

Mercoledì 12 Febbraio 2025
Notizie mercati esteri [1]

Notizie dai mercati esteri - Spagna

Requisito di ammissibilità di una richiesta di risarcimento in Spagna - novità

È stata da poco pubblicata nel BOE (Boletín Oficial del Estado) la *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*. Tale normativa stabilisce, tra le altre cose, che, a partire dal 3 aprile 2025, come requisito di procedibilità, ossia per ammettere una richiesta di risarcimento, in Spagna sarà necessario dimostrare di aver dapprima fatto ricorso ai "mezzi appropriati di risoluzione delle controversie"/MASC.

I MASC sono:

- la mediazione,
- la conciliazione,
- il parere neutrale di un esperto indipendente,
- l'esistenza di un'offerta vincolante riservata,
- Qualsiasi tipo di attività negoziale, riconosciuta da questa o da altre leggi, statali o regionali, nel rispetto delle disposizioni della Legge stessa, o di una legge di settore.

In questo caso, il requisito di procedibilità di cui all'art. 5 si ritiene soddisfatto quando l'attività negoziale è svolta direttamente dalle parti, o tra i loro avvocati sotto la guida di queste ultime e con il loro consenso, nonché nei casi in cui le parti abbiano fatto ricorso a un processo di diritto collaborativo.

La legge indica quale documento deve essere allegato alla richiesta di risarcimento: "un documento che dimostri che è stata tentata l'attività negoziale prima dell'azione legale quando la normativa prevede tale tentativo come requisito di procedibilità, oppure una dichiarazione responsabile della parte sull'impossibilità di svolgere l'attività negoziale prima di adire le vie legali a causa della mancata conoscenza del domicilio del convenuto o dei mezzi attraverso i quali può essere rintracciato". Vale a dire, il tentativo di uno dei MASC previsti dalla Legge stessa o, se tale tentativo non è stato possibile, una dichiarazione responsabile in merito, dichiarazione che può basarsi anche unicamente sulla mancata conoscenza del domicilio o dei mezzi per citare il convenuto.

Sono escluse le seguenti materie:

a) la tutela giudiziaria civile dei diritti fondamentali;

b) l'adozione delle misure previste dall'articolo 158 del Codice civile;

c) l'adozione di misure giudiziarie di supporto a persone con disabilità;

d) il rapporto di filiazione, paternità e maternità;

e) la tutela sommaria della proprietà o del possesso di una cosa o di un diritto da parte di una persona che ne è stata privata o il cui godimento è stato turbato;

f) la pretesa che il tribunale disponga, in via sommaria, la demolizione o l'abbattimento di una struttura, edificio, albero, colonna o di qualsiasi altro oggetto simile che si trovi in uno stato di rovina e che rischia di causare danni al ricorrente;

g) l'invio di minori con problemi comportamentali a centri di protezione specifici, l'ingresso in strutture e altre entità per l'attuazione coatta di misure protettive verso i minori o la restituzione o il rimpatrio degli stessi in caso di rapimento internazionale.

Sono inoltre escluse:

- la promozione di un'azione esecutiva,

- la richiesta di misure cautelari da esperire prima dell'avvio dell'azione legale.

- la richiesta dell'avvio di procedure preliminari,

- l'avvio di procedimenti di volontaria giurisdizione, ad eccezione dei casi di intervento giudiziario nelle controversie coniugali e nell'amministrazione dei beni in comunione legale, nonché di quelli sottoposti all'intervento dell'autorità giudiziaria nelle controversie sull'esercizio della potestà genitoriale.

- presentazione della domanda di ingiunzione di pagamento europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1896/2006 del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 con cui si istituisce un procedimento europeo d'ingiunzione di pagamento.

- per richiedere l'avvio di un procedimento europeo per le controversie di modesta entità ai sensi del regolamento (CE) n. 861/2007 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 luglio 2007, con cui si istituisce un procedimento europeo per le controversie di modesta entità.

Se una delle parti non si presenta o si rifiuta di negoziare, la data di ricezione dell'atto e la modalità di notificazione devono essere debitamente provate.

In alcuni casi si presumerà che non vi sia stato alcun accordo. Ad esempio:

- Se sono trascorsi 30 giorni solari dalla notificazione e non si è tenuta nessuna riunione.

- Se 30 giorni dopo l'inizio delle trattative, in seguito al ricevimento della proposta di una delle parti, non è pervenuta una risposta scritta dall'altra parte. Sebbene qui non si parli di giorni solari, lo si dà per scontato.

- Se sono trascorsi 3 mesi dalla prima riunione senza che si sia raggiunto un accordo. In questo caso, tuttavia, le parti di comune accordo possono portare avanti le trattative.

- Se una delle parti scrive per porre fine alle trattative, sempre che possa dimostrare l'avvenuto recapito del tentativo di comunicazione, qualora questa sia la sua volontà.

Fonte: Maio Legal [2]

Madrid, una destinazione prioritaria per gli investimenti immobiliari internazionali

Secondo il rapporto di PwC e Urban Land Institute **"Tendencias en el mercado inmobiliario en Europa en 2025"** [3], Madrid ha scalato la classifica diventando **la seconda città europea più attraente per gli investimenti immobiliari**, seconda solo a Londra. Questo consolidamento come destinazione leader nel settore riflette la forza del mercato immobiliare di Madrid, guidato sia da investitori internazionali che da privati alla ricerca di rendimenti più elevati in un contesto globale caratterizzato dall'incertezza.
In uno scenario di incertezza globale, infatti, Madrid si posiziona come una destinazione solida e attraente per gli investimenti immobiliari. La capitale spagnola non solo ha superato Parigi, ma è riuscita a consolidare il suo ruolo di epicentro del lusso e della redditività nell'Europa continentale.

Destinazione preferita dagli investitori internazionali
Quasi la metà delle case acquistate nella Comunità di Madrid nel 2024 si trova nella capitale, e di queste il 7% appartiene a investitori stranieri. Questo fenomeno, guidato soprattutto da acquirenti provenienti dall'America Latina e dagli Stati Uniti, ha posizionato Madrid come uno dei cinque mercati più redditizi quando si tratta di investire in case di lusso.
Secondo l'agenzia immobiliare K&N Elite, quartieri emblematici come Salamanca, Almagro e Chamberí guidano l'interesse di questi investitori. Queste aree offrono una combinazione unica di esclusività, qualità della vita, sicurezza e collegamenti culturali e linguistici, che sono particolarmente attraenti per gli investitori internazionali.

Il boom del mercato immobiliare è accompagnato da uno sviluppo senza precedenti di case di lusso. Attualmente, più di 30 sviluppi attivi stanno trasformando il centro della città. I prezzi di queste proprietà variano da un milione di euro per i bilocali a 13 milioni di euro per gli attici esclusivi. Queste cifre riflettono il crescente interesse degli investitori e la solida liquidità del mercato madrileno, che mantiene alti i prezzi e continua ad attrarre capitali internazionali.

Alta redditività e prospettive future
L'attrattiva del mercato di Madrid risiede nella sua elevata redditività e nella stabilità economica della città. Sia i grandi fondi d'investimento che i privati puntano su Madrid alla ricerca di un migliore rendimento dei loro risparmi. La capitale è diventata un luogo strategico, con un mercato che, nonostante le sue sfide, offre opportunità uniche agli investitori globali.

(Contributo editoriale a cura della Camera di Commercio e Industria Italiana per la Spagna **[4]**)
Ultima modifica: Martedì 8 Aprile 2025

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Source URL: https://www.assocamerestero.it/notizie/notizie-dai-mercati-esteri-spagna-2

Collegamenti
[1] https://www.assocamerestero.it/notizie/%3Ffield_notizia_categoria_tid%3D1122
[2] https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1
[3] https://www.pwc.es/es/real-estate/tendencias-mercado-inmobiliario-europa-2025.html
[4] https://www.assocamerestero.it/ccie/camera-commercio-industria-italiana-spagna