

UPPI nazionale

RIVISTA DI INFORMAZIONE A CURA DELL'ASSOCIAZIONE U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI



**“LA CASA... TRADIZIONE E FUTURO
RISPARMIO, FISCO, AMBIENTE”**



FIRENZE
10° CONGRESSO NAZIONALE
4 - 5
DICEMBRE
2015

Hotel
MEDITERRANEO
Lungarno del Tempio, 44-50121 Firenze

PATROCINI



UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Segreteria Organizzativa UPPI FIRENZE
Via Bonifacio Lupi, 7 50129 Firenze
Tel: 055 471303 / **Fax:** 055 473163
Email: uppi@uppifirenze.it

www.uppifirenze.it



N. 2/2015

**RIVISTA DI INFORMAZIONE
A CURA DELL'ASSOCIAZIONE U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

Direttore

arch. Marco Ravera

Comitato redazionale

avv. Francesco Liore
arch. Paolo Allasio
arch. Marco Ravera

Direzione

Corso Palestro, 8
10122 Torino
Tel. 011 5613580/5613991
uppi.torino@tin.it

Progetto grafico e stampa

Arti Grafiche San Rocco
Via Carlo Del Prete, 13
10095 Grugliasco (TO)
Tel. 011 783300
info@artigrafichesanrocco.it



Sommario

Editoriale

avv. Gabriele Bruyèrep. 3

Contabilizzazione del calore:

facciamo "il punto" nel Convegno U.P.P.I.?

prof. Gilberto Baldazzip. 4

Tasse... il peggio è sempre in agguato

avv. Fabio Puccip. 5

La diffusione dell'U.P.P.I. nel mondo

avv. Nerio Marinop. 6

La Città di Torino certifica il successo del fondo salvasfratti

avv. Piera Bessi e avv. Francesco Liorep. 7

Proposte dell'U.P.P.I. per una politica fiscale più equa sulla casa

dott. Jean-Claude Mochetp. 8

Impegno e consenso dell'U.P.P.I.

Mario Romagnoli e Alberto Troianiellop. 9

Lo stalking condominiale

avv. Claudia Caruso e avv. Gaetano Fiammap. 10

Registrazione del contratto di locazione ex art. 3 d. lgs. n. 23/2011:

l'evoluzione normativa

e i più recenti arresti del giudice delle leggi

avv. Manuela Marinop. 11

Impianti di videosorveglianza: le telecamere in condominio

avv. Emanuela Peracchiop. 13

Notiziario UPPI - I contratti di locazione "Rent to buy" con riscatto

avv. Maria Luigia Aianip. 14

La Riforma del Catasto sorvegliata a vista dall'U.P.P.I.

arch. Giovanni B. Varotto, Luisa Marabelli, Nadia Restivop. 15

Ma se lo sfrattato lascia i mobili dentro la casa?

Paolo Cirip. 16

L'avvocato Aiani: "Si consuma l'energia che serve, si paga solo l'energia che si consuma"

avv. Maria Luigia Aianip. 17

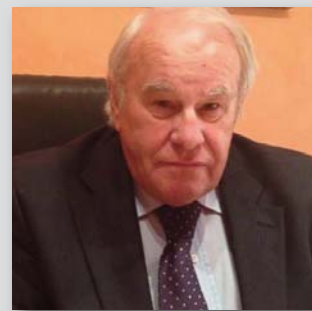
Manifestazione U.P.P.I. in piazza S. Marco a Venezia: una politica concertata contro il carico fiscale

ing. Valerio Lastruccip. 18

Il prossimo X Congresso Nazionale dell'U.P.P.I. si svolgerà nella magnifica cornice di Firenze dal 4 al 5 dicembre 2015 grazie alla disponibilità ed alla ottima organizzazione della sede fiorentina. Si tratterà di un Congresso innovativo rispetto al consueto, sia nell'ambito dell'allestimento, anche se in forma ridotta dall'originario pensiero, con la possibilità di partecipare ad interessanti manifestazioni storico-culturali quali solo Firenze è in grado di offrire, sia in quello più prettamente tecnico, giuridico, sindacale e associativo. Il Congresso, come ha egregiamente rilevato di recente il Segretario Nazionale Avv. Fabio Pucci, è il momento in cui fissare i punti di attenzione sulle questioni più controverse e ottenere un risultato concreto, un prodotto finale mettendo insieme i diversi punti di vista. È il momento clou della vita associativa nel quale devono emergere i suggerimenti, le valutazioni o gli elementi su cui misurare il consenso dell'uditorio e dei congressisti in modo da poter giungere alla fine a delle indicazioni che possano diventare punti di integrazione del documento finale di indirizzo e di programma del Sindacato. Ed è anche il momento in cui la linea della Direzione Nazionale, che verrà nominata unitamente al Presidente, deve essere aggiornata e integrata eventualmente per rispondere alle differenti contingenze della realtà in cui opera l'U.P.P.I. e deve essere stabilita una linea di indirizzo comune per il prossimo triennio. Il Congresso è pertanto un momento istituzionale che riveste una grande importanza non solo per l'occasione che ci viene data per poterci incontrare tutti insieme e rinsaldare così il nostro legame associativo e sindacale, ma anche perché rappresenterà, come di consueto, un forte momento di confronto e di crescita. L'U.P.P.I. è senza dubbio un fermo punto di riferimento nel mondo della proprietà immobiliare e con le proprie attività sindacali si è dimostrata in grado di rendere un servizio indispensabile non solo ai proprietari, ma sempre più efficace all'interno delle Istituzioni per lo sviluppo del settore immobiliare che è parte essenziale per l'economia nazionale: non a caso il titolo del Congresso è "LA CASA... tradizione e futuro".

In questo quadro, il Comitato Organizzativo ha proposto un programma che tende non solo a valorizzare i momenti aggregativi di incontro, ma anche quelli di studio mediante la realizzazione di un Convegno nella giornata di venerdì 4 dicembre su un tema di massima attualità che interessa tutti i cittadini, e non solo i proprietari di casa, e che affronta e sviluppa i temi del riscaldamento, della contabilizzazione e termoregolazione del calore, nonché della ripartizione delle spese. Il Comitato Organizzativo ha lavorato intensamente per proporre un Congresso che soddisfi le diverse esigenze e contribuisca ad evidenziare la grande importanza e le rilevanti potenzialità della casa non solo nel rapporto con istituzioni e cittadini, ma anche e soprattutto nel grande tema della ripresa economica. A tal fine, è indispensabile incentivare il patrimonio immobiliare, riqualificare quello esistente, anche per quanto attiene i centri storici, fare ripartire le compravendite ed agevolare al massimo il mercato delle locazioni sia ad uso abitativo che ad uso diverso dall'abitazione per le quali non è più procrastinabile il ricorso ad un canone concordato tramite anche l'assistenza delle associazioni di categoria. La casa è senza dubbio parte del futuro dell'Italia e a tali fini l'U.P.P.I. è e rimarrà comunque in prima linea non solo per la istituzionale assistenza tecnico-giuridica totale ai proprietari, ai piccoli proprietari immobiliari, ma per una politica abitativa che sia garante dei loro diritti quali previsti anche dalla Carta Costituzionale e soprattutto non più frustrante dal punto di vista fiscale. Il X Congresso Nazionale dell'U.P.P.I. sarà un Congresso al quale sarà importante partecipare, perché tutti sono chiamati a portare il proprio contributo all'individuazione dei progetti e alle strade da percorrere per raggiungerli ricordando sempre che "un obiettivo condiviso è un obiettivo raggiunto", ma senza dubbio perché sarà anche piacevole esserci.

Per tutti questi motivi, e per tanti altri, il Congresso di Firenze è assolutamente un appuntamento da non mancare per chi vuole essere protagonista nell'U.P.P.I. di oggi e soprattutto nell'U.P.P.I. di domani. Nell'attesa di incontrarvi tutti a Firenze, un cordiale ed affettuoso saluto.



Avv.
Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale
U.P.P.I.

Contabilizzazione del calore: facciamo “il punto” nel Convegno U.P.P.I.?

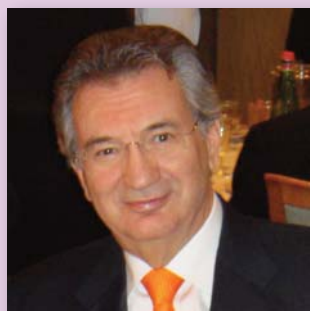
Tanto si è scritto e detto a proposito della normativa che trae origine dalle disposizioni di cui al decreto legislativo 102 del 2014 quale attuazione della direttiva comunitaria numero 27 del 2012 peraltro quale evoluzione della legge numero 10 del 1991 - la normativa di natura tecnica è quella prevista da UNI 10200 e successivi aggiornamenti. Le sanzioni sono pesantissime!

Allora alcune considerazioni:

- intanto ricordiamo che la normativa è cogente e prevede l'obbligo di effettuare la ripartizione dei costi del riscaldamento raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria di impianti centralizzati attraverso la misurazione delle calorie diffuse a ciascuna unità immobiliare dai punti di erogazione delle calorie
- quanto sopra salvo che tutto ciò risultasse impossibile in base a una relazione tecnica di tecnico abilitato
- la suddetta impossibilità è legata anche alla valutazione di natura economica e cioè rispetto ai costi dell'adempimento evidentemente in relazione alle economie ipotizzabile
- chi stabilisce tale parametro economico sulla incongruità del costo da sostenersi? potrebbe essere valutato da una assemblea di condominio?
- ma abbiamo visto che la norma è cogente e quindi un eventuale delibera interpretativa rispetto ai punti precedenti avrebbe il vizio di nullità assoluta!
- come si stabilisce il consumo in termini di calorie con radiatori con diverse attitudini? come si ripartiscono i costi del raffrescamento? come avverrà la rilevazione delle calorie acquisite in termini di produzione di acqua calda centralizzata?
- come applicare il correttivo se ciò è vietato dalla normativa quanto alla attitudine che l'impianto centralizzato ha per erogare il servizio di riscaldamento e raffrescamento prescindendo dall'uso effettivo? ...
- infatti come potrà essere regolato il consumo nei vari edifici condominiali disseminati sui nostri 3000 km di costa del nostro paese ove esistono un gran numero di fabbricati utilizzati prevalentemente nel periodo estivo e con pochi utilizzatori invernali che dovranno erogare costi immensi per dispersioni relevantissime per la qual cosa il consumo centralizzato di fatto sarà addebitato a pochi utenti con un incremento rispetto alla ripartizione tradizionale dal 200 fino al 500% in più?
- e le unità immobiliari al centro dell'edificio che avranno un consumo modesto perché si arricchiranno dei consumi rilevanti delle unità immobiliari esterne che costituiranno una sorta di scudo termico a loro favore, perché devono pagare meno? e gli esterni che favoriscono gli altri perché dovranno pagare di più?
- L'applicazione rigorosa della norma non integra i presupposti di un illecito arricchimento da parte di alcuni fruitori del servizio rispetto ad altri?
- già qualcuno si sta insegnando per falsare le rilevazioni ad esempio con un ventilatore sul punto di rilevazione del calore ai radiatori trasformando il radiatore tradizionale in un “fancoil” che incrementerà il calore conseguito abbassando per contro la contabilizzazione del calore fruito...

Tutto ciò costituisce una sintesi critica che i tecnici e i giuristi chiariranno nel convegno organizzato da UPPI di Firenze che si terrà in città il 4 dicembre 2015, ove la nostra organizzazione trarrà gli elementi per una corretta applicazione della ratio della norma necessariamente da integrare e modificare.

Proporremo quindi al legislatore a seguito di tale importante convegno i punti che dovranno essere rivisti anche quanto ai tempi di applicazione troppo pressanti ancorché la norma citata preveda un primo anno di grazia rispetto ai tempi in cui procedere alla modifica degli impianti centralizzati (quindi di fatto la scadenza è al 1° gennaio 2017!).



*Prof.
Gilberto Baldazzi
Coord. Gen. Naz. e
Presidente U.P.P.I.
Firenze*

Tasse... il peggio è sempre in agguato

Per mera curiosità ho fatto una breve ricerca su internet a proposito delle Tasse. E con somma meraviglia, ma forse neanche troppa ho constatato che si ha notizia degli odiati balzelli già tremila anni prima della nascita di Cristo (a proposito si può ancora scrivere sui testi?).

Nell'antica Mesopotamia si iniziò subito a tassare raccolti della terra e del bestiame. Le tasse venivano imposte indiscriminatamente, i contadini venivano infatti tassati sul raccolto presunto e non su quello effettivo; cosa simile accadeva anche nel ricco Egitto dove gli scribi misuravano l'uso dei pozzi e dall'acqua mancante presumevano il raccolto.

Ad Atene, nel periodo di guerra, la città imponeva una tassa chiamata eispchora, era un'imposta sul capitale e nessuno si poteva sottrarre e veniva utilizzato per pagare gli onerosi conti bellici. Unica cosa giusta è che, finita la guerra, veniva levata la tassa.

Addirittura in caso di bottino di guerra veniva restituita ai cittadini. C'era anche la tassa di soggiorno era la cosiddetta metoichion, un'imposta diretta sulla persona straniera ma residente nella città-stato greca. All'epoca per i cittadini greci non c'erano imposizioni dirette poiché quest'ultime sarebbero state viste come una vera e propria ingerenza dello stato. Per non parlare dell'Antica Roma, "Caput Mundi", dove le tasse erano ugualmente ed ingiustamente pretese. Ma avevano, per certi versi, dei risultati positivi ancorché ingiuste e socialmente malviste dal popolo. Una per tutte è quella sui vespasiani, le latrine pubbliche usate dal popolo.

Il popolo si serviva delle latrine attraverso il pagamento di una tassa, la quale veniva applicata dall'imperatore ai gestori delle latrine e, quindi, indirettamente agli utilizzatori delle stesse. In effetti, la tassa di per sé non era proprio applicata sui cessi, ma era ad essi collegata in quanto misurata in base all'urina prodotta che veniva venduta ai conciatori di pelli per ricavarne ammoniaca.

C'è però un fatto importante ed è che Vespasiano con questa tassa ha potuto iniziare la costruzione del Colosseo. Mica male!!! Quando poi la protesta fiscale arriva addirittura a scrivere la storia, mi riferisco alla marcia del sale di Ghandi nel 1930 per ottenere l'indipendenza dagli inglesi.

Non è che il mondo oggi sia molto cambiato da allora, ma l'inasprimento dell'ingiustizia fiscale, certamente sì. Quanto lontana è l'antica Grecia che imponeva balzelli in presenza di

guerra, ma che li eliminava quando terminava ed addirittura restituiva in caso di bottino, rispetto alla nostra amata Italia ed ai nostri governanti, che si sono inventati le famose accise sulla benzina.

Noi ancora paghiamo il finanziamento della guerra d'Etiopia che è finita nel 1936. Glielo vogliamo ricordare?

Noi ancora paghiamo il finanziamento della crisi di Suez finita nel 1956.

Glielo vogliamo ricordare?

Noi ancora paghiamo la ricostruzione post-disastro del Vajont finito nel 1963.

Glielo vogliamo ricordare?

Mi fermo qui perché l'elenco sarebbe ancora più lungo.

Non solo non hanno tolto il balzello, ma lo chiederanno all'infinito.

Oh grande, anzi Magna Grecia!!! Quanta sapienza nei tuoi governanti dell'epoca. Quanto è lontana l'antica Roma che riusciva con la tassa sui rifiuti a costruire quel monumento che tutto il mondo ci invidia.

Oggi è tutto cambiato le tasse ci stanno soffocando e non hanno lo stesso scopo virtuoso di secoli fa e mi spingo oltre addirittura a qualche decennio fa. Oggi servono, e questa è opinione comune, o perlomeno dell'85% degli italiani che ha la casa in proprietà, a mantenere privilegi, a sostenere dei veri e propri baracconi inutili, e a tutta quella gente che gira inutilmente intorno alle spese dello Stato. E su questi presupposti, che pur di mantenere le varie poltrone, i politici, artatamente, fanno nascere delle sigle impositive che nascondono delle vere e proprie insidie per la piccola proprietà immobiliare e, tra queste, mi riferisco all'ISI, ICI, IMU, TASI, tentando di confondere le idee, ma il ritornello è sempre lo stesso: chi ha la casa in proprietà deve essere tassato a prescindere. A prescindere anche dal dettato costituzionale il quale recita: "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva". E questo significa che, chi è proprietario di una casa, che non rende nulla, dovrebbe essere esentato da tutte le imposte e non essere una riserva di caccia del vorace fisco. Chiudo queste mie poche righe con le parole di Teodorico che diceva: "Il solo paese piacevole è quello in cui nessuno teme gli esattori". E mi permetto di rivolgere un pensiero alla povera Valeria Solesin alla quale dedico questa umile frase: "Il solo mondo piacevole è quello in cui nessuno ci deve togliere la vita".



Avv.
Fabio Pucci
 Segretario
 Generale
 U.P.P.I.

La diffusione dell'U.P.P.I. nel mondo



6



*Avv.
Nerio Marino
Presidente
dell'Union
Paneuropeenne
de la propriete
immobiliere*

Diffondere oltre i confini nazionali l'UPPI era stato, sin dalla costituzione, avvenuta a Genova il 18.06.1974, il sogno proibito del sottoscritto fondatore. Infatti, nello statuto originario, allegato all'atto costitutivo (rogito Notaio Achille Poli di Genova 18.06.1974) si fa cenno ad una futura divulgazione oltre confine.

All'epoca si è trattato di una mera aspirazione più che di una reale previsione. Non si sapeva quale sarebbe stato l'impatto di quella minuscola associazione nel variegato universo associativo del nostro Paese, tanto più che per la prima volta veniva forgiata la figura del "piccolo proprietario immobiliare". Il successo è stato invece straripante.

Dalla città della Lanterna l'UPPI si diffondeva a macchia d'olio sul territorio nazionale, divenendo in pochi anni leader sindacale del settore. I tempi, allora, erano maturi per dare attuazione a quella norma statutaria che indicava anche la via internazionale di diffusione. Si arrivava, così, alla fondazione di UPPI International avvenuta a Sorrento l'8 Novembre 1996, in occasione del V Congresso Nazionale. Il primo obbiettivo è stato quello di attraversare l'oceano ed arrivare a quei Paesi meta preferita della nostra emigrazione, come l'Australia, l'Argentina, l'Uruguay e gli Stati Uniti. E' in questi Stati che sono state costituite le prime sedi estere. E l'Europa? Bisognava dare vita ad un organismo rappresentativo della proprietà

immobiliare nei Paesi aderenti all'UE. perchè si era capito che le leggi nazionali sulla casa dovevano armonizzarsi con le direttive europee. Bisognava, quindi, arrivare a Bruxelles e da lì a Strasburgo, al Parlamento Europeo. Pensato, detto e presto fatto!

Il 16.04.1999 veniva costituita a Strasburgo l'Union Pannéuropennè de la Propriété Immobilière. Era allora necessario costituire sedi UPPI nei vari Paesi della Comunità. Nasceva così l'UPPI in Francia, in Spagna, in Portogallo e così via... L'UPPI veniva invitata per due volte a Bruxelles in sede di audizione e contestualmente accreditata, nella persona del Presidente, presso il Parlamento Europeo. Caduto il muro di Berlino, per la prima volta veniva riconosciuta nei Paesi dell'Est Europeo la proprietà privata degli immobili. Più che mai allettante sarebbe stato diffondere l'UPPI anche presso quei Paesi. Il primo obbiettivo è stato la Bulgaria. Lo scorso anno si concretizzava l'idea: veniva costituita l'UPPI a Sofia. Quest'anno in quella capitale si è celebrato il secondo congresso nazionale di UPPI Bulgaria. Prossime mete saranno la Romania e, a seguire, gli altri Paesi della Penisola Balcanica, presso i quali sono già stati presi avviati contatti. A conclusione di queste brevi note, si può preannunciare che, ricorrendo il prossimo anno il ventesimo anniversario della fondazione di UPPI International, si è già al lavoro per tenere a Chicago un Congresso Mondiale celebrativo.

La Città di Torino certifica il successo del fondo salvasfratti

Il perdurare della crisi economica e la crescente difficoltà delle famiglie nel far fronte alle spese per l'affitto, certificata dall'esponeziale aumento delle risoluzioni anticipate dei contratti di locazione, hanno indotto la Città di Torino a ricercare misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo. In tale ottica, già dal 2013, la Città di Torino, con il finanziamento della Compagnia di San Paolo, della Fondazione Cassa di Risparmio di Torino, e con la collaborazione delle associazioni di categoria di inquilinato e proprietà, ha istituito il "Fondo Salvafrazzi", mettendo a disposizione oltre un milione di euro per fronteggiare la difficile situazione abitativa delle famiglie a basso reddito.

Il fondo è gestito dallo sportello Lo.C.A.Re., unitamente al Consorzio intercomunale Torinese, è volto a favorire la ricerca di soluzioni concordate tra conduttore e locatore con la finalità di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento del conduttore nell'alloggio oppure di favorire la stipula di un nuovo contratto di affitto con altro locatore.

La misura di intervento si rivolge a coloro, cittadini italiani o di paesi U.E. o comunque in possesso di regolare permesso di soggiorno, che siano interessati da un giudizio di sfratto per morosità, che siano residenti nell'immobile oggetto di causa da almeno un anno e che siano in possesso dei requisiti definiti dalla delibera comunale (soglie reddituali, particolari situazioni afferenti il nucleo familiare, non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altri immobili, ecc...).

I destinatari della misura sono, in particolare, richiesti di documentare che la situazione di insolvenza sia riconducibile ad un evento che ha determinato una diminuzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

L'ufficio Lo.C.A.Re., valutata la sussistenza dei requisiti da parte del soggetto richiedente, propone al proprietario l'erogazione di una consistente quota del debito maturato dal conduttore, a fronte dell'abbandono della procedura di sfratto per morosità in corso e della stipula di un nuovo contratto di locazione a canone agevolato con il medesimo conduttore.

La misura di intervento sinteticamente esposta, che la Città di Torino ha sperimentato a partire dal 2013 ha riscosso notevole successo ed adesione ed è stata salutata con plauso sia dagli operatori del settore sia dalla cittadinanza e rappresenta un'innovazione nel panorama delle grandi metropoli italiane.

L'iniziativa del Comune di Torino testimonia come inoltre come l'ente pubblico abbia saputo trovare proficua collaborazione con i soggetti privati, reperendo i finanziamenti necessari a dar corso alla misura di sostegno.

Ad oggi, è auspicabile che l'esperienza del nostro Comune diventi modello da esportare su tutto il territorio nazionale al fine di fronteggiare il sempre più pressante problema dell'emergenza abitativa soprattutto nei grandi centri abitati, ulteriormente agevolata dai contributi stanziati nella legge di stabilità per il sostegno della locazione erogati a favore delle Regioni e direttamente utilizzabili sul territorio.

Proposte dell'U.P.P.I. per una politica fiscale più equa sulla casa

I piccoli proprietari chiedono a gran voce stabilità del prelievo fiscale associata ad una normativa certa e di facile applicazione. In tale senso è andata l'attuazione della cedolare secca sugli affitti introdotta dall'art. 3 del Dlgs 14 marzo 2011, n. 23 che ha riequilibrato la tassazione sulla casa e calmierato il mercato della locazione abitativa. L'U.P.P.I. ha accolto favorevolmente la riduzione dal 15 al 10% dell'aliquota riservata ai contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa prevista dal 2014 al 2017 e si sta battendo affinché tale misura possa essere confermata e messa a regime. Purtroppo, tale tassazione è rimasta confinata alle locazioni soltanto di una parte del patrimonio immobiliare, escludendo le locazioni che riguardano un uso diverso da quello abitativo. Perciò tutte le locazioni che gravitano intorno alle attività commerciali, alberghiere, artigianali, già fortemente in crisi a causa della recessione economica, sono ulteriormente penalizzate da una legislazione non più adeguata ai tempi e da un'eccessiva tassazione. L'U.P.P.I. ha proposto l'introduzione di un sistema di cedolare secca anche per tali locazioni, applicando una tassazione fissa pari al 23-25% riservata alle persone fisiche, ad esempio, per i canoni di locazione non superiori ad $\approx$ 1.500 mensili; ciò consentirebbe di dare una spinta al piccolo commercio attraverso una calmierazione dei canoni di locazione e consentirebbe l'emersione del sommerso nelle locazioni commerciali.

L'U.P.P.I. condivide quanto affermato recentemente dalla Banca d'Italia, in occasione dell'audizione sul DEF alla Commissione Bilancio di Camera e Senato: il taglio delle tasse sulla casa promesso dal Governo influenzerà positivamente l'economia solo se sarà percepito come permanente. La stessa incertezza che avvolge la tassazione si percepisce in relazione alle detrazioni. La legge di stabilità 2016, licenziata dal Governo ed in corso di approvazione al Parlamento, ha prorogato solamente per il 2016 la detrazione irpef per le ristrutturazioni immobiliari del 50% e quella sul risparmio energetico del 65% in scadenza al 31 dicembre 2015. Stabilizzare tali detrazioni agevolerebbe non solo la maggioranza dei cittadini, ma evidentemente di più coloro i quali sono colpiti da calamità naturali. La stabilizzazione nel tempo inoltre renderebbe realmente appetibile tale scelta, scongiurando l'incontro tra domanda e offerta nell'economia sommersa.

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni, le tasse sugli immobili hanno superato, nel 2014, i 42 miliardi di euro con un aumento negli ultimi tre anni del 160% a livello locale con l'introduzione dell'IMU. Non è difficile immaginare

che una riduzione della tassazione permetterebbe ai proprietari di dedicare maggiori risorse economiche alla manutenzione degli edifici, incoraggiando, soprattutto nelle zone a rischio di calamità naturali, la via della prevenzione. La stessa Corte dei Conti ha evidenziato come la tassazione sulla casa abbia ormai raggiunto livelli insostenibili.

L'U.P.P.I. nel corso dell'ultima audizione in Commissione Finanze della Camera ha chiesto che vengano introdotte misure a sostegno di una maggiore diffusione dei contratti a canone concordato, con le relative agevolazioni fiscali, anche nei comuni non considerati ad alta densità abitativa che hanno certamente permesso di calmierare i canoni di locazione. Inoltre, considerato il numero crescente di sfratti per morosità di immobili locati ad uso diverso da quello di abitazione, l'U.P.P.I. auspica che sia data anche ai locatori di immobili ad uso diverso da quello di abitazione la possibilità di non dichiarare il canone di locazione nel caso in cui vi sia una convalida di sfratto, al pari di quello che oggi già avviene ma esclusivamente per le locazioni abitative e di escludere dalla tassazione il canone fin dalla data dell'avvenuta morosità.

In questi anni siamo stati spettatori di un susseguirsi di imposte che hanno colpito la casa: l'ICI, l'IMU, la TASI, la TARSU, la TARES, la TARI. L'U.P.P.I. auspicava che il Governo facesse chiarezza sulla LOCAL TAX, per evitare che dietro un nuovo nome si celasse la duplicazione dell'IMU e della TASI. Così non è avvenuto e la legge di stabilità 2016 non ha previsto l'introduzione della LOCAL TAX.

La legge di stabilità 2016 ha, invece, trasformato la TASI (tassa sui servizi indivisibili) sempre più in un'imposta sulla proprietà immobiliare (una vera e propria patrimoniale) al pari dell'IMU e sempre meno in una tassa sui servizi facendo venire meno le finalità per cui era stata introdotta. La valutazione positiva della soppressione della TASI sull'abitazione principale va di pari passo con la preoccupazione che questo comporti un aumento delle tasse sulle seconde case, sulle case affittate e sui terreni edificabili. L'abolizione della quota inquilino sulle abitazioni principali va nella direzione di semplificare il prelievo fiscale, l'U.P.P.I. si è battuta nelle sedi parlamentari per far sì che tale esenzione, per la quota stabilita dal Comune nella misura tra il 10 e il 30%, non venga posta a carico del proprietario.

Per concludere, l'U.P.P.I. ritiene che in un Paese moderno la normativa fiscale debba essere improntata alla semplificazione, alla stabilità e alla riduzione della tassazione. Questa è l'unica soluzione per evitare l'evasione, l'elusione e per permettere al cittadino di dedicare maggiori risorse economiche allo stato di conservazione degli immobili nonché per aumentare i consumi.



*Dott.
Jean-Claude Mochet
Segretario
Commissione
Fiscale
Nazionale
U.P.P.I.*

Impegno e consenso dell'U.P.P.I.

Nella sempre più difficile complessa ed estremamente onerosa condizione della casa, quindi della conseguente protesta e preoccupazione mista a rabbia dei proprietari, in particolare dei Piccoli proprietari che specificamente ci riguardano, l'UPPI frequentemente si domanda se la sua azione sindacale ha avuto ed ha in questi giorni un esito apprezzabile in relazione al grande impegno esercitato.

Questo appare evidente negli incontri interni di Direzioni, Assemblee ed altro, nei convegni sia promossi sia partecipati e nelle più disparate occasioni di confronto, nella attività di assistenza agli iscritti ed anche semplici simpatizzanti nelle varie Sedi.

Appare utile ricordare che si sono realizzati od affermati in questi ultimi anni nel grande campo dell'Urbanistica e della Edilizia modi di procedere, principi, istituti, fatti grandi o piccoli che l'UPPI nel tempo aveva pensato, promosso, richiesto con forza, come in particolare l'Urbanistica partecipata ed anche negoziata con possibilità propositiva, perequazione, compensazione; sportello unico dell'edilizia, permesso di costruire, DIA, CIL, CILA, SCIA anche troppi e confusi titoli abilitativi per l'edilizia, cui certamente sono conseguite possibilità di partecipazione decisionale, di semplificazione, di equità sociale, che i Piccoli proprietari non avevano e forse nemmeno più speravano. Siano di immediato semplice esempio la possibilità di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari come manutenzione straordinaria senza necessità di richieste, quasi mai possibili prima oppure l'innovato sistema di silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche utilissimo per l'esame di pratiche edilizie da parte dei Comuni.

Di questo impegno e merito dell'UPPI gli iscritti hanno dato positivo riscontro presso diverse Sedi.

Appare altrettanto e forse anche più utile ricordare che l'UPPI, anche quale sola associazione istituzionalmente riconosciuta, comunque maggiormente rappresentativa per la vasta problematica della proprietà, proseguendo nel costante impegno ha avuto apprezzati incontri con le Commissioni Finanze di Camera e Senato sul temuto grande tema della cosiddetta revisione del Catasto, altro pure importante con la Commissione Parlamentare per la semplificazione sul tema del superamento delle emergenze, altro recentissimo sul grande tema attualissimo della tassazione sugli immobili.

Certamente l'efficacia di tutto questo impegno non è di facile visibilità ed ha un risultato incerto, difficile, comunque lento nel tempo.

È evidente come ostacolo la competizione di altre organizzazioni di attività ed interessi economici per la richiesta di riduzione della propria tassazione; di contrasti di tipo ideologico politico. Così come la fino ad ora incapacità di Stato, Regioni, Comuni, di ridurre la spesa pubblica con conseguente minore necessità di denaro e specialmente per i primi la fine delle insensate ed ingiustificate numerosissime costruzioni di ogni genere quasi sempre non finite ma di grande dispendio finanziario di cui in questi anni TV e stampa hanno dato ampia notizia.

È evidente ostacolo peraltro la scarsa capacità dei cittadini di punire quelle incapacità e quelle dissennatezze ed anche la loro scarsa propensione di impegnarsi direttamente per cambiare le cose cominciando dal livello comunale.

Appare compresa nella funzione sindacale anche richiamare gli iscritti nei vari incontri e nel corso dell'assistenza di tipo quotidiano questa loro possibilità ed opportunità di incidere sulla propria esistenza e su quella della comunità.



Mario Romagnoli

Alberto Trioianello
U.P.P.I. Latina

Lo stalking condominiale

Una particolare applicazione giurisprudenziale della figura criminosa, prevista dall'art. 612 bis c.p. – atti persecutori – è lo stalking condominiale, atta a reprimere le condotte persecutorie che possono avere luogo nell'ambito del condominio, in cui spesso nascono rancori e numerose incomprensioni.

In genere le condotte richieste dalla norma si realizzano con telefonate mute, scampanellate, rumori molesti, dispetti, ingiurie, minacce, messaggi ed altro ancora a danno di uno o più condomini.

Invero, la Suprema Corte (vedasi Cass. penale sez. v del 25 maggio 2011 n. 20895) ha ritenuto applicabile la fattispecie criminosa di cui all'art. 612 bis c.p. al contesto condominiale.

Ai fini della configurabilità del reato di stalking, delitto introdotto con l'art. 7 del d.l. del 23 febbraio del 2009 (misure urgenti in materia di sicurezza pubblica e di contrasto alla violenza sessuale, nonché, in materia di atti persecutori) sotto l'aspetto oggettivo è necessaria l'esistenza di condotte reiterate di minaccia o molestie ovvero condotte persecutorie, mentre, sotto l'aspetto soggettivo il dolo generico consistente nella volontà e coscienza si porre in essere ogni singolo atto e le relative conseguenze.

Secondo la Corte di Cassazione è sufficiente che il fatto sia costituito da solo due condotte di minaccia o di molestia per soddisfare il requisito della reiterazione richiesto dalla norma. È richiesto altresì che le predette condotte siano idonee a determinare nella vittima un grave stato di ansia e di paura per la propria incolumità, tali da costringere a cambiare il proprio *modus vivendi*.

Il caso dal quale è tratto il presente articolo trae origine dalla presentazione della querela di una condomina nei confronti di più condomini per presunti atti vessatori, intimidatori ed aggressioni fisiche e verbali reiterate nel tempo, idonei a rendere intollerabile la vita quotidiana.

È bene tenere presente che in tema di valutazione della prova, secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale le dichiarazioni della persona offesa, specie se costituite in parte civile non godono di alcuna presunzione di credibilità, talché il Giudice deve eseguire una rigorosa verifica di attendibilità intrinseca ed estrinseca del racconto accusatorio.

In particolare, la Suprema Corte (vedasi Cass. penale sez. III sentenza del 30 settembre 2014n. 45920) ha ritenuto che le dichiarazioni

della vittima di un reato possono essere da sole sufficienti a determinare la condanna dell'imputato purché superino il vaglio positivo di credibilità oggettiva e soggettiva.

Tale controllo ha una funzione di garanzia, atteso che la persona offesa è portatrice di un interesse che potrebbe determinare una interferenza sulla genuinità delle deposizioni.

A differenza del processo civile, in cui l'interesse alla causa determina l'incapacità a testimoniare, nel processo penale è ammissibile anche testimonianza della persona offesa, la cui attendibilità deve sottoposto ad un attento controllo.

Il predetto controllo a maggior ragione va fatto quando si tratta di questioni riconducibili a soggetti, come i condomini, tra cui spesso sorgono conflitti per diversi motivi anche futili per la gestione delle parti comuni..

In ogni caso, occorre una attenta valutazione circa la gravità delle condotte e della loro idoneità a rappresentare una minaccia credibile di pericolo imminente, al fine di evitare l'abuso del ricorso alla figura criminosa di cui all'art. 612 bis c.p. nell'ambito del contesto condominiale.

Nel nostro caso il GUP del Tribunale di Catania, facendo proprio il predetto orientamento giurisprudenziale, non ha ritenuto attendibili le dichiarazioni della persona offesa, contenute nella querela presentata in quanto prive di alcun riscontro.

Il Giudice ha così prosciolti gli imputati in applicazione del canone di giudizio di cui all'art. 425 c.p.p. non ritenendo comunque gli elementi acquisiti idonei a sostenere l'accusa in giudizio.



Registrazione del contratto di locazione ex art. 3 d. lgs. n. 23/2011: l'evoluzione normativa e i più recenti arresti del giudice delle leggi

La sentenza in commento origina da un contratto di locazione di immobile urbano destinato a uso abitativo - qualificato dalle parti come rapporto di natura transitoria, ma in realtà riconducibile allo schema legislativo del contratto quadriennale a canone libero - regolarmente stipulato in data 23.04.2003 in forma scritta, ma non tempestivamente registrato nel termine di giorni trenta stabilito dalla normativa fiscale di riferimento.

La parte locatrice procedeva, infatti, a richiedere la registrazione del contratto di cui trattasi soltanto in epoca successiva e, segnatamente, in data 03.09.2012.

La registrazione veniva pertanto effettuata vigente la disciplina dettata dall'art. 3, commi VIII, IX e X, del d. lgs. 14.03.2011 n. 23.

Le disposizioni normative testé richiamate prevedevano espressamente che in caso di registrazione tardiva - per effetto dell'iniziativa di una delle parti ovvero d'ufficio - la durata della locazione di un immobile adibito a civile abitazione fosse riconducibile automaticamente a quattro anni, decorrenti dalla data stessa della registrazione e rinnovabili per eguale periodo ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 09.12.1998, n. 431, al canone predeterminato dallo stesso legislatore in misura pari a tre volte la rendita catastale dell'immobile ovvero al canone inferiore stabilito dalle parti, in ogni caso oltre annuali adeguamenti secondo parametri ISTAT.

Nel caso deciso dal Tribunale di Torino con la sentenza in esame, per effetto della registrazione avvenuta in data 03.09.2012 si costituiva tra le parti - in applicazione del disposto di cui all'art. 3 d. lgs. n. 23/2011 - un rapporto di locazione di durata quadriennale con prima scadenza alla data del 02.09.2016 automaticamente rinnovabile, in difetto di disdetta motivata del locatore, sino alla data del 02.09.2020.

In data 14.03.2014, tuttavia, le disposizioni normative oggetto di disamina nel presente lavoro cadevano sotto la scure del giudice delle leggi. Con la sentenza n. 50/2014, depositata in data

14.03.2014, la Corte costituzionale dichiarava infatti la illegittimità costituzionale, per contrasto con l'art. 76 Cost. - e, dunque, per eccesso di delega - dell'art. 3, commi VIII e IX, del d. lgs. n. 23/2011 sopra richiamati.

In epoca immediatamente successiva al deposito della pronuncia *de qua*, il legislatore, intervenendo nuovamente in materia, riteneva tuttavia di potere attriuire efficacia ultrattiva a norme invero già espunte dall'ordinamento. La legge 23.05.2014 n. 80 - di conversione con modificazioni del d.l. 28.03.2014 n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015 - disponeva infatti all'art. 5, comma 1^{ter}, che fossero fatti salvi, fino alla data del 31.12.2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3, commi VIII e IX, del d. lgs. n. 23/2011.

Negli intenti del legislatore, la disciplina dettata nel mese di Maggio 2014 doveva dunque essere destinata a regolare, in via transitoria e per il limitato arco temporale ivi previsto, le situazioni giuridiche connesse a contratti di locazione registrati sotto la vigenza del d. lgs. n. 23/2011 già dichiarato costituzionalmente illegittimo.

Di tanto mostra di avere tenuto debito conto il Tribunale di Torino nella sentenza quivi oggetto di disamina.

La pronuncia *de qua*, tra le prime a essersi occupata delle vicende di un rapporto di locazione sorto *ex lege* per effetto di tardiva registrazione ai sensi del più volte richiamato d. lgs. n. 23/2011, ha il pregio di fare chiarezza in particolare su due questioni rilevanti.

In primis, la sentenza in commento è chiara nello statuire che gli effetti del contratto di locazione originato e decorso automaticamente dalla data di registrazione del 03.09.2012 si produrranno improrogabilmente - quanto a perduranza della vigenza del rapporto ed eterodeterminazione del canone in misura pari a tre volte la rendita catastale dell'immobile -



soltanto sino alla data legislativamente indicata del 31.12.2015.

In secondo luogo, il Tribunale di Torino individua in maniera espressa quali saranno le sorti del contratto alla data del 31.12.2015, allorquando la normativa dichiarata incostituzionale rimarrà priva di effetti: decorso il termine *de quo* il rapporto tornerà a essere regolato dalla normativa previgente con conseguenziale applicazione delle disposizioni di cui alla legge n. 431/1998 anche in punto durata del rapporto e misura del corrispettivo della locazione.

Si impone tuttavia di osservare che la sentenza *de qua* pur pregevole per le ragioni anzidette sconta invero il fatto di essere stata emessa in epoca anteriore rispetto ad altra pronuncia della Consulta, chiamata a decidere in merito a questione di legittimità costituzionale sollevata con riferimento al sopra citato art. 5, comma 1 *ter*, d.l. n. 47/2014.

Con sentenza n. 169/2015, depositata in data 16.07.2015, il giudice delle leggi ha infatti dichiarato costituzionalmente illegittima anche la disposizione normativa da ultimo richiamata determinando quindi, nei fatti, un superamento

delle pronunce - come quella che si commenta - costituenti puntuale applicazione della norma che aveva fatto salvi fino alla data del 31.12.2015, quanto a durata e misura del canone, gli effetti della locazione registrata ai sensi dell'art. 3 d. lgs. n. 23/2011.

Se questo è il panorama delle evoluzioni normative e giurisprudenziali più recenti resta in ogni caso ancora da chiarire quale valenza debba darsi alla registrazione del contratto effettuata ai sensi del caducato art. 3 del d. lgs. n. 23/2011.

La questione da ultimo sollevata si inserisce infatti nell'ambito del dibattito tra coloro che considerano la registrazione come requisito di validità del contratto che deve quindi necessariamente sussistere al momento del sorgere del rapporto e coloro che invece vi si riferiscono come condizione di efficacia che, in quanto tale, può soggiungere in un momento storico successivo alla stipulazione, così sanando il difetto originario.

La *querelle*, che da tempo interessa sul punto dottrina e giurisprudenza, non ha invero ancora trovato soluzione univoca.

Impianti di videosorveglianza: le telecamere in condominio

L'installazione di impianti di videosorveglianza, in assenza di una chiara prescrizione normativa, ha rappresentato per molto tempo uno degli argomenti maggiormente dibattuti dalla giurisprudenza di merito e di legittimità.

Sotto l'egida del *diritto alla privacy* si è, infatti, assistito per numerosi anni a pronunciamenti delle corti di giustizia oscillanti tra un perentorio divieto di installazione di apparecchiature volte a riprendere e registrare immagini delle parti comuni dell'edificio, in quanto lesive del diritto alla riservatezza, e l'ammissibilità di tali installazioni purché deliberate ed autorizzate dall'assemblea condominiale.

In questo limbo di incertezze applicative e dubbi interpretativi, il Garante della Privacy è intervenuto con provvedimento in data 8 aprile 2010 sollecitando un intervento normativo al fine di fare chiarezza nella materia.

Il legislatore vi ha provveduto emanando la Legge n. 220/2012 con la quale è stato introdotto l'art. 1222 *ter c.c.*, che disciplina esplicitamente gli *impianti di videosorveglianza sulle parti comuni* ed in proposito statuisce che *"le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c."* ossia con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Effettuata la deliberazione assembleare con la maggioranza richiesta *ex lege*, l'impianto di videosorveglianza dovrà essere installato seguendo le direttive impartite dal garante della privacy, che sono state da questi cristallizzate in una apposita linea guida.

In particolare il garante della privacy ha effettuato la distinzione tra le riprese effettuate dai singoli condomini a scopi personale (protezione e tutela della propria unità immobiliare) e riprese effettuate dal condominio per controllare le parti comuni dello stabile.

Nell'ipotesi in cui il singolo condomino intenda installare un impianto di videosorveglianza a tutela della propria unità immobiliare privata, non trovano applicazione le disposizioni del codice della privacy. **Il condomino proprietario di tali spazi privati** potrà procedere alla installazione senza aver previamente ottenuto l'approvazione dall'assemblea dei condomini, posto che qui non è coinvolto alcun diritto degli altri condomini; in questa situazione quindi non trovano applicazione le norme previste dal Codice della privacy. In tal caso però le immagini debbono essere riprese per finalità esclusivamente personali, e non debbono essere comunicate a terzi

né, tantomeno, diffuse in alcun modo.

In tale situazione non si dovrà segnalare la presenza degli impianti con appositi cartelli.

Sul punto il garante della privacy ha fornito solamente alcune prescrizioni da rispettare affinché tali installazioni private (effettuate dal singolo condomino) rispettino la normativa in materia di responsabilità civile e sicurezza dei dati.

Il singolo condomino non è tenuto a segnalare la presenza di telecamere con apposito cartello ma dovrà avere cura di appurare che l'obiettivo della telecamera riprenda solo ed esclusivamente il proprio spazio privato. In altri termini, l'angolo di ripresa dovrà necessariamente essere limitato alla porta di accesso alla propria unità immobiliare (alloggio) e non dovrà in alcun modo riprendere (neppure minimamente) il pianerottolo comune o la scala comune o la strada.

Il mancato rispetto, da parte del singolo, di tali semplici regole comporterà l'applicazione a suo carico delle sanzioni civili e penali previste dalla legge vigente oltre all'eventuale risarcimento del danno in favore dei soggetti danneggiati.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'assemblea condominiale abbia deliberato di installare le telecamere per la tutela ed il controllo delle aree comuni condominiali, è necessario osservare alcune regole e segnatamente:

- la presenza dell'impianto di videosorveglianza deve essere segnalata con appositi cartelli da affiggere nella zona di accesso allo stabile o comunque in prossimità delle camere stesse;
- è necessario conservare le registrazioni per un periodo limitato di tempo, che di regola non supera le 24/48 ore, ed in caso di necessità di maggiori tempi di conservazione delle riprese occorre effettuare una richiesta al garante;
- l'obiettivo delle telecamere deve riprendere esclusivamente le aree comuni (accessi, garage e ogni altra zona di natura condominiale);
- occorre eseguire la protezione dei dati raccolti con idonee misure di sicurezza atte a permettere l'accesso ai dati alle sole persone autorizzate (titolare, responsabile ovvero incaricato al trattamento dei dati).

Il mancato rispetto di queste prescrizioni comporterà:

- la inutilizzabilità dei dati personali trattati;
- l'adozione di provvedimenti di blocco o di divieto del trattamento disposti dal Garante;
- applicazione delle sanzioni amministrative o penali ad esse collegate oltre al risarcimento del danno in favore dei soggetti danneggiati.

Queste dunque le prescrizioni normative impartite dal garante della privacy nel caso di installazione di impianti di videosorveglianza.



L'intervento dell'avvocato Maria Luisa Aiani che esercita nel campo del diritto civile con specializzazione nel settore del diritto immobiliare

Notiziario Uppi - I contratti di locazione “Rent to buy” con riscatto

Continua su questo numero il notiziario mensile dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari di Pavia con un intervento di un noto avvocato, Maria Luisa Aiani, che esercita nel campo del Diritto Civile con specializzazione nel settore del Diritto Immobiliare con particolare riferimento alle problematiche condominiali e locative. L'avvocato Aiani da anni svolge attività di docente ai corsi propedeutici per la formazione degli amministratori di condominio organizzate dall'ANACI (Associazione Nazionale degli Amministratori di Condominio e Immobiliari) di Pavia. La stessa è anche componente del centro studi giuridici dell'UPPI.

Il D.L. 12.09.2014 n. 133 “Sblocca Italia” convertito nella L. 11.11.2014 n. 164 introduce un nuovo tipo di contratto che prevede l'immediata concessione del godimento di un immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un determinato termine che le parti stabiliscono, imputando parte del corrispettivo pattuito al prezzo di vendita ove il conduttore nel termine stabilito eserciti il suo diritto all'acquisto. Nel caso in cui, invece, nel detto termine il conduttore non eserciti il diritto di acquisto, il concedente - venditore dovrà restituire la quota del



canone imputata al prezzo di vendita.

I soggetti legittimati a stipulare il contratto rent to buy possono essere i privati, le imprese, le società, i professionisti ecc. Oggetto del contratto sono gli immobili in generale (abitativi, commerciali, strumentali, terreni).

Facciamo un esempio: le parti pattuiscono il prezzo di vendita dell'immobile in Euro 150.000,00 bloccato per 5 anni; il conduttore alla stipula del contratto versa un anticipo di Euro 10.000,00; le parti determinano un canone di Euro 800,00 mensili, di cui Euro 400,00 costituisce acconto del prezzo di acquisto; alla scadenza dei cinque anni il conduttore avrà accantonato per l'acquisto dell'immobile la somma di Euro 34.000,00 (24.000,00 quote mensili pagate + Euro

10.000,00 di acconto) e gli rimarrà da versare a saldo del prezzo il residuo importo di Euro (150.000,00 - 34.000,00=) 116.000,00. La legge prevede che tale contratto possa essere trascritto nei Registri Immobiliari (in tal caso l'atto deve essere stipulato con atto notarile). La trascrizione è consigliabile, in quanto offre maggiori tutele al conduttore - acquirente. Infatti, la trascrizione lo garantisce dal rischio che il bene sia venduto ad altri, sia pignorato o sullo stesso venga iscritta ipoteca per debiti del venditore; inoltre, nel caso di fallimento del concedente - venditore consente la prosecuzione del contratto che abbia per oggetto l'abitazione principale del conduttore - acquirente, garantendo dunque a quest'ultimo di continuare a godere dell'immobile.

In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, da parte del conduttore dei ratei mensili nel numero pattuito nel contratto, questo si risolve per inadempimento del conduttore e il locatore, oltre al diritto di ottenere l'immediata restituzione dell'immobile, potrà trattenere quanto percepito dal conduttore a titolo di indennizzo. Se il contratto si risolve per inadempimento del locatore questi dovrà restituire al conduttore la parte dei canoni imputata a corrispettivo per la vendita, maggiorata degli interessi legali.

Con questa nuova tipologia contrattuale il legislatore persegue la finalità di sbloccare la stagnazione del mercato immobiliare che in questo periodo di crisi economica sta attraversando grosse difficoltà: chi vuol vendere rischia di svendere; chi vuole acquistare spesso non riesce a farlo a causa delle condizioni troppo restrittive poste dalle Banche per l'erogazione dei mutui. Con il contratto in esame le parti possono concordare fra loro un programma di finanziamento della compravendita consentendo nel contempo al conduttore di ottenere immediatamente la disponibilità e il godimento dell'immobile e al concedente venditore di mettere lo stesso subito a reddito.

**A cura dell'Avv. Maria
Luigia Aiani**

La Riforma del Catasto sorvegliata a vista dall'U.P.P.I.

Da una felice intuizione del Presidente Bruyere è nata l'idea di far conoscere ai nostri associati e ai cittadini contribuenti gli aspetti fondamentali della "Riforma del Catasto", attraverso una campagna fatta di incontri e convegni "work in progress" da portare in giro per l'Italia per comunicare in modo chiaro la posizione dei piccoli proprietari su tale importante questione.

Il tema della revisione degli estimi catastali sul quale la Commissione Urbanistica Nazionale Uppi ha da tempo aperto un tavolo di approfondimento, è contenuto nella più vasta Legge delega della Riforma Fiscale (n. 23 dell'11 marzo 2014), di cui costituisce una delle travi portanti che reggono il sistema del gettito fiscale italiano.

La posta in gioco è alta, tant'è che l'Uppi, pienamente consapevole del rischio che stanno correndo i proprietari di immobili, ha voluto porsi fin dall'inizio quale soggetto attivo, dedicando la massima attenzione critica all'evoluzione del dettato normativo interagendo, appunto attraverso la campagna di cui sopra, con i soggetti istituzionali. La nostra associazione, invece di proferire come altri, slogan preconfezionati e grandi proclami senza apportare contributo alcuno, da subito si è dichiarata contraria ad accettare passivamente le decisioni dall'alto, scegliendo la strada delle proposte e delle soluzioni condivise, da elaborare in un sistema di confronti aperti con le Istituzioni.

Non è stato un percorso di consensi, tutt'altro, ci sono stati momenti di confronto anche aspro che hanno causato in taluni casi reazioni polemiche da parte dei politici e dei rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate di volta in volta presenti agli incontri.

Il ciclo dei convegni fino ad oggi celebrati ha avuto inizio in occasione del quarantennale Uppi a **S. Margherita Ligure** nell'ottobre 2014, per continuare poi nel 2015 a **Pisa** il 13 febbraio, a **Torino** il 28 marzo, con la partecipazione del Presidente della Commissione Parlamentare sen. M. Marino, a **Roma** il 23 aprile con la partecipazione dell'on. Capestano, del sen. Marino e della Vicedirettrice dell'Agenzia delle Entrate dott.ssa Alemanno, a **Venezia** l'8 maggio alla presenza di un folto pubblico con la partecipazione del sottosegretario on. Zanetti e della dott.ssa Alemanno, a **Verona** il 23 maggio, a **Firenze** il 19 giugno, dove sono emersi in modo evidente i contrasti tra la posizione intransigente dell'Agenzia delle Entrate e le perplessità malcelate di un pubblico prevalentemente costituito da tecnici. Infine, a **Pavia** il 13 novembre appena pochi giorni dopo la decisione a sorpresa dell'Agenzia delle Entrate di inserire nelle visure catastali, le superfici lorde calcolate a metro quadrato affiancate ai vani.

Non è un caso se il 23 giugno 2015, dopo appena tre giorni dal convegno di Firenze, è arrivato il clamoroso ripensamento del Governo il quale, nell'ottica dell'ennesima rielaborazione della tassazione sulla casa (local tax), ha bruscamente interrotto l'iter dei decreti attuativi prendendo atto che dubbi e timori, anche dei tecnici e dei piccoli proprietari immobiliari, puntualmente argomentati in sede di audizione parlamentare e nei convegni avevano giusto fondamento.

È risultato chiaro al Governo che le conseguenze di una norma affrettata e fondata su dati incompleti sarebbero state nefaste e in totale contraddizione con lo spirito della Legge delega, il cui intento era invece quello di introdurre un sistema di equità nelle rendite catastali e quindi nelle imposte basate sugli imponibili catastali, atteso ormai da 25 anni.

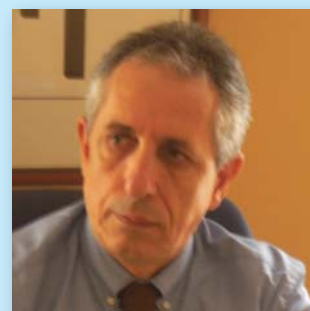
Gli aspetti critici che hanno determinato il fallimento (per ora) della Riforma derivano dall'assoluta incertezza nell'applicazione delle funzioni statistiche e relativi algoritmi proposti, che dalle proiezioni sperimentali avrebbero provocato la crescita esponenziale dei valori di base imponibile degli immobili, con conseguente aumento dell'iniquità nella loro valutazione, ipotizzata entro un'oscillazione di aumento tra il 30% e il 300%.

L'aspetto critico di fondo della Riforma individuato dall'Uppi riguarda l'introduzione del "valore patrimoniale" quale riferimento da considerare in ottica puramente fiscale, con valori determinati sulla base dei prezzi di mercato, che andrebbero quindi ad equiparare il valore patrimoniale catastale a quello di mercato vero e proprio.

Ciò che spaventa è il fatto che i valori di mercato stabiliti per legge, non saranno mai corrispondenti al valore di mercato reale; basti pensare all'inarrestabile flessione dei prezzi tuttora in atto, per cui facilmente si arriverebbe al paradosso di un valore imponibile (catastale) di gran lunga superiore a quello di mercato (reale), il che comporterebbe una pressione fiscale iniqua con conseguente rischio di violazione del dettato costituzionale che prevede il rispetto della capacità contributiva dei cittadini.

L'auspicio è, che nel prosieguo della Riforma, il legislatore rinunci all'aberrazione di un impianto catastale fondato sulle esigenze di ripianamento del debito pubblico, fortemente voluto dalla Comunità Europea, e opti invece per un Catasto che possa contenere chiarezza e certezza, senza provocare un insostenibile carico di tassazione che porta all'erosione progressiva e inarrestabile del patrimonio immobiliare.

La casa è un bisogno primario, possederla è una conquista, difenderla è un dovere.



Arch.
Giovanni B. Varotto
Presidente
Commissione
Urbanistica Naz.
U.P.P.I.

Arch.
Luisa Marabelli

Arch.
Nadia Restivo

Ma se lo sfrattato lascia i mobili dentro la casa?

Cosa deve fare il proprietario nel caso in cui gli arredi, o comunque gli oggetti mobili di proprietà dell'inquilino, non vengano da questi asportati al momento della esecuzione dello sfratto, o, comunque, del rilascio dell'immobile?

Può il locatore prenderseli o venderli o distruggerli? Certamente no. Incurrerebbe in vari reati, minimamente quelli di "appropriazione indebita" e di "esercizio arbitrario delle proprie ragioni".

Vediamo cosa dice l'articolo 609 del codice di procedura civile, modificato dalla legge 132 del 12/9/2014: *"Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, l'ufficiale giudiziario intima alla parte tenuta al rilascio ovvero a colui al quale gli stessi risultano appartenere, di asportarli, assegnandogli il relativo termine. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se colui che è tenuto a provvedere all'asporto non è presente, mediante atto notificato a spese della parte istante. Quando entro il termine assegnato l'asporto non è stato eseguito, l'ufficiale giudiziario, su richiesta e a spese della parte istante, determina, anche a norma dell'articolo 518, primo comma, il presumibile valore di realizzo dei beni ed indica le prevedibili spese di custodia e di asporto".*

Quindi. Lo stato dice all'inquilino di portar via la sua roba. Se quello non lo fa lo Stato (l'Ufficiale Giudiziario) stima due cifre: le spese di trasporto e quelle di custodia. Se la loro somma è ritenuta complessivamente più alta del valore degli oggetti, allora non conviene. Se ne ordina la distruzione. Se invece la roba ha un certo valore, va trasportata in un idoneo luogo e custodita a cura del custode nominato (probabilmente il proprietario) fino alla vendita. La data della vendita è fissata dall'Ufficiale Giudiziario.

Chi paga le spese di procedura, i facchini e l'affitto del locale ove custodirli? Il proprietario! Egli potrà (teoricamente) rientrare delle spese solo in due casi:

1. Se l'inquilino si ripresenta e chiedi la sua roba. In questo caso, per averla, deve rifondere quanto anticipato dal proprietario.
2. Se si riesce a vendere all'asta i mobili, e allora sarà risarcito tramite parte del ricavato. Se la vendita non riesce viene autorizzata la definitiva distruzione.

Norme leggermente diverse sono previste per i documenti di attività professionali o imprenditoriali, che vanno conservati necessariamente per almeno due anni.



Paolo Ciri
Delegato U.P.P.I.
Spoleto



L'avvocato Aiani: "Si consuma l'energia che serve, si paga solo l'energia che si consuma"

Questo slogan sintetizza la finalità perseguita dal Legislatore con la contabilizzazione del calore.

Ogni giorno, in ogni nostra attività quotidiana ciascuno di noi consuma energia: consumiamo energia quando usiamo la macchina, quando usiamo gli elettrodomestici, facciamo la doccia, guardiamo la TV; anche la produzione delle cose e dei beni che quotidianamente utilizziamo comporta consumo di energia. Le attività umane necessitano di energia per poter funzionare, i beni che usiamo hanno avuto bisogno di energia per poter essere prodotti.

Con l'aumento della popolazione mondiale, il progresso tecnologico ecc, assistiamo ad un consistente e progressivo aumento della richiesta di energia (termica, elettrica, combustibile) con una inevitabile ricaduta in termini di costi sociali, economici e ambientali. Ecco allora che diventa indispensabile attuare una decisa riduzione dei consumi di energia e rendere il nostro sviluppo sostenibile, riducendo l'inquinamento e gli effetti nocivi per la nostra salute e la nostra vita (pensiamo ad esempio al grave problema dei cambiamenti climatici prodotti dall'effetto serra).

E non possiamo non considerare il fatto che oggi una delle maggiori cause dell'inquinamento delle città dopo il traffico portato dalla circolazione di veicoli, è rappresentata proprio dagli impianti di riscaldamento.

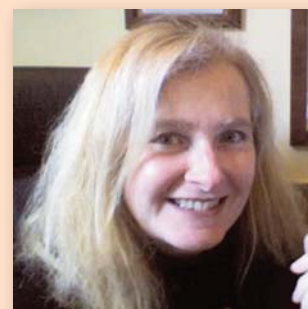
In Italia il primo intervento legislativo che affronta concretamente il problema risale alla metà degli anni settanta: la Legge 30 aprile 1976 n. 373 recante "Norme per il

contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" ha affermato per la prima volta il principio del risparmio energetico. Negli anni a seguire sono intervenuti altri provvedimenti legislativi, ma la vera e propria svolta è intervenuta però con la legge 9 gennaio 1991 n. 10 recante "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

Alcune regioni, più virtuose, e fra esse la Lombardia, nell'esercizio della potestà legislativa loro attribuita in materia di energia hanno introdotto precisi divieti o limitazioni alla installazione di impianti autonomi di riscaldamento stabilendo invece l'obbligo di installazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi di energia termica.

Anche la legislazione dell'Unione Europea ravvisa nella contabilizzazione del calore la metodologia più efficace per il raggiungimento del cosiddetto obiettivo 20-20-20 espresso dalla Direttiva Europea 2012/27/UE (entro il 2020 ridurre del 20% le emissioni di gas serra e il fabbisogno di energia primaria e soddisfare il 20% dei consumi energetici da fonti rinnovabili).

Insomma, dall'assetto normativo vigente, sia nazionale che regionale ed europeo, la termoregolazione e la contabilizzazione del calore sono considerate le metodologie che maggiormente rispondono alle esigenze e finalità perseguite di contenimento dei consumi e dei costi energetici con la contabilizzazione si paga solo quel che si è consumato e si riscalda solo quando e quanto serve.



Avv.
Maria Luigia Aiani
Segretaria Naz.
U.P.P.I.

Manifestazione U.P.P.I. in piazza S. Marco a Venezia: una politica concertata contro il carico fiscale



Il 18 settembre abbiamo organizzato una manifestazione in piazza S. Marco, sbarcando simbolicamente da un galeone per protestare contro l'eccessivo carico fiscale che colpisce i risparmi dei piccoli proprietari immobiliari. E' stata una simpatica promenade, partecipata dai soli dirigenti nazionali e dai responsabili delle sedi provinciali UPPI di tutta Italia, in una delle piazze più belle del mondo per ribadire che risolvere il problema delle tasse sulla casa è fondamentale per lo sviluppo del settore edilizio e dell'economia in generale, richiamando l'Amministrazione Pubblica ai suoi doveri di agire sugli sprechi e sui privilegi evitando così di colpire i cittadini nei loro risparmi.

L'UPPI ritiene che in questo particolare momento il vero problema dell'Italia sia l'eccessivo costo della burocrazia unito a sprechi in tutti i settori pubblici e che quindi sia necessario agire di concerto fra tutte le Organizzazioni di categoria e gli Ordini professionali per far concentrare ogni sforzo governativo, a tutti i livelli amministrativi, affinché le spese di gestione della pubblica amministrazione siano ridotte, siano bloccate sul nascere complicazioni burocratiche o eccessi incomprensibili di tassazione. Solo con l'intervento concertato di tutti i rappresentanti della società civile è possibile invertire la rotta di imposizioni fiscali e burocratiche che tanto continuano a colpire l'economia del nostro bellissimo Paese e che derivano da un eccessivo costo della "macchina statale". La mala-burocrazia oltre ad essere un costo che incide notevolmente sul bilancio dello stato è un grosso impedimento per gli investimenti in ogni settore che rende l'economia Italiana poco competitiva e quindi non attraente per gli investitori sia italiani che stranieri. La vischiosità burocratica rallenta notevolmente industria e commercio; i professionisti lavorano nell'incertezza dell'applicazione delle norme la cui interpretazione ed applicazione è il più delle volte dubbia, i consumi interni, per evidenti motivi, sono inibiti da un eccesso di tassazione che comprime la capacità di spesa delle famiglie italiane.

I dirigenti delle sedi UPPI hanno manifestato, quindi, per attirare l'attenzione sulla necessità di formare un fronte comune tra tutte le associazioni di categoria e gli Ordini professionali contro l'eccesso del carico fiscale in generale ed in particolare sulla casa. Sprechi, corruzione, privilegi, mala-burocrazia, inefficienza e mancanza di credibilità all'estero sono la causa del debito pubblico e del conseguente eccesso del carico fiscale che colpisce tutti: proprietari di immobili, industriali, commercianti e professionisti.

La manifestazione ha avuto il dovuto riscontro sulla stampa e poi la serata è trascorsa molto bene, la nostra grande famiglia si è riunita per commemorare Maurizio, è scesa a S. Marco per una protesta sobria, come si conviene ad un Sindacato serio quale il nostro. Ha commemorato il decennale della scomparsa di Maurizio in un luogo speciale, accessibile a pochi, la cripta della Basilica di S. Marco per cui tanto si è adoperato Ruggero, si è commossa attorno a Maria Teresa e la famiglia Barbiero, per poi continuare la serata serenamente bordeggiando tra le isole di Venezia.

Ringrazio Nerio e tutti coloro che con Lui hanno fondato questa grande famiglia.

Ringrazio Alessandra per averci ricordato già a fine febbraio la ricorrenza che ci ha permesso di organizzare quello che sicuramente anche Maurizio avrebbe gradito e che con Silvio e Ladi abbiamo deciso di fare già allora. Viva l'UPPI!

Ing. Valerio Lastrucci

