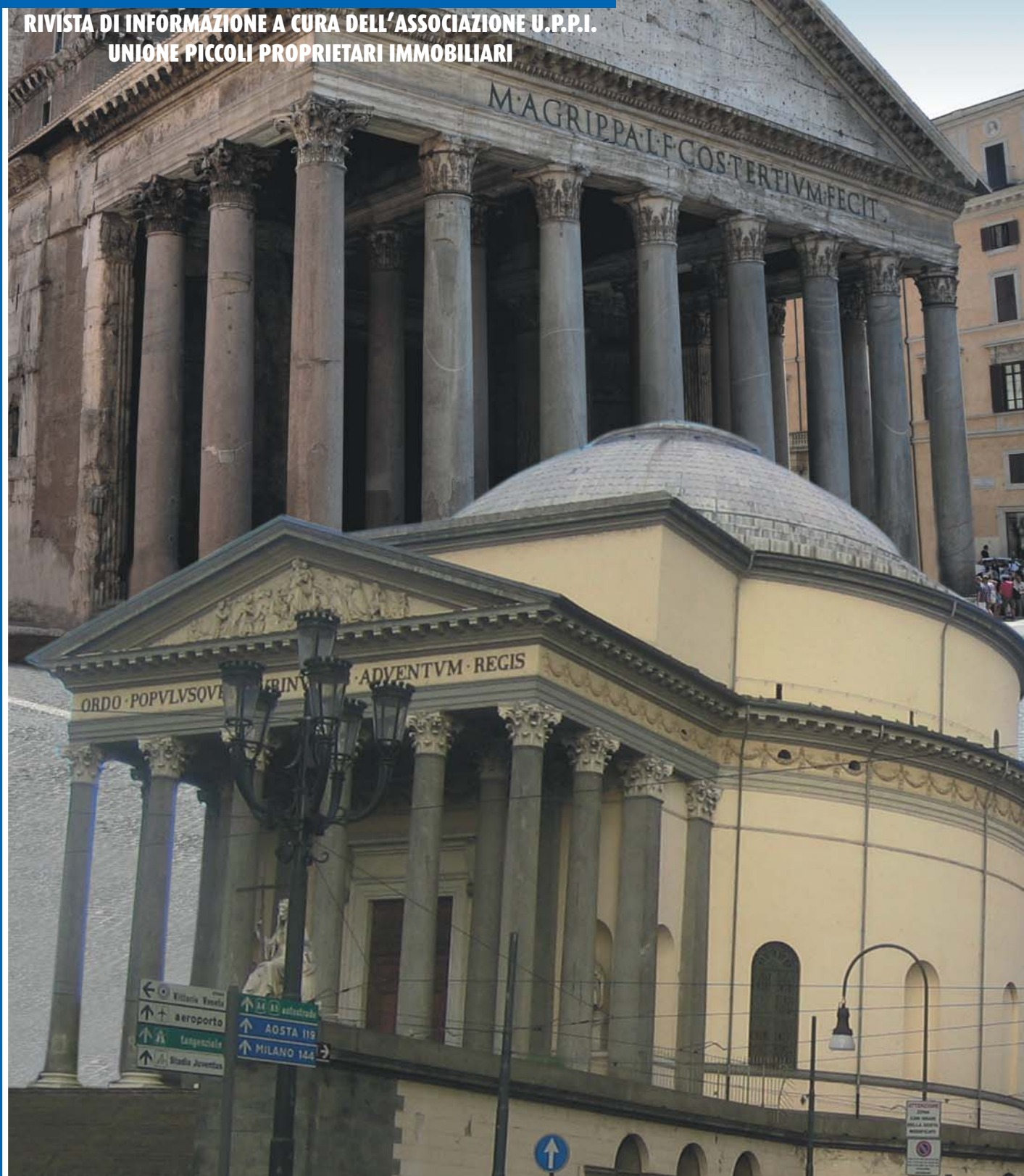
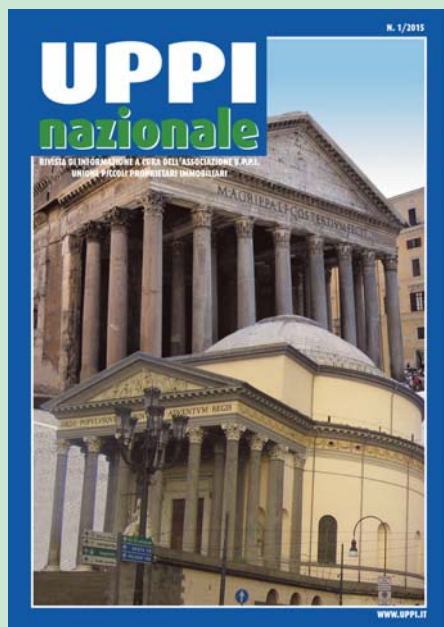


UPPI nazionale

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





N. 1/2015

**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@artigrafixsanrocco.it



Sommario

Editoriale

avv. Gabriele Bruyèrep. 3

Lamentate infiltrazioni nei confronti del proprietario riconducibili a parti condominiali

avv. Claudia Caruso e Gaetano Fiamma.....p. 4

Norma incostituzionale?

avv. Giovanni Carini.....p. 5

Persiste e si incentiva la mediazione dopo l'introduzione della "negoziata assistita"

prof. Gilberto Baldazzi.....p. 7

Le marche da bollo

Paolo Ciri.....p. 8

Si può fare l'opzione "cedolare secca" se l'inquilino è una Società?

Paolo Ciri.....p. 9

Lavori in corso sulla Riforma del Catasto

Comm. Urbanistica Nazionale Coord. Padovap. 10

La dimensione internazionale dell'U.P.P.I.

avv. Nerio Marinip. 12

La tassazione sulla casa nel 2014

dott. Jean-Claude Mochetp. 15

Pagamento spese condominiali in prededuzione

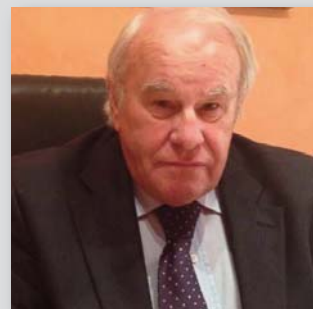
avv. Stefano Comuzzip. 16

Canone fisso o variabile? L'evoluzione

Ladislao Kowalskip. 17

U.P.P.I. Chicagop. 19

Si è svolto l'8 maggio 2015 presso la sala convegni di Intesa San Paolo in Venezia, Mestre, Via Torino 164, di fronte al numerosissimo pubblico intervenuto, oltre 300 persone, il riuscitissimo ed interessantissimo convegno sulla "Riforma del Catasto e Riflessi sulla tassazione immobiliare". Sono intervenuti oltre al Presidente Nazionale Avv. Gabriele Bruyère e al Segretario Generale Avv. Fabio Pucci che hanno portato i saluti della Dirigenza Nazionale che ha voluto dare corso in tutta Italia a questi convegni informativi sulla epocale riforma del Catasto, e all'Avv. Ruggero Sonino Presidente dell'UPPI di Venezia, organizzatore del convegno, che ha fatto ovviamente gli onori di casa, l'On. Enrico Zanetti Sottosegretario al Ministero dell'Economia e delle Finanze, la Dr.ssa Gabriella Alemanno Vice Direttore dell'Agenzia delle Entrate responsabile del territorio, l'Ing. Marco Selleri Direttore Regionale aggiunto del Veneto dell'Agenzia Entrate, l'Arch. Giovanni Salmistrari Pres. Regionale ANCE, l'Arch. Anna Buzzacchi Pres. Ordine Architetti di Venezia, il Geom. Massimiliano De Martin Pres. Ordine Geometri di Venezia, la Dott.ssa Giovanna Ciriotto Consigliere Ordine Commercialisti di Venezia, il Notaio Carlo Bordieri Pres. del Consiglio Notarile di Venezia, l'Ing. Valerio Lastrucci Segretario Generale UPPI Venezia, il Dott. Jean-Claude Moschet Vice Presidente della Commissione fiscale UPPI, che hanno tutti pregevolmente relazionato la competente platea sulle finalità della riforma, sul suo iter, e sulle varie posizioni sia dei proprietari di casa che dei tecnici così come su quelle dell'Agenzia e del Governo. Al termine si è svolto un lungo dibattito che ha esternato le perplessità dei tecnici ed i timori dei proprietari di casa di essere ancora una volta, di fatto, i destinatari di una nuova ingente tassazione. Così non dovrebbe essere per la rimarcata promessa dei politici che non vi sarà assolutamente invarianza di gettito. L'iter come tutti sanno sarà lunghissimo e ciò che conta è che l'Uppi sarà all'interno di questo iter anche con la partecipazione diretta in rappresentanza dei proprietari nelle commissioni censuarie che saranno istituite a breve. "Quello che poi ha fatto particolarmente piacere, ha sottolineato l'Ing. Valerio Lastrucci subito dopo la chiusura del convegno, sono stati gli applausi dei convenuti agli interventi nostri e addirittura durante l'intervento di Moschet quando ha parlato della "semplificazione sempre più complicata" che evidentemente ha toccato le corde della sensibilità del centinaio di commercialisti presenti in sala. Questa è la prova che dobbiamo fare interventi in difesa degli interessi del nostro ambito d'azione e non limitarci a fare da cassa armonica a provvedimenti che ormai è chiaro vanno tutti nella direzione di una maggiore tassazione accompagnata da complicazioni sempre più gravose e nebulose come nel caso degli algoritmi statistici". L'UPPI continuerà nella organizzazione di questi convegni informativi e di studio (si ricorda che si sono già svolti quelli di Torino – due volte – Pisa e Roma) nelle varie città italiane, il primo dei quali si terrà a Firenze il 19 giugno 2015 come da locandina.



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



Lamentate infiltrazioni nei confronti del proprietario riconducibili a parti condominiali

È legittima l'azione promossa dall'inquilino, per ottenere il risarcimento del danno materiale e del danno alla salute del figlio minore e del coniuge, relativamente a lamentate infiltrazioni riconducibili a parti condominiali?

Ovvero è tenuto il proprietario di un appartamento, laddove il condominio non provveda, a farsi carico del ripristino di una parte condominiale.

L'obbligo di custodire il bene, in modo da garantirne le caratteristiche originarie, impone al proprietario di farsi carico di una spesa che non gli compete o viceversa l'inquilino avrebbe dovuto agire nei confronti del condominio e al più richiedere al proprietario, in presenza dei presupposti di legge, una riduzione del canone o addirittura la risoluzione del rapporto locativo ai sensi degli articoli 1578, 1580 e 1581 c.c.

È da chiarire se esiste una responsabilità di garanzia del proprietario.

Sul punto l'art. 1585 c.c. distingue due tipi di molestie e nello specifico prevede "Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima. Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio".

L'art. 1585 c.c. prevede, quindi, a favore del conduttore una garanzia solo nell'ipotesi delle c.d. molestie di diritto da distinguersi dalle c.d. molestie di fatto.

Le infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante ovvero dalle parti condominiali, sono considerate tipiche ipotesi di molestie di fatto, per le quali non opera la garanzia di cui all'art. 1585 1° comma.

È pacifico sia in dottrina (vedasi Tabet, Guarino, Miccio, Catelani) che in giurisprudenza, che il conduttore vittima di molestie di fatto, come nel nostro caso per infiltrazioni provenienti dalle parti condominiali, è legittimato ad agire nell'esercizio di un diritto proprio nei confronti dei terzi responsabili.

La giurisprudenza di legittimità e di merito, in applicazione dell'art. 1585 2° comma, ha ritenuto che, nell'ipotesi di infiltrazioni di acqua provenienti dalle parti comuni dell'edificio, si deve escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia

del locatore (vedasi tra le tante Cass. 24 novembre 2005 n. 25805, Tribunale di Roma 9 marzo 2011 n. 5198)

Pertanto, nel caso di specie, il conduttore, anziché agire nei confronti del locatore si sarebbe dovuto rivolgere all'amministratore del condominio, ovvero al terzo responsabile. Quanto alla possibilità di ottenere una riduzione del prezzo del canone di locazione, la giurisprudenza di merito e di legittimità (tra le tante vedasi Tribunale di Milano VII sezione del 19.1.2012) hanno ritenuto che: **"la riscontrata presenza di infiltrazioni di acqua provenienti da parti condominiali, nell'immobile condotto in locazione non costituisce una situazione di apprezzabile diminuzione del godimento della cosa locata, tale da giustificare una riduzione del corrispettivo dovuto dal conduttore, tra l'altro legittimato ad agire direttamente nei confronti dei terzi responsabili per le molestie di fatto incidenti sul godimento dell'immobile locato"**.

Orientamento di recente riconfermato anche dalla sentenza di Cassazione del 26 gennaio 2015 n. 1317, che ha ribadito il principio "secondo cui in tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti (v., tra le altre, la sentenza 10 gennaio 2008, n. 261, e l'ordinanza 23 giugno 2011, n. 13887).

In ultimo, per ciò che attiene il risarcimento del danno alla salute azionato in favore del figlio minore e del coniuge, occorre evidenziare, che nel caso di specie il G.I. rigettava la richiesta per carenza di legittimazione, atteso che l'azione era stata proposta solo in proprio e non quale esercente la potestà sul figlio minore. Ovviamente, non poteva oggettivamente, agire per la moglie, che avrebbe dovuto agire in modo autonomo.

Norma incostituzionale?

Con gli articoli 8-9 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011, il legislatore aveva introdotto, nell'ambito della normativa della c.d. "cedolare secca", una particolare sanzione fiscale per coloro che entro 90 giorni dalla entrata in vigore della predetta disposizione, non avessero provveduto alla regolarizzazione della registrazione ed in particolare anche con riferimento ai contratti in corso della norma, la possibilità di ottenere la imposizione di un contratto su delazione della parte conduttrice a diverse (ed in genere peggiorative) condizioni, rispetto a quelle pattuite, e precisamente la costituzione di ufficio (o "volontaria" ipotesi invero piuttosto remota) di un contratto ex novo della durata di 4 + 4 anni e ad un corrispettivo annuo pari a tre volte la rendita catastale.

Con sentenza del 14.03.2014, gli art. 8-9 del d.lgs 23/2011 sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale, per cui detta norma ha perso "ab origine" qualsivoglia efficacia. Senonchè il legislatore, con successivo decreto legge 28.3.2014 n. 47, convertito con legge 23.5.2014 n. 80, pubblicato in G.U. n. 121 del 27.5.2014 ed entrata in vigore il giorno, dopo ossia il 28.5.2014, ha inteso adottare una specie di "gestione" dei normali effetti conseguenti ad una norma dichiarata incostituzionale, introducendo all'art. 5 comma 1° ter una sorta di protrazione degli effetti della norma dichiarata incostituzionale, stabilendo che restano salvi "sia gli effetti che i rapporti giuridici", sorti sulla base dei "contratti di locazione" registrati secondo le procedure di cui alle richiamate norme (incostituzionali): "sono fatti salvi fino alla data del 31.12.2015 gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3 comma 8 e 9 del decreto legislativo 14.03.2011 n. 23".

Ciò posto, in primo luogo, pur risultando piuttosto oscuro quali siano gli effetti ed i rapporti "prodottisi" sulla base del contratto di locazione ricostruito, dobbiamo immaginare che il legislatore abbia voluto procrastinare la possibilità, per i conduttori che avessero attivato la procedura "sanzionatoria", di non subire immediatamente gli effetti della pronuncia di incostituzionalità, per cui occorre esaminare quali siano la portata e le conseguenze della "proroga" introdotta a seguito della denuncia formulata con la procedura di cui all'art. 3 d.lgs 23/2011.

Premesso, infatti, che la sanzione di incostituzionalità, ha indubbiamente travolto la va-

lidità ed efficacia del contratto secondo lo schema ipotizzato dal legislatore nella norma abrogata dalla Corte Costituzionale (4+4 anni di durata ad un corrispettivo pari a tre volte la rendita catastale diviso 12), va correttamente interpretata la successiva norma definita di "salvaguardia" (art. 5 comma 1 ter D.L. 28.3.2014 n. 47), analizzandone la portata.

E, al riguardo vi è una prima considerazione. "Gli effetti ed i rapporti giuridici" relativi ai contratti di locazione registrati ricorrendo al procedimento del d.lgs. 23/2011, **sono "fatti salvi" per un tempo limitato** e cioè fino al 31.12.2015, essendo questo un dato estremamente chiaro perché letterale.

La norma è, invece, piuttosto ambigua laddove fa riferimento all'oggetto del "salvataggio", **ossia gli effetti ed i rapporti giuridici, sorti sulla base dei contratti di locazione, forzatamente imposti.**

In particolare bisogna domandarsi se, il legislatore, abbia voluto prorogare il contratto in quanto tale, lasciandolo in vigore fino al 31.12.2015 oppure abbia inteso, più semplicemente, preservare il conduttore dal pagamento immediato degli oneri già maturati, per avere illegittimamente violato la pattuizione contrattuale originaria ma in maniera incolpevole, avendo fatto affidamento e (corretta) applicazione di una norma, poi dichiarata incostituzionale.

Delle due interpretazioni la seconda appare – a parere dello scrivente – indubbiamente più conforme ed in linea con il contenuto letterale e con la ratio della legge e, senz'altro ne fornisce una lettura costituzionalmente orientata (la norma in questione è già stata rimessa dal Tribunale di Napoli con ordinanza del Dr. Rosario Caiazza del 18.06.2014, al vaglio della Corte Costituzionale).

Difatti la disposizione prevede chiaramente e letteralmente, la salvezza degli effetti e rapporti già "prodotti e sorti", al momento della sua entrata in vigore e **non regola affatto, quelli che dovranno maturare successivamente, a seguito del venir meno della legge per la dichiarata incostituzionalità.**

Ciò trova conforto anche nella ratio legis.

E'infatti evidente che chi aveva fatto ricorso al procedimento fidando sulla validità della originaria disposizione, poi cancellata in virtù del noto effetto retroattivo della statuizione costituzionale, si sarebbe trovato, di punto in bianco, in una situazione sensibilmente gra-

**Prime riflessioni
sull'Art. 5
comma 1 Ter
del D.L. n. 47
del 28.03.2014**

vosa sia sotto il profilo abitativo tenuto conto che la riduzione del canone, come è noto, comporta la risoluzione automatica del rapporto locativo per inadempimento, sia sotto l'aspetto economico tenuto conto che effetto automatico della illecita autoriduzione del corrispettivo, è l'obbligo di pagamento immediato delle differenze già maturate.

Ne consegue che, il legislatore, con la norma che egli stesso definisce di **salvaguardia** (cfr relazione di cui appresso), ha inteso evitare che il conduttore incolpevole, potesse subire tutto di un colpo gli effetti della errata scelta legislativa, dichiarando la possibilità di porvi rimedio entro un termine che ha indicato per la fine dell'anno 2015.

Del resto se avesse voluto prorogare l'efficacia del contratto per il futuro, egli avrebbe fatto espresso riferimento ad esso e non di certo agli effetti ed ai rapporti già maturati (in base a detto contratto).

Tale lettura della norma in esame, è avallata anche dalla relazione introduttiva ad essa e, in particolare da quanto riferito in Senato dal relatore in occasione della seduta pubblica di giovedì 8 maggio 2014 (la 243^a): "la commissione ha introdotto infine una norma che salvaguarda fino al 31 dicembre 2015 gli effetti della legge contro gli affitti in nero che la Corte Costituzionale **ha cancellato**. Si è trovata una soluzione che **non mette in discussione la sentenza**, ma riconosce che coloro che ne hanno beneficiato oggi non possono subire le conseguenze di aver applicato la legge e garantisce loro un tempo congruo per non dover sopportare un aggravio ingiusto delle proprie condizioni".

Dunque dal semplice esame di tale relazione risulta confermato che:

- la norma produce i suoi effetti fino al 31.12.2015;
- essa ha lo scopo di "salvaguardare gli effetti della legge contro gli "affitti in nero" che la Corte Costituzionale avrebbe cancellato ma è comunque **"una soluzione che non mette in discussione la sentenza"**.

Questo passaggio merita una ulteriore considerazione.

In primo luogo, in esso, si fa espresso riferimento alla salvaguardia degli effetti pregressi ossia già maturati, ma nulla dispone per le vicende successive al prosieguo del rapporto tant'è che conferma la piena validità della sentenza che non **"mette in discussione"**, volendo soltanto evitare che chi ha applicato la norma dichiarata illegittima, possa subire "un aggravio ingiusto delle proprie condizioni di vita".

In secondo luogo la salvaguardia di cui trattasi non è definitiva ma è limitata, allo spirare del termine fissato per il 31.12.2015.

Del resto, sempre nella relazione, si legge che si è voluto evitare un "aggravio ingiusto".

Nel caso in esame l'ingiustizia dell'aggravio non può di certo essere riferita all'applicazione della sentenza del Giudice delle leggi che in quanto tale non può che possedere il crisma della legittimità, ma tutt'al più, alle difficoltà in cui si viene a trovare il conduttore se deve in un'unica soluzione, provvedere a reintegrare la decurtazione di canone, accumulato in applicazione della norma incostituzionale. Pertanto tale ingiustizia sarebbe debellata, con la concessione di un congruo termine per sanare il debito pregresso maturato.

Al riguardo si ricorda che la Suprema Corte, nell'analizzare gli effetti delle pronunce della Corte Costituzionale ha avuto modo di precisare che: "la retroattività delle pronunce di illegittimità costituzionale riguarda l'antigiuridicità delle norme investite, non più applicabili neanche ai rapporti pregressi non ancora "esauriti" ma non consente di configurare retroattivamente, quanto fittiziamente, la colpa del soggetto, che prima della declaratoria di incostituzionalità abbia conformato il proprio comportamento alle norme solo successivamente investite da quella declaratoria (così **Cass. n. 355/2013**).

Quindi tirando le fila del discorso, a partire dalla data di decisione della Corte Costituzionale essendo venuta indubbiamente meno l'esigenza di tutela della "incolpevolezza" del conduttore, **quest'ultimo è tenuto all'immediato pagamento del corrispettivo pieno mentre, per le differenze pregresse maturate dalla data della riduzione fino alla sentenza della Corte Costituzionale le stesse, pur essendo regolarmente dovute, potranno essere corrisposte entro la data del 31.12.2015.**

Il locatore, pertanto, potrà agire per la risoluzione del contratto, qualora il conduttore – anche dopo la pronuncia della Corte Costituzionale avesse continuato a corrispondere il canone ridotto per il periodo che va dalla pronuncia della Corte Costituzionale in poi, mentre per la differenze pregresse il giudizio di morosità potrà essere incardinato solo dopo lo spirare del termine dilatorio del 31.12.2015.

Tale chiave di lettura, a parere dello scrivente, fugherebbe anche il sospetto di illegittimità costituzionale sollevato dal Giudice con l'ordinanza di rimessione del 18.06.2014.

Tuttavia è opportuno, comunque, precisare che la pendenza di tale questione non impedisce al locatore di potere agire per la risoluzione definitiva del contratto in ragione del mancato pagamento delle differenze di canone a partire dalla data di riduzione del corrispettivo fino all'attualità, posta in essere in attuazione del procedimento ex d.lgs. 23/2011.

In tal caso dovrà formulare una specifica domanda, rinviandone la definizione alla pronuncia della Corte Costituzionale.

Persiste e si incentiva la mediazione dopo l'introduzione della "negoziiazione assistita"



La riserva di legge sull'obbligo della mediazione da parte del conciliatore presso gli organismi di conciliazione, non è stata "intaccata" dalla novella "NEGOZIAZIONE ASSISTITA" A CURA DEI LEGALI.

Infatti la mediazione è ancora del tutto **OBLIGATORIA** per le materie previste dalla legge (condominio, locazione, comodato, rapporti bancari, successioni ecc.); la **NEGOZIAZIONE ASSISTITA** da parte dei legali è introdotta nelle materie per le quali la mediazione era "facoltativa" come liti per natanti, circolazione stradale e recuperi crediti fino a € 50.000,00 (per cui paradossalmente oltre tale importo è di

nuovo possibile la mediazione...!)

Si noti che di recente la giurisprudenza ha confermato che la mediazione non può essere semplicisticamente denegata (mancata partecipazione, lettere di disinteresse ecc.) pena la "delegata" da parte del giudice che non considera in tali casi attivabile l'azione giudiziaria e non accetta quindi che la procedura non sia stata assolutamente formalmente tenuta con la partecipazione delle parti e dei legali. Novità è semmai la modifica che prevede che gli organismi svolgano la procedura gratuitamente in tale ipotesi di fallimento al primo incontro se non per le spese vive sostenute.



*Professor
Gilberto Baldazzi
Coord. generale
nazionale U.P.P.I.*

Le marche da bollo

Sono in molti a domandarsi cosa sia e come nasca la famigerata "marca da bollo", e quali conseguenze si subiscano in caso di mancata apposizione.

Come balzello, per quanto poco comprensibile, è antichissimo. Veniva imposto al passaggio del confine, della "linea che marca" lo Stato. In Italia è stata introdotta nel 1800. Esiste in molti stati del mondo, USA compresi.

Va apposta, ad esempio, una marca da bollo del valore di 2,00 euro sulle ricevute di affitto o locazione, indipendentemente dal valore del canone pagato. Va apposta anche sulle ricevute relative ai contratti in cedolare, che invece non scontano bollo al momento della registrazione.

Non va apposta marca da bollo su:

- ricevute di importo inferiore a 77,47 euro (le vecchie 150.000 lire)
- ricevute di canone soggetto ad IVA.
- ricevute di oneri condominiali
- ricevuta del bonifico dell'affitto (la paga virtualmente la banca)
- copia della ricevuta che rimane al proprietario

cevuta (il proprietario), ma il costo va addebitato a chi paga (l'inquilino).

Però in caso di omissione ambedue i soggetti sono obbligati in solido per la sanzione. In ogni caso una ricevuta di affitto o locazione senza marca è fiscalmente valida per le detrazioni e fa comunque fede del pagamento, a livello civilistico.

Siccome ora la marca da bollo è stampata al momento, all'atto dell'acquisto e riporta la data, non può essere posteriore alla data della ricevuta, perché, dice la legge, "l'imposta di bollo è dovuta fin dall'origine".

La mancata apposizione della marca da bollo si può regolarizzare senza sanzioni recandosi alla Agenzia delle Entrate entro quindici giorni.

Altrimenti si hanno le seguenti sanzioni:

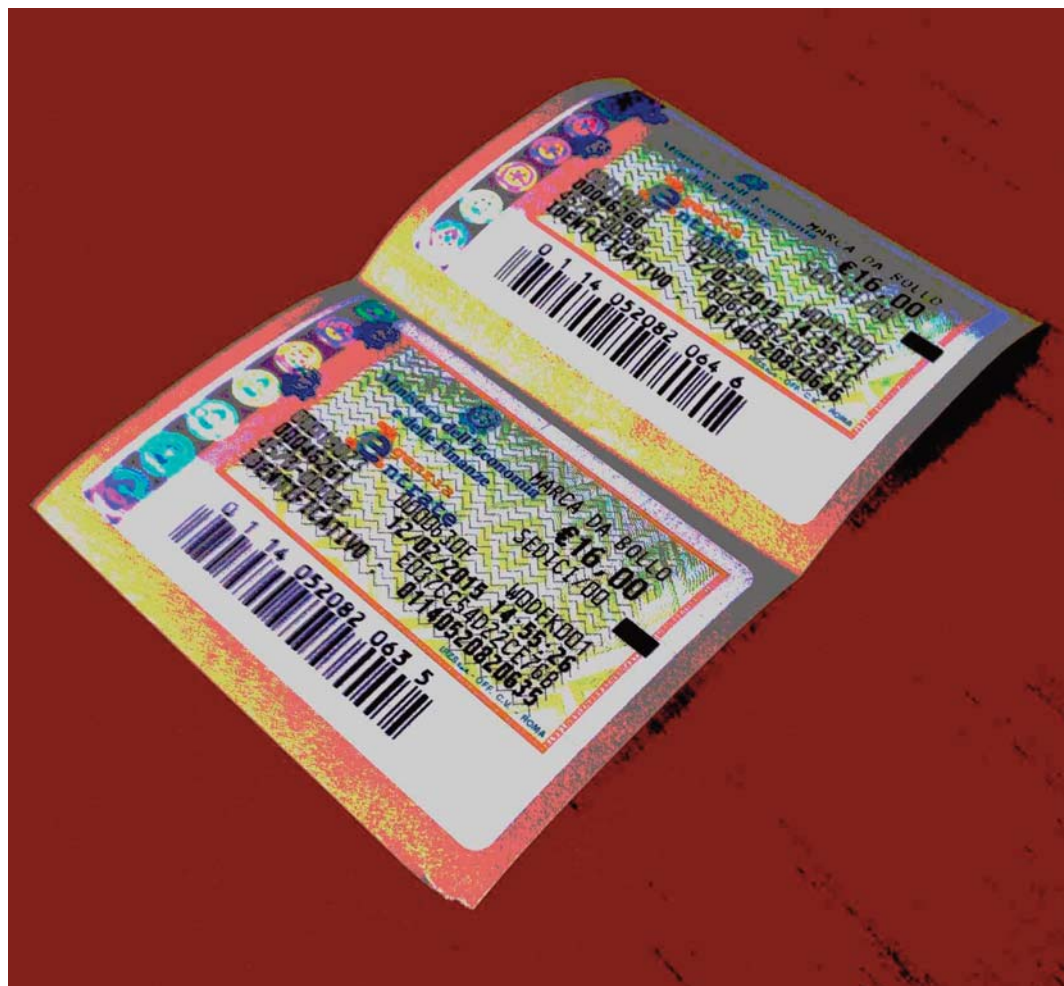
- fermo restando l'obbligo del pagamento della marca, la sanzione va da 1 a 5 volte l'importo evaso
- la sanzione si prescrive (non è più applicabile) dopo tre anni
- l'importo della marca da bollo è imprescrittibile, sempre dovuto.

Riferimento giuridico: d.p.r 642 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni legge 71/2013

L'obbligo di apporla spetta a chi emette la ri-



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



Si può fare l'opzione "cedolare secca" se l'inquilino è una Società?

La Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con la sentenza numero 470/03/14 depositata il 4 novembre 2014, ha creato un importante precedente: se l'immobile è di categoria catastale abitativa e se l'uso che se ne fa è abitativo, la opzione cedolare è applicabile anche qualora l'inquilino intestatario del contratto sia una società!

Parliamo quindi delle locazione che in gergo sono definite "uso foresteria", sebbene giuridicamente questa categoria non esista. La differenza in termini fiscali è cospicua.

La impossibilità di optare per la cedolare in caso di "inquilino società" è scritta nella famosa circolare della agenzia delle Entrate numero 26E del 01/06/2011, al punto 1.2, paragrafo sei. Ma sia la natura dell'atto (è una "circolare") che la sua stessa intestazione ("Con la presente circolare si forniscono chiarimenti...") dimo-

strano che questo testo non fa legge, anzi è solo una interpretazione di parte. Magari di "controparte".

La legge (Decreto Legislativo 23 del 14/03/2011, articolo 3 comma 4) dava delega al Direttore della Agenzia delle Entrate di emanare "ogni altra disposizione... ai fini della attuazione del presente articolo".

Ma questa delega è stata esercitata nel provvedimento 55394 del 07/04/2011.

I successivi e numerosi chiarimenti, interpretazioni, precisazioni non sono legge.

Ecco perché la circolare 26E, sopra citata, non è legge.

I giudici tributari, dunque, attenendosi alla legge (ed alla delega esercitata nel provvedimento 55394) hanno rilevato che si può optare per la cedolare anche se l'inquilino è una società, fermi i presupposti sopra riportati e gli altri di legge.



Lavori in corso sulla Riforma del Catasto

**Convegno
sulla Riforma
del Catasto**

**Politecnico
di Torino
28 marzo 2015**

10

*Commissione
Urbanistica
Nazionale
Coord. Padova*

Sabato 28 marzo 2015 in una sala del Politecnico di Torino, gremita in ogni ordine di posto, si è svolto il Convegno dal titolo **"Le recenti norme e disposizioni sulla Riforma del Catasto"** organizzato dall'Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari con il Quotidiano del Condominio.

Hanno partecipato, oltre al presidente nazionale dell'Associazione avvocato Gabriele Bruyere, i rappresentanti della Commissione urbanistica e della Commissione fiscale, ed esperti esterni di indiscussa competenza in materia di Catasto.

Presente in sala un attentissimo **Sen. MAURO Maria Marino**, presidente della Commissione Finanze del Senato intervenuto in chiusura lavori con un'interessante disamina degli interventi precedenti.

Dopo gli interventi di saluto e di introduzione al tema del presidente provinciale Uppi di Torino **avv. Piera Bessi** e del presidente Uppi nazionale **avv. Gabriele Bruyere** sono intervenuti in qualità di relatori il **geom. Enrico Ferreri** presidente provinciale Anaci (L'amministratore e il catasto alla luce della legge 220/12); il **dott. Oscar Caddia** dirigente dell'Ufficio Catasto del Comune di Torino (L'esperienza del Comune di Torino come polo catastale decentrato); il presidente Confappi, **avv. Matteo Rezzonico** (Le commissioni censuarie); l'**arch. Giovanni Battista Varotto** della commissione nazionale urbanistica Uppi (Aspettando una riforma tra promesse e insidie); il direttore del dipartimento di architettura e design-DAD del Politecnico di Torino **prof. Rocco Curto** (Anticipare la riforma con la fiscalità più equa: la sperimentazione su Torino con l'introduzione del vincolo della parità del gettito); il **dott. J. Claude Mochet** della commissione nazionale fiscale Uppi (La tassazione sulla casa alla luce della riforma del catasto: preoccupazioni e soluzioni); il presidente del collegio dei geometri di Torino **geom. Ilario Tesio** (Cooperazione tra gli enti territoriali).

Con la sapiente regia del direttore del Quotidiano del Condominio e moderatore **dr. Gianluca Palladino** ha preso la parola il **geom. Ferreri** che ha messo in evidenza la correlazione tra la riforma del catasto con le novità e gli obblighi della legge sulla riforma del con-

dominio attirando l'interesse degli amministratori e condòmini presenti in sala.

Il dott. Caddia ha dottamente disquisito sulle norme che hanno fino ad ora regolato la materia del Catasto puntualizzando sulla necessità di una riforma basata sostanzialmente sulla equità dei valori e delle rendite nell'occasione riportando esempi basati sulle specificità del territorio urbano della città di Torino.

L'intervento dell'avv. Rezzonico ha messo in luce le novità contenute nell'unico, per ora, Decreto attuativo sulla revisione degli estimi catastali: il Dlgs 17/12/2014 n. 198 che tratta della composizione delle commissioni censuarie, attribuzioni e loro funzionamento con una precisa ed esauriente analisi del testo della norma arricchito dai chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate attraverso la circolare 3/E.

E' emersa la grande opportunità che hanno i proprietari di immobili nel partecipare alle decisioni di validazione delle rendite catastali e valori patrimoniali, diversamente dalle vecchie commissioni censuarie laddove la figura della proprietà non ricopriva alcun ruolo.

I rappresentanti dell'Uppi arch. Varotto e dott. Mochet hanno invece illustrato le varie fasi evolutive della Riforma: il primo privilegiando l'aspetto tecnico e mettendo in rilievo le contraddizioni dell'attuale catasto passando attraverso i punti salienti della riforma stessa, soffermandosi sul rischio che grava sui proprietari a seguito della determinazione del valore patrimoniale; il secondo da un'angolazione economico-fiscale sollevando grande preoccupazione per le pesanti ricadute che tale riforma potrà causare con l'aumento delle rendite che darà luogo ad un prevedibile severo inasprimento del prelievo fiscale.

Altri temi importanti, apprezzati dal numeroso pubblico presente in sala, sono stati sollevati: ad esempio la controversa questione dell'invarianza di gettito sulla quale il dott. Mochet ha chiaramente esposto ai presenti i propri dubbi circa il rispetto di tale principio e la necessità di un allineamento del patrimonio edilizio, indicato dall'arch. Varotto attraverso l'emersione dei fabbricati non ancora accatastatati per varie ragioni, anche di abuso edilizio, allo scopo di rendere visibili fiscalmente tutti gli immobili nel territorio italiano per far si

che si tratti di vera equità fiscale.

Infine è stato fatto un cenno sulle aspettative dei proprietari, quali la trasparenza nell'applicazione delle funzioni statistiche mediante la tracciabilità degli elementi caratterizzanti degli immobili che daranno luogo all'algoritmo; la premialità affinché apportando opere di modernizzazione nel proprio immobile i proprietari possano accedere a sgravi e incentivi, anche sistematici, all'occorrenza ricorrendo al fascicolo del fabbricato come strumento facoltativo ma utile al riconoscimento delle opere premianti.

Molto interessante l'intervento del prof. Curto che si è soffermato sulla metodologia di calcolo con le funzioni statistiche, riportando la sperimentazione del calcolo delle rendite e quindi della fiscalità considerando il vincolo della parità del gettito fiscale, sulla città di Torino, chiudendo con l'auspicio che tale sperimentazione possa essere allargata al confronto con altre città.

L'intervento del geom. Tesio infine ha messo in luce alcune contraddizioni della norma come la concreta possibilità di un abbattimento forfetario sulle rendite calcolate con le funzioni statistiche.

In chiusura ha preso la parola il Senatore

MAURO Marino, il quale mostrandosi compiaciuto per la qualità dei temi trattati in convegno ha voluto fugare i dubbi sulle preoccupazioni espresse da alcuni relatori circa il ristagno dei lavori nelle commissioni parlamentari dovuto a presunte divergenze di indirizzo politico, promettendo continuità e velocità nei lavori stessi, anche alla luce della proroga di tre mesi, più tre mesi dei termini della Legge Delega.

Il senatore ha apprezzato il tenore generale degli interventi sia per le criticità espresse con determinazione, sia per la valenza delle proposte costruttive di cui si farà portatore in sede parlamentare, come ad esempio la possibilità di introdurre in un prossimo decreto la deflazione per ridurre il contenzioso già in sede di commissioni censuarie.

Infine il parlamentare, pur tenendo a precisare di non voler fare differenze tra proprietari e cittadini ha annunciato di far proprie le istanze dei proprietari sui temi della trasparenza, ma anche e soprattutto sulla premialità a favore di chi con la propria opera contribuisce al benessere generale su ambiente e territorio e non solo a quello personale, attivandosi anche per l'introduzione del fascicolo del fabbricato "non obbligatorio".



La dimensione internazionale dell'U.P.P.I.

L'UPPI, costituita a Genova il 18 Giugno 1974, si poneva, sin dai primi anni, all'attenzione degli organismi internazionali di settore. A distanza di solo otto anni l'UPPI veniva invitata in Canada al Congresso mondiale sulla casa (Toronto 6-13 giugno 1982).

Tre anni dopo (Washington 11-18 Settembre 1985) era protagonista al dibattito organizzato dalla Presidenza dell'Alta Corte Federale di Giustizia degli USA sulla "funzione sociale della proprietà immobiliare negli Stati Uniti e in Italia".

Lo stesso anno il Presidente del Tribunale delle locazioni di New York, Israel Rubin, invitava il Presidente Avv. Nerio Marino a visitare quel Tribunale ed assistere ad alcuni processi.

In vista dalla costituzione di UPPI International, programmata in occasione del V Congresso Nazionale dell'UPPI, nel Settembre 1995, dopo aver sondato l'ambiente della Nuova Zelanda, venivano gettate le basi per costituire in Australia (Sidney 31 Agosto - 15 Settembre 1995) la sede UPPI.

L'anno successivo era la volta del sud America, Brasile (San Paolo 3 - 6 Aprile 1996), Argentina (Buenos Aires 7 - 10 Aprile 1996), Uruguay (Montevideo 11 -13 Aprile 1996).

Ma il più prestigioso evento per l'UPPI è costituito dall'invito da parte dell'ONU di presiedere il Forum "Housing Solution" alla Conferenza

Mondiale sugli insediamenti umani, Habitat II (Istanbul 31 Maggio - 3 Giugno 1996).

I tempi erano più che maturi per costituire ufficialmente l'UPPI International, costituzione avvenuta a Sorrento l'8 Novembre 1996. Nello stesso mese, appena dopo la detta costituzione, il Presidente, nominato nella persona del fondatore dell'UPPI, Avv. Nerio Marino, partecipava a Napoli alla conferenza mondiale sull'emigrazione.

Seguivano nell'anno 2000 numerosi viaggi sia ad est come ad ovest degli Stati Uniti da New York a Seattle, da San Francisco a Miami, da Los Angeles a New Orleans e, quindi, in Canada da Toronto a Vancouver.

Quest'intensa attività dell'UPPI destinata soprattutto a rappresentare in Italia gli interessi immobiliari dei nostri emigrati all'estero, veniva notata da Renzo Arbore, in allora Direttore di RAI International, il quale affidava al Presidente Marino una rubrica quindicinale in lingua italiana sui problemi immobiliari, trasmissione che veniva diffusa dalla sede RAI di Saxa Rubra in oltre 20 Paesi.

L'ultima sede costituita oltre oceano è quella di Chicago ufficializzata il 18 Marzo 2015.

Ma avere organizzato sedi UPPI per dare assistenza ai nostri emigrati oltre oceano non poteva ancora bastare.

Si avvertiva la necessità di portare in ambito europeo la voce dell'UPPI, attesi gli scarsi ri-



*Avvocato
Nerio Marino
Presidente
dell'Union
Paneuropeenne
de la propriété
immobilière*



L'UPPI PROCLAMA IL 10 DICEMBRE DI OGNI ANNO “GIORNATA EUROPEA DELLA CASA”



sultati ottenuti presso i vari governi nazionali, in primis quello italiano, restii ad operare un apprezzabile cambiamento di rotta della politica della casa.

Veniva così costituita a Strasburgo l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière (16 Ottobre 1998) con Marino eletto Presidente.

Iniziava, da allora, una dura battaglia per indurre l'UE a superare il disposto dell'art. 222 del trattato del 1957 secondo cui i problemi attinenti alla proprietà immobiliare sono di esclusiva competenza degli Stati membri.

Dopo di avere partecipato al vertice dei capi di Governo tenutosi a Helsinki (10 - 12 Dicembre 1999), l'UPPI partecipava al successivo vertice Europeo dei Capi di Stato tenutosi a Nizza (7 - 10 Dicembre 2000: era stata l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière la sola Associazione europea di categoria invitata), contribuendo a far sì che nella costituenda Carta sui Diritti Fondamentali dell'Unione Europea fosse compreso il diritto di proprietà, lusinghiero risultato frutto di una serie di precedenti contatti avuti con le alte cariche dell'UE, come con il Vice-Presidente del Parlamento Alejo Vidal-Quadras, il quale consentì la partecipazione ufficiale dell'UPPI alla Conferenza dei Capi di Governo (Helsinki 10 - 12 Dicembre 1999).

L'art. 17 del trattato così recita: "ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità".

E' stato un primo passo fondamentale perchè venga rimosso l'ostacolo posto dall'art. 222 del

citato trattato del '57, viatico per far sì che l'UE, tra i tanti problemi di cui si occupa, includa anche quello molto rilevante della casa.

Per conseguire lo scopo, era innanzitutto necessario farsi accreditare al Parlamento Europeo.

L'obiettivo veniva raggiunto ufficialmente a distanza di quattro anni (7 Novembre 2006), nel corso dei quali sono stati passati a setaccio, dagli organi preposti, UPPI Nazionale, UPPI Internazionale e, ovviamente, l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière.

Superati a pieno merito tutti i controlli sulle sue credenziali, serietà e rappresentatività a livello internazionale, l'UPPI veniva ritenuta idonea ed oggi può vantare il privilegio di essere l'unica associazione di categoria accreditata presso l'Unione Europea.

Prima di fare sentire la propria voce bisognava però percorrere ancora molta strada.

Era necessario, cioè, superare l'esame della Commissione delle Petizioni.

Va sottolineato come, nelle more, era stato edito dall'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière il "Libro Bianco sulla proprietà immobiliare in Europa", documento fondamentale che rispecchia la situazione legislativa in materia immobiliare presso i vari Paesi dell'Unione.

Presentato dapprima a Prodi e successivamente a Barroso, veniva dichiarato da entrambi irricevibile perchè la Commissione non si occupa, come più volte ribadito, dei problemi immobiliari, in quanto riservati esclusivamente, come

detto, agli Stati membri.

Arrivato il giorno della convocazione a Bruxelles davanti alla Commissione per le Petizioni (19 Dicembre 2007), la delegazione dell'UPPI, guidata da Marino, esponeva le proprie tesi.

La Commissione presieduta dal polacco On. Libiki, esaminato successivamente l'esposto, decideva di ritenerlo accoglibile iscrivendolo nell'apposito registro con il n. 1456/07 per essere poi esaminato dal Parlamento.

I Paesi rappresentati dall'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière sono essenzialmente quelli che si affacciano sul Mediterraneo.

Rimanevano fuori i Paesi dell'Est (Repubblica Ceca, Estonia, Ungheria, Malta, Polonia, Slovacchia, Turchia, Romania e Bulgaria).

Bisognava cominciare ad interessarsi anche a questi Paesi: costituire ad est sedi UPPI.

Ulteriore ambizioso progetto cui Marino si è recentemente dedicato cominciando dalla Bulgaria (12 Marzo 2015): da quella data a Sofia sventola la bandiera dell'UPPI!

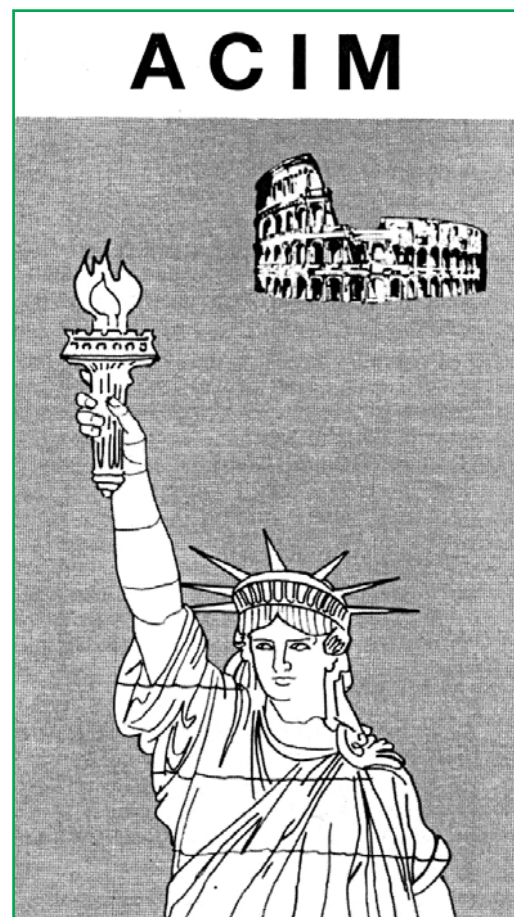
Altra data storica è il 18 Novembre 2000. In occasione del Giubileo Marino incontra il Papa Giovanni Paolo II.

Non poteva esservi occasione migliore per intrattenere rapporti anche con la Città del Vaticano.

Dopo un'intensa frequentazione degli ambienti di quello Stato, del tutto inaspettatamente Papa Wojtyla ammetteva Marino a far parte della Fondazione Centesimus Annus Pro Pontifice, emanazione dell'APSA (Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica).

In uno dei suoi incontri a Bruxelles con esponenti dell'UE Marino aveva ventilato l'idea di indire "La giornata Europea della casa". Bisognava individuare una data. L'ispirazione è venuta dal mondo della cristianità: 10 Dicembre, giorno dedicato alla Madonna di Loreto dove si custodisce la casa di Gesù. Passo ulteriore far proclamare dalla Chiesa Cattolica N.S. di Loreto protettrice della casa.

Se il 10 Dicembre 1294 è avvenuta a Loreto la traslazione della casa di Gesù, anche sul piano



laico si possono riscontrare straordinarie coincidenze: il 10 Dicembre 1948 avvenne l'adozione della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo; il 10 Dicembre 2000 la Promulgazione dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea.

A corollario di queste date si aggiunge per noi italiani un'ulteriore coincidenza: in occasione del 101° anniversario della cacciata degli Austriaci da Genova, il 10 Dicembre 1847 venne intonato per la prima volta sul sagrato della Basilica di N.S. Di Loreto situata sulle alture di Genova l'inno di Mameli, divenuto poi l'inno nazionale.

Per tutte queste coincidenze di eventi l'UPPI si sta battendo perchè la data del 10 dicembre sia ufficialmente proclamata "Giornata Universale della casa".

Sede Internazionale ed Europea dell'UPPI

00198 Roma - Corso d'Italia 11
Tel. 06.8540502 - Fax 06.8542450

Presidente: Avv. Nerio Marino
V. Presidente: Avv. Carles E. Moner
Segretario Generale: Ing. Manuel Monteiro de Barros

La tassazione sulla casa nel 2014

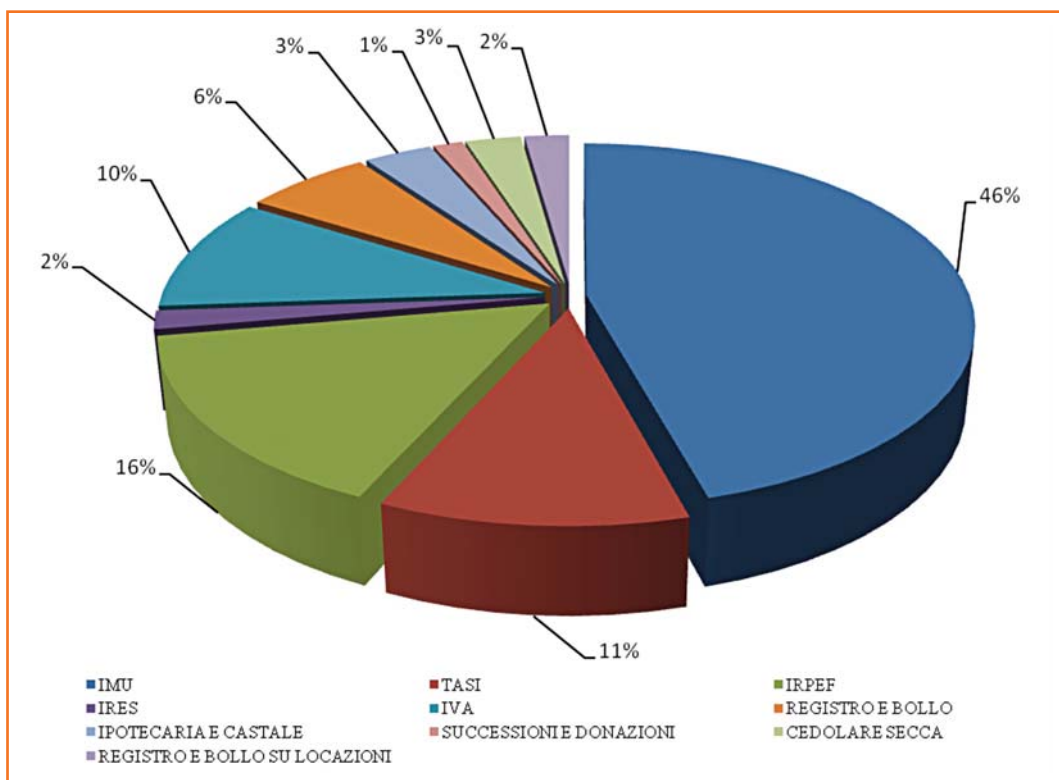
Secundo il Sole 24 Ore, l'arrivo della TASI in sostituzione dell'IMU sull'abitazione principale ha prodotto nel 2014 un nuovo record negli incassi dal mattone, che ha superato anche quello del 2012 finora considerato l'annus horribilis per la casa. Nel 2014, il gettito della TASI è stato, infatti, di 4,6 miliardi di euro, il 15% in più dell'IMU pagata tre anni fa sulle prime case. Dai dati comunicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze si può osservare come, nel 2014, le imposte sulla casa abbiano superato i 42 miliardi di euro, di cui circa il 46% deriva dall'IMU. Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 18% del totale complessivo ed è in gran parte derivante dall'IRPEF (16% del totale). L'IVA sulle compravendite di immobili rappresenta il 10% delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono il 6% del totale. Poco significative risultano le entrate tributarie da successioni e donazioni (1% del prelievo complessivo) e quelle delle imposte ipotecarie e catastali (3% del prelievo complessivo).

A livello locale, la situazione è ancora più preoccupante: le tasse locali sugli immobili sono aumentate negli ultimi tre anni del 170%, dai 9,2 miliardi del 2011 ai 24,96 miliardi del 2014.

Appreso che, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio dei Ministri del documento di Economia e Finanze per il 2015 (DEF), è emerso un tesoretto di 1,6 miliardi di euro

l'UPPI ha chiesto al Governo Renzi di cancellare la TASI per tutti gli immobili già assoggettati ad IMU. Nel 2014 il gettito della TASI ha raggiunto complessivamente 4,6 miliardi di euro di cui 3,3 miliardi di euro derivante dall'abitazione principale e 1,3 miliardi di euro derivante da tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale, dalle aree edificabili e dai fabbricati rurali ossia da tutti gli immobili già assoggettati ad IMU con aliquote molto più elevate rispetto a quella ordinaria. Con il tesoretto si potrebbe quindi cancellare la TASI da tutti gli immobili già colpiti dall'IMU ed, in particolare, dai fabbricati ceduti in locazione sia a canone libero che concordato.

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni e non ci sarà una vera ripresa in Italia senza una riduzione delle tasse sugli immobili, soprattutto di quelle locali. Purtroppo non tutti la pensano così, infatti, il Ministro dell'Economia e delle Finanze Pier Carlo Padoan ha dichiarato che il Governo Renzi non diminuirà le tasse sulla casa, preferendo aiutare le grandi imprese nazionali e multinazionali. Grave che un Ministro della Repubblica non comprenda come l'aumento della pressione fiscale sugli immobili abbia fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni e che non ci sarà una vera ripresa in Italia senza la valorizzazione del mercato immobiliare e delle locazioni.



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

Pagamento spese condominiali in prededuzione

In merito alla questione della legittimità della richiesta in prededuzione delle spese condominiali relative all'immobile pignorato, come noto, la giurisprudenza è unanimemente contraria ad ammetterle ritenendo che, nel qual caso, il Condominio verrebbe a godere di un privilegio al di fuori ed in contrasto con le ipotesi legislativamente e tassativamente disciplinate.

Tuttavia, tale tesi non tiene conto di aspetti che in realtà andrebbero attentamente vagliati, tant'è che sul punto cominciano a registrarsi alcuni segnali contrari.

Ad esempio una proposta di legge del 4/11/2011 per la modifica dell'art. 2770 c.c. per il quale veniva proposta l'aggiunta del seguente comma: "Si considerano crediti per atti conservativi le anticipazioni delle spese condominiali ordinarie e straordinarie effettuate dai condomini che siano anche semplicemente intervenuti nell'esecuzione immobiliare. Tali crediti sono liquidati in prededuzione dopo le spese di cui al secondo comma e prima di qualunque altro credito". Purtroppo tale proposta di legge non è stata approvata, ma è comunque segno sintomatico di un'esigenza fortemente sentita e che vede come necessario prevedere che spese sopportate ed anticipate dal Condominio per assicurare la manutenzione dello stabile ai fini della sua conservazione anche sotto il profilo economico nell'interesse di tutti i condomini, vengano pagate prima di tutte le altre.

Ma anche in dottrina alcuni autori iniziano a riflettere sul punto avendo recepito che relegare il credito condominiale al ruolo di mero credito chirografario è assolutamente ingiusto.

Valga al riguardo il pensiero di un autore (vd. In Arch. e Locazioni n. 4 anno 2014 - Luigi Prete) che in ordine alla legittimità della prededuzione delle spese condominiali relative all'immobile pignorato, invoca la previsione dell'art. 2864 II^o co. c.c. il quale prevede a favore del terzo il riconoscimento dei miglioramenti apportati all'immobile ipotecato. In egual specie andrebbe considerato il Condo-

minio anche per le spese di conservazione ed amministrazione non apparendo corretta una discriminazione di quest'ultime rispetto alle spese di miglioria.

Richiamando, inoltre, il criterio generale stabilito dall'art. 2770 c.c. in merito agli atti conservativi effettuati nell'interesse comune dei creditori, non vi può essere dubbio che il Condominio durante gli anni di pendenza della procedura esecutiva ed anche prima, abbia effettuato delle spese dirette a "conservare" l'immobile e, di conseguenza abbia compiuto atti "nell'interesse comune dei creditori".

Escludere, quindi, dal privilegio ex art. 2770 c.c. e/o non considerare il diritto del Condominio in prededuzione, sulla scorta di tali fondate motivazioni, non risulta comprensibile. Anche alla luce di tali elementi deve ritenersi ed è necessario sostenerlo, che pagare in prededuzione le spese straordinarie sostenute per la conservazione dell'immobile equivale a garantire un principio di equità sostanziale oltretutto di indiscussa utilità economica.

Trovarsi infatti a vendere un immobile facente parte di un condominio a cui siano state interamente rifatte le facciate e le cui spese siano state sopportate, anche per la quota parte del condomino-debitore, avrà un esito certamente più favorevole piuttosto che alienare un immobile all'interno di un condominio in pessime condizioni.

E di qui l'utilità economica per tutti i creditori, laddove, invece l'equità deve essere ravvisata nel buon diritto dei condomini creditori a vedersi garantito il rientro per primi in ordine ad un ricavato sicuramente maggiore anche grazie al sacrificio dagli stessi sopportato consistente nell'anticipazione della quota parte dovuta dal condomino-debitore.

In buona sostanza se così non fosse resterebbero a carico del Condominio (e quindi dei condomini) quegli oneri di natura straordinaria che hanno consentito all'immobile del condomino moroso di conservarsi facendo sì che dalla sua vendita possa ricavarci un utile che verrebbe ripartito, invece, tra i soli creditori muniti di privilegio.



Canone fisso o variabile?

L'evoluzione

È ovviamente banale dire che, uno degli aspetti più importanti dei contratti di locazione, sia quello riferito al canone. Il canone, infatti, rappresenta la remunerazione dell'investimento fatto ed è, quindi, unitamente al mantenimento di valore del bene (cosa che, ahimè, pare oramai appartenere al passato) ciò che determina il maggiore interesse degli investitori per questo tipo di risparmio.

Quando nel 1978 entrò in vigore la c.d. legge dell'equo canone, atteso il rigore interpretativo con il quale quella legge veniva considerata, si riteneva, per le locazioni ad uso diverso, liberamente contrattabile tra le parti la sola determinazione iniziale del canone.

Quello originario importo, pertanto, come pattuito, rimaneva fisso per tutta la durata contrattuale salvo il c.d. suo aggiornamento, se espressamente pattuito, sulla base, peraltro ridotta nella misura del 75%, del dato fornito dall'ISTAT in ordine alla

svalutazione monetaria.

Quel principio ha retto per molti anni tant'è che, ancora nel 1987, la Cassazione riteneva illegittima la clausola che prevedeva una maggiorazione del canone come originariamente stabilito. Unica eccezione, come detto, per il c.d. ISTAT, "concesso" al solo fine di conservare il valore dell'importo inizialmente pattuito fra le parti.

Il rigido principio cominciò ad incrinarsi nel 1992. Il Supremo Collegio, infatti, in quell'anno - nel considerare una clausola contrattuale che prevedeva una preordinata maggiorazione del canone in misura fissa che prescindeva dall'aggiornamento ISTAT e che determinava un vantaggio per il locatore od anche una clausola di canoni annuali differenziati in aumento - ritenne nullo quell'accordo. Ciò, tuttavia, salvo che le maggiorazioni di canone non trovassero una giustificazione in ciò che, pomposamente, veniva definito il sinallagma contrattuale. In pratica una sorta di controprestazione. Si



*Ladislao Kowalski
Coordinatore CSG
U.P.P.I.*

cominciava, pertanto, pur nella sostanziale nullità dell'accordo, a considerare lo stesso legittimo solo se ed in quanto collegato ad un impegno del locatore non rientrante nei normali suoi obblighi con il conseguente beneficio a favore del conduttore.

Naturalmente, permanendo la nullità della clausola, nell'eventuale contenzioso, competeva al locatore dare la dimostrazione del beneficio che le parti avevano tenuto in considerazione al fine di legittimare l'aumento.

Così il 09/07/92 con la sentenza n. 8377.

La questione, tuttavia, era destinata ad evolvere ulteriormente. In epoca, successiva, infatti, si fece strada un diverso filone giurisprudenziale, che poi si consolidò. Secondo tale ultimo si considerava legittima la pattuizione di canoni in misura differenziata e crescente purché gli stessi fossero ancorati ad elementi predeterminati capaci, come già detto, di intervenire nel rapporto fra le parti della locazione.

Cambiava, quindi, la prospettiva. L'accordo non era più illegittimo ma era legittimo purché ci fosse la controprestazione. Il fatto non era dappoco perché trasportava l'obbligo probatorio, nell'eventuale giudizio, a carico del conduttore. In pratica la graduazione era legittima salvo il conduttore non provasse che non vi era stato alcun beneficio a Suo favore. Accanto a ciò si ripeteva, tuttavia, che l'aumento del canone non poteva corrispondere ad un accordo diretto ad evitare il vincolo dell'aggiornamento dello stesso che rimaneva rigorosamente collegato al 75% dell'ISTAT. Si tratta, invero, di un principio piuttosto oscuro e di non facile comprensione ma che, tuttavia, la giurisprudenza continua a riproporre.

Si arrivò, pertanto, nel 2007, con la sentenza n. 4210, ad enunciare il principio per cui, essendo libera la originaria determinazione convenzionale del canone, la clausola che fissava lo stesso in misura differenziata e crescente doveva ritenersi legittima " ... salvo che essa non costituisca un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria ..." . Precisava, ulteriormente, la decisione che gli aumenti, per essere legittimi, dovevano essere collegati a situazioni "oggettive" e "predeterminate". Solo in questo caso, pertanto, era ed è conferito all'accordo il crisma della legittimità. Quel principio, dal 2007, si consolidò in maniera costante con la precisazione, tuttavia, che gli elementi capaci di intervenire nel rapporto (sinallagma) contrattuale, all'evidente fine di evitare eccessi, dovevano essere, come detto, predeterminati e

desumibili dal contratto. In pratica si chiedeva la chiarezza e l'evidenziazione nell'indicazione degli stessi, al fine evidente di evitare abusi.

In quel modo, tra l'altro, essendo sempre vigente il disposto di cui all'art. 79 della L. 392/78, che prevedeva e prevede, per le locazioni ad uso diverso, la nullità di tutti i patti contrari alla legge a favore del locatore, l'interprete poteva sempre controllare la veridicità dell'accordo ai fini di una sua valutazione di legittimità o illegittimità.

La questione, così ridefinita, pur nella sua totale diversità con l'originaria interpretazione, dava un sufficiente senso di stabilità. Le parti dovevano indicare nel contratto i motivi che legittimavano gli aumenti (fossero gli stessi della forma dell'aumento tout court o della inflazionata clausola di riduzione del canone fissato in maniera maggiore e ridotto per una prima parte del rapporto).

La recente sentenza del Supremo Collegio depositata il 24/03/15 n. 5849, sembra, al contrario, andare oltre ed incrinare questa situazione che, come detto, sembrava essersi consolidata quantomeno dal 2007.

Nella motivazione di quel deciso, infatti, si legge " ... le parti sono libere, al momento della conclusione del contratto, di determinare la misura del canone ... esse possono anche validamente prevedere al momento della conclusione del contratto che il canone possa variare, in aumento o in diminuzione potendo tale aumento trovare la sua giustificazione nel complessivo assetto degli interessi (in cui esse possono aver tenuto conto, esplicitamente o implicitamente, di una serie di circostanze, quali l'esecuzione a cura e spese del conduttore di lavori di adeguamento dei locali, nel prevedere, per il primo o i primi anni un canone inferiore a quello pattuito per gli anni successivi)". Il termine "implicitamente" apre, sull'argomento, un palcoscenico che potrebbe determinare una ulteriore e maggiore liberalizzazione dell'accordo.

A questo punto, infatti, se l'accordo può avere anche la caratteristica dell'"implicito", allora si apre una possibilità enorme, a favore di parte locatrice. La stessa potrà, infatti, dimostrare la legittimità dell'accordo con facilità atteso che non vi è più il vincolo preciso, come in precedenza, della predeterminata indicazione nel contratto, di ciò che le parti avevano considerato ai fini di legittimare gli aumenti.

Staremo a vedere.

U.P.P.I. Chicago

Gentili Signore, Egregi Signori,

essendo la più nuova sede di UPPI nel mondo, siamo lieti di salutarVi e presentarVi informazione su di noi, su di Chicago, su gli Stati Uniti, con l'obiettivo di dare spinto ad altri scambi di opportunità fra di noi.

Prevederemo a comunicare con voi periodicamente in merito ad opportunità negli USA, e invitiamo voi di fare altrettanto con noi, in maniera che possiamo divulgare ai nostri soci le vostre notizie riguardo al mercato italiano e opportunità per americani nel settore immobiliare in Italia e novità sulle vostre leggi.

Mentre siamo a Chicago come base, i nostri soci e colleghi operano anche sulle coste americane (Boston, New York, Los Angeles, San Francisco).

Con molta cordialità,

Avv. Charles Bernardini, presidente

Dott. Vito Zivoli, vice presidente, agente immobiliare

Dott. Dario Zanichelli, vice presidente e segretario, commercialista



**ORGANIZZA PER IL GIORNO
19 GIUGNO 2015 ALLE ORE 14,30
presso la sede dell'Università Telematica Pegaso
Via Faenza n. 48 - Firenze**

**CONVEGNO
SU
LE RECENTI NORME E
DISPOSIZIONI SULLA RIFORMA DEL CATASTO**

PROGRAMMA

Ore 14,00 - Registrazione dei partecipanti

Ore 14,30 - Inizio lavori

Moderatori: **Avv. Gabriele Bruyere** – Presidente Nazionale UPPI - **Prof. . Gilberto Baldazzi** – Coordinatore Nazionale UPPI

INTRODUZIONE

Avv. Gabriele Bruyere – Presidente Nazionale UPPI

Ing. Paolo Morini – Responsabile Università Telematica PEGASO sede di Firenze

Prof. Dott. Gilberto Baldazzi – Presidente Provinciale UPPI Firenze

Ing. Marco Bartoloni Presidente Ordine Ingegneri Firenze

Geom. Stefano Nicolodi Presidente Collegio Geometri Firenze

Arch. Marzia Magrini Presidente Ordine Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Firenze

Rag. Alberto Bruni – Presidente Provinciale ANACI

Geom. Aurelio Fracasso – Presidente Provinciale FNA

Geom. Alessandro Ferrari – Presidente Provinciale Confart Amministratori

Davide Settimelli Responsabile A.N.AMM.I Firenze

Ore 15,15 – Dott.ssa Gabriella Alemanno – Vicedirettore dell'Agenzia delle Entrate e Responsabile del Territorio

"Orientamenti in relazione alla Legge 23/2014" -Riforma aspetti e linee guida delle deleghe fiscali in materia di catasto

Ore 15,45 – Sen. Mauro Maria Marino – Presidente della Commissione Finanze e Tesoro del Senato

Ore 16,15 – Geom. Antonio Benvenuti – Vice Presidente Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Ore 16,45 – Ing. Paolo Morini – Commissione Urbanistica Nazionale UPPI

"Aspettando la riforma tra promesse e insidie" – Riforma del Catasto-Commissioni Censuarie

Ore 17,15 - Prof. Alessandro Bianchi Magnifico Rettore Università Telematica Pegaso

"Rigenerazione e uso del suolo"

Ore 17,45 – Prof. Rocco Curto – Direttore Dipartimento di Architettura e design DAD Politecnico Torino

"Anticipare la riforma del Catasto con la fiscalità più equa: la sperimentazione su Torino con l'introduzione del vincolo della parità del gettito"

Ore 18,15 – Francesco Casini -*Sindaco del Comune di Bagno a Ripoli* – Delegato Finanza Locale ANCI

"Orientamento dei Comuni di Italia"

Ore 18,45 – Dott. Jean-Claude Mochet – Commissione Fiscale Nazionale UPPI

"La tassazione sulla casa alla luce della riforma del Catasto: preoccupazioni e soluzioni"

Ore 19,15 – Sponsor index

DIBATTITO

Ore 19.45 CHIUSURA LAVORI

Attribuiti crediti formativi da parte di:

