

L'AVVOCATO risponde

A partire da questo mese, una nuova rubrica potrà essere d'aiuto a tutti coloro i quali, per passione o per curiosità, cercano di muoversi meglio nel **complesso mondo giuridico**.

Saranno pillole di diritto che toccano per lo più il grande ambito dell'edilizia ma che saprà dare anche risposte in merito ad altri quesiti.

Si potranno avere maggiori informazioni sulla **sicurezza in cantiere** o come districarsi nelle dispute condominiali; su come **comprare un immobile in maniera sicura** e quali sono le linee guida per un acquirente e per un venditore.

Soprattutto, per chi fa impresa, quali le tutele e le responsabilità.

chi e quando?

Tre giovani avvocati, specializzati in **diritto civile, penale, societario ed internazionale**, ogni mese ci aiutano a comprendere meglio i vari aspetti adottando un linguaggio chiaro che sia facilmente comprensibile ai non addetti ai lavori.

Un vero e proprio punto di riferimento per l'impresa, il cliente finale ed il semplice curioso.



Studio Legale associato L.S.A. & Partners: la tutela dell'imprenditore non può prescindere da un approfondimento sinergico e interdisciplinare di ogni aspetto giuridico legato alla singola attività di impresa.

Lo Studio Legale L.S.A. & Partners, con sede in Milano, via Rugabella, 17, è costituito da un pool di giovani professionisti -singolarmente specializzati in diritto civile, penale, societario e internazionale- associati fra loro per garantire una tutela giuridica "onnicomprensiva" all'impresa in un'ottica di interdisciplinarietà e di interazione fra diversi rami del diritto, imprescindibilmente concatenati gli uni negli altri.



L'attività di impresa può costituire il terreno di responsabilità individuali sanzionabili in sede penale?

Risponde l'Avv. Andrea Orabona, penalista del foro di Milano - collaboratore esterno dello Studio

Legale L.S.A. & Partners.

Certamente. L'imprenditore - e chiunque eserciti un'attività commerciale/industriale, in forma singola e/o associata - è addirittura il formale destinatario, vuoi direttamente vuoi indirettamente, di un rilevante numero di precetti giuridici la cui violazione può assumere, nel singolo caso, un rilievo di carattere penale. Si pensi, a titolo esemplificativo, all'osservanza degli obblighi imposti dal legislatore in materia di gestione/ trattamento/ smaltimento di rifiuti, pericolosi e non; all'impianto normativo dettato da singole disposizioni del Codice civile e di Legge Speciale per la corretta tenuta della contabilità d'impresa -anche a fini tributari- nonché all'adempimento di una lunga sequela di "incombenti" disciplinati dal recente D. Lvo del 2008 n. 81 in materia di tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro. Ovviamente, in caso di inosservanza, l'imprenditore si troverà davanti ad un fitto legame di precetti giuridici dai quali dovrà necessariamente "districarsi" per chiarire i profili e i confini delle proprie responsabilità di carattere penale.



Passando alle materie della compravendita e dell'edilizia, quali sono attualmente le forme di tutela predisposte nell'interesse degli acquirenti di immobili da costruire, ed, in particolare, nei casi di compravendita di

immobili "su carta"?

Risponde, in proposito, l'Avv. Stefania Riccardo, collaboratrice dello Studio Legale L.S.A. & Partners.

Considerata la complessità della materia si sta cercando di apprestare, congiuntamente alle Associazioni dei Consumatori e agli Studi Notarili, un'attività di prevenzione e di tutela, sia nei confronti delle imprese venditrici che dei singoli acquirenti, al fine di tutelare entrambi nei casi in cui -a titolo esemplificativo- l'impresa entri in crisi prima della consegna e del trasferimento dei beni immobili acquistati solo "su carta"; il D. Lvo n. 122 del 2005 ha comunque già introdotto una serie di "tutele" a favore degli acquirenti, prevedendo il rilascio in beneficio degli stessi di formale polizza fideiussoria.

Ovviamente, per la risoluzione di tali problematiche lo Studio Legale LSA & Partners si avvale anche di noti ed esperti consulenti tecnici, nonché di conciliatori professionisti, iscritti nelle liste del Ministero di Giustizia, al fine di evitare inutili contenziosi giudiziari e far fronte alle esigenze sia delle imprese che dei singoli consumatori per la migliore soluzione a vantaggio di entrambe le parti contendenti.



Sembrirebbe che altre e frequenti problematiche riguardino i rapporti fra proprietari di immobili in merito alle richieste di risarcimento danni o di indennità nei casi di sopraelevazione e costruzioni di nuovi piani di

edificio.

Risponde, in proposito, l'Avv. Sabrina Olivieri del foro di Milano, collaboratrice dello Studio Legale L.S.A. & Partners.

In effetti, questo è un problema di non facile soluzione considerati i differenti orientamenti giurisprudenziali sul punto. Da un lato, il codice civile prevede il diritto a sopraelevare in capo al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o al proprietario del lastrico solare, ma dottrina e giurisprudenza offrono opinioni discordanti sia in merito a quando un intervento edilizio debba essere considerato sopraelevazione sia in merito al diritto degli altri proprietari di ottenere un ristoro economico - sino ai criteri di quantificazione delle corrispondenti indennità -. Le problematiche connesse a tale argomento sono le più disparate, dagli aspetti relativi al decoro architettonico degli edifici, al rispetto delle distanze legali, alla revisione delle tabelle millesimali di proprietà, tutte "questioni controverse", queste, che presentate ad un consulente legale in fase preventiva possono evitare inutili contenziosi fra proprietari che facilmente degenerano in giudizi alquanto "accesi", comportando, in conclusione, solo un "dispendio di denaro".

Attualmente, il patrocinio di uno Studio Legale si colloca ad "imprescindibile" punto di riferimento per l'impresa, in vista dell'analisi, trattazione e risoluzione di questioni giuridiche, spesso controverse, che, compromettono il quotidiano svolgimento delle corrispondenti attività commerciali, industriali e imprenditoriali, di interesse.