

UPPI nazionale

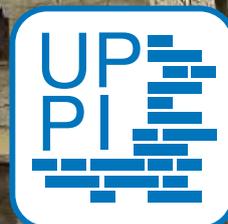
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

N.1|2021

www.uppi.it



PISTOIA 22-23 OTTOBRE 2021
ASSEMBLEA NAZIONALE UPPI



- 3 EDITORIALE DEL PRESIDENTE NAZIONALE
Avv. Gabriele Bruyère
- 3 COMUNICATO STAMPA
Presidenza Nazionale
- 5 RICORRE GENOVA-SORRENTO-STRASBURGO LE TAPPE FONDANTI DELL'UPPI
Avv. Nerio Marino
- 8 IL PICCOLO PROPRIETARIO AL CENTRO DELLA RIFORMA FISCALE
Dr. Jean-Claude Mochet
- 9 "E QUINDI USCIMMO A RIVEDER LE STELLE"
Avv. Paolo Morandi
- 10 ABBASSI L'AFFITTO? L'IMU SI DIMEZZA. VIA ALL'OPERAZIONE SBLOCCA IMMOBILI. L'UPPI DI FIRENZE "ANCORA APRIPISTA" PER LA PACE TRA PROPRIETARI E INQUILINI.
Avv. Giovanni Baldazzi
- 11 IL RICORSO EX ART. 696 BIS CPC IN MATERIA DI LOCAZIONE
Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso
- 13 SCONTO AFFITTO
Dott. Paolo Ciri
- 14 LA DONAZIONE INDIRETTA
Dott. Stefano Sabatini
- 15 PROGRAMMA DELL'ASSEMBLEA
- 16 PISTOIA
La Redazione

2



Pistoia - Piazza del Duomo

DIRETTORE
Arch. Marco Ravera

COMITATO REDAZIONALE
Arch. Paolo Allasio
Avv. Francesco Liore
Arch. Marco Ravera

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

EDITORIALE DEL PRESIDENTE

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale Uppi

UPPI
nazionale

"The beginning is always today"

(l'inizio è sempre oggi) sono parole scritte nell'Ottocento da una scrittrice inglese che rispecchiano bene l'atteggiamento con il quale l'UPPI ha vissuto la quotidianità di questi due anni tremendi ed impensabili che gradatamente, forse, ci stiamo lasciando dietro. Non abbiamo permesso che questa tempesta ci travolgesse come hanno fatto altri, ma con grande abnegazione vi abbiamo navigato dentro non fermandoci mai nell'attesa che passasse; ed abbiamo continuato a sfruttare al meglio il vento nella consapevolezza che i risultati, dopo, sarebbero comunque arrivati.

Questo numero della nostra rivista annuale rappresenta senza dubbio una prospettiva di ripartenza e di ripresa di una agognata normalità cui diamo corso proprio attraverso la nostra Assemblea Nazionale, riscoprendo la passata piacevole abitudine, finalmente tolte le restrizioni, di rivederci e di stare insieme almeno una volta l'anno non solo per i compiti istituzionali previsti dallo Statuto, ma per continuare a dimostrare che l'UPPI è sempre presente, come lo è stata nel corso dei periodi più bui della pandemia e che continua a lavorare a favore della casa e della proprietà immobiliare che sono fondamentali per sostenere il nostro paese nella fase della ripartenza: e ciò proprio perché il comparto immobiliare continua ad essere ed è uno dei punti di forza della economia italiana.

Non vi è dubbio che l'UPPI è considerata oggi la maggiore organizzazione della proprietà immobiliare e tale riscontro è provato non solo dalle costanti pubblicazioni da parte dei più importanti quotidiani italiani dei nostri articoli, dei nostri comunicati, delle nostre iniziative, ma dalla sempre maggiore richiesta di partecipazione dei nostri dirigenti a trasmissioni radiofoniche e televisive di importanza nazionale e di grande risonanza ed ascolto, ed ai maggiori Webinar che si sono svolti in questi due anni. E ciò che più ci gratifica è che finalmente siamo ascoltati dalle forze politiche quando si tratta di emettere provvedimenti per il comparto immobiliare anche dal punto di vista tecnico e fiscale.

Che dire di più. L'UPPI ha finalmente fatto quel salto di qualità che tutti si aspettavano; ed il merito di tutto ciò è del costante lavoro, della seria preparazione

e della abnegazione dei nostri dirigenti provinciali e nazionali ai quali rivolgo il mio personale ringraziamento e quello dell'UPPI per quanto sono riusciti a compiere anche nel corso della pandemia Covid-19. In un momento di grande disagio e di estrema difficoltà l'UPPI è stata chiamata ad una grande prova collettiva di responsabilità e maturità, e nonostante vi siano state forti contrazioni e limitazioni anche a seguito dei Decreti e delle Ordinanze che si sono susseguite quasi giorno dopo giorno, i nostri Dirigenti che operano nelle sedi provinciali e i dirigenti nazionali hanno affrontato con forza e coraggio questa fase così delicata con creatività e anche fantasia continuando ad offrire i servizi necessari ai proprietari immobiliari, ai piccoli proprietari immobiliari, per tutte le problematiche che si ponevano anche in riferimento ai bonus fiscali per le ristrutturazioni introdotti dal Governo e che sono sicuramente fonte di problematiche a livello condominiale.

In conclusione, nel richiamare quanto scritto alcuni mesi orsono da Francesco Alberoni su un quotidiano nazionale a proposito dell'epidemia: "dopo la distruzione c'è la ricostruzione" la nostra sfida è quella di continuare a costruire il nostro futuro per cui anche nell'Assemblea Nazionale che finalmente si terrà a giorni dobbiamo con forza affermare la necessità che l'UPPI continui ad essere sempre presente nella pratica operativa quotidiana come ai tavoli istituzionali, per continuare a fare sentire la nostra voce nell'interesse della proprietà immobiliare, della piccola proprietà immobiliare. Con questa determinazione potremo definire i nostri obiettivi per un rafforzamento delle nostre sedi provinciali, un aumento degli associati, con cui condividere nuovi percorsi, primo fra i quali l'introduzione di una normativa per l'uso diverso dall'abitazione che è necessaria in funzione di una ripresa che faccia venire meno i disagi che le attività commerciali, artigianali ed industriali stanno vivendo con una deleteria ripercussione sui rapporti locativi e conseguentemente sui proprietari immobiliari. In questo contesto il mio personale augurio è quello di rivedervi all'Assemblea pronti per le sfide che ci attendono e che non sono poche.

Avv. **Gabriele Bruyère**
Presidente Nazionale



Avv.
Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale

COMUNICATO STAMPA

L'U.P.P.I. SOLLECITA IL GOVERNO A PROROGARE I BONUS FISCALI SULLA CASA IN SCADENZA A DICEMBRE

L'U.P.P.I. chiede al Governo di provvedere, in tempi brevi, alla proroga, per tutto il 2022, delle detrazioni fiscali sulla casa, Bonus Ristrutturazioni, Bonus facciate, Ecobonus e Sismabonus, in scadenza al 31 dicembre 2021.

La proroga dovrebbe essere immediata e non farsi attendere fino alla legge di bilancio 2022 poiché l'incertezza frena la crescita e i proprietari, che non sono certi di poter contare sulla proroga, esitano ad avviare nuovi interventi, con un impatto negativo anche sull'occupazione.

Nonostante il Superbonus 110% abbia focalizzato l'attenzione del legislatore ottenendo la proroga a tutto il 2022 e il Governo ne stia già valutando la proroga al 2023, l'importanza delle detrazioni "ordinarie" sul recupero edilizio, sulla riqualificazione energetica, sulla riduzione del rischio sismico e sulla riqualificazione delle facciate è sotto gli occhi di tutti e i numeri lo dimostrano. Infatti il Superbonus 110% non sostituisce queste ultime detrazioni, meno ricche e tuttavia più utilizzate per la semplicità di applicazione da parte dei piccoli proprietari.

Gli incentivi fiscali per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica rappresentano il principale stimolo agli investimenti diretti al miglioramento strutturale e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio. Dal 1998 al 2020 il patrimonio immobiliare è stato oggetto di oltre 21 milioni di interventi, con l'attivazione di investimenti pari a oltre 346 miliardi di euro. Nel biennio 2018-2019 sono stati portati in detrazione, per il recupero edilizio svolto negli anni 2017-2018, 12,7 miliardi di euro contro gli 11,3 miliardi di euro del biennio 2016-2017, mentre, per quanto riguarda la riqualificazione energetica, sono stati portati in detrazione 2 miliardi di euro, contro i circa 2,8 del biennio precedente.

Di particolare importanza riveste anche la proroga della possibilità per il proprietario, in luogo della fruizione diretta della detrazione fiscale, di "monetizzare" tale detrazione attraverso un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore (cd. "sconto in fattura") oppure la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Per l'U.P.P.I. solo un alleggerimento della tassazione sulla proprietà immobiliare consentirà al settore di riacquistare spinta e di giovare all'economia del Paese intero permettendo al PIL di riprendere a crescere.

Roma, 6 settembre 2021

Il Presidente Commissione Fiscale UPPI
Dott. Jean-Claude Mochet

Il Presidente Nazionale UPPI
Avv. Gabriele Bruyère

RICORRE GENOVA-SORRENTO-STRASBURGO LE TAPPE FONDANTI DELL'UPPI

UPPI
nazionale

Avv. Nerio Marino

GENOVA 18 GIUGNO 1974

Correva il mese di Maggio 1974: "eravamo quattro amici al bar" (Genova, rione di Sturla): Vittorio Barillaro, Elio Catanea, Vittorio Marchini e il sottoscritto. Si discute come reagire all'esito negativo ed umiliante di un incontro avvenuto dai primi tre, dirigenti dell'ANAI (oggi ANACI), a Roma con i dirigenti di una nota associazione di proprietari.

Dopo ampia discussione, chiesi quarant'otto ore per pensare cosa fare e poi riferire.

L'idea fu quella di costituire un'associazione di proprietari immobiliari concorrente.

Superato un certo scetticismo iniziale, fu concordato di provarci e venni officiato di predisporre lo statuto.

Ciò feci, inserendo all'ultimo momento la clausola che prevedesse l'estensione futura anche a livello internazionale. Nasceva l'associazione di proprietari, significativamente di "piccoli" proprietari, denominata UPPI e costituita nella città di Colombo il 18 Giugno 1974.

Assuntane la presidenza, iniziai l'oneroso impegno di diffonderla su tutto il territorio nazionale. Oggi l'UPPI conta di oltre un centinaio di sedi nel nostro Paese con decine di migliaia di iscritti.

Le prime sedi ovviamente oltre Genova, furono Torino e Milano, con i compianti Quirino Laratti ed Enzo Cazzola.

Seguirono Firenze e Roma; quest'ultima non poteva che essere eletta sede nazionale dell'associazione retta per molti anni dal segretario Giuseppe Mannino.

Furono anni d'intensa attività sindacale: gli anni del famigerato "equo canone" e del "blocco degli sfratti".

Gli anni passavano e l'associazione andava estendendosi su tutto il territorio nazionale, costituendo sedi in tutti i capoluoghi di provincia e annessi comuni.

Passarono oltre vent'anni: i tempi erano maturi per tentare la grande avventura: esportare in tutto il mondo, laddove più significativa era la presenza della comunità italiana, il messaggio universale dell'UPPI.



Avv. Nerio Marino
Presidente U.P.P.I.
International e
Union Paneuropéenne
de la Propriété
Immobilière



SORRENTO: 8 NOVEMBRE 1996.

Viene costituita l'UPPI Internazionale, da me presieduta dopo aver lasciato la presidenza nazionale retta ininterrottamente per oltre un ventennio.

Le prime sedi d'oltre oceano furono negli Stati Uniti: a Novembre vennero stretti i rapporti di collaborazione con l'ACIM (Associazione Cattolica degli Immigrati Italiani). Ogni volta che approdavo nella città della "Grande Mela" venivo ospitato in una trasmissione televisiva in lingua italiana. Ma se così grande interesse aveva suscitato l'UPPI negli Stati Uniti perchè non estendere l'iniziativa presso gli altri Paesi? Viaggiando per il mondo ebbi modo di constatare che issare la bandiera in altri Paesi d'oltre oceano avrebbe avuto altrettanto successo. Fu così la volta dell'Australia, dell'Argentina, del Brasile, dell'Uruguay. Ma il più prestigioso riconoscimento venne dall'ONU per l'invito rivolto all'UPPI, quale unica associazione italiana di categoria a carattere internazionale, a partecipare alla "Conferenza Mondiale degli Insedimenti Umani- Habitat II", svoltasi quell'anno ad Istanbul (la precedente si era tenuta vent'anni prima a Vancouver), conferenza mondiale che vide la partecipazione di 185 Paesi e ben 800 Associazioni provenienti

da tutto il mondo, con conferimento al sottoscritto dell'alto onore di tenere la relazione introduttiva dei lavori della specifica sessione dedicata ai problemi della casa del mondo, denominata "House Solution". L'eco della dimensione che aveva assunto la nostra associazione si stava diffondendo sempre più: fu così che anche RAI INTERNATIONAL, allora diretta da Renzo Arbore, mi invitò a tenere sui temi immobiliari una serie di trasmissioni dirette agli italiani nel mondo, invito che accettai di buon grado pur sapendo che avrei dovuto trasferirmi a Roma ogni settimana tenendomi le trasmissioni dall'emittente di Saxa Rubra.

A questo punto poteva ritenersi aver raggiunto l'apice del successo.

Non era così!

Accadeva che ogni volta che eravamo convocati presso le Commissioni Parlamentari, alle nostre legittime istanze, a tutela degli interessi rappresentati, ci veniva detto che molte di tali istanze non potevano essere prese in considerazione perchè vincolati da diverso orientamento dell'Europa.

Detto, fatto! Bisognava incidere a livello europeo: in tale ambito era necessario che l'UPPI avesse uno specifico riconoscimento anche in quella sede.

STRASBURGO 16 APRILE 1999.

Viene costituita l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière (UPPI EUROPEA) con sede a Strasburgo.

Vengo eletto Presidente e da quell'evento è cominciato il giro delle principali città del Continente per costituirvi sedi, attestando così la nostra presenza.

Venivano costituite le prime a: Lisbona, Barcellona, Nizza, Londra e, da ultimo, in Bulgaria a Sofia. Prossime mete la Germania e l'Olanda.

Con la Svizzera, avendo l'associazione dei proprietari immobiliari di quello Stato natura cantonale, veniva stabilito di costituire un gemellaggio con l'UPPI sancito poi ufficialmente al Congresso di Santa Margherita Ligure tenutosi il 16-19 Ottobre 2014.

Il primo successo dell'Uppi continentale veniva conseguito a Nizza, al vertice Europeo dei Capi di Stato (7-10 Dicembre 2000). L'UPPI (edizione Strasburgo) era stata la sola associazione europea di categoria invitata a quel consesso, contribuendo a far sì che nella Carta sui Diritti Fondamentali dell'Unione Europea fosse compreso il diritto di proprietà.

Precedentemente l'UPPI era stata protagonista alla Conferenza dei Capi di Governo che si era tenuta ad Helsinki (10-12 dicembre 1999) sulla riforma dell'art.17 del Trattato tra gli Stati-aderenti.

Negli anni, l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière è stata più volte accreditata a Bruxelles presso la Commissione per le Petizioni, come alla seduta del 19 Dicembre 2007 durante la quale fui ammesso ad esporre le nostre tesi.

La Commissione, presieduta dal polacco On. Libiki, si era riservata di decidere se accogliere o meno tali tesi. La petizione veniva ammessa ed iscritta nell'apposito registro con il numero 1456/07.

Ritornai a Bruxelles e compresi che prima o poi saremmo stati accreditati al Parlamento Europeo: siamo in attesa, dopo quattro anni dalla richiesta, della decisione assunta dalla Commissione.

Va, infine, sottolineato che tra le iniziative intraprese da UPPI International si annovera quella di proclamare il 10 Dicembre "Giornata Europea della Casa", coincidendo tale data, come tradizione, con il trasferimento a Loreto della casa di Nazaret.

Attendiamo ora le decisioni del Vaticano e della Commissione Europea.

Non posso concludere questo breve excursus storico dell'UPPI senza avere prima evidenziato come i risultati finora conseguiti siano frutto dell'impegno quotidiano profuso dai suoi dirigenti e dal personale tutto quotidianamente impegnato ad ogni livello.

Ad essi va rivolto il più sentito ringraziamento.



Il Governo Draghi ha annunciato che tra gli obiettivi di politica economica per il prossimo triennio, vi è il progetto di una ampia riforma fiscale per semplificare e razionalizzare la struttura del prelievo, riducendo gradualmente il carico fiscale e preservando la progressività.

La riforma sarà accompagnata dalla istituzione del nuovo "fondo per l'attuazione della riforma fiscale" e dall'eventuale incremento delle risorse che potranno essere iscritte nel fondo "fedeltà fiscale", istituito con la legge di Bilancio 2021 e da alimentare con i proventi delle maggiori entrate legati all'aumento della compliance che verranno successivamente restituiti, in tutto o in parte, ai contribuenti sotto forma di riduzione del prelievo.

Tra gli obiettivi principali vengono citati: - migliorare la governance del sistema fiscale; - sostenere la crescita del Paese ed elevare la qualità dei servizi resi ai contribuenti-utenti, - favorire la compliance volontaria e prevenire gli inadempimenti tributari, - contrastare l'evasione e l'elusione fiscale, - assicurare la legalità negli ambiti di competenza, - contribuire al conseguimento di altri obiettivi di finanza pubblica.

L'U.P.P.I. auspica che all'interno di tale riforma trovino spazio le istanze dei piccoli proprietari, nello specifico, sempre nell'ottica della semplificazione, che il Governo introduca una cedolare secca per i contratti di locazione di negozi, uffici e di tutti gli immobili commerciali e che l'attuale cedolare secca al 10% per le locazioni abitative a canone concordato stipulate nei comuni ad alta densità abitativa venga estesa a tutti i comuni italiani.

Fin dal 2013 l'U.P.P.I. si è battuta per l'introduzione dell'imposta sostitutiva, avanzando la necessità di una tassazione certa, equa e trasparente anche per le locazioni ad uso diverso dall'abitazione. La cedolare secca ha rappresentato un grosso successo nella lotta all'evasione, così come documentato dalla stessa nota al Documento di Economia e Finanza 2020 che riporta, quale beneficio della sua introduzione, l'essere riuscita a dimezzare del 50,45% l'evasione tributaria negli affitti abitativi.

L'U.P.P.I. si chiede quale lotta all'evasione si pensi ragionevolmente di portare avanti se ci si priva di strumenti adeguati ed efficaci, come quello rappresentato dalla cedolare secca. Per il Governo si tratta di un problema di coperture. Ep-

pure dovrebbe investire poco meno di 160 milioni di euro, che si ridurrebbero ulteriormente valutando anche l'impatto di ritorno che la cedolare secca avrebbe avuto nella conseguente emersione del sommerso. Ben poca roba, inoltre, se si pensa che, per la Difesa, è stato previsto di sbloccare oltre 7 miliardi di euro da destinarsi a progetti nel settore militare e negli armamenti. Il Governo, insomma, fatica a trovare le coperture per investire nel settore immobiliare, che, insieme al settore edile ed al loro indotto, è volano di buona parte dell'economia italiana.

Oltre al tema della cedolare secca l'U.P.P.I. suggerisce al Governo un incremento della deduzione forfetaria IRPEF dal 5 al 15% sui canoni di locazione per i contratti che non hanno potuto beneficiare della cedolare secca al 21% e la messa a regime delle detrazioni fiscali sulla casa, Bonus Ristrutturazioni 50%, Bonus Facciate 90%, Ecobonus e Sismabonus, in scadenza al 31 dicembre 2021, che consentirebbe la programmazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, con un impatto positivo anche sull'occupazione.

Sarebbe opportuno, a tal proposito, rendere definitiva la possibilità per il proprietario, in luogo della fruizione diretta della detrazione fiscale, di monetizzare tale detrazione attraverso un contributo anticipato sotto forma di sconto da fornitore (cd. "sconto in fattura") oppure la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Il successo di tale facoltà è sotto gli occhi di tutti e consente a tutti i proprietari di poter beneficiare delle detrazioni fiscali, anche a quelli con redditi più bassi.

Netta contrarietà invece sul fronte della Riforma del Catasto, poiché, realizzata con tali presupposti e in un momento così critico e delicato per il Paese, porterebbe a sicuri effetti negativi, dal momento che la revisione delle rendite catastali si tradurrebbe in un aumento della pressione fiscale sugli immobili, già ai massimi livelli.

Per l'U.P.P.I. solo un alleggerimento della tassazione sulla proprietà immobiliare consentirà al settore di riacquistare spinta e di giovare all'economia del Paese intero permettendo al PIL di riprendere a crescere.

Dott. Jean-Claude Mochet
U.P.P.I. VALLE D'AOSTA e Presidente della Commissione Fiscale Nazionale



Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente
Commissione
Fiscale U.P.P.I.

“E quindi uscimmo a riveder le stelle”

Avv. Paolo Morandi

UPPI
nazionale

Ho ripreso il famoso verso dantesco per esprimere il senso di liberazione che, dopo oltre un anno e mezzo dall'inizio della crisi pandemica e di incontri necessariamente tenuti a distanza, deriva dal potere finalmente tenere in presenza la prossima Assemblea Nazionale U.P.P.I.

L'Assemblea Nazionale che non è stato possibile tenere a Pistoia nella primavera del 2020 a causa delle restrizioni anti COVID 19 si terrà il giorno 23.10.2021 nella stessa città.

Era stato deciso di tenere l'Assemblea Nazionale a Pistoia per celebrare il 40° anno dalla costituzione nel 1980 della Sede Provinciale dell'U.P.P.I.

La scelta di tenere l'Assemblea Nazionale a Pistoia è motivo di orgoglio e di soddisfazione per una sede provinciale nata dietro impulso di pochi, volenterosi amici, che, prendendo esempio dalla costituzione negli anni immediatamente precedenti di alcune sedi U.P.P.I. in altre province, vollero dare la migliore tutela ai diritti di coloro che per diventare titolari di una proprietà immobiliare, anche di modesto valore, avevano profuso le energie ed i risparmi di una vita.

E' il caso di ricordare che all'epoca era da poco entrata in vigore la legge c.d. dell'equo canone (L.392/78) che, pure costituendo un primo passo per superare la situazione annosa di un blocco quasi generalizzato dei contratti locativi, imponeva comunque pesanti vincoli sulla misura dei canoni e la durata dei contratti.

In quel momento il maggiore sforzo di U.P.P.I. Pistoia consistette nel fare comprendere ai locatori che per poter affermare i loro diritti dovevano attenersi alle regole imposte da tale nuova normativa così da evitare di prestare il fianco ad onerose rivendicazioni e pretese da parte dei conduttori e dell'Erario.

Nel corso degli anni la linea di condotta costantemente tenuta da U.P.P.I. Pistoia, in conformità alle indicazioni date dalla Dirigenza Nazionale, è

stata quella di indicare ai propri soci i massimi vantaggi ottenibili sempre nel rispetto della normativa vigente.

Tale linea di condotta evidentemente è stata apprezzata dai soci se, pure con un fisiologico ricambio, nel corso degli anni sono divenuti sempre più numerosi.

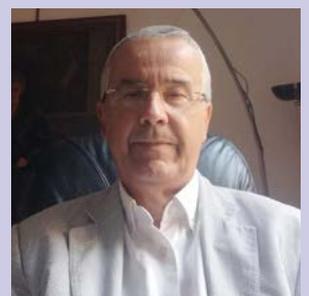
Peraltro è doveroso dare atto che l'apprezzamento da parte dei soci e l'incremento del loro numero è da attribuire anche a coloro che nel tempo si sono avvicinati alla Dirigenza Nazionale dell'U.P.P.I. perché hanno saputo focalizzare l'attenzione del Legislatore verso il ceto dei piccoli proprietari immobiliari ottenendo in diverse occasioni l'adozione di norme che, andando incontro agli interessi della categoria, nel contempo hanno favorito l'investimento nel mercato immobiliare da parte delle famiglie e conseguentemente lo sviluppo del tessuto economico e sociale del nostro Paese.

In ultimo preme ricordare che nel corrente anno 2021 a Pistoia si celebra l'Anno Santo Jacopeo (o Jacobeo). Fino dall'anno 1145 il Santo Vescovo Atto introdusse a Pistoia il culto dell'apostolo Giacomo (Jacopo), che si venerava in Spagna a Santiago de Compostela, ottenendo in dono dalla città spagnola una reliquia del Santo che si conserva ancora oggi nella Cattedrale.

Per disposizione di Papa Francesco chi partecipa all'Anno Santo Jacopeo, che viene celebrato esclusivamente negli anni in cui il 25 luglio, festa del patrono, cade di domenica, può lucrare l'indulgenza plenaria (per maggiori info <https://www.pistoiaiacobeo.it>).

In attesa di potere incontrare e dare personalmente il benvenuto a coloro che parteciperanno all'Assemblea Nazionale del 23.10.2021, porgo a tutti i saluti più cordiali.

Avv. Paolo Morandi
Presidente U.P.P.I. Pistoia



Avv. Paolo Morandi
Presidente U.P.P.I. Pistoia

**ABBASSI L'AFFITTO? L'IMU SI DIMEZZA.
VIA ALL'OPERAZIONE SBLOCCA IMMOBILI.
L'UPPI DI FIRENZE "ANCORA APRIPISTA"
PER LA PACE TRA PROPRIETARI E INQUILINI.**

Avv. Giovanni Baldazzi

L'Uppi di Firenze, da sempre impegnata fin dalle origini della stessa associazione che ne determinò la nascita, ancora fa milizia come a quel tempo per affrancare la contrapposizione tra proprietari e inquilini.

Uppi ha ottenuto dal Comune di Firenze la riduzione ulteriore dell'IMU che scende dallo 0,57% (già ridotta del 75% disposto dall'art.1 comma 760, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160) allo 0,46% in cambio della riduzione del 10% del canone massimo per i contratti concordati.

L'accordo sottoscritto fra Uppi e le altre associazioni sindacali dei proprietari e inquilini prevede proprio un incentivo sugli affitti a canone concordato, quindi riguarda solo contratti 3+2, transitori e studenti, e un aiuto ai proprietari e inquilini con sconti sulle tasse e sgravi sulla locazione.

Tale operazione, che riguarda solo i nuovi contratti concordati stipulati dal 01 agosto al 31 di dicembre 2021, è stata adottata dopo il parere favorevole dell'Agenzia delle Entrate la

quale ha ribadito che l'applicazione di tale importante agevolazione aiuta le famiglie in questo periodo di pandemia. Questa misura provvisoria punta a sostenere le politiche abitative per la fragilità presenti nella nostra città e va a favorire la permanenza di lungo periodo di studenti e lavoratori.

Uppi ha contribuito in maniera determinante alla "pace" che stava compromettendosi fra le due categorie economiche creando il primo caso in Italia con associazioni di inquilini e proprietari che interagiscono per il bene della collettività colpita dalla grave pandemia.

L'Amministrazione Comunale, presso la quale Uppi ha sempre avuto un ruolo anche diretto, si è resa disponibile ricevendo il plauso di tutte le parti interessate.

Avv. Giovanni Baldazzi
Presidente Provinciale UPPI
Area Metropolitana Fiorentina
Componente della Direzione Nazionale



*Avv. Giovanni
Baldazzi*
U.P.P.I. Firenze



IL RICORSO EX ART. 696 BIS CPC IN MATERIA DI LOCAZIONE

Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso

In materia di locazione il conduttore può avvalersi dello strumento di cui all'art. 696 bis cpc per ottenere l'adempimento dell'obbligo del locatore di eseguire i lavori straordinari? Ed in caso di risposta affermativa in presenza di quali condizioni e presupposti.

L'art. 696 bis c.p.c. è stato introdotto con **D.L. n. 35/2005**, e ha previsto una peculiare ipotesi di accertamento tecnico preventivo, **finalizzato alla composizione della lite**, e limitato ai giudizi in materia di obbligazioni contrattuali o da fatto illecito.

E' stato inserito al fine di evitare l'instaurazione di un giudizio contenzioso quando ciò che divide le parti è solo qualcosa che può essere accertato con una consulenza tecnica, così che le parti discutano tra loro non in ordine all'an dell'obbligazione ma solo in ordine al quantum.

In considerazione di ciò, la "consulenza tecnica preventiva i fini della composizione della lite" non è soggetta ai presupposti di ammissibilità previsti per l'accertamento tecnico preventivo di cui all'art. 696 c.p.c., ma è soggetta, ovviamente, ai presupposti intrinseci alla sua *ratio*, atteso che a ragionare diversamente, essa diverrebbe strumento di duplicazione dei giudizi e di allungamento dell'esito delle controversie, poiché molte controversie finirebbero per articolarsi in un duplice procedimento, prima di "consulenza tecnica preventiva" e poi di contenzioso ordinario, con duplicazione del carico di lavoro degli uffici, allungamento dei tempi di definizione delle controversie e maggiore carico di spese per le parti.

In tal senso si esprime anche la giurisprudenza - richiamando i principi generali del processo civile - affermando che la consulenza tecnica

preventiva in questione non può essere disposta quando la decisione della controversia implicherebbe la soluzione di questioni giuridiche complesse o l'accertamento di fatti che esulino dall'ambito delle indagini di natura tecnica, nonché in assenza di accordo tra le parti, quando l'espletamento della consulenza determinerebbe di fatto il trasferimento e la compressione in sede sommaria di attività istruttorie complesse tipiche del giudizio a cognizione piena (Tribunale di Pavia 14.07.2008).

Nel caso sottoposto all'esame del Tribunale di Catania, il conduttore ricorrente, affermando di condurre in locazione da oltre 50 anni l'immobile di proprietà della parte resistente, giusto contratto di locazione ad uso abitativo con ricorso ex art. 669 bis cpc, sosteneva la carenza di interventi di manutenzione straordinaria del bene ad opera del locatore, imputandogli la violazione degli obblighi contrattuali e chiedeva ammettersi CTU al fine di accertare tutti i difetti ed i vizi dell'appartamento elencati in ricorso, quantificare i costi necessari per rendere l'immobile idoneo ad abitarvi ed al fine di calcolare l'equo canone in considerazione delle caratteristiche dell'immobile.

Il locatore resistente si costituiva contestando la ricostruzione dei fatti operata dalla parte ricorrente. In particolare, documentava con la produzione di un atto di intimazione di sfratto che a causa della persistente morosità del conduttore, aveva già dovuto adire il Tribunale di Catania per chiedere la convalida dell'intimato sfratto per morosità, nonché l'ingiunzione di pagamento dei canoni di locazione e la risoluzione del contratto per inadempimento. Detta procedura si era poi conclusa in sede di mediazione avviata a seguito dell'opposizione del convenuto.



Avv. Claudia
Carmen Caruso
U.P.P.I. Catania



Avv. Gaetano Fabio
Fiamma
U.P.P.I. Catania

La causa veniva transatta in sede di mediazione, come da verbale di mediazione, il cui contenuto di seguito testualmente si riporta:

" 1) contestualmente alla sottoscrizione del presente verbale le parti sottoscrivono nuovo contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in; 2) il (conduttore) si impegna ed obbliga ad eseguire

i seguenti interventi manutentivi: a) adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente; b) pitturazione pareti e soffitti; c) manutenzione infissi e porte interne;3) **In ragione dell'intervenuto accordo le parti dichiarano di rinunciare a qualsivoglia domanda, pretesa ed eccezione formulata in seno al giudizio pendente innanzi il Tribunale Civile di Catania** ed in particolare le parti dichiarano di rinunciare a qualsivoglia preteso credito connesso, dipendente e/o discendente dall'intercorso rapporto locativo, intendendo con la sottoscrizione del contratto di cui al punto 1 del presente verbale novare integralmente il rapporto negoziale esistente; 4) Stante l'intervenuto accordo il giudizio pendente innanzi al Tribunale Civile di Catania sarà nell'accordo delle parti, le quali sin d'ora autorizzano i rispettivi procuratori, abbandonato ai sensi dell'art. 309 c.p.c. per essere quindi cancellato e mai più riassunto con integrale compensazione delle spese di lite.

Queste sono state, in modo sintetico, le questioni poste all'attenzione del G.U. che doveva decidere sull'accoglimento o meno del ricorso proposto.

Il Giudice con relativa ordinanza ha puntualizzato che "nel caso che occupa, la consulenza tecnica preventiva ex art. 696 bis c.p.c. non appare strumento adeguato a dirimere la situazione di conflitto esistente tra le parti, non essendo affatto finalizzata alla composizione della lite. Ritenuto che, infatti, stando alle reciproche allegazioni ed avendo la resistente offerto

una rappresentazione dei fatti diversa rispetto a quella riferita dal ricorrente, la domanda non può trovare accoglimento, poiché presupposto per la nomina di CTU, è che la controversia abbia come unico punto di dissenso ciò che, in sede di processo di cognizione, può costituire oggetto di consulenza tecnica, acquisita la quale dovrebbe apparire probabile la conciliazione non residuando – con valutazione da compiersi in concreto ed ex ante – altre questioni controverse. Ritenuto che, invece, deve escludersi, che il giudice possa fare luogo alla consulenza tecnica richiesta, quando la parte convenuta contesti altri profili delle ragioni della parte ricorrente diversi da quelli che potrebbero essere "risolti" da una consulenza tecnica d'ufficio o, comunque e per qualunque ragione, si dichiari indisponibile a un tentativo di conciliazione della lite. Considerato, peraltro, che lo stesso ricorrente in seno al ricorso, chiede "nell'ipotesi in cui venga accertato quanto sopra e nell'ipotesi in cui il tentativo di conciliazione da parte del CTU dovesse essere infruttuoso, si chiede l'emissione di un provvedimento urgente ex art. 700 cpc per eliminare i pericoli alla salute derivanti dalla presenza di vasca di raccolta d'acqua in eternit collocata in sito pericolante, nonché per rendere l'impianto elettrico a norma di legge". Ritenuto che tale domanda, peraltro inammissibile in rito, in quanto avanzata in senso condizionato all'esito della CTU (e dunque anche senza allegazione in ordine ad un periculum attuale), costituisce ulteriore indice dell'inadeguatezza dello strumento giuridico azionato."

Di conseguenza, così come motivato dal Tribunale di Catania, lo strumento di cui all'art. 696 bis c.p.c. non può essere validamente esperito qualora la consulenza tecnica preventiva non sia oggettivamente in grado di dirimere il conflitto sorto tra le parti e vengano prospettate dalle parti questioni di diritto da accertare.

Avv. Claudia Carmen Caruso
Avv. Gaetano Fabio Fiamma



Parlamo qui del cosiddetto "sconto affitto". Cioè del frequente caso in cui ci si accorda affinché alcuni lavori nell'immobile del proprietario siano eseguiti dall'inquilino, che poi recupera le spese per compensazione, non pagando qualche mensilità o pagando una cifra inferiore per qualche tempo.

Il proprietario è portato a denunciare il canone effettivamente percepito, quello del bonifico ricevuto. Ma così facendo commette evasione fiscale. Infatti egli riceve un canone in parte in soldi ed in parte in lavori, ma è l'intera somma che va dichiarata !

Passiamo ad un esempio: canone di 500,00 euro, ridotto a 300,00 per primi dieci mesi perché l'inquilino effettua 2.000,00 euro di lavori. Arriverà un bonifico di 300,00 euro, ma il canone effettivo è di 500,00 euro. Ed è su 500,00 che vanno pagate le imposte, Irpef o cedolare che siano.

Questo ragionamento, già facilmente condivisibile sul semplice piano logico, è confortato, ovviamente, dalla giurisprudenza. Ad esempio Commissione Tributaria Regionale Lombardia(2134/13/2020) e Cassazione (15808/2006).

Chiarito ciò, alcune considerazioni. Sia per logica che per sentenza il ragionamento di cui sopra vale per quei lavori destinati a rimanere "acquisiti dal locatore al termine del contratto", come recitano le due citate sentenze.

Se l'inquilino spende dei soldi per gli arredi o gli elettrodomestici, che poi asporterà a fine locazione, non vi è un arricchimento fiscalmente imponibile in capo al proprietario bensì semplicemente una riduzione del canone per i primi periodi (e, a ben vedere, non si può però neppure parlare di migliorie o lavori all'immobile). Ne consegue che nell'uno e nell'altro caso sarà opportuno specificare bene nel contratto, o in un allegato, quali lavori o acquisti vengono fatti, descrivendone la natura, il dettaglio, i singoli costi e la destinazione finale. Per esempio: la apposizione di quadri o una particolare decorazione murale, vanno considerati spesa dell'inquilino o abbellimento architettonico con conseguente acquisizione al proprietario e quindi definitivamente destinati a restare nell'immobile ?

Ed ancora, quali sono i presupposti per poter concordare questo genere di operazioni ? Beh, intanto, come detto, una descrizione accurata, non proprio un capitolato lavori ma quasi. Poi un "intuitu personae", cioè un buon grado di fiducia nell'inquilino che poi dovrà effettuare, o commissionare e dirigere i lavori. Infine, comunque, una occhiata finale del proprietario, previo permesso e appuntamento dell'inquilino occupante.

Infine. V'è comunque, in questi casi, un guadagno occulto non tassabile: fare dei lavori comporta o una fatica fisica oppure comunque un impegno nella ricerca dei materiali e dei fornitori. E sempre dispendio di tempo. Cose che il proprietario si evita. Poi, se dovesse provvedere il locatore, probabilmente perderebbe i canoni del periodo dei lavori. Delegando l'inquilino, invece, li incassa, almeno in buona parte.

Dott. Paolo Ciri

LA DONAZIONE INDIRETTA

Dott. Stefano Sabatini

Nella pratica notarile si verifica sempre più frequentemente che il prezzo o parte di esso venga corrisposto dall'acquirente -specie se giovane in procinto di 'metter su famiglia' con l'aiuto dei genitori: per molti Notai questo rappresenta un vero e proprio problema del quale infatti quasi mai si trova traccia negli atti di compravendita.

È, questo, un grave errore specie ove si ricorra a preventive formazioni di provvista su un fittizio conto del figlio con denaro dei genitori con successiva emissione di assegno circolare per celare la provenienza del denaro.

Il timore più diffuso affonda le sue radici nel dubbio storicamente radicato nelle menti di molti giuristi l'immobile ricevuto con donazione indiretta soggiace all'azione di riduzione o questa può coinvolgere solo un diritto di credito di pari valore?

La Suprema Corte ha stabilito, rivedendo le sue precedenti convinzioni, che nel caso di riduzione di una donazione indiretta di un immobile concretizzatasi nell'acquisto con denaro del disponente (es: padre) e nell'intestazione ad altro soggetto (es: figlio), non si applica il disposto dell'art. 560 del codice civile poiché l'azione non è rivolta ai beni donati ed alla loro titolarità ma al loro controvalore, mediante il metodo dell'imputazione: manca, infatti, la possibilità di ricorrere al recupero reale della titolarità del bene e quanto oggetto della donazione indiretta utilizzata per l'acquisto, potrà essere ottenuto dal legittimario leso con le modalità ordinarie tipiche del diritto di credito.

E ciò vale anche nell'ipotesi di fallimento del beneficiario, per cui la domanda dovrà esperirsi secondo il rito concorsuale dell'accertamento del passivo ex artt. 52 e 93 della legge fall.

Quindi l'immobile acquistato con utilizzo di denaro fornito dal disponente mediante donazione indiretta, non incontrerà alcun problema nella successiva sua circolazione non essendo gravata dagli ostacoli tipici dei beni di provenienza donativa, che, viceversa

molti problemi crea in caso di alienazione del bene od anche in caso di richiesta di finanziamento con lo stesso bene garantito. Recita, infatti, l'art. 561 e.e. : "gli immobili restituiti in conseguenza della azione di riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati".

Il principio enunciato dalla citata sentenza libera, finalmente, gli immobili acquistati con utilizzo di denaro non proprio mediante donazione indiretta, da tali problemi, rendendo quindi libero il donatario acquirente dell'immobile di farlo circolare liberamente o di offrirlo a garanzia di finanziamento.

Concludo quindi nel confermare che è inutile, anzi sbagliato, non far emergere la provenienza del denaro nella compravendita immobiliare da parte di soggetto diverso : alla luce della suddetta pronuncia della Cassazione non vi sono più elementi ostativi all'emersione in atto della esistenza di una donazione da parte del disponente (genitore) che molti Notai fanno addirittura intervenire all'atto.

Tale donazione sia che si consideri come contratto tra donante e venditore a favore del terzo donatario, sia come compravendita tra il donatario e il venditore con pagamento del prezzo, come adempimento del terzo, da parte del donante, supera l'impostazione formalistica valida per la donazione diretta il cui elemento caratterizzante è la presenza dei testimoni e secondo cui oggetto della liberalità può considerarsi solo ciò che è effettivamente fuoriuscito dal patrimonio del donante, apparendo invece rilevante la valutazione sostanziale, secondo cui oggetto della liberalità è ciò di cui il beneficiario si è arricchito.

Notevoli sono le conseguenze positive sia in relazione alla collazione, che all'azione di riduzione, con ripercussione anche per i terzi aventi causa dal donatario.

Dott. Stefano Sabatini
UPPI Ancona



si terrà

Venerdì 22 ottobre 2021 ore 15.30 – 18,30

la tavola rotonda

Casa: superbonus, fisco e diritto

Sala Convegni – HOTEL VILLA CAPPUGI
Via Collegiati, 45 - Pistoia

programma

Ore 15.15	Registrazione partecipanti
Ore 15.30	Interventi di saluto Avv. Paolo Morandi – Presidente UPPI Pistoia Dott. Alessandro Tomasi – Sindaco di Pistoia Avv. Gabriele Bruyère – Presidente Nazionale UPPI Interventi di saluto da parte delle Autorità locali Avv. Fabio Pucci – Segretario Generale UPPI Avv. Nerio Marino – Presidente UPPI International Avv. Ladislao Kowalski - Moderatore
Ore 16,00	Ing. Paolo Morini – Presidente Commissione Urbanistica Nazionale UPPI “Superbonus 110%: opportunità e criticità”
Ore 16,20	Dr. Jean-Claude Mochet – Presidente Commissione Fiscale Nazionale UPPI “La tassazione sulla casa in attesa della riforma fiscale e del Catasto. Problemi e prospettive ”
Ore 16,40	Avv. Marco Gaito – Membro C.S.G. UPPI e Responsabile Scientifico Confartamministratori “Le responsabilità dell’amministratore per i danni causati dall’immobile amministrato ed all’immobile amministrato” “Il condominio nel postcoronavirus: assemblee in telematico e greenpass. Gli obblighi e le responsabilità dell’amministratore”
Ore 17,20	Avv. Maria Luigia Aiani – Segretario Centro Studi Giuridici Nazionale UPPI “La revoca immotivata dell’amministratore di condominio”
Ore 17.40	Interventi brevi Avv. Paolo Tommasino – Coordinatore Regionale UPPI Friuli Venezia Giulia Gli affitti brevi tracciati, nuovi adempimenti per la proprietà Avv. Ladislao Kowalski – Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI L’amministratore infedele: il recupero delle somme pagate a terzi
Ore 18,00	Opinioni a confronto
Ore 18,30	Conclusione dei lavori

La partecipazione all’evento è libera ed è consentita solo se muniti di GREEN PASS con obbligo di mascherina

Per esigenze organizzative e per il rispetto delle norme sanitarie
la partecipazione andrà obbligatoriamente comunicata a: info@uppi.it



*«[...] T'amo, città di crucci, aspra Pistoia,
pel sangue de' tuoi Bianchi e de' tuoi Neri,
che rosseggiar ne' tuoi palagi fieri
veggo, uom di parte, con antica gioia.»*

(Gabriele D'Annunzio, *Le città del silenzio: Pistoia*)

Fondata in epoca romana, come Pistoria, Pistoriae, Pistorium,[7] su un'area dove esistevano precedenti insediamenti etruschi e, nelle zone più montane, liguri, divenne nel II secolo a.C. un oppidum di Roma per appoggiare le truppe romane in lotta contro i Liguri stanziati nelle aree appenniniche. La città è menzionata anche da Sallustio, che riporta la battaglia del 62 a.C. in cui perse la vita Catilina.

Pistoia divenne nel V secolo importante sede vescovile e fu conquistata dai Goti, Bizantini, Longobardi e Franchi. Al passaggio del potente esercito composto di tribù germaniche guidate dall'ostrogoto Radagaiso venne in parte distrutta. Un paio di secoli più tardi, sotto la dominazione longobarda, Pistoia fu elevata al rango di città e grazie alla sua posizione geografica, conobbe un significativo sviluppo demografico ed economico che continuò anche intorno all'anno 1000, quando la città passò sotto l'orbita degli imperatori tedeschi.

Pistoia divenne così libero comune nel 1105, e nel 1117 fu approvato lo statuto dei consoli del Comune di Pistoia (Constitutum, consulum, Communis Pistoriae), la più antica raccolta scritta di leggi, regolamenti e consuetudini dell'età comunale, a noi pervenuta. Importante centro medievale ghibellino sostenitore del Sacro Ro-

mano Impero, Pistoia fu a lungo alleata di Pisa e di Siena[8]. La posizione geografica, nel crocevia di grandi direttrici commerciali, alimenta la vocazione commerciale della città, e a partire dal XII secolo, emerge un ceto mercantile molto attivo. Le famiglie pistoiesi più importanti di mercanti-banchieri sono gli Ammannati e i Panciatichi, attivi in Francia, i Cancellieri, i Chiarenti, i Dondori, i Partini, i Reali, i Simiglianti, i Vesconti[9][10]. Questo è considerato il periodo di maggior splendore di Pistoia. Tuttavia, dopo un assedio di undici mesi, l'11 aprile 1306, Pistoia si arrese ai nemici di sempre, i fiorentini e i lucchesi, perdendo così la sua autonomia.

«poscia fecero disfare le mura e riempire i fossi, disfacendo tutte le fortezze e palagi de Ghibellini e dei Bianchi di Pistoia»

(Storie Pistolesi ovvero delle cose avvenute in Toscana dal MCCC al MCCCXLVII - Anonimo Pistoiese)

I numerosi tentativi di ribellione dei pistoiesi furono, di volta in volta, soffocati nel sangue. Con la perdita dell'autonomia, e il controllo dei fiorentini che dominavano la vita pubblica di Pistoia con uomini di fiducia, nel XIV secolo iniziò una crisi sociale ed economica inarrestabile, acuita dalle lotte interne tra guelfi bianchi e neri, che, secondo lo storico Giovanni Villani ebbero

inizio proprio a Pistoia, per poi propagarsi a Firenze e nel resto della Toscana.

Con la nascita del Granducato di Toscana, sotto la signoria medicea, ci fu un deciso cambio di tendenza e si aprì una grande stagione di rinnovamento e di riqualificazione del tessuto urbano. Pistoia ritornò così un importante nodo politico e culturale, con la nascita di circoli o accademie: la più importante fu l'Accademia dei Risvegliati fondata da monsignor Felice Cancellieri e dal nobile Federigo Manni dove si recitavano poemi, poesie e prose e si faceva musica. Le riunioni avvenivano per lo più nei salotti delle case nobiliari ed erano a loro esclusivo uso e divertimento. Alla fine del XVII secolo fu costruito un teatro dove ebbe sede l'accademia sino alla sua estinzione avvenuta nel secolo scorso. Ne fecero parte numerosi esponenti della nobiltà locale tra cui Felice Cancellieri, Roberto Rospigliosi, Vincenzo Manni, Annibale Bracciolini, Domenico Manni, Pietro Banchieri e altri.

Con l'arrivo dei Lorena, che furono artefici di importanti riforme, Pistoia, come tutta la Toscana, conobbe, a partire dalla seconda metà del Settecento, un significativo risveglio sociale, culturale ed economico. Nell'Ottocento la realizzazione delle linee ferroviarie favorirono lo sviluppo industriale della città. Nel 1861 Pistoia, come il resto della Toscana, venne annessa al Regno d'Italia. Nel 1927 Pistoia divenne provincia e sede di prefettura.

Il comune di Pistoia è tra le Città de-

corate al valor militare per la guerra di liberazione perché è stato insignito della Medaglia d'Argento al Valor Militare per i sacrifici delle sue popolazioni e per la sua attività nella lotta partigiana durante la seconda guerra mondiale.

Questa voce o sezione sull'argomento Toscana non cita le fonti necessarie o quelle presenti sono insufficienti.

Puoi migliorare questa voce aggiungendo citazioni da fonti attendibili secondo le linee guida sull'uso delle fonti. Segui i suggerimenti del progetto di riferimento.

Le origini della venerazione che i pistoiesi hanno per l'apostolo San Jacopo sono remote. Lo storiografo pistoiese Michelangelo Salvi narra che nell'anno 849, temendo i pistoiesi che la loro città venisse invasa dai Saraceni, che erano giunti alle porte di Roma, chiese all'apostolo San Jacopo la sua protezione, ricordando come in simili circostanze, anche il re Ramiro I delle Asturie fosse ricorso all'aiuto del Santo.

Pistoia non venne invasa e, in segno di gratitudine per la grazia ricevuta, i pistoiesi elessero San Jacopo a loro patrono e gli edificarono una chiesetta entro il primo cerchio di mura; esse fu costruita nelle vicinanze di un fortilizio della città e fu chiamata San Jacopo in Castellare.

Nei secoli successivi il vescovo Atto, che era succeduto al vescovo Ildebrando dei conti Guidi nel governo della diocesi, chiese al vescovo di Compostela una piccola parte della reliquia del corpo del santo. Ranieri, che si trovava come canonico della



cattedrale di Santiago, accordò la reliquia (un frammento di osso del cranio del santo) e venne recata con grandi onoranze a Pistoia e deposta in una cappella appositamente costruita nel 1145.

Fu così che la cappella con apposito altare, dedicato a San Jacopo, diventò subito meta di pellegrinaggi inaspettati. Per tanti devoti, con in programma un pellegrinaggio a Compostela, Pistoia si fece spesso capolinea di partenza. Presso la cappella, infatti, si veniva a chiedere protezione per il lungo viaggio. Al ritorno poi si faceva traguardo d'arrivo, con sosta di doveroso ringraziamento per il buon esito dell'impresa.

Fra il 1170 e il 1180 gli statuti comunali ricordano una "festa di San Jacopo".

Fin da allora, tuttavia, il culto per l'apostolo risultava sotto la tutela non più del vescovo, ma del comune di Pistoia.

Nel corso del Duecento quest'ultimo adottò San Jacopo come proprio protettore e patrono della città, apponendo la sua immagine sui propri sigilli.

Il periodo delle solenni celebrazioni religiose iniziava il giorno antecedente quello della festa con un'imponente processione di tutta la comunità; raggiungeva il suo culmine per il 25 luglio, e poi continuava per i successivi otto giorni ("Ottava di San Jacopo").

In questo periodo si teneva una grande fiera annuale o "mercato", che garantiva immunità a chi vi partecipasse, eccetto i criminali ed i banditi. La giornata festiva, caratterizzata durante la mattina da una serie di cerimonie liturgiche molto suggestive in onore del santo patrono, si concludeva nel tardo pomeriggio con una manifestazione concepita come omaggio a San Jacopo: la corsa del "Palio". Essa prendeva nome dalla lunga pezza di stoffa pregiata (pallio) che ne costituiva il premio. Alla "corsa del Palio" partecipavano cavalli purosangue di razza berbera montati da fantini che spingevano gli animali al galoppo sfrenato lungo un percorso variato durante il tempo. Si trattava perciò di una gara di velocità in lungo, che evidenziava soprattutto le qualità dei cavalli.

Tra la fine del Settecento e durante l'Ottocento occasionalmente andò ad aggiungersi alla corse del Palio una serie di corse in tondo, lungo il circuito di una piazza, generalmente piazza San Francesco.

Pistoia, 5 monumenti da non perdere

1. **Il palazzo dei Vescovi**, che si trova in piazza Duomo, è risalente all'XI secolo ed è caratterizzato da uno stupendo stile gotico. Si chiama così perché l'imperatore l'aveva regalato al vescovo di Pistoia. La facciata del palazzo dei Vescovi è ricoperta di marmo bianco e verde e, poiché prima si trovava vicino al palazzo del Guastaldo, amministratore del regno Longobardo, viene definito 'in corte'.

2. **Il pozzo del Leoncino** si trova in piazza della Sala ed è caratterizzato da un architrave che è suddiviso in tre fasce dai diversi materiali. La prima fascia è costituita di marmo bianco, la seconda di blocchi in marmo verde e la terza sempre in marmo bianco che sostiene il Marzocco fiorentino, un leone in pietra arenaria. La presenza di questo leone ha determinato il nome del pozzo.

3. **L'ospedale del Ceppo** è famoso grazie ai fregi in terracotta vetrificata presenti sul loggiato. L'ospedale, al suo interno, contiene il Museo dei ferri chirurgici, il quale è gratuito ma solo per chi prenota prima. Inoltre, non molto lontane dall'edificio ci sono due chiese bellissime, contenenti importanti opere d'arte, la Pieve di Sant'Andrea e la chiesa di San Bartolomeo.

4. **Il battistero di San Giovanni in Corte** si trova accanto al Duomo di San Zeno, di fronte alla Cattedrale di Pistoia, nello spazio che prima era dedicato all'antica curia regia. Questo edificio, che è stato completato nel 1359, in realtà è stato costruito sopra una struttura già esistente del XII secolo. Nel Battistero è presente un fonte battesimale del XIII secolo.

5. **Il Duomo di San Zeno**, accostato da un Campanile sulla sinistra, è uno degli edifici più belli di Pistoia. È stato costruito nel XII secolo ed è caratterizzato da un elegante stile romanico. Nel corso del tempo è stato modificato diverse volte, solo nel secolo scorso l'edificio è stato restaurato per essere riportato alle sembianze originarie.

La cucina di Pistoia e Toscana

La cucina pistoiese segue la linea della cucina toscana in genere: basata su pochi ingredienti genuini e cucinati ad arte. Piatti semplici dunque che sembrano aver sempre fatto parte, in modo naturale, della nostra storia. Si pensi alla fettunta o alla pasta con i fagioli.

Tra i piatti tipici i "crostini di milza", la "zuppa di pane alla pistoiese", la "minestra di rigaglie" (detta la minestra del carcerato, una zuppa di pane e formaggio), la "cioncia" (carne del muso, delle guance e della coda del vitello), le minestre con fagioli, patate, ceci, cavolo nero, la carne alla brace, in umido...

Ad accompagnare il tutto non può mancare un buon vino, celebre tra i rossi il Chianti di Montalbano e tra i bianchi quello della Valdinievole.

Parlare di cucina pistoiese in realtà non è esatto, bisognerebbe distinguere tra la

montagna (piatti a base di castagne anche creativi, funghi, zuppe) e la città. Caratteristica della montagna pistoiese è la farina di castagne, un tempo alimento fondamentale per sfamarsi durante il lungo inverno, trasformata in castagnaccio, necci (nella foto a lato la cottura di queste frittelle di farina di castagne), frittelle, marmellate ma anche in tagliatelle. E ancora dalla montagna vengono i pregiatissimi funghi porcini e i colorati frutti di bosco (mirtilli e lamponi freschi, sciropati o in vasetti di marmellata).

Tra i formaggi il pecorino di latte crudo e la ricotta del pastore.

Altri prodotti tipici: brigidini di Lamporecchio (paese in provincia di Pistoia), caratteristici dolci a base di semi di anice, biroldo pistoiese, confetti di Pistoia, necci con ricotta, torta con becchi, castagnaccio, cioccolato.

Vini: Bianco della Val di Nievole, Montalbano, Carmignano, Chianti.

Buona Assemblea Nazionale dal direttore della rivista

Arch. Marco Ravera

