

CAMERA ARBITRALE
DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BERGAMO

15 SETTEMBRE 2021

L'ARBITRATO COME STRUMENTO DI RISOLUZIONE
DELLE CONTROVERSIE IN MATERIA IMMOBILIARE

Avv. Alessandro Cainelli
Partner
CMA Bergamo Milano

avv. Alessandro Cainelli - **CMA** Bergamo Milano

ARBITRATO

L'arbitrato è una forma di giustizia alternativa alla giurisdizione ordinaria (ADR – Alternative Dispute Resolution).

Ogni controversia può essere sottoposta ad arbitrato, ad eccezione delle controversie aventi ad oggetto diritti indisponibili e delle controversie *ex art. 409 c.p.c.*, salvo sia previsto dalla legge o da accordi collettivi di lavoro (art. 806 c.p.c.).

ARBITRATO IMMOBILIARE

Per la risoluzione delle controversie in materia di:

- compravendita immobiliare;
- intermediazione immobiliare;
- locazione;
- affitto d'azienda;
- appalto privato;
- contratti di opera professionale con i progettisti;
- altre materie specificamente attinenti al mondo dell'immobiliare e dell'edilizia.

ARBITRATO

```
graph TD; A[ARBITRATO] --> B[DI DIRITTO COMUNE]; A --> C[AMMINISTRATO];
```

DI DIRITTO COMUNE

(Libro IV Titolo VIII Codice di
Procedura Civile)

AMMINISTRATO

Regolamenti arbitrali precostituiti ex
art. 832 Codice di Procedura Civile

Art. 816 bis c.p.c.

Le parti possono stabilire nella convenzione d'arbitrato, o con atto scritto separato, purché anteriore all'inizio del giudizio arbitrale, le norme che gli arbitri debbono osservare nel procedimento e la lingua dell'arbitrato. In mancanza di tali norme gli arbitri hanno facoltà di regolare lo svolgimento del giudizio e determinare la lingua dell'arbitrato nel modo che ritengono più opportuno. Essi debbono in ogni caso attuare il principio del contraddittorio, concedendo alle parti ragionevoli ed equivalenti possibilità di difesa. Le parti possono stare in arbitrato per mezzo di difensori.

(...)

ARBITRATO AMMINISTRATO

Art. 832 c.p.c.

La convenzione d'arbitrato può fare rinvio a un regolamento arbitrale preconstituito.

Nel caso di contrasto tra quanto previsto nella convenzione di arbitrato e quanto previsto dal regolamento, prevale la convenzione di arbitrato.

Se le parti non hanno diversamente convenuto, si applica il regolamento in vigore al momento in cui il procedimento arbitrale ha inizio. (...)

Il regolamento può prevedere ulteriori casi di sostituzione e ricusazione degli arbitri in aggiunta a quelli previsti dalla legge. (...)

ARBITRATO AMMINISTRATO

PRESSO LA CAMERA ARBITRALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BERGAMO

Norme applicabili al procedimento (art. 2 Regolamento arbitrale):

- regolamento arbitrale → in subordine →
- regole concordate dalle parti → in subordine →
- regole stabilite dall'Organo Arbitrale.

In ogni caso, è fatta salva l'applicazione delle norme inderogabili applicabili al procedimento arbitrale e deve essere rispettato il principio del contraddittorio e della parità di trattamento delle parti.

Procedimento

L'Attore deposita la domanda presso la Segreteria della Camera Arbitrale



La Segreteria trasmette la domanda di arbitrato al Convenuto entro 5 giorni lavorativi



Il Convenuto deposita la risposta alla domanda di arbitrato, con eventuali domande riconvenzionali, entro 30 giorni



La Segreteria trasmette la risposta all'Attore entro 5 giorni lavorativi



Udienze



L'Organo Arbitrale pronuncia il lodo entro 180 giorni dalla prima udienza (salvo proroghe) e lo deposita entro 10 giorni presso la Segreteria della Camera Arbitrale

I vantaggi dell'arbitrato amministrato rispetto all'arbitrato di diritto comune:

1. rapidità;
2. economicità;
3. affidabilità.



→ Segue → I vantaggi dell'arbitrato amministrato rispetto all'arbitrato di diritto comune

1. Rapidità

ARBITRATO DI DIRITTO COMUNE	ARBITRATO AMMINISTRATO PRESSO LA CAMERA ARBITRALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BERGAMO	ARBITRATO RAPIDO* PRESSO LA CAMERA ARBITRALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BERGAMO
Lodo entro 240 giorni dall'accettazione della nomina degli Arbitri + Proroga di 180 giorni nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none">• assunzione mezzi di prova;• CTU;• lodo non definitivo o parziale• modifica della composizione del Collegio Arbitrale o sostituzione dell'Arbitro Unico.	Lodo entro 180 giorni dalla prima udienza + Proroga di 90 giorni nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none">• assunzione mezzi di prova;• CTU;• lodo non definitivo o parziale;• altri motivi rigorosamente giustificati.	Lodo entro 90 giorni dalla costituzione dell'Arbitro Unico + Proroga di 45 giorni nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none">• assunzione mezzi di prova;• CTU;• lodo non definitivo o parziale;• altri motivi rigorosamente giustificati.

* L'arbitrato rapido è regolato dall'art. 36 del Regolamento Arbitrale e può essere richiesto dall'Attore (o già previsto dalla clausola arbitrale) per controversie di valore economico non superiore a € 300.000.

→ Segue → *I vantaggi dell'arbitrato amministrato rispetto all'arbitrato di diritto comune*

2. Economicità

Costi particolarmente contenuti, che variano in relazione al valore dell'oggetto del contendere.

In particolare, le spese per l'arbitrato rapido sono ridotte del 20% rispetto a quelle richieste per un ordinario arbitrato amministrato.



→ Segue → I vantaggi dell'arbitrato amministrato rispetto all'arbitrato di diritto comune

3. Affidabilità

L'Organo Arbitrale dell'arbitrato amministrato è nominato dal Consiglio Arbitrale, nel rispetto della procedura e dei requisiti previsti dal Regolamento arbitrale. Opera nel rispetto del codice deontologico e del Regolamento arbitrale.

Requisiti:

- ❖ professionisti iscritti in Albi Professionali da almeno un triennio, in possesso dei necessari requisiti di competenza ed esperienza;
- ❖ aver tenuto una irreprensibile condotta civile e morale;
- ❖ non aver riportato condanne definitive per qualsiasi tipo di reato.

Garanzie:

- ❖ indipendenza;
- ❖ riservatezza;
- ❖ imparzialità;
- ❖ probità;
- ❖ correttezza;
- ❖ competenza;
- ❖ disponibilità.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE