

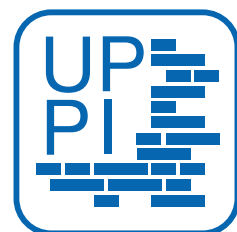
UPPI nazionale

Rivista di informazione a cura dell'Associazione U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari



N.1 | 2017

www.uppi.it



- 3** EDITORIALE DEL PRESIDENTE
Avv. Gabriele Bruyère
- 4** L'UNIONE EUROPEA CHIEDE PIÙ TASSE SULLA CASA
Dr. Jean-Claude Mochet
- 6** CONVEGNO 0810412017 U.P.P.I. CATANIA
Avv. Claudia Carmen Caruso
- 11** COMUNICATO STAMPA
- 12** CONVEGNO UPPI ALL'AUDITORIUM
CAMERA COMMERCIO IMPERIA
UPPI – Imperia/Ufficio Stampa
- 13** INSTALLAZIONE DI UN CONDIZIONATORE SULLA FACCIATA
DEL CONDOMINIO: DIRITTI A CONFRONTO
Avv. Manuela Marinelli
- 14** INDICE ISTAT
Paolo Cirri
- 16** COMUNICATO UPPI FOLIGNO
- 17** VIAGGIANDO PER IL MONDO - SOLUZIONI ALLOGGIATIVE
Avv. Nerio Marino
- 19** LOCANDINA TAVOLA ROTONDA
Giovedì 15 Giugno 2017

DIRETTORE
Arch. Marco Ravera

**COMITATO
REDAZIONALE**
Arch. Paolo Allasio
Avv. Francesco Liore
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

La riforma recata dalla legge 11/12/2012 n. 220 ha introdotto l'obbligo in capo dell'amministratore di condominio di curare la tenuta di un documento denominato Registro di anagrafe condominiale, mettendo ordine nelle norme che già disciplinavano la specifica materia.

Il nuovo art. 1130, co. 1, lett. 6, c.c. elenca infatti una serie di dati di tipo specificamente anagrafico volti ad individuare le persone (proprietari, titolari di diritti reali e anche personali di godimento), nonché gli identificativi catastali delle singole unità immobiliari dell'edificio condominiale; ma la disposizione disciplina anche le forme di acquisizione dei dati e delle eventuali variazioni, il tutto tramite la responsabile azione dell'amministratore. Ci troviamo, quindi, di fronte ad una norma utile e sufficientemente chiara, se non fosse per il richiamo in essa fatto a "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio". L'aggiunta delle ultime cinque parole della suddetta frase, recate dal d.l. 23.12.2014 n. 145 convertito dalla legge 21.2.2014 n. 9, sembra aver eliminato la possibilità che il legislatore potesse riferirsi anche alle singole unità e quindi all'edificio nel suo complesso. Sono state avanzate perplessità sull'effettiva portata della norma anzitutto per l'ambigua locuzione "ogni dato": si tratta di dati esistenti in quanto ricavabili dalla documentazione relativa all'edificio in possesso del condominio o dell'autorità amministrativa (come ad es. i calcoli per il cemento armato depositato a norma di legge) ovvero di dati da ricercare con una qualche forma di accertamento tecnico (quali ad esempio. amianto, tubazioni per salmonellosi, vetri delle parti comuni, ed ogni altro dato derivante dalle norme sulla sicurezza a partire dalla L. 46/90 in poi, oltre ovviamente ai dati relativi alla sicurezza antisismica etc ...). Ciò anche perchè il Registro dell'Anagrafe condominiale è uno dei registri obbligatori che devono essere tenuti in regola dall'amministratore pena la sua revoca, costituendo la mancata tenuta una "grave irregolarità". Allo stato in commercio non vi sono Registri dell'Anagrafe Condominiale che rispondano ai requisiti richiesti dalla succitata "nuova" disposizione di legge, per cui maggiormente è necessaria la richiesta

di interpretazione autentica al fine di evitare inutili spese e soprattutto diatribe. A dispetto di una più logica interpretazione che porterebbe ad abbracciare quest'ultima tesi in quanto è quella che sola garantirebbe la vera sicurezza, il tenore letterale della disposizione ed il complesso delle norme che disciplinano il condominio (si pensi a quelle sui poteri dell'assemblea e sulla facoltà di spesa) supportano la tesi opposta che fa riferimento ai soli dati esistenti e disponibili. Se questa è la portata effettiva della norma non può però non richiamarsi la robusta corrente d'opinione che pone in primo piano l'esigenza del raggiungimento, senza mezzi termini, della sicurezza degli edifici e di chi vi abita o vi lavora anche, e soprattutto, alla luce delle recenti innumerevoli scosse di terremoto che hanno funestato il nostro Paese ed i cui esiti sono sotto gli occhi di tutti. Stante quanto sopra e, soprattutto, la incredibile circostanza che questa norma, in vigore da tre anni, non è stata di fatto applicata, su iniziativa dell'Uppi è stata organizzata con l'Arpe, la Federproprietà, Confappi, Movimento per la difesa della casa, l'Anaci e l'Unai una Tavola Rotonda che si terrà il prossimo 15 Giugno 2017 a Roma Sala del Tempio Adriano della Camera di Commercio Piazza di Pietra sulla "Sicurezza dell'Edificio e responsabilità dell'amministratore (interpretazione dell'art. 1130 n. 6 c.c. alla luce della nuova normativa". A seguito della Tavola Rotonda, data l'importanza dell'argomento che interessa tutti i proprietari di casa e li espone comunque nuovamente ad un salasso economico non indifferente, tenuto conto della obbligatorietà della norma codificata, il Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari unitamente alle citate associazioni degli amministratori di condominio invieranno al Ministero della Giustizia una interrogazione al fine di ottenere quantomeno una interpretazione ufficiale tramite una circolare ministeriale con le dovute indicazioni per la corretta applicazione della citata nuova norma di cui all'art. 1130 n. 6 c.c., ritenendo la questione di fondamentale importanza per la gestione del condominio. In questo momento siamo di fronte ad una situazione molto intricata e complessa e vi è pertanto necessità di un intervento

autorevole del Ministero, posto che la norma si presta a differenti e non univoche interpretazioni. L'Uppi, proprio in difesa dei proprietari di casa si è attivata e continua a farlo seguendo costantemente l'evolversi della vicenda a tutti i livelli istituzionali e normativi, soprattutto grazie al prezioso ed autorevole contributo dei propri consulenti tecnici e legali, al fine, per ora, di fornire agli associati una informazione tecnicamente corretta in base ai dati attualmente in possesso. Nei prossimi mesi si vaglieranno in sede di Direzione Nazionale eventuali azioni atte a chiarire ulteriormente l'ambito operativo di questa importante ed epocale norma che di fatto ha istituito quel "libretto del fabbricato" che sino dagli anni '80 l'UPPI ha proposto per prima e sempre cercato di istituire per la corretta gestione degli stabili e per la loro sicurezza.



L'UNIONE EUROPEA CHIEDE PIÙ TASSE SULLA CASA

Dr. Jean-Claude Mochet

Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.

Periodo cruciale per il Governo, che, con la presentazione del Documento di economia e finanza (Def) e il connesso Piano nazionale delle riforme (Pnr), sarà alle prese con la cosiddetta "manovrina" da 3,4 miliardi richiesta dall'Unione Europea che dovrà essere varata entro aprile. Occorrono altri soldi dunque e quale terreno può dare frutti migliori e più certi di quello della proprietà immobiliare?

Da molti anni l'Europa chiede all'Italia un adeguamento dei valori catastali e la riforma, già tentata dal Governo Renzi, ma ritirata nel 2015 a causa delle proteste dell'U.P.P.I. e delle altre associazioni sindacali della piccola proprietà immobiliare, ora torna ad aleggiare sul capo dei cittadini italiani.

Il senatore Mauro Maria Marino, presidente della Commissione Finanze del Senato, insieme al collega Salvatore Sciascia, ha già firmato un disegno di legge che introduce la rivoluzione della rendita

catastale che sarà calcolata non più sui vani, ma sui metri quadri e su tutte quelle caratteristiche, come piano, ascensore, balconi che determinano il valore commerciale dell'immobile.

La riforma dovrà rispettare il principio dell'"invarianza di gettito", tuttavia l'Agefis, l'Associazione dei geometri fiscalisti, ha elaborato delle previsioni tutt'altro che rassicuranti, ad esempio, si prevedono aumenti dei valori catastali anche del 310% per le abitazioni di tipo civile, oggi classificate A/2, di Milano, sia in zona periferica che centrale, aumenti del 222% a Roma in zona semi centrale e del 163% in zona periferica. Dove aumenteranno le rendite è plausibile che aumenteranno anche l'IMU sulla seconda casa, l'Irpef, sempre per i possessori della seconda casa e l'imposta di registro per chi compra da privati.

Altro effetto da non sottovalutare sarà la ricaduta dell'aumento delle rendite catastali sul diritto alle prestazioni sociali, il reddito Isee rischia in-

fatti di impennarsi finendo per tagliare fuori da importanti agevolazioni sociali anche i proprietari di prime case, pensionati in testa.

Oltre a ciò il presidente della Camera Laura Boldrini, in visita all'Università del Molise, sente l'esigenza di dichiarare che l'IMU sulla prima casa dovrà essere pagata da "chi può permetterselo", scagliandosi in tal modo contro la sua abolizione. Ciò non stupisce se si considera che, nell'ultima raccomandazione all'Italia, il Consiglio dell'Unione europea ha chiesto al Governo di "trasferire il carico fiscale dai fattori di produzione al consumo e al patrimonio" rilevando che "sviluppi recenti, ad esempio, l'abolizione dell'imposta patrimoniale sulla prima casa, paiono incoerenti con l'obiettivo di allargare la base imponibile e di trasferire il carico fiscale dai fattori produttivi al patrimonio e al consumo". La Commissione bicamerale per l'attuazione del federalismo fiscale, nella sua ultima relazione di giugno 2016, scrive: "l'esenzione dell'IMU sulla prima casa non è giustificabile né dal punto di vista dell'imposta come beneficio, né dal punto di vista della capacità contributiva.

È una questione giustificabile solo dal punto di vista del consenso politico, ma non ha una base di tipo economico", tuttavia non sempre le decisioni che hanno una base di tipo economico sono giustificabili a livello politico-sociale: dal punto di vista dei cittadini la prima casa non solo non è fonte di reddito, ma è anche un diritto costituzionalmente garantito.

L'U.P.P.I., oltretutto, ritiene anche discutibile l'appropriatezza economica di un'eccessiva tassazione immobiliare poiché, in questi anni, abbiamo constatato che il progressivo aumento di tale imposizione ha avuto incontestabili effetti negativi in molti ambiti: nel mercato immobiliare, con il crollo delle compravendite e la crisi delle locazioni; nel mercato edile, con il fallimento di numerose imprese del settore e la perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro; nel campo della manutenzione e la messa in sicurezza degli immobili.

Le tasse locali sugli immobili hanno superato, nel 2014, i 42 miliardi di euro con un aumento negli ultimi tre anni del 160%. La stessa Corte dei Conti ha evidenziato come la tassazione sulla casa abbia ormai raggiunto livelli insostenibili.

Forse le imposte sulla casa potranno aumentare il gettito fiscale, ma non genereranno ricchezza, potremmo infatti dire, citando Winston Churchill: "Una Nazione che si tassi nella speranza di diventare prospera somiglia ad un uomo in

piedi in un secchio che cerchi di sollevarsi tirando il manico".

I cittadini chiedono invece semplificazione, riduzione del prelievo fiscale e stabilità delle normative, obiettivi tra loro interconnessi e interdipendenti.

L'U.P.P.I. si batterà in ogni sede per tutelare gli interessi dei piccoli proprietari, ostacolando la reintroduzione dell'IMU sulla prima casa e contrastando la riforma del catasto se quest'ultima si rivelerà un ennesimo tentativo di aumentare le tasse sulla casa.



La normativa che disciplina il mandato ad amministrare, nonché gli obblighi e le attribuzioni dell'amministratore e più in generale il Condominio negli edifici, si è arricchita con la riforma del 2012.

Ed invero la Legge 220 dell'11.12.2012 ha in parte innovato, in parte meglio specificato, in parte modificato gli articoli 1129 e seguenti del c.c. e correlate disposizioni di attuazione; anche se buona parte dei principi introdotti sono il frutto della codificazione di principi già riconosciuti ed applicati dalla Giurisprudenza di legittimità e di merito.

In particolare il condominio negli edifici nasce nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio suddiviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, così perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni (Cass. civ., sez. II, 04.10.2004, n. 19829). Il condominio di edifici nasce pertanto ipso iure et facto senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni.

Quando invece nasce l'obbligo di nominare l'amministratore di condominio? Ai sensi dell'art. 1129 c.c., co. 1, quando il numero dei condomini è superiore a otto. Questa è già una prima modifica rispetto alla precedente formulazione normativa che prevedeva l'obbligo di nominare l'amministratore quando il numero dei condomini era superiore a quattro. Il chiaro riferimento ai condomini sottolinea il decisivo rilievo che l'art. 1129 conferisce al numero di proprietari di singole unità immobiliari, con la conseguenza che non vi è obbligo di nomina dell'amministratore qualora pur essendo più di otto le unità immobiliari nelle quali si struttura l'edificio, esse appartengono ad un ristretto numero di persone.

L'ingresso del nono condomino è ricollegabile ad un atto di trasferimento sia tra vivi (compravendita, permuta, divisione, ecc.) sia mortis causa, come nel caso in cui l'originario unico proprietario di più appartamenti (siti nello stesso edificio) ripartisca con testamento gli stessi fra più persone.

Sino alla riforma del 2012, poteva dirsi che, al fine

della legittimazione dell'avente causa quale nuovo titolare, doveva essere assunta, una qualche iniziativa – esclusiva del solo acquirente o concorrente con quella dell'alienante – che, in forma documentale, attestasse l'avvenuto passaggio di proprietà e quindi consentisse di individuare, nel nuovo acquirente, il soggetto titolare della posizione di condomino e quindi dei relativi diritti ed obblighi. Diversamente l'amministratore avrebbe potuto legittimamente ritenere ancora condomino il soggetto alienante.

Con la legge 220 del 2012 questo problema viene superato dall'introduzione del registro dell'anagrafe condominiale che trova la sua disciplina nell'art. 1130 c.c. n. 6.

Il predetto registro infatti impone un duplice obbligo: 1) per l'amministratore di reperire e raccogliere tutti quei dati che la legge espressamente richiede inerenti ai condomini nonché ai soggetti titolari dei diritti reali e personali di godimento, alle unità immobiliari private e condominiali e alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio; e nel contempo 2) per il condomino di comunicare i dati richiesti dall'amministratore nonché di comunicare all'amministratore tutti quegli accadimenti che lo riguardano e che assumono rilevanza per la vita e la gestione del condominio, entro il termine di sessanta giorni dal verificarsi dell'accadimento.

In particolare si fa riferimento a quegli accadimenti che possono incidere sulla capacità del condomino quali ad esempio una eventuale dichiarazione di fallimento o di interdizione: sarà in tal caso onere del curatore o del tutore darne comunicazione all'amministratore affinché questi ne prenda atto ed agire di conseguenza: ad esempio inviando l'avviso di convocazione dell'assemblea al curatore o al tutore.

Diversamente per il condominio che abbia subito un pignoramento immobiliare non sussiste alcun obbligo di comunicazione del procedimento esecutivo, atteso che fino al decreto di trasferimento dell'immobile, la qualità di condomino rimane in capo al condominio esecutato, che sarà il solo legittimato a partecipare alle assemblee e a tutte le vicende condominiali.

Il registro dell'anagrafe condominiale ai sensi dell'art. 1130 n. 6 c.c. deve contenere: 1) le ge-

neralità dei condomini proprietari e pertanto: nome, cognome, codice fiscale, domicilio abituale e residenza. Nel caso in cui l'unità immobiliare appartenga a più soggetti dovranno essere indicate le generalità di tutti i comproprietari ed eventualmente potrà essere indicato ai sensi dell'art. 67 disp. di att. il soggetto designato a partecipare alle riunioni assembleari; 2) deve altresì contenere le generalità, e quindi i sopraddetti dati, dei titolari di diritti reali e personali di godimento intendendosi per tali ad esempio il comodatario, il titolare di un diritto di uso o di abitazione, l'assegnatario della casa coniugale in caso di pronuncia di separazione o divorzio fra coniugi ed anche il conduttore. Con riferimento alla figura del conduttore la normativa trova un ulteriore conferma nella disciplina contenuta nell'art. 13 della Legge 431/1998, così come riformata dalla finanziaria 2016, che espressamente prevede l'obbligo a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione e di darne comunicazione all'amministratore entro sessanta giorni. La comunicazione dei dati non comporta l'obbligo a carico del locatore di trasmettere anche una copia del contratto di locazione che rimane infatti un atto privato fra le parti bensì, solo l'obbligo di comunicare le generalità del conduttore.

Il registro deve inoltre contenere i dati relativi alle singole unità immobiliari private e comuni (come nel caso dell'alloggio del portiere) intendendosi per tali: la data dell'acquistamento, il foglio, la particella o mappale, il subalterno, ma non la rendita che è infatti un dato di natura fiscale. Le predette informazioni dovranno essere rese dal proprietario condominio in forma di auto dichiarazione e non dovranno essere confermate dalla produzione di alcuna idonea documentazione (ad esempio la visura catastale) assumendosi pertanto il proprietario la responsabilità della dichiarazione resa. È bene ricordare che il condominio che abbia reso una falsa dichiarazione potrà, qualora il condominio provi di avere subito un danno, anche se non ingiusto, dalla falsa dichiarazione resa, essere sottoposto alla sanzione pecuniaria civile da euro 200,00 ad euro 12.000,00 ai sensi dell'art. 4, co 4, lett. A) del dlgs 7/2016 che disciplina gli illeciti sottoposti a sanzioni pecuniarie civili e che espressamente prevede l'applicazione della predetta sanzione nei confronti di chi: facendo uso o lasciando che altri faccia uso di una scrittura privata da lui falsamente formata o da lui alterata, arreca ad altri un danno.

Il registro deve infine contenere ogni dato relativo alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio. A tal proposito l'articolo 1130 c.c. nella sua formulazione originale prevedeva solo il riferimento ad "ogni dato relativo alla sicurezza" pertanto riallacciandosi al contenuto delle altre prescrizioni si riteneva che il dettato normativo facesse riferimento ai dati sulla sicurezza delle singole unità immobiliari, con onere a carico del condomino proprietario di darne comunicazione. La modifica introdotta dal Dlgs 145/2013 che ha aggiunto la menzione "delle parti comuni dell'edificio", determinato dagli accadimenti calamitosi che hanno gravemente colpito il territorio italiano, ha cambiato la lettera della norma. I dati della sicurezza da inserire nell'anagrafe condominiale riguardano oggi le parti comuni dell'edificio ed in quanto tali introducono un nuovo onere ed una nuova responsabilità a carico dell'amministratore.

Sembrerebbe che il riferimento alle parti comuni, secondo le interpretazioni prevalenti, attenga non solo alle strutture dello stabile (ad esempio le scale, piuttosto che i cortili ecc.) ma anche agli impianti e pertanto all'impianto elettrico, all'ascensore ecc. Con obbligo per l'amministratore di andare ad inserire all'interno del registro dell'anagrafe i relativi dati anche in questo caso senza necessità di documentarli. L'amministratore dovrà pertanto solo inserire i dati all'interno del registro dell'anagrafe condominiale. Anche se ovviamente per poter indicare la data di certificazione dell'impianto elettrico oppure l'ultima revisione dell'impianto ascensore dovrà comunque dotarsi della idonea documentazione anche al fine di poter costantemente aggiornare il registro così come la normativa richiede. La nuova formulazione normativa non libera comunque da responsabilità il condomino proprietario, il quale comunque dovrà rendere edotto l'amministratore di eventuali danni strutturali o di quant'altro che se pur presente nel proprio appartamento possa comunque incidere sulle parti comuni dell'edificio, non avendo l'amministratore la possibilità di accedere alle unità immobiliari private.

Ai fini della compilazione del registro la normativa non indica dei particolari requisiti di forma. Si ritiene pertanto che il registro potrà essere redatto in forma cartacea. Tuttavia il riferimento in materia di registro di contabilità alla forma informatizzata è ritenuto, dall'interpretazione prevalente, estensibile agli altri registri che la normativa disciplina e quindi anche al registro

dell'anagrafe condominiale piuttosto che al registro dei verbali delle assemblee. Con il vantaggio, qualora l'amministratore abbia dotato il condominio di sito internet, di una immediata visione ed un costante aggiornamento sulla situazione condominiale, per il condomino interessato.

Al fine di raccogliere i dati inerenti i condomini proprietari ed i dati relativi ai titolari di diritti reali e personali di godimento, l'amministratore dovrà inviare una raccomandata e nel caso di inerzia del condomino dovrà, decorso il termine di giorni trenta, attivarsi per reperire le informazioni occorrenti presso i pubblici uffici addebitandone il costo al condomino reticente.

Nel caso poi di omessa corresponsione della predetta spesa l'amministratore non potrà inserire i costi sostenuti nel rendiconto ed attivarsi ai sensi dell'art. 63 delle disp. di attuazione ovvero con decreto ingiuntivo sul rendiconto approvato. Ed invero trattandosi di spese da addebitare al singolo e non di spese condominiali, dette spese non potranno essere inserite nel rendiconto e pertanto l'amministratore dovrà adoperarsi con apposita procedura, ai sensi dell'art. 702 bis cpc, per il recupero dei costi sostenuti. Eventualmente documentando gli stessi con le fatture dei professionisti se le ricerche siano state effettuate da collaboratori oppure producendo il verbale assembleare di approvazione delle spese sostenute se le ricerche sono state effettuate da lui direttamente.

Rientra tra le attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 cc n. 7, la tenuta del registro del verbale delle assemblee. Si tratta di un vero e proprio registro con pagine da numerare e possibilmente da fare vidimare ad un condomino in sede di assemblea.

Il verbale deve contenere quanto deliberato dall'assemblea nonché le dichiarazioni rese dai condomini che ne abbiano fatto richiesta. Il verbale deve essere redatto anche nel caso in cui nulla sia stato deliberato o nel caso in cui l'assemblea non si sia costituita per mancanza del numero legale. L'interpretazione normativa, seppure non improntata ad un eccessivo rigore, ed infatti il verbale non deve essere una puntuale cronistoria di quanto avvenuto in assemblea attimo per attimo, prevede tuttavia che nel verbale assembleare si debba tenere conto, per la sua regolarità, di tutte le attività svolte, attraverso la verbalizzazione.

In particolare la Cass. Civ., II sez., con la sentenza del 14.10.2015 n. 20786, ha evidenziato che il verbale assembleare per non essere impugna-

bile, debba consentire la verifica della regolarità delle fasi che hanno portato all'assunzione della delibera assembleare, ovvero: 1) la comunicazione dell'avviso di convocazione contenente l'ordine del giorno; 2) la costituzione; 3) la discussione; 4) la votazione e 5) la verbalizzazione. Il verbale deve dare atto che ciascuno dei momenti che caratterizza il metodo collegiale si sia svolto nel rispetto delle regole, e pertanto nel rispetto delle maggioranze richieste dalla legge. Ovvero deve essere verificabile ad esempio che l'assemblea si sia regolarmente costituita o che la delibera sia stata assunta con le maggioranze prescritte dalla legge.

A tal proposito altra sentenza di Cassazione (di recente, cass. Civ. 31.03.2015, n. 6552) ha precisato che è valido e regolare quel verbale che, pur non dando atto dei nominativi di coloro che abbiamo votato favorevolmente in merito ad uno degli argomenti oggetto di deliberazione, tuttavia indicando i nominativi dei soggetti astenuti e dissenzienti, dia comunque modo per differenza sull'elenco nominativo dei condomini presenti alla riunione e relativi millesimi, di accertare con quale maggioranza sia stata approvata la delibera.

Nel rispetto di dette regole non potrà trovare accoglimento, come ha avuto modo di precisare la Cass. Civ., II sez., con la sentenza del 14.10.2015 n. 20786, l'impugnazione della delibera perché carente ed incompleta quando ad esempio non abbia dato atto "delle delucidazioni rese dall'amministratore su richiesta dei condomini su argomenti posti all'ordine del giorno", tanto più quando il ricorrente non abbia motivato come la predetta omissione abbia inciso sul deliberato e la giurisprudenza di merito abbia accertato che le predette dichiarazioni non siano state oggetto di contestazione da parte dei condomini.

Una novità sicuramente importante introdotta dalla riforma del 2012 è la possibilità per il condomino che ne abbia fatto richiesta, di fare inserire a verbale le proprie dichiarazioni. Al condomino viene riconosciuto un ruolo maggiormente attivo in quanto oltre ad esprimere il proprio voto favorevole o contrario potrà evidenziare le argomentazioni poste a base del suo ragionamento e che hanno determinato il proprio voto.

L'amministratore deve inoltre ai sensi dell'art. 1130 c.c. n. 10 redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centoottanta giorni.

In proposito la riforma del 2012 ha introdotto un nuovo articolo, il 1130 bis c.c., che disciplina in modo specifico e rigoroso il rendiconto. In particolare, il rendiconto ai sensi dell'art. 1130 bis c.c. deve contenere: "le voci di entrata e di uscita, ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve". I predetti dati devono essere forniti in modo chiaro al fine di consentirne la verifica immediata. Inoltre ai sensi dell'art. 1130 bis cc il rendiconto è composto anche "di un riepilogo finanziario, di un registro di contabilità, nonché da una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti".

È evidente dal dettato normativo il maggiore rigore del Legislatore che ha previsto un duplice obbligo a carico dell'amministratore: da una parte la redazione del rendiconto con tutta la documentazione inerente al termine di ogni gestione annuale; dall'altro l'obbligo di convocare l'assemblea per la sua approvazione.

Detti obblighi sono previsti a pena di revoca, altra novità se si pensa che prima della riforma l'amministratore poteva essere revocato nel caso in cui per due anni non avesse reso il conto della sua gestione (art.1129 cc III co.)

Nessun obbligo invece a carico dei condomini che non solo possono non approvare il rendiconto, ma in caso di gravi irregolarità, possono chiedere la revoca dell'amministratore.

Il maggiore rigore del Legislatore è ancora evidenziato dalle disposizioni che prevedono la possibilità per i condomini di nominare, con la stessa maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, un revisore contabile con riferimento non solo all'ultima gestione ma anche a più gestioni; o ancora dalla possibilità per il condomino o per i titolari di diritti reali e personali di godimento di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e a proprie spese; ed inoltre della facoltà per l'assemblea di nominare oltre all'amministratore, in quegli stabili con numero di almeno dodici unità abitative, un "consiglio di condominio" con funzioni consultive e di controllo; senza tralasciare l'obbligo per l'amministratore di aprire un conto corrente a nome del condominio, al fine di evitare la confusione fra patrimonio dell'amministratore e patrimonio del condominio, previsto a pena di revoca.

L'approvazione dell'assemblea del rendiconto presentato, pur non essendo previsto a pena di revoca (ottenere l'approvazione non rientra

tra gli obblighi e doveri dell'amministratore) è certamente sintomo del buon operato e della diligenza dell'amministratore.

L'eventuale approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea, non esclude in ogni caso, la possibilità di impugnare la delibera: 1) nelle ipotesi di nullità della delibera, per chiunque ed in ogni tempo, 2) nelle ipotesi di annullabilità nel termine di trenta giorni dalla approvazione per i condomini astenuti o dissenzienti, e di trenta giorni dalla comunicazione per i condomini assenti.

In caso di impugnazione giudiziale della delibera approvata, la pronuncia di annullamento non produrrà effetti sulle delibere approvate e conseguenti alla delibera di approvazione del rendiconto. Pertanto la delibera ad esempio di riparto delle spese approvata in conseguenza della delibera di approvazione del rendiconto dovrà essere impugnata autonomamente e nel rispetto dei termini di legge.

La mancata impugnazione renderà la delibera definitiva. Con un'unica eccezione. Ed invero se la delibera di approvazione del rendiconto è frutto dell'errore materiale o di calcolo dell'amministratore o addirittura di un'alterazione dolosa dei dati da parte dell'amministratore potrà essere applicabile il rimedio, previsto per il rendiconto approvato giudizialmente (art. 263 cpc), di cui all'art. 266 cpc che testualmente prevede "la revisione del conto che la parte ha approvato può essere chiesta, anche in separato processo, soltanto in caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite".

In caso di mancata approvazione del rendiconto contestualmente all'impugnazione della delibera o con atto successivo, così come nell'ipotesi di mancata redazione del conto si potrà richiedere il rendimento giudiziale del conto ai sensi dell'art. 263 cpc.

In tal caso l'amministratore dovrà depositare cinque giorni prima dell'udienza in cancelleria tutti i documenti di cui all'art. 1130 bis cpc, ovvero tutti i documenti contabili idonei a dimostrare la correttezza delle partite.

All'udienza di discussione nel caso in cui si giunga ad accordo sul rendiconto il Giudice ne dà atto nel processo verbale e redige idonea ordinanza non impugnabile con efficacia esecutiva. L'ordinanza ha la stessa validità della delibera di approvazione quando l'azione ai sensi dell'art. 263 cpc sia stata promossa dal condominio nei confronti dell'amministratore ma anche quando sia stata promossa da un condomino ed il

condominio sia stato chiamato in giudizio quale litisconsorte necessario.

Se diversamente fra le parti non viene raggiunto l'accordo sul condominio rimane esclusivamente un onere di contestazione ovvero il condominio dovrà indicare espressamente le partite contestate oggetto del giudizio, senza che ciò comporti un'inversione dell'onere della prova. Ovvero sarà onere dell'amministratore dimostrare la correttezza del proprio operato.

Come si evince dall'analisi sopra prospettata, limitata solo ad alcune delle attribuzioni dell'amministratore, molteplici sono i compiti dell'amministratore previsti non solo dal codice civile ma anche da numerose leggi speciali, come ad esempio: in materia di certificazione energetica, di bonifica dall'amianto, di prevenzione incendi ecc.. e molteplici le responsabilità.

L'amministratore infatti in caso di omesso svolgimento dei suoi compiti sarà passibile di responsabilità civile di natura risarcitoria, qualora provochi dei danni a terzi o al condominio, di responsabilità penale se nell'ambito delle sue funzioni commette reati, e sarà comunque e a prescindere revocabile.

Una recente sentenza di cassazione (cass. Civ. 25251/20078) ha rilevato la responsabilità personale dell'amministratore nei confronti del terzo danneggiato per i danni derivati "dalla negligente omissione delle necessarie riparazioni al lastrico solare decise in delibera assembleare e non attuate dall'amministratore".

Sotto il profilo penale, pur non essendo previsto un reato specifico per l'amministratore, questi risponde comunque personalmente del proprio operato in applicazione del principio di cui all'art. 40 c.p. per cui "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo".

Una recente pronuncia di cassazione (cass. Pen., sez. II, del 16.04.2014, n. 31192) ha ritenuto penalmente responsabile l'amministratore che alla fine del proprio mandato, nonostante l'ordine del Tribunale, si era rifiutato di consegnare al nuovo amministratore la documentazione contabile e le carte condominiali.

Nel caso di specie esperito il procedimento civile ai sensi dell'art. 700 cpc al fine di ottenere la consegna della documentazione richiesta, l'amministratore reticente veniva querelato ai sensi dell'art. 388 cp comma 2, che espressamente prevede: che chiunque elude "l'esecuzione di un provvedimento del giudice civile, ovvero amministrativo o contabile, che prescrive misu-

re cautelari a difesa della proprietà del possesso o del credito" è punito "qualora non ottemperi all'ingiunzione di eseguire il provvedimento con la reclusione fino a tre anni o con la multa da € 103 a € 1.032,00".

Nel caso di specie la cassazione ha precisato che "non può dubitarsi che il provvedimento di urgenza de quo attenesse alla proprietà, pacifico essendo che l'ordine (non osservato) di consegna della documentazione contabile inerente all'amministrazione di un condominio incidesse sulla proprietà condominiale, impedendone la corretta amministrazione. Deve, per completezza, rilevarsi che il mero rifiuto di ottemperare ai provvedimenti giudiziari previsti dall'articolo 388, comma 2, c.p. non costituisce comportamento elusivo penalmente rilevante, a meno che l'obbligo imposto non sia coattivamente ineseguibile, richiedendo la sua attuazione la necessaria collaborazione dell'obbligato, proprio perché l'interesse tutelato dall'art. 388 c.p., non è l'autorità in sé delle decisioni giurisdizionali, bensì l'esigenza costituzionale di effettività della giurisdizione (Sez. un., sentenza n. 36692 del 27 settembre 2007, Vuocolo, CED Cass. n. 236937). Ma, nel caso di specie, appare evidente che vi fosse necessità della collaborazione dell'imputato ai fini dell'esecuzione dell'ordine impartito dal giudice ex art. 700, ovvero della disposta consegna di documenti."

Il breve excursus tracciato mette in luce chiaramente che oggi più di prima, l'amministratore non può non essere un professionista qualificato.



COMUNICATO STAMPA

Giù le mani dalla prima casa, ora e per sempre!

Roma, 23 maggio 2017

È un capitolo chiuso, afferma l'avv. Fabio Pucci, Segretario Generale dell'UPPI.

La "sparata" della Comunità Europea non tiene conto, o fa finta di non tenerne conto, che lo Stato Italiano è un vampiro che succhia le energie, ormai allo stremo, dei Piccoli Proprietari e prevalentemente solo di costoro. La prima casa non è una ricchezza, ma necessità e come tale non possono essere tassate le necessità.

Vada a verificare la Commissione Europea qual è e quant'è la pressione fiscale italiana, che ormai col suo circa 65% ha raggiunto livelli record; nessun altro Paese, non solo Europeo ma mondiale, ha una tassazione simile! Affrontate problemi più seri e lasciate in pace la piccola proprietà, conclude il Segretario Generale UPPI.



"LE LOCAZIONI TURISTICHE E RELATIVI ASPETTI GIURIDICI"

La contabilizzazione del calore nei condomini.

Il nuovo rendiconto fiscale da consegnare entro febbraio 2017.

UPPI –Imperia/Ufficio Stampa

L'UPPI, con il patrocinio della Regione Liguria, in collaborazione con Assoutenti e ANACI ha organizzato un Convegno sul tema "Le locazioni turistiche e relativi aspetti giuridici" venerdì 3 febbraio 2017 presso l'Auditorium Camera di Commercio di Imperia. Sono intervenuti in qualità di relatori l'Assessore regionale Gianni Berrino, il presidente nazionale UPPI, Gabriele Bruyere, il Presidente di UPPI International, Nerio Marino, il Presidente della Commissione Fiscale Nazionale, Jean Claude Mochet, l'avv. Emanuela Per- racchio, il Presidente onorario Assoutenti, Gianni Taboga, il Vice Presidente Nazionale ANACI, PierLuigi D'Angelo e Roberto Triola, già Presidente della seconda sezione della Suprema Corte di Cassazione. Nella seduta mattutina sono stati trattati i contratti di locazione turistica che sono sempre più popolari e in rete si trovano moltissimi siti che si occupano delle locazioni turistiche, proponendo dai modelli di contratto agli immobili.

Ma è stato necessario fare un po' di chiarezza sull'argomento e fornire, al folto pubblico intervenuto, qualche indicazione di massima a chi è interessato a tale tipo di locazione a partire dal dettato normativo. Il perdurare della crisi economica e la sempre più pesante tassazione sugli immobili poi, determinano a prendere in



considerazione questa possibilità anche chi per il passato non avrebbe mai neppure ipotizzato l'idea di cedere temporaneamente in locazione a degli estranei la propria casa delle vacanze accanto a chi è proprietario di uno o più immobili da destinare stabilmente ad uso turistico di terzi desiderando locarla solo occasionalmente e/o per periodi relativamente brevi.

Nella seduta pomeridiana del Convegno si è trattato della Contabilizzazione del riscaldamento centralizzato alla luce della nuova normativa cui è seguito un ampio dibattito anche sul Nuovo rendiconto fiscale che doveva essere consegnato all'Agenzia delle Entrate entro il 28/02/2017.



INSTALLAZIONE DI UN CONDIZIONATORE SULLA FACCIATA DEL CONDOMINIO: DIRITTI A CONFRONTO

Avv. Manuela Marinelli

Presidente UPPI Trieste

In un immobile di 5 piani, il condomino dell'ultimo piano ha installato un condizionatore d'aria, ponendo l'elemento esterno sotto la linda del tetto, sulla facciata principale.

Questa era infatti l'unica scelta possibile, dal momento che l'appartamento in questione si affaccia completamente sul lato principale della casa prospiciente la pubblica via e, inoltre, non dispone di un terrazzo idoneo ad ospitare la macchina.

Gli altri condomini hanno subito protestato, coinvolgendo l'amministratore dello stabile affinché intervenga ingiungendo la rimozione del manufatto in quanto, a detta degli stessi, il regolamento di condominio vieta l'apposizione di chiodi in facciata e, inoltre, pregiudica il decoro architettonico dell'edificio.

Il condomino dell'ultimo piano si chiede se tale richiesta sia legittima.

Escludendo preliminarmente l'esistenza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale, documentazione fotografica dimostra che l'elemento esterno non è facilmente visibile dal basso e pertanto non disturba alla vista, né tanto meno deturpa il palazzo.

Ciò nonostante, gli altri condomini sostengono che viene danneggiata l'estetica dello stabile.

Come ben si sa, la vita condominiale impone delle regole. Se, da un lato, ciascun condomino ha diritto di servirsi della cosa comune, dall'altro lato, l'esercizio di tale diritto non deve impedire il paritario uso, né alterare la destinazione del bene comune, né arrecare pregiudizio alla stabilità, sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Ed è proprio questo ultimo aspetto a produrre di norma malumori e liti condominiali.

La giurisprudenza ha più volte preso in esame la problematica, concludendo tuttavia nel senso che costituiscono effetto deturpante delle facciate soltanto i macchinari mastodontici, peraltro posti su facciate appena ristrutturata, in quanto atti a determinare un deprezzamento dell'intero fabbricato.

Così però non è nel caso specifico, dal momento che si tratta di macchina di piccole dimensioni e non visibile dalla strada pubblica, se non guardando appositamente in direzione del tetto.

Inoltre, la facciata di quel condominio è già di

per sé deturpata, presentando evidenti segni del tempo, scrostature, grossi chiodi infissi nel muro e svariati evidenti buchi.

È doveroso, a tale proposito, segnalare che secondo un orientamento giurisprudenziale il fatto che una facciata sia già deturpata da altri interventi non autorizza a deturpare ulteriormente. È quindi importante prestare attenzione a questo aspetto.

D'altro canto, l'installazione del condizionatore rientra tra gli usi consentiti della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., il quale stabilisce che ciascun condomino può servirsi della cosa comune, purché – fra l'altro – non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

L'art. 1122 cod. civ. specifica invece che il condomino, nell'unità immobiliare di sua proprietà, ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Il concetto di "danno" sembra debba qui intendersi nel senso di realizzazione imperfetta di un impianto, quando essa comporti la possibilità di danni alle parti o agli impianti comuni. Problema che non deve (o non dovrebbe) sussistere ove l'installazione sia affidata a ditta specializzata e venga eseguita secondo le regole dell'arte.

Va tuttavia sempre tenuto presente che l'art. 1122 cod. civ. vieta l'esecuzione di opere che (oltre a recare danno alle parti comuni) determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio.

Ma come si è già detto in precedenza, la giurisprudenza ritiene l'installazione del condizionatore una modifica consentita in ambito condominiale; ciò non di meno trova applicazione il divieto di non alterare il decoro architettonico dell'edificio.

A questo proposito, ha quindi stabilito che viola tale divieto l'installazione di un macchinario voluminoso e rumoroso, con corpo esterno sporgente e ingombrante. Si pensi ad esempio a un condizionatore di tipo industriale, oppure atto a servire un supermercato sito al piano terra di uno stabile.

Poichè, fra l'altro, nel caso in esame il corpo esterno, oltre a essere di normali dimensioni, è stato posto sotto la linda del tetto, non si può nemmeno sostenere che sia stato violato l'art. 907 cod. civ., in tema di distanze dalle vedute.

La macchina del nostro condomino, sotto tale punto di vista, non è posta in prossimità né di finestre, né di balconi e non impedisce la visuale da parte di nessuno degli altri condomini.

Si può pertanto concludere che la richiesta da parte degli altri condomini di rimozione del manufatto non trovi giustificazione, tanto più che non esiste un regolamento condominiale di natura contrattuale che includa il divieto di installazione dei condizionatori.

Altro discorso, infine, se il macchinario installato produca rumori che superano la "normale tollerabilità" di cui all'art. 844 cod. civ., oppure provochi altri tipi di molestia agli abitanti dello stabile.

È quindi utile ricordare che, al fine di una pacifica convivenza in condominio, è consigliabile presentare preventivamente il proprio progetto all'assemblea, così da evitare possibili futuri contenziosi.



INDICE ISTAT

Paolo Cirri
UPPI Spoleto

Dal settembre 2013 l'indice ISTAT F.O.I. (Famiglie Operai ed Impiegati), quello che viene usato per l'adeguamento dei canoni di locazione ed affitto, era sotto l'uno per cento (anno su anno, stesso mese). Nell'agosto del 2014 fu addirittura, per la prima volta, negativo. Cioè i prezzi rilevati scendevano. E sono scesi costantemente per tutto il 2015 e per otto mesi del 2016. In questa situazione i proprietari non potevano, ovviamente, chiedere adeguamento del canone. Ma neppure i conduttori potevano chiedere un adeguamento in negativo, non essendo ciò previsto. Per contro molti conduttori, specie del settore commerciale, hanno ottenuto, in questi anni, riduzioni consensuali del canone, anche consistenti.

Ora la rilevazione ISTAT (<http://www.istat.it/it/archivio/30440>) torna a segnare indici consistentemente positivi: +0,9% in gennaio 2017, +1,5% in febbraio e +1,4% in marzo. E' di nuovo attuale, quindi, il tema dell'adeguamento dei canoni al costo della vita. Adeguamento, sottolineiamo! Mai dire "aumento". Infatti si tratta di un aumento nominale ma di un adeguamento in termini

reali, cioè di un meccanismo che almeno non fa diminuire il valore reale del canone. O lo fa diminuire ma solo in parte perché non sempre l'adeguamento può essere chiesto nella misura che l'Istat rileva. "L'aggiornamento Istat" era previsto nell'articolo 24 della legge 392/78 (la famigerata legge sull' "equo canone"), il quale limitava al 75% l'adeguamento, rendendolo dunque soltanto parziale. In termini reali, così, si ha comunque un calo. La legge 431/98 ha abrogato molti articoli della 392, tra cui il 24, ma limitatamente alle locazioni abitative.

Vediamo come funziona:

Contratti di locazione di civile abitazione in opzione fiscale ordinaria:

Si può prevedere in contratto l'applicazione dell'adeguamento all'ISTAT. Non più del 100% dell'indice, altrimenti sarebbe aumento del canone, vietato. Però, in questo caso, non è neppure limitato al 75%, dato che l'articolo 24 della 392/78 è stato abrogato. Se l'adeguamento non è previsto in contratto non si può applicare, dato che nessuna legge lo prevede.

Contratti di locazione di civile abitazione in opzione fiscale cedolare secca:

Per aderire a questo regime, previsto dal d.lgs. 23/2011 all'articolo 3, occorre rinunciare volontariamente ed esplicitamente all'adeguamento Istat. Quindi non si può applicare. Eventualmente si può, con le dovute formalità ed i dovuti termini, revocare il regime cedolare. Quindi tornare alla ipotesi sopra esposta della opzione fiscale ordinaria.

Contratti di affitto commerciale:

Per questi contratti rimane in vigore l'articolo 24 della 392, abrogato, come detto, solo per le locazioni abitative. Ma l'articolo specifico è il 32 (della L. 392/78), che riguarda, appunto, gli affitti commerciali (non abitativi). Quanto al limite del 75% qui esso opera, lo scrive l'art. 32 stesso. Però c'è un possibilità per applicare l'istat totalmente. La legge 14/2009 (di conversione del d.l. 207/2008) ha inserito, al secondo comma dell'art. 32 sopracitato, le parole "per i contratti stipulati per durata non superiore a quella dell'art. 27". Ne consegue che se le parti intendono prevedere una durata iniziale (i rinnovi saranno quelli di legge) superiore anche di un solo anno alla durata minima di legge, potranno pattuire anche che l'adeguamento Istat sia totale. In pratica i contratti dei negozi e degli uffici affittati per 7 anni + 6 (anziché i 6+6 di legge) possono contenere una clausola di adeguamento totale (100% dell'indice pubblicato dall'Istat).

Cosa bisogna fare per aver diritto all'adeguamento nei contratti di civile abitazione: Occorre seguire i patti presi nel contratto, essendo quelli che fanno testo, in assenza di legge. Qualora non siano dettagliati meglio seguire la procedura dei contratti commerciali, sotto descritta, normata per legge.

Cosa bisogna fare per aver diritto all'adeguamento nei contratti commerciali:

La legge 392 prevede che "le parti possono convenire.. Che il canone di locazione sia aggiornato annualmente SU RICHIESTA DEL LOCATORE..." (art. 32) ed in termini diversi ma sostanzialmente equivalenti "l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata" (art. 14, che sopravvive per le locazioni commerciali). In sostanza il pro-

prietario (o uno dei comproprietari a nome di tutti) deve chiedere l'adeguamento per raccomandata (meglio se con ricevuta di ritorno) un mese prima di quando lo vuole avere. All'incirca all'undicesimo mese di ogni periodo annuo. Se lo dimentica o lo fa in ritardo avrà diritto all'adeguamento dal mese successivo alla richiesta e perderà la differenza per i mesi precedenti. Se lo fa con anni di ritardo, perderà la differenza mensile per tutto il passato, ma potrà sommare tutti gli indici Istat dei vari anni accumulatisi e chiederli cumulativamente nella stessa occasione. Per evitare ciò si vorrebbe poter stabilire che l'adeguamento sia automaticamente dovuto, ma ciò possibile solo nei contratti di civile abitazione (fuori cedolare secca). Per i commerciali la legge 392 stabilisce che venga fatto su richiesta del locatore.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Delegazione di Foligno

Via C. Battisti, 81 - 06034 FOLIGNO

Tel. 0742.351710 - Fax 0742.359050 - Cell. 368.3351068

E-mail UPPI Foligno: giuseppinabalducci@gmail.com

Foligno, 15 aprile 2017

Durante la riunione del Centro Studi Giuridici dell'Uppi del 17 marzo 2017, ampio risalto è stato dato al progetto del Registro Anagrafe Condominiale previsto dall'art. 1130 CC., VI comma.

In particolare l'UPPI di Foligno ha presentato un prodotto creato dalla stessa delegazione che ha ricevuto, oltre al consenso dei membri del CSG presenti alla riunione, un'ampia approvazione da parte dei locali amministratori di condominio che hanno avuto l'opportunità di visionarlo.

In quella sede è stata evidenziata la necessità di integrare il registro con un capitolo specifico, non incluso, riguardante la sicurezza delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 CC, VI comma, giusta la modifica di cui alla L. n. 9 del 21/2/2014.

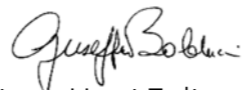
Una volta pubblicato nel sito ufficiale dell'UPPI, l'elaborato, completo anche di questa parte, sarà disponibile per la consultazione.

Dopo le modifiche apportate, pertanto, il registro si compone quindi delle seguenti parti:

- Registro delle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio
- Registro anagrafe condominiale
- Registro nomina e revoca dell'amministratore.

È opportuno ricordare che, nonostante il registro sia previsto dal Codice Civile, grandi difficoltà si sono rilevate nel poterlo reperire con le caratteristiche descritte e che, per fare ciò, essenziali sono stati i corsi di formazione e aggiornamento organizzati dall'ANACI, l'associazione nazionale degli amministratori di condominio, a cui la scrivente è iscritta, che hanno consentito di fare proprie tutte le indicazioni ricevute.

Giuseppina Balducci



Presidente Delegazione Uppi Foligno

VIAGGIANDO PER IL MONDO SOLUZIONI ALLOGGIATIVE

Avv. Nerio Marino

Presidente UPPI International

Quando nell'ormai lontano 1974 ebbi l'idea di fondare un'associazione sindacale a tutela dei proprietari immobiliari (UPPI), e specificamente dei risparmiatori che avevano creduto nell'investimento immobiliare, categoria benemerita com'ebbe a chiudere un grande economista qual'è stato Luigi Einaudi, il quale scriveva: "quel cittadino che investe i propri risparmi nell'acquisto della casa, nove volte su dieci è anche un buon cittadino": ebbene, volli che nello statuto fosse inserita la prospettiva che l'associazione, un domani potesse costituire proprie sedi oltre i confini nazionali.

Velleitaria prospettiva, da appartenere più al mondo dei sogni che a realistica attuabilità.

Ci vollero oltre venti anni di radicazione sul territorio prima che si realizzasse quel sogno. Fu al congresso nazionale tenutosi a Sorrento nell'autunno del 1996, che si dette vita all'Uppi International. Lasciai la presidenza nazionale per assumere quella internazionale. Due, in particolare gli eventi che fecero ritenere che i tempi erano oramai maturi per il grande passo.

Nel 1985 venni invitato a tenere presso l'Alta Corte Federale di Giustizia degli Stati Uniti una relazione sul tema "la funzione sociale della proprietà immobiliare in Italia e negli Stati Uniti"; successivamente, undici anni dopo, ebbi l'onore e l'onere di presiedere, su invito dell'ONU, alla Conferenza Mondiale sugli Insediamenti Umani "Habitat II"; tenutasi a Instambul, il forum "Housing Solutions", conferenza mondiale che si era tenuta venti anni prima in Canada a Vancouver.

Il desiderio, peraltro, di documentarmi su come popolazioni meno vicine alla nostra cultura avessero risolto il problema abitativo, lo avevo realizzato ancor prima, allorchè, all'indomani della caduta di Mao Tse Tung, poco prima dei fatti di Tienamen, intrapresi un lungo viaggio in Cina, ripercorrendo, grosso modo, l'itinerario di Marco Polo, cioè la via della seta.

Come prima tappa approdai a Pechino, alloggiando in un albergo appena dignitoso. Insiendo molto, convinsi la guida di farmi visitare alcuni alloggi di cittadini di quella capitale.

Mi condusse, con molta circospezione, facendomi promettere che non l'avrei mai detto a nessuno, all'interno di un palazzo di una deci-

na di piani, lungo e stretto. Bussò ad una porta e nella sua lingua mi presentò all'occupante dell'appartamento, ovviamente non proprietario essendo in allora tutto di proprietà dello Stato. Egli m'introdusse in uno stanzone diviso da una coperta al di là della quale alloggiava un'altra famiglia.

Proseguendo nel viaggio, approdai, dopo aver visitato Turfan e percorso il deserto del Gobi, a Lanzhou dove finii per pernottare nell'unico albergo della città, più propriamente definibile "dormitorio", dove tutto faceva difetto a cominciare dall'igiene. Per contro, dopo Xian e Shanghai, giunsi a Canton dove alloggiavo in uno dei più lussuosi alberghi che abbia mai visto.

Erano gli anni bui di quell'immenso Paese, epoca in cui il termine "globalizzazione" non si sapeva neppure cosa fosse: fortunatamente, i tempi sono cambiati e la realtà cinese, in ogni settore, in primis quello abitativo, è oggi ben diversa se non addirittura all'avanguardia.

Dopo l'esperienza cinese non poteva mancare quella d'oltre oceano ed in particolare americana. L'interesse era incentrato sulla conoscenza della situazione giuridica del proprietario condomino e del proprietario locatore. Relativamente al rapporto locatizio ebbi l'invito di visitare il tribunale delle locazioni di New York, situato in un piccolo grattacielo autonomo rispetto agli altri uffici giudiziari, assistendo ad alcuni processi tra inquilino e proprietario.

In materia condominiale, il diritto di proprietà del singolo condomino ha un valore di assoluta superiorità al nostro: basti pensare che a Manhattan in taluni edifici signorili il proprietario che voglia vendere o affittare il proprio appartamento deve avere il responso di gradimento degli altri condomini: in questi palazzi con siffatte clausole di sbarramento difficilmente un proprietario potrebbe organizzare nella propria abitazione un servizio di bed and breakfast, servizio di alloggio e colazione, offerto in casa propria.

Come sappiamo, il Bed and Breakfast nacque in Irlanda negli anni venti e si è diffuso poi in tutto il mondo rispondendo alla sempre più diffusa esigenza del turista di avvalersi di strutture pratiche ed economiche ove alloggiare.

In Italia cominciò a prendere piede oltre mezzo secolo dopo, in occasione del Giubileo. Fu la Regione Lazio che nel 1997 lo disciplinò per la prima volta avendo avvertito l'esigenza di fronteggiare il previsto flusso turistico in occasione, appunto, del Giubileo.

La formula "letto e colazione" costituisce oggi la soluzione più pratica per i turisti di tutto il mondo. La più grande società per la prenotazione di un Bed and Breakfast nacque in California, a San Francisco, nel 2009 ed oggi può garantire alloggio e colazione in oltre 190 Paesi ovvero in oltre 30 mila città.

Nel linguaggio comune si usa l'acronimo B&B, agevolando coloro che hanno poca dimestichezza con la lingua inglese.

A questo proposito si racconta di una giovane coppia di sposi che aveva deciso di trascorrere il viaggio di nozze a Saint Tropez, invogliati da un annuncio pubblicitario che recitava: "venite a Saint Tropez, a rue Californie 14, dove B&B vi accoglierà con un sorriso". La delusione fu profonda quando seppero che B&B stava per Bed and Breakfast e non per Brigitte Bardot.

Le soluzioni alloggiative per i turisti e per i viandanti sono molteplici: alberghi, ostelli, motel, case vacanza, agriturismo, multiproprietà, B&B, come si è detto, così che non possa mai accadere quanto accadde molti anni fa, ad una coppia di sposi che in prossimità della nascita della loro creatura era stata costretta a mettersi in viaggio per raggiungere il luogo d'origine, Betlemme, per rispondere ad un censimento, ordinato da Cesare Augusto. Un viaggio non certamente di piacere, quindi non turistico, ma che comportava la medesima necessità: quella di trovare una dimora alla meta. Una dimora adeguata ancorché solo provvisoria; ma non fu così: accadde che quella coppia non trovando posto nell'unica locanda della zona, il cosiddetto "Pubblico Ricetto", finì per trovare riparo in una stalla.

Ma come abbiamo visto i tempi fortunatamente sono cambiati e dopo quell'amara esperienza l'umanità, evolvendosi, e sempre più mobilitandosi per necessità ma anche per svago, si è attrezzata offrendo a chi ne faccia richiesta una variegata gamma di soluzioni alloggiative.

Giuseppe e Maria avevano viaggiato per necessità: noi ci stiamo occupando di chi viaggia anche solo al fine di conoscere cosa c'è "oltre la siepe": ciò che si definisce "turismo".

Il vocabolo "turismo" nasce verso la metà del secolo XIX, nella sua accezione di "turismo attivo", che sta ad indicare tutte le forme e le

manifestazioni del soggiorno per diporto, o in quella di "turismo ricettivo", che comprende tutti gli spostamenti per l'attuazione di un viaggio o di un soggiorno, per svago, per cura, per istruzione, per motivi religiosi o per qualunque causa non utilitaria. Noi ci stiamo occupando di quest'aspetto.

Il turismo è diventato fonte irrinunciabile di introiti a sostegno dell'economia di quasi tutti i Paesi e la sua diffusione è divenuta, attraverso le forme che abbiamo appena elencato, sostegno economico di molte persone.

Le variegata forme ricettive per chi viaggia ne favorisce la diffusione e ciò hanno compreso gli Stati i quali ne disciplinano il funzionamento permettendo a tutti di viaggiare, agli ambienti e ai meno ambienti.

Lo Stato italiano, fatta una legge quadro, ha lasciato che ogni singola Regione ne disciplinasse le modalità, il che ha creato disparità di trattamento e di esplicazione delle diverse attività. Ciò evidentemente non favorisce lo straniero che intende avvalersi delle strutture alloggiative diverse da quelle alberghiere.

L'UPPI ha assunto precise iniziative perché la materia venga armonizzata, appianando le diversità che si riscontrano nelle varie Regioni. Auspichiamo che il Governo recepisca le nostre istanze.



COORDINAMENTO UNITARIO PROPRIETARI IMMOBILIARI
(ARPE – FEDERPROPRIETÀ – UPPI – CONFAPPI – MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA) – ANACI-UNAI

TAVOLA ROTONDA

**"SICUREZZA DELL'EDIFICIO E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE"
(INTERPRETAZIONE DELL'ART. 1130 n. 6, C.C. ALLA LUCE DELLA NUOVA NORMATIVA)**

Giovedì 15 giugno 2017 ORE 9.30

Sala del Tempio di Adriano-della Camera di Commercio Roma Piazza di Pietra

Registrazione partecipanti

Saluti

<i>On. Massimo ANDERSON</i>	Presidente Nazionale FEDERPROPRIETÀ - ARPE
<i>Avv. Gabriele BRUYÈRE</i>	Presidente Nazionale UPPI
<i>Avv. Silvio REZZONICO</i>	Presidente Nazionale CONFAPPI - FNA
<i>Ing. Francesco BURRELLI</i>	Presidente Nazionale ANACI
<i>Dott. Rosario CALABRESE</i>	Presidente Nazionale UNAI

Dott. Alberto CELESTE Coordinatore

Avv. Giovanni BARDANZELLU Vicepresidente FEDERPROPRIETÀ:
L'art.1130 n. 6 c.c.: Profili generali di interpretazione

Avv. Vincenzo TORTORICI Commissione Urbanistica UPPI:
Responsabilità civile e penale dell'amministratore

Avv. Mauro MASCARUCCI Vicepresidente A.R.P.E.:
Responsabilità dell'amministratore e dei condomini
ed incidenza sulla polizza assicurativa del fabbricato

Avv. Marco GAITO Centro Studi Giuridici UPPI:
Revoca amministratore e responsabilità dei condomini

Dibattito

Conclusione Lavori

Dott. Alberto CELESTE

Aderiscono:

EBILDI – PORTIERCASSA EBILCOBA – CONFSAL – FESICA-CONFSAL –
CASACONSUMPROPRIETÀ – UNEDI

Sono stati richiesti al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma i Crediti Formativi

