello che determina l'enorme ingorgo che si protrae fino in Cassazione. Ecco perché la mediazione necessita di una profonda ristrutturazione, anche mediante un'Authority indipendente che ne faciliti la sua applicazione e le conferisca, finalmente, efficacia e tempestività per evitare che il contenzioso si accumuli».

FelMan