

UPPI nazionale

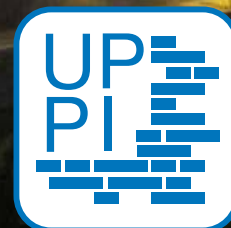
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

N.2 | 2019

www.uppi.it



TORINO
11° CONGRESSO NAZIONALE
22/23 NOVEMBRE 2019



- | | | | |
|---|---|----|---|
| 3 | EDITORIALE DEL PRESIDENTE NAZIONALE
<i>Avv. Gabriele Bruyère</i> | 12 | L'EFFICACIA DEL TITOLO ESECUTIVO NEI CONFRONTI DEI TERZI
<i>Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso</i> |
| 5 | UNION PANEUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
20° ANNIVERSARIO DI FONDAZIONE
<i>Avv. Nerio Marino</i> | 14 | IL SOTTOTETTO
QUANDO È CONDOMINIALE
<i>Ing. Giovanni Venanzini</i> |
| 8 | CARISSIMI GOVERNANTI
<i>Avv. Fabio Pucci</i> | 16 | MUTUI AGEVOLATI
ACQUISTO PRIMA CASA
<i>Rag. Giuseppina Balducci</i> |
| 9 | L'EVASIONE FISCALE SI CONTRASTA CON UNA TASSAZIONE SEMPLICE ED EQUA
<i>Dr. Jean-Claude Mochet</i> | 18 | MEDIAZIONE: UNO STRUMENTO RAPIDO ED EFFICACE PER RISOLVERE LE CONTROVERSIE CONDOMINIALI
<i>Avv. Roberta Pierantoni</i> |
| | | 18 | 11° CONGRESSO NAZIONALE UPPI
IL PROGRAMMA |

2



Torino - 11° Congresso Nazionale

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

Cari Amici, vorrei iniziare questo editoriale facendo alcune precisazioni fondamentali. Non a caso il titolo dell'XI Congresso è "La casa: una tradizione per il futuro". La casa è senza dubbio parte del futuro dell'Italia, e a tal fine l'UPPI è, e rimarrà comunque in prima linea non solo per la istituzionale assistenza tecnico giuridica totale ai proprietari, ai piccoli proprietari immobiliari, ma per una politica abitativa che sia garante dei loro diritti quali previsti anche dalla Carta Costituzionale e soprattutto non più frustrante dal punto di vista fiscale, come abbiamo spesso affermato e ripetuto.

Nei quattro anni trascorsi dal precedente congresso di Firenze il panorama intorno a noi si è trasformato e sono molti i temi sui quali il nostro sindacato si dovrà confrontare in questo appuntamento ed in seguito, ma al centro di tutto c'è e ci sarà la casa. E concordemente insieme, in una unità di intenti, tutta la Direzione Nazionale, che ho avuto la fortuna e l'onore di poter presiedere, si è sempre prodigata in tal senso affinché l'UPPI potesse in pieno svolgere efficacemente il suo ruolo. Ritengo pertanto che sia questa la sede ufficiale nella quale ringraziare ogni singolo membro della Direzione, il Segretario Generale, il Coordinatore Generale Nazionale e Presidente del Comitato dei Garanti, il Presidente dell'Uppi International, il Presidente Onorario, il Vicario, i Vicepresidenti, la Tesoriera, i Segretari Nazionali, i Presidenti delle Commissioni e del Centro Studi Giuridici, i Revisori

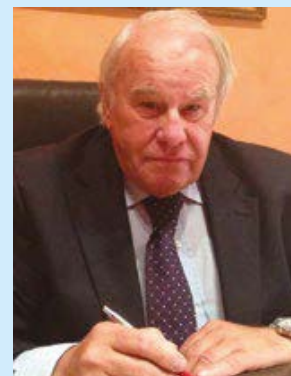
dei conti, i Probiviri, e tutti i relativi componenti, nonché la sempre più indispensabile Segreteria Nazionale per l'opera svolta sempre faticosa e realizzatrice di impegni, nonché per aver accettato di contribuire positivamente, anche con riflessioni frutto di grande preparazione ed esperienza, alle problematiche che di volta in volta si sono presentate e sono state risolte.

Non sta certamente a me dire se quanto promesso all'inizio del passato quadriennio sia stato mantenuto, né lo spazio consentitomi per questo editoriale potrebbe essere sufficiente ad esplicitare nel dettaglio quanto da noi progettato, proposto e realizzato, ma posso senz'altro affermare che tutti si sono prodigati per portare sempre avanti l'UPPI e ciò che essa rappresenta.

A tutti pertanto il mio personale ringraziamento e quello dell'UPPI, per l'opera svolta.

Posso tuttavia affermare che mai in precedenza l'UPPI ha avuto così tanti pubblici riconoscimenti ed è stata positivamente ascoltata dalle istituzioni come in questo passato quadriennio, e di ciò non posso che essere compiaciuto.

Nessun dubbio sul fatto che l'UPPI ha cambiato il proprio lessico politico ed esprime sempre più con rinnovata chiarezza che la sua principale missione istituzionale consiste nel tutelare gli interessi dei proprietari immobiliari, svolgendo con la massima fermezza il ruolo di protagonista nelle "battaglie sui loro diritti".



Avv.
Gabriele Bruyère

La sottoscrizione degli accordi nazionali sui canoni concordati ed i conseguenti sgravi fiscali, non sono frutto di gentile concessione da parte delle istituzioni.

Si tratta di conquiste storiche che confermano come il futuro dei proprietari immobiliari dipenda anche dalla capacità dell'UPPI di sviluppare la propria politica sindacale a tutela dei loro interessi.

Non c'è dubbio che il consolidamento del nostro sindacato anche nei confronti delle istituzioni consente non soltanto di guardare al futuro con maggiore serenità, ma anche di insistere sulla sua grande importanza e sulla impotanza della casa in modo particolare nella ripresa economica ove è indispensabile incentivare il patrimonio immobiliare e fare ripartire di conseguenza le compravendite agevolando al massimo il mercato delle locazioni abitative e di quelle ad uso diverso dall'abitazione per le quali, tra l'altro, non è più procrastinabile il ricorso ad un canone concordato tramite l'assistenza delle associazioni di categoria.

L'UPPI sta lavorando intensamente per conseguire anche questo traguardo. Si tratta quindi non soltanto di un cambiamento lessicale, quanto piuttosto della presa d'atto che a ciascuno di noi compete il dovere di difendere gelosamente il grande serbatoio di idee, sogni, tradizioni, energie e risorse che si chiama UPPI e che non ha eguali. L'obiettivo è sicuramente quello di conservare e migliorare un risultato che poche associazioni di categoria possono vantare, e nel contempo di mettere a punto gli strumenti idonei all'efficace tutela dei proprietari immobiliari e della casa anche nel futuro.

I lavori del Congresso nazionale contribuiscono a definire l'elenco dei progetti dell'UPPI per i quattro anni successivi alla celebrazione del Congresso.

Le indicazioni che emergeranno dal Congresso di novembre saranno pertanto alla base del Piano Operativo che stabilisce gli obiettivi e le priorità del nostro sindacato per il quadriennio 2020-2024, traducendo le indicazioni congressuali in progetti e azioni.

La sfida più grande è non solo gestire i risultati ottenuti, ma continuare a migliorarli, dimostrando di saper ascoltare, individuare e anticipare bisogni e necessità.

L'UPPI si deve adeguare al contesto attuale con un ruolo da protagonista.

Abbiamo molti progetti, a testimonianza del desiderio di migliorare, di ciò che vorremmo essere e di ciò che vorremmo costruire pensando al futuro. L'XI Congresso Nazionale dell'UPPI sarà un congresso al quale sarà importante partecipare, perché tutti sono chiamati a portare il proprio contributo all'individuazione dei progetti e alle strade da percorrere.

Buon congresso a tutti.

Avv. Gabriele Bruyère

Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière

20° ANNIVERSARIO DI FONDAZIONE

Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI International

Allorché nell'ormai lontano 1974 chi scrive ebbe l'ispirazione di forgiare la figura del "piccolo proprietario immobiliare", fondando l'UPPI, nella stesura dello statuto volle prevedere che la costituenda associazione potesse estendere nel futuro le proprie funzioni istituzionali oltre i confini nazionali. Ambizione velleitaria che a distanza di poco più di vent'anni dalla sua fondazione (Genova 1974) divenne realtà: nel novembre 1996 (Sorrento 7-9 novembre 1996) veniva costituita l' "UPPI INTERNATIONAL".

Lasciata in quell'occasione ad altro dirigente la presidenza nazionale, venivo ad assumere quella internazionale, diffondendo l'UPPI in molti Paesi d'oltre Oceano (Stati Uniti, Argentina, Uruguay, Brasile, Australia ecc. ecc.), Paesi con forte immigrazione di italiani, i quali spesso lasciavano in Italia i loro immobili per acquisirne talvolta altri nei luoghi ospitanti.

Numerosi i convegni tenuti in questi Paesi: il più prestigioso dei quali a Washington presso la Corte Federale di Giustizia degli Stati Uniti, sul tema: "La funzione sociale della proprietà immobiliare in Italia e negli Stati Uniti d'America".

Si comprese presto, peraltro, che diffondere l'UPPI nei soli paesi d'oltre oceano non risolveva i problemi dei piccoli proprietari del nostro Continente dipendendo ormai la gran parte dei loro problemi dall'Europa.

Cadute le frontiere, stabilita la libera circolazione delle persone, dei beni, dei servizi e dei capitali tra i Paesi che fanno parte della Comunità Europea, non potevano continuare a persistere le profonde differenze di

trattamento, normativo e fiscale, che i vari Stati riservano al settore immobiliare.

S'imponneva allora uno sforzo comune per armonizzare le diverse legislazioni in materia, promuovendo a tal fine iniziative congiunte presso i competenti organismi comunitari volte alla tutela della proprietà immobiliare ed in particolare di quella privata.

Partendo da questa considerazione UPPI International si è fortemente impegnata per dare vita ad un organismo europeo che potesse contare su una struttura solida, capace, per competenza ed autorità, d'intraprendere, a livello europeo, tutte quelle iniziative ritenute più idonee per la realizzazione degli scopi sopraindicati.

Di fondamentale importanza è stata la partecipazione ad Istanbul nel 1996, su invito dell'ONU, del sottoscritto in rappresentanza dell'Associazione Italiana di categoria, alla seconda Conferenza Mondiale sugli insediamenti umani - "Habitat II" affidandogli il prestigioso compito di tenere la prolusione introduttiva dei lavori del "Forum Housing Solutions".

In quel consesso, di oltre ottocento delegati provenienti da tutto il mondo, è nata la prima idea di collegarsi strutturalmente con gli altri partners europei per portare avanti tutti assieme le istanze comuni ai proprietari immobiliari dei diversi Paesi del vecchio continente rappresentati, appunto, dalla nostra associazione.

La seconda tappa è stata Barcellona, dove, nell'ottobre dell'anno successivo, si è tenuto un incontro determinante con il Presidente dell'Associació de Propietaris de Catalunya, Avv. Carles E. Moner, in occasione

UPPI

nazionale



Avv. Nerio Marino

del meeting sui problemi internazionali della proprietà immobiliare, il "Meeting Point Barcelona".

A coronamento dell'iniziativa, il maggio successivo veniva celebrato a Genova il primo Convegno Europeo sulla proprietà immobiliare con la partecipazione dei rappresentanti delle associazioni dei proprietari di Gran Bretagna, di Finlandia, di Francia, di Spagna, di Portogallo oltre naturalmente dell'UPPI per l'Italia.

Durante quei lavori veniva presentata una prima stesura dello statuto della costituenda UPPI europea (Unione Paneuropea della Proprietà Immobiliare).

Questo organismo è stato formalmente costituito il 16 Aprile 1999 a Strasburgo dove ha sede al 22 Rue du Generale de Castelnau.

La costituzione ufficiale dell'UPPI europea era stata preceduta da un incontro-dibattito sui problemi della proprietà immobiliare in Europa tenutosi a Lisbona il 29 Marzo dello stesso anno organizzato dall'Associação Lisbonense de Proprietários.

Alla solenne cerimonia di costituzione dell'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière (dizione ufficiale di lingua francese) oltre ai numerosi delegati dei Paesi aderenti partecipavano per l'Italia ben 36 delegati in rappresentanza delle principali sedi UPPI, dalla Sicilia al Veneto, delegati che venivano ricevuti dagli Eurodeputati italiani ed ammessi ad assistere ad una seduta del Parlamento Europeo.

Successivamente si è tenuta l'assemblea costituente che ha approvato lo statuto eleggendo all'unanimità lo scrivente alla presidenza internazionale.

I neo dirigenti, subito dopo, sono stati invitati presso la Corte di Giu-

stizia per i Diritti dell'Uomo intrattenendosi a lungo con il segretario della Corte per definire le procedure d'accesso alla Corte stessa dei ricorsi che la neo costituita Union Paneuropéenne avrebbe presentato a difesa dei proprietari d'immobili.

Il primo Consiglio Direttivo veniva convocato a Genova per i giorni 4-5 e 6 Giugno di quell'anno per mettere a fuoco le prime concrete iniziative da presentare all'Assemblea Europea.

Da allora numerose sono state le audizioni del Presidente presso la Commissione Parlamentare di Bruxelles. Intanto, il primo prestigioso riconoscimento dell'UPPI Europea avveniva nel Dicembre successivo (10-11-12 Dic. 1999) con l'invito a partecipare alla Conferenza dei Capi di Governo dell'Unione Europea tenutasi ad Helsinki in quei giorni.

In tale occasione venne da noi presentata una relazione dal titolo "Casa = il bene più tassato", con i dati sulla tassazione nei Paesi dell'UE, relazione discussa nell'ambito del convegno sull' "armonizzazione fiscale tra gli Stati membri".

Era stato quello il primo impegno europeo dell'UPPI a cui ne sono seguiti molti altri nei principali Paesi dell'Unione.

Avv. Nerio Marino.

TRIBUNAL D'INSTANCE DE STRASBOURG

45, Rue du Fossé des Treize
B.P. 444
67008 STRASBOURG CEDEX

REGISTRE DES ASSOCIATIONS

Certificat d'inscription

Il a été inscrit aujourd'hui au Registre des associations,
au Volume LXXVII Folio N° 189 Dossier N° 189/1999

L'association dite :

UNION PANEUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

ayant son siège à 67000 STRASBOURG
22, rue du Général de Castelnau

Les statuts datent du 16 avril 1999.

Est président et représentant légal de l'association :

Monsieur MARINO Nerio, avocat
demeurant à GENES/ITALIE
Via Podgora 2/8

STRASBOURG, le 16 juillet 1999
La Greffière

Liliane FISCHER



CARISSIMI GOVERNANTI!

Avv. Fabio Pucci

Segretario Generale Uppi

Mi piacerebbe molto che i Governanti in genere quando si accingono a trattare la casa come un bancomat, meglio ancora prima di pensare, si andassero a leggere, oltre che la Costituzione a cui è stata apposta la firma a palazzo Giustiniani da tal Enrico De Nicola che ricordo indossava un cappotto rivoltato e rinunciava allo stipendio di 12 milioni di lire, perché non trovava giusto spendere i soldi dei contribuenti, da tal Umberto Terracini e Alcide De Gasperi, la miriade di leggi, Convenzioni e giurisprudenza che a livello europeo trattano la casa come bene fondamentale.

Mi riferisco al concetto che individui il termine più idoneo a definire quel diritto ad accedere, soprattutto attraverso l'intervento dello Stato, alla casa o come vien detto in Costituzione all'abitazione, la più stabile possibile, ove risiedere e svolgere le proprie azioni di vita quotidiana, nel rispetto delle condizioni di salubrità e libertà che si ricollegano alla dignità della persona umana.

Aggiungerei a casa il lavoro, sono due concetti che identificano la dignità umana.

Senza casa e lavoro non esiste approvazione sociale, benessere e certezza nel futuro.

A tal proposito la Corte Costituzionale ha sancito che il diritto all'abitazione rientra tra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico, voluto dalla carta costituzionale.

È, in breve, un vero e proprio diritto sociale, dove l'art 47 della Costituzione lo privilegia e trasforma in proprietà della prima casa.

Ma come dianzi si diceva non è solo a livello nazionale che si configura una vera e propria tutela sulla casa, ma anche a livello internazionale emerge in modo chiaro ed inequivoco quale elemento indispensabile al godimento di diritti fondamentali come la salute, lo sviluppo infantile, la vita familiare, l'istruzione, la sicurezza ecc.

Nel 1948 la Dichiarazione Universale dei diritti dell'uomo fa esplicito riferimento all'abitazione; il Patto internazionale relativo ai diritti economici, sociali e culturali del 1966 riconosce il diritto ad un alloggio adeguato per un adeguato livello delle proprie condizioni di vita, così la Corte dei diritti fondamentali dell'Unione Europea del 2000, con il protocollo addizionale (protezione proprietà) del CEDU e potrei elencare altri interventi legislativi, ma per rispetto dei pochi lettori mi fermo qui.

Ma non posso concludere se non pensando che nella sostanza Convenzioni, Giurisprudenza sia nazionale che internazionale e soprattutto la ns Carta Costituzionale pur considerando il diritto alla casa un diritto fondamentale da tutelare al massimo grado, non inducano i ns Governanti ad ergersi paladini nei confronti di quella Europa che richiede il reinserimento dell'imu sulla prima casa, o nei confronti delle banche per eliminare il mutuo ergastolo (30 anni di ratei) e soprattutto nei confronti di quegli Enti che pignorano la casa se non si sia pagata una multa per divieto di sosta del motorino.

È veramente troppo!!

Avv. Fabio Pucci



Avv. Fabio Pucci

L'EVASIONE FISCALE SI CONTRASTA CON UNA TASSAZIONE SEMPLICE ED EQUA

Dr. Jean-Claude Mochet

Presidente Commissione fiscale Uppi

L'U.P.P.I., ripetutamente, chiede di aiutare un settore immobiliare in forte crisi. Parliamo di un settore storicamente trainante della nostra economia, ma che da tempo non da segnali di ripresa, trascinando con sé, nel baratro della depressione economica, un indotto che avrebbe enormi potenzialità.

Per questo motivo l'U.P.P.I. richiede a gran voce le uniche misure in grado di rilanciarlo: la proroga dell'aliquota del 10% della cedolare secca per le locazioni concordate, la stabilizzazione della cedolare secca anche sugli affitti commerciali, la riduzione delle patrimoniali IMU e TASI, la proroga di tutte le detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie e sul risparmio energetico e, più in generale, una complessiva semplificazione ed equità nella tassazione.

A luglio 2019, il Consiglio Ecofin dell'Unione Europea ha rilanciato, tra le Raccomandazioni specifiche rivolte all'Italia, anche l'aggiornamento dei valori catastali. A tale riforma l'U.P.P.I. si era già in passato opposta con forza, considerato che, ai nuovi valori catastali, non avrebbe fatto da contrappeso l'invarianza di gettito, tale circostanza avrebbe dunque, di fatto, trasformato la riforma del catasto in un'ulteriore occasione, per il Governo, di gravare di balzelli aggiuntivi i piccoli proprietari immobiliari, già ridotti allo stremo.

Ricordiamo che l'Italia è l'unico Paese europeo dove i prezzi delle case, proprio a causa di una tassazione estremamente aggressiva, continuano drammaticamente a scendere, rendendo un fardello insostenibile quello che, nella storia della tradizione delle famiglie italiane, aveva sempre rappresentato un investimento sicuro.

Le analisi, per il resto dei Paesi dell'area euro, dimostrano, al contrario, un aumento dei prezzi delle case del 4% nel secondo trimestre del 2019 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. I prezzi delle abitazioni, insomma, sono aumentati per tutti gli Stati membri per i quali sono disponibili i dati, tranne che per l'Italia.

Tra le Raccomandazioni all'Italia, provenienti dall'Unione Europea, vi è anche l'impegno nella lotta all'evasione, in tal senso riportiamo un elemento, estremamente rilevante, emerso dal "rapporto sui risultati conseguiti in materia di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento al DEF, grazie al quale apprendiamo che l'applicazione della cedolare secca ha permesso, dal 2012 al 2017, di ridurre del 50,45 % l'evasione tributaria negli affitti e ha consentito di ampliare il mercato.

A riprova del fatto che l'evasione si combatte semplificando e rendendo certa ed equa la tassazione e gli adempimenti burocratici.



Dr. Jean-Claude Mochet

Di certo, purtroppo, non procedono in questa direzione, le novità in materia fiscale, introdotte con la conversione in legge del "decreto crescita", e in particolare le modifiche in materia di locazioni brevi, cioè quei contratti di locazioni di immobili ad uso abitativo, di durata non superiore a trenta giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, purché stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa.

Per tali locazioni è stato istituito un codice identificativo unico nazionale da utilizzare in ogni comunicazione relativa all'offerta e alla promozione dei servizi inerenti le locazioni brevi, l'inosservanza dell'obbligo di pubblicazione di tale codice comporterà una sanzione pecuniaria variabile da un minimo di Euro 500 ad un massimo di Euro 5.000 e in caso di reiterazione sarà maggiorata del doppio. Inoltre, con apposito decreto, sarà realizzata una banca dati.

Chi offre locazioni brevi, infatti, dovrà registrarsi al portale "Alloggiati web", e comunicare i dati degli ospiti alla Questura, la quale poi li comunicherà all'Agenzia delle Entrate che li renderà, inoltre, disponibili ai Comuni che potranno così monitorare il pagamento dell'imposta di soggiorno.

L'U.P.P.I. esprime forte preoccupazione in merito a tali provvedimenti i quali sembrano non avere altro scopo che quello di scoraggiare le locazioni turistiche, richiedendo, di volta in volta, con motivazioni diverse, nuovi obblighi, vincoli e incombenze burocratiche.

Ci chiediamo se tutti questi appesantimenti abbiano davvero un significato o se non si sia irrimediabilmente perso il senso della "misura" essendoci ormai rassegnati al proliferare incontrollato delle disposizioni che gravano come un macigno sui piccoli proprietari immobiliari, aumentando il costo della vita e delle attività quotidiane, sia in termini di denaro che in termini di tempo.

Inoltre, considerato il successo che la semplificazione ha ottenuto nella lotta all'evasione tributaria, tali provvedimenti appaiono ulteriormente irrazionali ed incomprensibili anche agli occhi di chi avesse a cuore la salute delle casse dello Stato.

Dott. Jean-Claude Mochet



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
45 anni di storia a tutela della proprietà immobiliare

TORINO

11° CONGRESSO NAZIONALE

**LA CASA:
una tradizione per il futuro**



Con il patrocinio di

CITTA' DI TORINO

22-23 NOVEMBRE
Hotel Golden Palace

Segreteria organizzativa UPPI Nazionale - Alessandra Boccia
C.so d'Italia 11 - 00198 ROMA
Tel. 06 854.05.02 - info@uppi.it - www.uppi.it

L'EFFICACIA DEL TITOLO ESECUTIVO NEI CONFRONTI DEI TERZI

Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso
Uppi Catania

L'ordine contenuto in una pronuncia di condanna al rilascio d'immobile spiega efficacia nei confronti, non solo del destinatario della relativa statuizione, ma anche di chiunque si trovi a disporre del bene nel momento in cui la pronuncia stessa venga coattivamente eseguita.

A questo principio il Tribunale di Catania, sezione esecuzione, si è uniformato a fronte dell'opposizione alla procedura di esecuzione mobiliare per rilascio, proposta da un soggetto terzo rispetto alla procedura incardinata e al provvedimento di convalida di sfratto.

In particolare durante le operazioni di immissione nel possesso dell'immobile, il soggetto terzo si assicurava la sospensione della procedura attivata avendo ottenuto inaudita altera parte un decreto di sospensione della stessa.

L'opposizione proposta trovava il suo fondamento sull'asserzione di essere il soggetto terzo "l'unico soggetto legittimamente proprietario e detentore degli immobili oggetto di controversia e pertanto di subire il forzoso rilascio di un compendio immobiliare del quale è proprietario nonché legittimo detentore reale, e nell'ambito del quale svolge la propria attività imprenditoriale impiegando diversi dipendenti che perderebbero la loro occupazione", evidenziando pertanto il grave pregiudizio che gli veniva arrecato.

Il tutto in forza di due sentenze con le quali il Tribunale di Catania prima (con la decisione n. 445/2014) e la Corte d'appello poi (con la decisione n. 933/2019) hanno dichiarato la simulazione degli atti di compravendita stipulati dallo stesso terzo e dall'esecutato.

E' opportuno precisare che le sentenze di cui sopra hanno natura meramente dichiarativa (e non condannatorio come la convalida di sfratto) e che avverso la sentenza della Corte di Appello è stato proposto ricorso in Cassazione.

Ai sensi dell'art. 2909 c.c. la sentenza che dichiara la simulazione produce effetti solo quando è passata in giudicato. Pertanto in pendenza del giudizio in Corte di Cassazione, non sussiste alcun accertamento definitivo circa il diritto di proprietà vantato dal terzo sull'immobile oggetto della procedura forzata per il rilascio.

In ogni caso, il terzo, all'insaputa dell'intimante e con la complicità dell'esecutato - ha iniziato - illegittimamente senza averne al titolo - a detenere l'immobile oggetto dell'esecuzione.

12



*Avv. Claudia
Carmen Caruso*



*Avv. Gaetano Fabio
Fiamma*



Difatti, solo durante le operazioni di esecuzione forzata l'intimante ha appreso che il terzo deteneva l'immobile sostenendo di esserne il proprietario.

La detenzione vantata dal terzo non può che essere qualificata illegittima, anche perché il terzo non ha fornito, come più volte richiesto dal Giudice, un valido titolo di detenzione, né ha mai chiarito come si sia di fatto trovato a detenere un immobile che dal locatore è stato ceduto ad altri in virtù di un valido contratto di locazione.

Il Tribunale di Catania, preso atto che l'ordinanza di convalida non è stata mai impugnata, si è espresso allineandosi al pacifico orientamento della giurisprudenza, "l'ordine contenuto in una sentenza di condanna al rilascio di immobile spiega efficacia nei confronti non solo del destinatario della relativa statuizione, ma anche di chiunque si trovi a detenere il bene nel momento in cui la sentenza stessa venga coattivamente eseguita, non potendo l'ordine "de quo" venir contrastato da un eventuale titolo giustificativo della disponibilità del bene in contestazione, diverso da quello preso in esame dalla pronuncia giurisdizionale..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3 - , Sentenza n. 24637 del 02/12/2016; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 12895 del 24/07/2012).

In conseguenza ha revocato il decreto di sospensione.

Avv. Claudia Carmen Caruso
Avv. Gaetano Fabio Fiamma



IL SOTTOTETTO QUANDO È CONDOMINIALE

*Ing. Giovanni Venanzini
Uppi Ancona*

La natura condominiale o pertinenziale del sottotetto è sempre argomento di discordia.

La recente pronuncia della Cassazione Civile n. 1245 del 17/01/2019, richiamando un costante orientamento della giurisprudenza di legittimità ribadisce che, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali.

Sicché:

quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., comma 1;

viceversa,

allorché il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo



*Ing. Giovanni
Venanzini*

piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento

Ebbene, il giudice di merito in base alle risultanze della CTU ha ritenuto applicabile al caso di specie proprio tale principio.

Ciò in quanto, dalle stesse è emerso che il sottotetto in questione non assolve certo all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità gli appartamenti dell'ultimo piano, ma è in teoria utilizzabile come vano autonomo (mq 280) cui si accede dalle scale condominiali, seppur non a destinazione abitativa data l'altezza, precisando che le vasche di raccolta idrica con relativo motorino rinvenute in sede di sopralluogo dal CTU, a prescindere dalla loro successiva rimozione, rivelavano una oggettiva destinazione (anche solo potenzia-

le) all'uso comune o all'esercizio di interesse comune, salvo a dimensionare la capacità di carico che può sopportare in concreto, che però non esclude a priori qualsiasi potenzialità di utilizzazione a fini comuni.

Per giungere a tale conclusione la Corte di merito ha accertato, sulla scorta dei rilievi peritali, che il sottotetto in questione era oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio nell'interesse comune e quindi, nel silenzio del titolo, secondo la giurisprudenza di legittimità, doveva operare la presunzione di condominialità, come correttamente affermato dal primo giudice, rivelandosi quindi errata la tesi degli appellanti che, dal silenzio del titolo facevano discendere la riserva di proprietà esclusiva dei costruttori.

Ing. Giovanni Venanzini



MUTUI AGEVOLATI ACQUISTO PRIMA CASA

Rag. Giuseppina Balducci

Uppi Foligno

Il Decreto Crescita 2019 rende possibile chiedere il mutuo per l'acquisto della prima casa fino al 100% del valore dell'immobile grazie al Fondo di Garanzia Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici spa), e ciò anche se non si ha la necessaria liquidità iniziale per poterlo ottenere.

Il fondo Consap, attivato dallo Stato, inizialmente era dedicato solo ai giovani, ma a decorrere da quest'anno (2019), proprio grazie a quanto disposto dal Decreto Crescita, al fondo vi possono attingere non solo agli under 35, ma tutti coloro che vogliono acquistare un immobile, sia rivolgendosi ai privati che ai costruttori, purché adibito, appunto, ad abitazione principale e non si tratti di un'abitazione di lusso.

Il fondo di garanzia può essere usato anche relativamente alla richiesta di mutui per la ristrutturazione dell'abitazione principale e per l'efficientamento energetico, da coordinare con i cosiddetti bonus governativi, cioè sismabonus ed ecobonus.

Il fondo garantisce il 50% del capitale da rimborsare con il mutuo e gli istituti di credito si impegnano a non richiedere altre garanzie oltre a quella fornita dallo Stato.

Il fondo ha a disposizione circa 650 milioni di euro, per garantire i mutui, e prevede l'applicazione di tassi agevolati a coppie di cui uno sia under 35, a famiglie monogenitoriali, a giovani under 35 con contratto di lavoro atipico e a conduttori di alloggi di edilizia popolare. Pertanto il fondo ora è aperto anche per le suddette categorie, che prima ne erano escluse.

Esso garantisce fino ad un valore capitale massimo di 250mila euro per l'acquisto, appunto, della prima casa non di lusso che sia adibita ad abitazione principale. La richiesta va inoltrata ad una delle banche aderenti all'iniziativa, che abbiano firmato il protocollo di intesa dell'8 ottobre 2014 tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Abi, il cui elenco si può reperire sul sito Consap. Tra queste l'Unicredit, il Monte dei Paschi di Siena, Intesa Sanpaolo, CheBanca, BNL, Cariparma. Oltre a questo, in generale, la BCE ha confermato un ulteriore abbassamento del costo del denaro. Il conseguente allineamento dei tassi fissi a quelli indicizzati, permette di ottenere un mutuo ventennale ad appena lo 0,22% con tasso variabile e allo 0,57% con tasso fisso. E' indubbia quindi l'enorme convenienza per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile in presenza di queste condizioni ottimali.

L'UPPI ha già ricevuto alcune richieste di assistenza dai suoi aderenti in quanto, per ottenere i benefici, occorre seguire la seguente procedura di carattere tecnico: compilare un apposito modulo con la richiesta di accesso al Fondo, che va completato del documento di riconoscimento, dell'attestazione ISEE e di ogni eventuale altra documentazione richiesta. Tutta la pratica va quindi consegnata alla banca aderente all'iniziativa che si occuperà di inoltrarla a Consap.

Settembre 2019

Rag. Giuseppina Balducci



Rag. Giuseppina
Balducci



MEDIAZIONE: UNO STRUMENTO RAPIDO ED EFFICACE PER RISOLVERE LE CONTROVERSIE CONDOMINIALI

*Avv. Roberta Pierantoni
Uppi Ancona*

In Italia, oltre la metà della popolazione vive in condominio. La coesistenza forzata dei comproprietari, dalla quale scaturisce l'animosità che spesso caratterizza i rapporti condominiali, rende opportuno ricorrere a soluzioni facili e veloci.

La mediazione, pur non risolvendo ogni controversia, è una valida alternativa all'ordinario iter giudiziario, rispetto al quale è decisamente meno costosa e più breve. Le parti in conflitto possono giungere ad una soluzione della lite accettabile e soddisfacente per entrambe, grazie all'ausilio del "mediatore" che è un soggetto terzo e neutrale.

I benefici di questo istituto sono molteplici, sia sotto il profilo dei tempi poiché il procedimento di mediazione ha una durata massima di tre mesi dal deposito della domanda e non è soggetto a sospensione feriale, sia sotto il profilo economico (i costi sono predefiniti sin dall'inizio, le spese di avvio sono fisse e pari ad € 40,00 più iva, e le spese di Mediazione, che comprendono anche il compenso al mediatore, sono previste dalle tabelle redatte dal Ministero della Giustizia).



*Avv. Roberta
Pierantoni*

Il legislatore ha inserito tra le materie di mediazione obbligatoria del D.L.gs. 28/2010, art. 5, comma 1, la materia condominiale, poi precisata con la L. 220/2012 di riforma del Condominio.

Rientrano nell'alveo della mediazione in materia condominiale le vicende riguardanti le parti comuni dell'edificio, la loro destinazione d'uso, tutte le controversie relative all'amministratore, alle spese fatte dal condominio senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, all'assemblea dei condomini, al regolamento condominiale, delibere condominiali, scioglimento del condominio, ecc

La mediazione, tuttavia, non si applica, né ai procedimenti d'ingiunzione, né provvedimenti cautelari ed urgenti, né alla trascrizione della domanda giudiziale. L'art. 5, quarto comma, D.L.gs 28/2010 stabilisce, altresì, che il procedimento di mediazione non è necessario nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite, ai procedimenti possessori e ai procedimenti in camera di consiglio.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio.

Al momento della presentazione dell'istanza, il responsabile dell'organismo di mediazione dovrà nominare un professionista "mediatore", fissando un incontro tra le parti entro e non oltre trenta giorni dal deposito dell'istanza. Legittimato a partecipare è l'amministratore, sia come istante, sia come convocato, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, e.e ..

Durante il primo incontro, il mediatore illustrerà alle parti, la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione, invitandole ad esprimersi sulla

possibilità di iniziare la procedura ed in caso di esito positivo aprirà il procedimento adoperandosi affinché le parti raggiungano un accordo, anche formulando una proposta conciliativa non vincolante che le parti saranno libere di accettare o meno.

Qualora l'accordo non venga raggiunto, si redigerà un verbale negativo e si potrà adire l'autorità giudiziaria.

Se verrà raggiunto un accordo amichevole, il testo dell'accordo, sottoscritto dalle parti, verrà allegato al processo verbale e costituirà titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna o rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, l'esecuzione forzata in forma specifica, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale.

L'accordo raggiunto potrà prevedere il pagamento di una somma di denaro per ogni violazione o inosservanza degli obblighi stabiliti ovvero per il ritardo nel loro adempimento.

Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000,00 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente.

Se, invece, le parti si dovessero esprimere negativamente in ordine all'avvio della procedura di mediazione, nessun compenso sarà dovuto all'organismo di mediazione, salvo le spese di avvio e, quando la mediazione è prevista quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale, la condizione si considera avverata

La mediazione, si presenta, quindi, come una valida ed efficace risposta per la risoluzione delle controversie condominiali che richiedono risposte in tempi brevi e a costi molto contenuti.

Avv. Roberta Pierantoni

11° CONGRESSO NAZIONALE

“Si rinnova quest’anno per me il piacere e l’onore di introdurre il Congresso Nazionale dell’UPPI, arrivato alla sua undicesima edizione; ma diventa sempre più difficile la presentazione del Congresso del sindacato maggiormente rappresentativo della Proprietà Immobiliare stante la riconosciuta notorietà dell’UPPI che, da sola, rende superflua ogni ulteriore parola. Per celebrare degnamente l’entrata dell’Unione Piccoli Proprietari Immobiliari nel suo 45° anno di vita, l’XI Congresso Nazionale approda a Torino - una “mole di eleganza e storia” - e si svolgerà il 22 e 23 Novembre 2019 grazie alla disponibilità della sede piemontese che sta organizzando l’evento in maniera egregia, come ad esso si addice, con il patrocinio della Città Metropolitana.

Nella migliore tradizione del Congresso, nella mattinata di venerdì 22 Novembre, si terrà un convegno tecnico giuridico di notevole qualità con una rosa dei relatori di tutto rispetto. Non si è ritenuto di invitare, forse per la prima volta, altisonanti nominativi al di fuori dell’associazione perché è sicuramente giusto e doveroso dare spazio a nostri relatori, che sono tutti legali e tecnici dell’UPPI preparati e che operano diuturnamente nelle loro sedi, tanto che i loro interventi riguardano temi di interesse attuale. E verrà anche evidenziata nuovamente la contrarietà dell’UPPI alle manovre fiscali dell’attuale governo che sta ripercorrendo la via dell’aumento della tassazione come purtroppo è già avvenuto in passato. Si tratterà pertanto di un Congresso non solo celebrativo ma di qualità, per rispettare il momento *clou* della vita associativa.

Il Comitato Organizzativo sta lavorando intensamente per proporre un evento congressuale importante e per la necessità di mantenere alto il livello di qualità che ha caratterizzato le edizioni precedenti del Congresso Nazionale. L’UPPI dimostrerà ancora una volta che è stata, è e sarà senza dubbio in prima linea per la tutela della casa.

Benvenuti dunque a Torino, splendida città dalla quale l’UPPI continuerà il suo cammino, orgogliosa della sua storia, e con lo sguardo sempre rivolto al futuro nell’interesse della proprietà immobiliare.”

Il Presidente Nazionale
Avv. Gabriele Bruyère

11° Congresso Nazionale UPPI



Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

45 anni di storia

La Casa:
una tradizione per il futuro
Riflessioni tecnico-giuridiche



TORINO
11° CONGRESSO NAZIONALE

22-23
NOVEMBRE 2019
Hotel Golden Palace
Sala Diamante

Via dell’Arcivescovado, 18 10121—Torino

Media partner



Sponsor



Con il patrocinio di



Segreteria organizzativa

Alessandra Boccia

Corso d’Italia 11 - 00198 Roma

T. 06.8540502 - info@uppi.it

11° Congresso Nazionale UPPI

Programma

VENERDI' 22 NOVEMBRE 2019

Convegno

La Casa: una tradizione per il futuro
Riflessioni tecnico-giuridiche

09:45 Registrazione partecipanti

10:00 **Introduce e modera**

Avv. Ladislao Kowalski
Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI

10:15 **Intervento di saluto**

Dott.ssa Sonia Schellino
Vicesindaca di Torino

10:30 Presentazione Italia Casa e
Quotidiano del Condominio
Dott. Gianluca Palladino

10:45 **Avv. Giovanni Baldazzi**

Componente Centro Studi Giuridici UPPI
“L’attestazione di conformità alla normativa e
agli accordi territoriali - Le responsabilità”

11:00 **Prof. Avv. Pier Filippo Giuggioli**

Componente Centro Studi Giuridici UPPI
“Tutela della casa: un’analisi comparata”

11:15 **ARISTON: soluzioni per il futuro Ariston**

Paolo Depaoli, Depaoli Providing Solutions

11:25 **Avv. Massimiliano Morini**

Componente Centro Studi Giuridici UPPI
“La prevenzione incendi in condominio.
Profili generali e ripartizione delle spese”

11:40 **Dott. Jean-Claude Mochet**

Presidente Commissione Fiscale Nazionale UPPI
“L’eccessiva tassazione al centro
dell’agenda di governo e delle
raccomandazioni dell’Unione Europea:
un’ipoteca sul futuro della casa”

11:55 **Ing. Paolo Morini**
Coordinatore Interregionale UPPI

“Sicurezza in condominio:
la nuova normativa antincendio”

12:10 **VEMER: il controllo puntuale del radiatore**
Paolo Depaoli, titolare Depaoli Providing Solutions

12:20 **Arch. Giovanni B. Varotto**
Presidente Commissione Urbanistica UPPI

Arch. Luisa Marabelli
Vicepresidente Commissione Urbanistica UPPI

Avv. Nadia Restivo
Segretario Commissione Urbanistica UPPI

“Regolarizzazione degli abusi sostenibili
e revisione della “doppia conformità”
presupposti per la rigenerazione urbana”

12:35 Dibattito, interventi e chiusura convegno

13:00 Pausa pranzo

14:30 **Apertura lavori congressuali**

Introduce e modera:

Dott. Gilberto Baldazzi
Coordinatore Generale Nazionale UPPI

14:45 Riunione Direzione Nazionale uscente

Nomina del Presidente del Congresso
Nomina Commissione verifica poteri
Nomina Commissione modifiche ed
integrazioni statutarie
Nomina Commissione elettorale

16:00 Saluto del Presidente UPPI Torino
Avv. Piera Bessi

Relazione del Presidente Nazionale
Avv. Gabriele Bruyère

Relazione del Segretario Generale
Avv. Fabio Pucci

Relazione del Presidente Internazionale
Avv. Nerio Marino

Relazione del Coordinatore
Generale Nazionale
Dott. Gilberto Baldazzi

Relazione del Tesoriere Nazionale
Rag. A. Patrizia Condolino

18:15 **Servizi Caf CGN-UPPI**
Fabrizio Pertosa
Responsabile Caf CGN Regione Piemonte

18:30 Dibattito ed interventi dei Delegati

19:00 Interruzione lavori

20:00 **Cena di gala**

SABATO 23 NOVEMBRE 2019

09,30 Apertura lavori congressuali

10,00 Saluto delle Autorità
Saluto dei Rappresentanti Sindacali

Sen. Mauro Maria Marino
On. Stefano Lepri

On. Massimo Anderson
Presidente Nazionale Federproprietà
Ing. Francesco Burrelli
Presidente Nazionale Anaci

10,30 Dibattito ed interventi dei Delegati

12,00 Elezioni delle cariche nazionali ed
approvazione del Documento
Programmatico del Congresso

13,00 Chiusura Congresso

Pomeriggio libero, eventuale visita
alla Mole Antonelliana o al Museo Egizio

