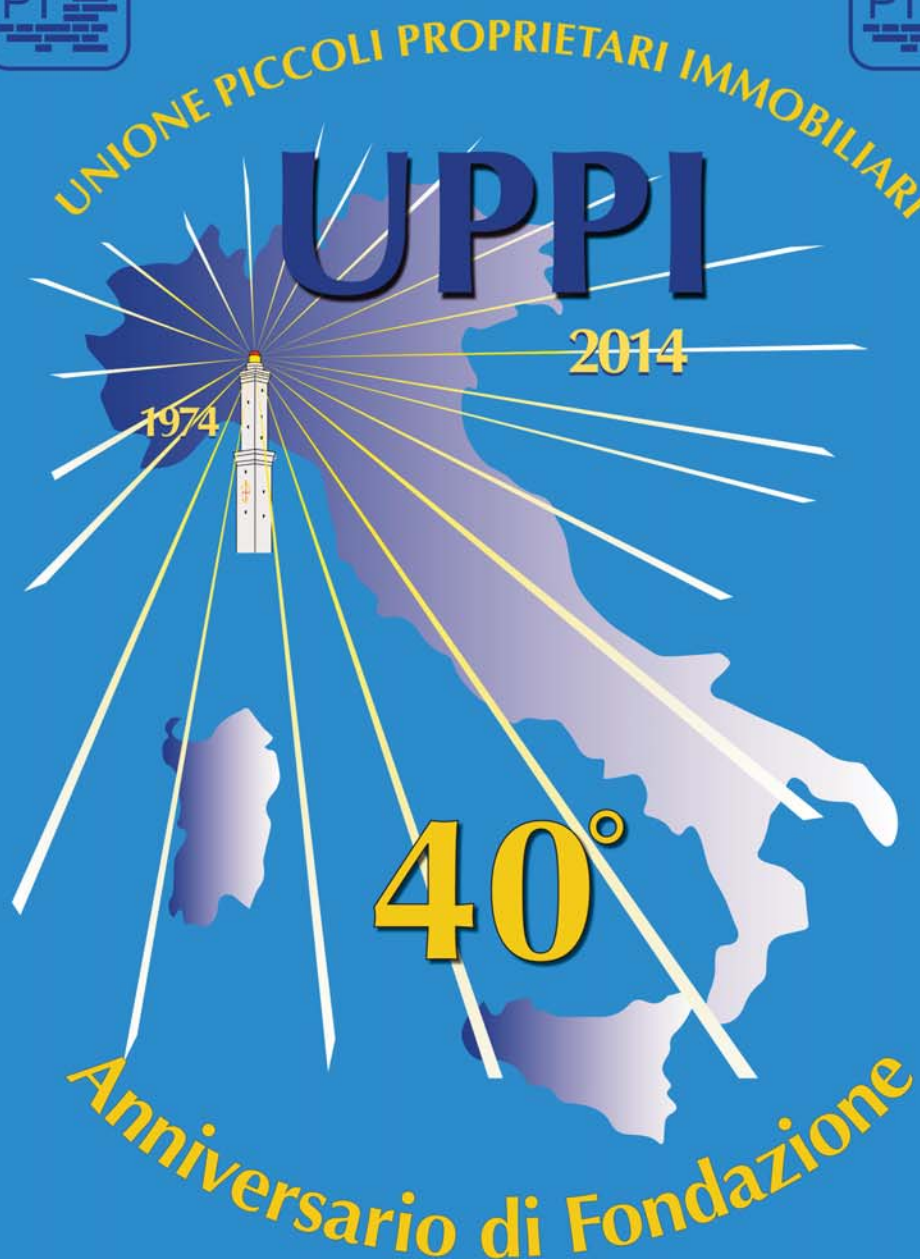


UPPI nazionale

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



CONVENTION INTERNAZIONALE
SANTA MARGHERITA LIGURE 16-19 OTTOBRE 2014



N. 2/2014

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



Direttore

arch. Marco Ravera

Comitato redazionale

avv. Francesco Liore

arch. Paolo Allasio

arch. Marco Ravera

Direzione

Corso Palestro, 8

10122 Torino

Tel. 011 5613580/5613991

uppi.torino@tin.it

Progetto grafico e stampa

Arti Grafiche San Rocco

Via Carlo Del Prete, 13

10095 Grugliasco (TO)

Tel. 011 783300

info@artigrafighesanrocco.it



Sommario

Editoriale

avv. Gabriele Bruyère.....p. 3

Pensiero in libertà

avv. Fabio Puccip. 4

U.P.P.I.: quarant'anni di lotta associativa a difesa dei piccoli proprietari

avv. Nerio Marino.....p. 5

La proprietà finalizzata all'assistenza agli anziani

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

Relazione Convegno su aspetti sostanziali e processuali della Riforma del Condominio

avv. Ciro Parisip. 8

Impegni, doveri e responsabilità dell'amministratore con il nuovo codice di condominio

Pierluigi D'Angelop. 11

40 anni di U.P.P.I. in azione!.....p. 12-13

La "mia" U.P.P.I.

avv. Manuela Marinellip. 15

Il vero male

avv. Gabriele Bruyèrep. 15

La Sede U.P.P.I. di Trevisop. 16

Morosità incolpevole

avv. Marco Gaito.....p. 17

Condominio EXPO 2014

avv. Fiorenza Betti.....p. 19

Illegittimità dell'installazione di un impianto di videosorveglianza e tutela della privacy

avv. Claudia Caruso

avv. Gaetano Fiamma.....p. 20

Materie a competenza concorrente

Stato-Regioni: riflessi sui piccoli proprietari

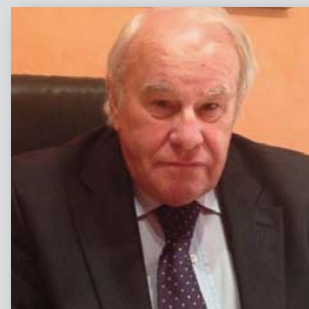
ing. Mario Romagnolip. 21

Comunicato Stampa Imperia.....p. 22

I ricordi dell'U.P.P.I.p. 23

Quarant'anni. L'età della maturità, della consapevolezza, del guardare avanti con più sicurezza ma con gli occhi rivolti anche al passato indimenticabile. Quaranta anni di Uppi: di questi sono stato partecipe grazie all'allora indimenticato Vice Presidente e cofondatore, Quirino Laratti, che mi trascinò nell'associazione poco dopo la sua fondazione, giovane procuratore legale, per alcuni anni come consulente e poi come membro del direttivo torinese, quindi, come vice presidente nazionale voluto da un altro indimenticabile quale è stato Carlo Scalcione, ed ancora come vice presidente vicario ed infine come presidente nazionale di cui oggi mi onoro. E della mia scelta di far parte di questa associazione ne sono veramente compiaciuto. Di questi quarantanni ho cercato di cogliere lo spirito dei fondatori e di coloro che hanno messo il loro impegno per dare all'UPPI quella immagine di competenza, serietà, onestà, sobrietà e passione, legati dal buon senso ed intelligenza dei dirigenti che l'hanno guidata. E l'importanza e la notorietà oggi dell'UPPI, di cui godiamo, è il risultato del quale dobbiamo essere fieri per il lavoro fatto dai nostri organi direttivi e dai nostri rappresentanti nelle numerose sedi provinciali che sono state aperte nel corso di questi anni e che sono il fulcro vitale dell'associazione. In questo momento celebrativo occorre rammentare, come ho già scritto, che l'UPPI è una grande Associazione che, sino dalla sua costituzione a Genova il 18 Giugno 1974 tutela ed affianca i cittadini in tutte le problematiche relative alla casa che è un diritto costituzionalmente garantito e che deve restare tale. L'UPPI, annovera tra i suoi principi fondamentali di cui al noto Manifesto della Piccola Proprietà Immobiliare: la differenziazione tra la piccola e la grossa proprietà, la sua naturale collocazione nel movimento sindacale; il dialogo costruttivo con le organizzazioni sindacali dell'inquilinato; l'apartiticità, pur nel rispetto del rapporto dialettico e democratico verso tutti i partiti politici operanti nell'ambito della Costituzione; il collegamento diretto con gli Enti pubblici centrali e periferici per la realizzazione delle istanze della base relative ad ogni provvedimento, contingente o a lungo termine, nel settore immobiliare. Tra gli scopi statuari si annovera anche quello di diffondere l'Unione oltre i confini nazionali per la tutela dei nostri emigrati all'estero che abbiano mantenuto interessi immobiliari in Italia. E tanto l'UPPI si è sviluppata ed ha operato che è l'unica associazione sindacale dei proprietari immobiliari, che è stata riconosciuta essere a carattere nazionale dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a sensi della Legge 311/73. E tanto ha operato anche all'estero che nel 1985 l'allora Presidente Avv. Nerio Marino fu invitato a Washington per pronunciare, nell'Aula Magna dell'Alta Corte Federale d'Appello degli Stati Uniti un discorso su "la proprietà immobiliare e la sua funzione sociale in Italia e negli Stati Uniti d'America"; e nel 1996 l'UPPI, in rappresentanza dell'azionismo italiano di categoria, fu invitata dall'ONU alla seconda Conferenza mondiale sugli insediamenti umani, "Habitat II" che si tenne a Istanbul, conferendo l'incarico sempre al Presidente Marino di tenere la prolusione introduttiva dei lavori del Forum "Housing Solutions". Oggi l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière (UPPI International) è ufficialmente accreditata presso il Parlamento Europeo. L'UPPI è una realtà ed una forza sindacale che rappresenta in tutto il territorio italiano un considerevole ed importante numero di piccoli proprietari e che non può mai essere trascurata nelle consultazioni per la introduzione di nuovi provvedimenti che riguardano la casa o per la modifica di quelli esistenti. L'afflusso della utenza alle nostre sedi provinciali e l'attenzione che sempre più stampa e televisione ci prestano confermano che l'UPPI è divenuta una importante ed imprescindibile componente sociale su cui fare affidamento. Ciò anche perché i tecnici ed i professionisti che ne fanno parte sia a livello provinciale che nazionale sono estremamente preparati nel settore immobiliare, urbanistico e fiscale. Quaranta anni però non sono neanche tanti e quindi occorre guardare avanti partendo dalle solide basi di cui disponiamo pensando che l'Uppi deve rimanere sempre vitale e attiva in difesa della proprietà. Questo non è certo il momento migliore per la proprietà immobiliare, a causa della attuale situazione economica e per la conseguente crisi italiana e particolarmente politica che coinvolge purtroppo tutti indistintamente e dove le riforme annunciate che dovrebbero ridefinire l'assetto istituzionale del nostro Paese appaiono talmente lontane che non si riescono nemmeno ad intravedere: non c'è luce in fondo al tunnel e, meno che meno, per la casa e per i suoi problemi. Per questo dobbiamo essere ancora più vivaci nelle nostre iniziative in modo da renderci ancor più visibili alimentando al nostro interno l'orgoglio di essere "uppini", continuando a promuovere le iniziative in difesa dei proprietari. Nel festeggiare i nostri primi quarantanni devo ringraziare non solo i presidenti che si sono succeduti dal 1974, i dirigenti, i tecnici, i professionisti ed i dipendenti delle varie sedi che hanno contribuito a creare questa splendida realtà che è l'UPPI; ma un particolare ringraziamento deve andare ai nostri associati per il loro attaccamento e sostegno che hanno contribuito a rendere l'UPPI l'organizzazione di categoria più importante nel nostro Paese e che ci è di sprono per continuare nel nostro impegno e nel nostro lavoro.

Buon Compleanno UPPI!



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



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



Pensiero in libertà

G iorni fa, non ricordo la fonte, ho letto che a Masul, nord dell'Iraq, i miliziani sunniti dell'ISIL hanno segnato le porte ed i muri delle case dei cristiani iracheni che non hanno voluto o potuto fuggire dalla città occupata da diverso tempo.

Una volta individuate le case dei Cristiani, con una vernice spray, hanno segnato le porte d'ingresso. Sulla parte o sui muri delle case ora c'è un cerchio con al centro una "NUN", la lettera N dell'alfabeto arabo, che sta ad indicare "NASARA" ovvero cristiani.

Su tutte le case dei cristiani, anche la scritta in nero "Immobile di proprietà dell'ISIL".

Sono arrivati con la violenza alla requisizione degli alloggi.

Non vorrei essere blasfemo, perché lì c'è una guerra, ma l'abbinamento con il famoso esproprio che ogni tanto qualche scombinato politico minaccia nei confronti della piccola proprietà viene automatico.

Ripeto, senza offesa per nessuno.

Ma non è questo ciò che mi ha colpito, è come la casa, in qualunque parte del mondo, sia sempre al centro di interessi, non solo economici, politici e sociali, ma addirittura, come in questo caso, religiosi. Come è lontano quel concetto filosofico della casa di luogo protetto della famiglia, saldamente stabilita in un sistema generale di intermediazione fra culture.

Quel ponte fra culture diverse che ci svincola dall'isolamento indotto dalla paura verso ciò che è lontano dalla nostra società.

Tutto ciò non è confortante!

Parlare di casa, di luogo protetto è dire del nostro essere al mondo, così come partecipare alla comunità.

E da noi, a migliaia di chilometri dall'Iraq, come vanno le cose, ovviamente in relazione alla casa e non alla guerra che almeno questa, ringraziando

Dio, non ci tocca.

Apparentemente meglio, perché la casa fa parte integrante della Carta Costituzionale che la inserisce tra i diritti inviolabili dell'uomo, riconosciuti e garantiti dall'art. 2 e trova un riconoscimento espresso nell'art. 5 della dichiarazione universale dei diritti dell'uomo e nell'art. 11 del patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali.

C'è scritto che la casa costituisce un bene primario che deve essere tutelato in modo adeguato e concreto.

La Corte Costituzionale ha affermato che rientra, tra i compiti della Repubblica Italiana (sottolineo Italiana) quello di favorire l'accesso (e il mantenimento aggiungo) alla casa ai cittadini più deboli. Ed allora? Tutto liscio? Non è così.

Peccato che la Repubblica Italiana veda ormai la casa, come il vampiro vede la giugulare della vittima e che si sia alleata al braccio armato di Equitalia che deve filtrare il sangue e convertirlo in danaro per mettere riparo agli sprechi dei nostri Governanti, che sono gli eredi di coloro i quali hanno scritto, ironia della sorte, la Costituzione.

Che caleidoscopico intreccio.

Ma come è possibile che chi come il piccolo proprietario ha fatto sacrifici estremi per acquistare un immobile, oggi super tartassato, debba far fronte a quegli sprechi e se impossibilitato, si vede dallo stesso Stato che lo dovrebbe tutelare, spossessato di quel bene garantito nella Carta Costituzionale. Mi chiedo se c'è differenza con quello che sta succedendo in Iraq e non mi si venga a dire che qui vi è il rimedio del decreto del fare, perché trovo vergognoso che la casa sia oggetto, anche indiretto, di pignoramento e di vendita per soddisfare un'ingiustificabile voracità statale.

Le case non possono essere oggetto di esproprio, per nessuna ragione né politica, né sociale né economica, né religiosa.

Scusate lo sfogo.

U.P.P.I.: quarant'anni di lotta associativa a difesa dei piccoli proprietari

Ricorre quest'anno il quarantesimo anniversario della costituzione dell'UPPI avvenuta a Genova nel Giugno 1974.

La legislazione vincolistica nel settore immobiliare imperversava ormai da diversi lustri, non differenziando tra grande proprietà, frutto e al tempo stesso seme di speculazione dell'uomo sull'uomo, per l'incidenza gravosa che determina su uno dei servizi più essenziali della comunità sociale, e piccola proprietà che speculativa non è, costituendo l'investimento del risparmio di onesti lavoratori, i quali hanno avuto il merito di aver saputo dare al poco danaro risparmiato una destinazione produttiva in senso sociale. Siffatta considerazione portò lo scrivente a quell'attenta riflessione, condivisa al momento solo da pochi amici (i compianti Vittorio Barillaro, Vittorio Marchini ed Elio Catanea), che la perversa politica della casa affondava le sue cause soprattutto nella generalizzata indifferenziazione dei proprietari d'immobili, cioè nel coinvolgimento di un destino comune di categorie di cittadini, i piccoli e i grandi proprietari, solo apparentemente omogenee, ma in realtà profondamente diverse, per diversa loro collocazione nel sistema della stratificazione sociale.

Da una parte, quindi, la triste secolare esperienza di una proprietà immobiliare concentrata in classi privilegiate, raccolta negli smisurati patrimoni di certe persone giuridiche di comodo, indifferenti all'incessante mutamento della società civile e ai diversi fattori sociali ed economici, che imprimevano al concetto di proprietà una dinamica evolutiva non conciliabile con superate velleità latifondiste, dall'altra parte, talune spinte oltranziste, che vagheggiavano la soppressione della proprietà in generale, sia piccola che grande, mi indusse ad organizzare un movimento di opinione pubblica che si opponesse sia all'una che all'altra tendenza, in difesa del piccolo proprietario d'immobili, di chi cioè si è sacrificato credendo nella funzione sociale del risparmio, cui ha proteso la propria esistenza di lavoratore, nel convincimento di avere operato una giusta scelta, con ciò rispondendo anche alle aspettative dello Stato che ha sempre propagandato il risparmio quale fattore essenziale dell'umano incivilimento, quello stesso Stato che poi, con leggi ingiuste e discriminatorie, tale risparmio ha impietosamente mortificato.

Veniva, così forgiata la figura di un nuovo soggetto: quella del "piccolo proprietario immobi-

liare", a difesa del quale nasceva l'UPPI, attenta, in ogni caso, a non tralasciare di considerare l'esigenza del giusto temperamento dell'interesse individuale con quello della collettività, anzi proprio perché siffatto temperamento potesse realizzarsi nell'ordine e nella pace sociale.

Il documento programmatico, steso nel corso del primo congresso costitutivo dell'UPPI nazionale puntualizza i suoi principi fondamentali che possono così riassumersi:

- a) differenziazione tra la piccola e la grossa proprietà
- b) sua naturale collocazione nel movimento sindacale
- c) dialogo costruttivo con le organizzazioni sindacali dell'inquilinato
- d) apartiticità, pur nel rispetto del rapporto dialettico e democratico verso tutti i partiti politici operanti nell'ambito della Costituzione
- e) collegamento diretto con gli Enti pubblici centrali e periferici per la realizzazione delle istanze della base relative ad ogni provvedimento, contingente o a lungo termine, nel settore immobiliare.

Al Congresso di Genova (20-22 Settembre 1975) sono seguiti i Congressi di Napoli (24-26 Ottobre 1980), di Milano (21-23 Novembre 1986), di Venezia (27-29 Novembre 1992), di Sorrento (7-9 Novembre 1996), di Rimini (12-15 Ottobre 2000), di Bologna (21-23 Novembre 2004), di Taranto (20-23 Novembre 2008) e di Roma (17-19 Novembre 2011).

Negli anni si sono susseguiti alla presidenza nazionale l'Avv. Nerio Marino di Genova (1974-1986 e 1992-1996), il Prof. Gilberto Baldazzi di Firenze (1986-1992), l'Avv. Paolo Giuggioli di Milano (1996-2000), l'Avv. Maurizio Barbiero di Padova (2000-2004), l'Avv. Giacomo Carini di Napoli (2004-2011), l'Avv. Gabriele Bruyere di Torino dal 2011, attualmente in carica.

Il primo Segretario Generale è stato l'Avv. Giuseppe Mannino di Roma, successivamente l'Avv. Giacomo Carini di Napoli (divenuto poi Presidente) e l'avv. Fabio Pucci, anch'egli di Roma, tuttora in carica.

Innumerevoli sono state le iniziative portate avanti a tutti i livelli (usando anche la piazza) fino a conseguire il superamento della famigerata legge dell'equo canone e del blocco delle locazioni.

Sul piano fiscale la lotta è stata senza quartiere ma con risultati, ahimè, assolutamente deficitari, continuando lo Stato a considerare la pro-



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

pietà immobiliare la prima fonte di approvvigionamento delle sue risorse.

Nessuna tregua darà l'UPPI su questo fronte finché non si riuscirà a far comprendere ai vari Governi che la categoria rappresentata non può continuare ad essere gravata da balzelli di ogni genere se non si vuole arrivare alla spoliatura della proprietà, peraltro già avviata in forma strisciante.

Ma l'UPPI, che già in Italia conta di oltre duecento sedi provinciali e comunali, ha realizzato l'ambizioso obiettivo di estendere l'associazione anche oltre i confini nazionali.

Venne così costituita nel 1996 l'UPPI International che in pochi anni diffondeva le proprie sedi oltre Oceano (Australia, Sud America e Nord America) e in molti Paesi Europei. Nel suo ambito nasceva successivamente l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière costituita a Strasburgo nel 1999, partecipando, su invito dell'Unione Europea, a tutti i vertici dei capi di governo da quello di Helsinki nel Dicembre 1999 a quello di Nizza nell'anno successivo.

Ma UPPI International venne, unica associazione italiana di proprietari, anche accreditata dall'ONU alla Conferenza Mondiale sugli insediamenti umani, Habitat II, tenutasi ad Istanbul nel 1996, affidandole la presidenza del Forum "Housing Solution".

Sul piano europeo è l'unica associazione di proprietari accreditata presso il Parlamento Europeo e presso la Commissione di Bruxelles. Unitamente al segretario internazionale De Barros siamo già stati sentiti due volte in pubblica seduta.

Oltre Oceano abbiamo partecipato a numerosi convegni, il più prestigioso dei quali a Washington, nella prestigiosa sede della Corte Federale di Giustizia degli Stati Uniti, dove tenni una relazione sulla "funzione sociale della proprietà immobiliare in Italia e negli Stati Uniti d'America".

Se tanti successi, molti prestigiosi traguardi sono stati conseguiti dall'UPPI nei primi quarant'anni dalla sua nascita lo si deve all'impegno profuso da tutto il corpo dirigente, provinciale, nazionale e internazionale dell'associazione e approfitto dell'occasione per rivolgere a tutti i collaboratori italiani e stranieri il più sentito ringraziamento e il plauso più caloroso.

Questi sentimenti vanno rivolti anche chi non è più tra noi, come l'indimenticato valoroso presidente nazionale Avv. Maurizio Barbiero ed il Segretario Internazionale Avv. Marina Navarra.

Insieme a loro desidero ricordare tutti gli altri dirigenti nazionali e provinciali che si hanno lasciato: Quirino Laratti, Enzo e Rina Cazzola, Aldo Ranieri, Carlo Scalcione, Enrico Bocchini, Alessandro Chiappinelli, Vittorio Barillaro, Paolo Marini, Antonio Coniglio, Elio Catanea, Vittorio Marchini, Renato Vasini, Roberto Mor-

seletto, Ermanno Botto, Ferdinando Roberti, Luigi Belligoli, Vittorio Marinelli, Maria Luigia Cambiaso Maggio, di cui tutti serbiamo un reverente e grato ricordo. Ma bando alla mestizia.

Ricordare l'anniversario di una nascita è soprattutto una festa che intendiamo celebrare nella consapevolezza del lavoro svolto e di quanto ancora rimane da fare nell'interesse della categoria rappresentata.

L'augurio è che l'UPPI continui ad assolvere i suoi compiti per molti anni ancora con sempre rinnovato entusiasmo.

Sotto altro profilo, avendo avuto l'alto onore di essere stato a suo tempo invitato da Papa Giovanni Paolo II a far parte della Fondazione Centesimus Annus Pro Pontefice nell'ambito dell'amministrazione del patrimonio della Sede Apostolica (APSA), la frequentazione degli ambienti Vaticani ha fatto maturare in me l'idea di far proclamare N.S. di Loreto protettrice della casa.

Come si sa, la tradizione vuole che la Casa Santa di Nazaret sia stata traslata in Italia nel XIII secolo e custodita nella città di Loreto; evento datato 10 dicembre 1294.

Riflettendo sul fatto che la Chiesa Cattolica riconosce la sacralità della casa quale tempio della famiglia (e per questo ogni anno a Pasqua manda a benedire le nostre case), perché non proclamare N.S. di Loreto protettrice della casa indicendo il 10 Dicembre "giornata universale della casa?".

Da oltre tre anni ho impegnato molte energie per conseguire questo obiettivo. Da ultimo Sua Santità Papa Francesco mi ha assicurato di aver preso la proposta in debita considerazione ringraziandomi per il suggerimento dato.

Ma anche sul piano laico ho avuto modo di riscontrare straordinarie coincidenze: il 10 dicembre 1948 avvenne l'adozione della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo; il 10 dicembre 2000 la promulgazione dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea.

Inoltre, forse pochi sanno che Goffredo Mameli compose l'ode "Fratelli d'Italia", musicata dal maestro Novaro, in occasione del 101° anniversario della cacciata degli Austriaci da Genova. L'inno venne intonato per la prima volta il 10 dicembre 1847 sul sagrato della Basilica di N.S. di Loreto situata sulle alture di Genova, dove ogni anno il 10 dicembre i genovesi si recavano in pellegrinaggio di ringraziamento per essere state le loro case liberate dall'oppressione straniera.

Per tutte queste straordinarie coincidenze la data del 10 dicembre, oltre ad essere ricordata dal mondo cattolico come giornata della casa, altrettanto auspichiamo che lo sia per la comunità laica. In tal senso sono state fatte pressioni anche a Bruxelles presso la Commissione Europea. Se l'iniziativa nel suo complesso avrà successo, si potrà dire che l'UPPI avrà lasciato nella storia un segno indelebile.

La proprietà finalizzata all'assistenza agli anziani

La società italiana è sempre più massicciamente rappresentata da persone anziane che giustamente osservano il proprio futuro esistenziale nel contesto indispensabile di un ambiente necessariamente protetto.

Atteso che ampia percentuale di cittadini e comunque proprietaria di immobili e tuttavia titolare di remunerazione pensionistica assai modesta inidonea a garantire il pagamento di personale di assistenza o in prospettiva di rette onerose di strutture attrezzate, si affaccia la possibilità di realizzare ed offrire alla categoria dei piccoli proprietari nella situazione soggettiva descritta, la cessione di propria unità abitativa o diversa dall'abitazione di valore minimamente congruo a uno strumento finanziario che liquidi il controvalore a mezzo di intestazione al medesimo sog-

getto di usufrutto perpetuo di unità abitativa attrezzata per l'accoglienza in una struttura predisposta anche per cure fisiche e accessori medicali da fruire su richiesta al momento del bisogno con minima retta coerente con i minimi pensionistici e fino a tale data con facoltà conferita alla proprietà di nuda proprietà di reperire conduttore in locazione a prezzi congrui da erogarsi all'usufruttuario al netto dei costi.

In conclusione una vera polizza di assistenza senza costi significativi ed anzi con una remunerazione fino al momento del diretto utilizzo del bene.

Uppi ha predisposto il modello pilota in corso di realizzazione nell'area fiorentina quale ulteriore contributo di tutela ed assistenza alla categoria dei piccoli proprietari anziani.



*Prof.
Gilberto Baldazzi
Coord. Generale
Nazionale U.P.P.I.*

Relazione Convegno su aspetti sostanziali e processuali della Riforma del Condominio

PARTI COMUNI: Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso

La L. 11/12/2012 n. 220/2012, entrata in vigore l'08/06/2013, ha apportato profonde trasformazioni all'istituto condominiale, non tutte condivise, anzi alcune molto contestate, perché le modalità di stesura del nuovo articolato sono state in parte farraginose ed in parte molto, a volte troppo, semplicistiche.

Il legislatore, che nella primissima stesura aveva buttato giù delle norme talvolta incomprensibili, per la frenesia di "regalarci" la riforma, ha, poi, prima della definitiva approvazione, rivisitato il testo, metten riparo alle precedenti manchevolezze, riuscendoci solo in parte.

Con ciò non voglio dire che la riforma, già riformata dal D.L. 145/2013 (entrato in vigore il 24/12/2013), sia stata del tutto negativa, anzi molte novità sono state apportate, seppure avvantaggiandosi del lavoro svolto dal S.C., che con sentenze storiche ha posto i paletti di un nuovo Condominio.

Vero è che la riforma ha come sue matrici ispiratrici, come osservato dal Prof. PADOVINI dell'Università di Trieste:

a) la legge delle professioni non ordinistiche o professioni non regolamentate e, precisamente, la **L. 14/01/2013 n. 4**, che da tempo era all'attenzione del Parlamento. A tal proposito, nel D.L. **n. 145 del 23/12/2013, art. 1, comma 9**, denominato **"Destinazione Italia"** è stato previsto che con Regolamento del Ministro della Giustizia "sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica prevista dall'art. 71-bis, primo comma, lettera g), delle Disp. Att. C.C., per come modificato dalla L. 11/12/2012 n. 220 (Riforma del Condominio)";

b) il D.L. **13/08/2011 n. 138, convertito nella Legge 14/09/2011 n. 148**, diversamente noto come legge professionale delle professioni ordinistiche, il cui Regolamento emanato con D.P.R. del 07/08/2012 n. 137, che prevede criteri e modalità, l'accesso, l'esercizio della professione, la libera concorrenza e pubblicità informativa e che prevede, inoltre, il tirocinio per l'accesso alla professione e le modalità per la formazione continua e l'aggiornamento che viene demandata, oltre che agli Ordini e Collegi, anche alle Associazioni di iscritti agli Albi e Collegi autorizzati dagli organismi nazionali;

c) il **D.lgv. 06/09/2005 n. 206 c.d. Codice del Consumo che all'art. 2** prevede che debbano essere riconosciuti agli utenti fondamentali diritti, tra i quali un'adeguata informazione, ma anche correttezza, trasparenza ed equità nei rapporti contrattuali.

Matrici che hanno portato, poi, nella novella fondamentali elementi, come una maggiore **professionalità degli amministratori, una maggiore trasparenza ed un'accresciuta responsabilità di chi amministra**.

Da questo punto di vista è certamente accettabile e condivisibile, seppure con la primissima stesura doveva essere la riforma dell'Amministratore - A.U. quasi a livello societario, tant'è che si prevedeva la personalità giuridica del Condominio, con grandi poteri in capo all'amministra-

tore, visto che si preparava il terreno per i grandi network immobiliari, che avrebbero dovuto prendere in mano il mondo immobiliare, espellendo dal mercato le piccole realtà societarie e spazzando via i singoli amministratori che svolgevano e svolgono attività quasi artigianali. Certamente molte modifiche sono state introdotte, basti pensare all'inserimento dei tanti nuovi articoli, con il sistema delle integrazioni.

Fatte queste brevissime considerazioni sulla riforma, approfondiamo il problema delle "Modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni", prima, e della "Tutela delle destinazioni d'uso" dopo.

* * * * *

Preliminarmente, osserviamo che per consolidata giurisprudenza, per innovazione, in senso tecnico-giuridico deve intendersi quella modificazione materiale che alteri l'unità sostanziale o muti la destinazione originaria della cosa comune, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune o che ne lasciano immutata la consistenza e la destinazione, non possono definirsi innovazioni in senso tecnico.

Pare che la riforma con l'art. 1117-ter abbia voluto regolamentare le modificazioni della destinazione d'uso, in cui non è sempre indispensabile e necessaria una modifica fisica del bene (ad esempio uso del cortile per il parcheggio autoveicolare). A tal proposito, ci piace rammentare la sentenza del S.C., la n. 14107/2012, in cui si statuisce che **non costituisce innovazione vietata la trasformazione di una parte del tetto in terrazza ad uso esclusivo**, purchè mediante opere adeguate sia salvaguardata la funzione di copertura delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, mantenendo così la destinazione principale del bene (quella di copertura).

VERIFICARE ALTRA GIURISPRUDENZA 1); 2) e 3).

Giusto a titolo esemplificativo, ricordiamo la casa ex portiere che, dopo aver soppresso il servizio di portierato, può diventare spazio di interesse collettivo o sala feste etc., oppure i locali della centrale termica nei condomini in cui viene dismesso l'impianto centralizzato in favore di quelli autonomi, che può diventare sala per le assemblee condominiali, o il giardino condominiale la cui destinazione viene modificata a favore di spazi a parcheggio.

Le prime applicazioni giurisprudenziali chiariranno la portata della norma.

Il nuovo articolo 1117-ter C.C., che tratta dell'argomento, che prima dell'approvazione definitiva prevedeva la "sostituzione delle parti comuni dell'edificio", terminologia equivoca, oggi prevede solo, con riduzione della portata normativa, la modificazione delle destinazioni d'uso.

Questo articolo ci ha consegnato, non solo un iter diverso rispetto a quello già conosciuto e consolidato per la convocazione dell'assemblea, ma anche una nuova maggioranza. E' una rivoluzione anche per la stessa riforma.

I comma:

◊ Invero, l'art. 1117-ter così esordisce **"Per soddisfare esigenze di interesse condominiale..."** il cui significato che non è così lapalissiano, l'assemblea con una nuova

maggioranza ignota sino ad oggi e cioè quella dei quattro quinti (4/5) dei partecipanti al Condominio e i 4/5 dei valori millesimali può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

♦ Appare sin troppo evidente che questa è una norma che modifica le maggioranze sin qui note, **fissandone una pari ai 4/5, come riferito, sia dei partecipanti che dei valori millesimali**. Sino ad oggi conoscevamo i 2/3 dei partecipanti ed i 2/3 dei valori millesimali o l'unanimità dei partecipanti al Condominio, seppure la riforma ha variato in intervenuti e non in partecipanti, riducendo così il quorum relativo alle teste.

♦ La nuova norma, poi, non distingue tra assemblee di 1° e di 2° convocazione, lasciando invariata la maggioranza nelle due sessioni.

Il comma:

♦ Il secondo comma del citato articolo continua ad innovare, invero pone, rispetto al termine fissato dall'art. 66, 3° comma, Disp. Att. C.C., che prevede che l'avviso di convocazione dev'essere inviato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, **un nuovo termine**.

♦ **La nuova norma prevede che la raccomandata ovvero equipollenti mezzi telematici, debbano pervenire almeno venti giorni prima dalla data di convocazione.**

♦ Anche in questo caso, innovando rispetto all'art. 66, 3° comma, Disp. Att. C.C., **anche rispetto alla consegna**, invero, l'art. 66 Disp. Att. C.C. prevede, inoltre, "la consegna a mano".

♦ A tal proposito, non si comprende se il legislatore è stato distratto, non inserendo "la consegna a mano" e il fax o se ha attribuito a queste modalità una valenza non degna di risvolti giuridici. A mio modesto avviso, vista l'importanza dell'argomento, ha voluto dare data certa alla convocazione, ad evitare dubbi e perplessità sull'operato dell'amministratore, ispirandosi così al principio della trasparenza.

Fermo restando che l'avviso di convocazione **deve essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi** (nuova previsione) nei locali di maggiori uso comune, (come per es. l'androne o, dove esistenti, locali di uso condominiale). Evidentemente, il legislatore della novella, considerata la delicatezza dell'argomento, ha inteso stabilire particolari modalità per l'iter da seguire sia prima che durante l'assemblea.

III comma:

♦ Ancora nell'ottica delle novità è informato il comma 3 dell'art. 1117 ter, che introduce una nuova nullità, seppure con riferimento **alla convocazione dell'assemblea** e non alla delibera, che si realizza quando la convocazione **non indica le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso delle stesse**.

IV comma:

♦ Il legislatore della novella diversamente, al comma 4°, invece, non ha disposto alcuna sanzione.

Invero, appare sin troppo evidente che, mentre il precedente comma dispone la nullità della convocazione dell'assemblea in assenza di indicazione nell'ordine del giorno delle parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso, nel comma 4° ove **si dispone che la deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati tutti gli adempimenti di cui ai precedenti commi, non viene comminata alcuna sanzione**.

A questo punto, quindi, vi potrà essere nullità o annullabilità della delibera.

Nel primo caso e cioè di nullità, vi sarebbe **un ampliamento dei casi di nullità**, diversamente da come indicati nell'arresto del S.C. a S.U. del 07/03/2005 n. 4806, **4°**, confermato dalla Sez. VI 13/02/2013 n. 3586, in cui venivano sintetizzati tutti i casi di nullità, con possibilità di impugnativa in qualunque momento.

Invero, la citata statuizione qualificava nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali:

♦ **quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume;**
♦ **quelle che non rientrano nella competenza dell'assemblea;**

♦ **quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini;**

♦ **nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto.**

La S.C. classificava, invece, annullabili tutte le altre.

Ove, invece, si opti per la sanzione dell'annullabilità, è evidente che l'impugnativa va proposta ai sensi e nei termini dell'art. 1137 C.C. e cioè nel termine di trenta giorni per i dissenzienti dalla data dell'assemblea e per gli assenti dalla data di notifica del verbale, in cui è stata posta in essere l'omissione e cioè quando **non viene indicato esplicitamente che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi**.

V comma:

♦ Infine, l'ultimo comma dell'art. 1117-ter, in ordine al divieto delle modificazioni, prende a prestito parte dell'ultimo comma dell'art. 1120, che prevede il divieto delle innovazioni, quando esse possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alternano il decoro architettonico. Comma apparentemente superfluo ed ultroneo, posto che è principio già acquisito nell'istituto condominiale.

A questo punto dovrebbe presumersi che **è sempre possibile modificare la destinazione d'uso delle parti comuni dell'edificio**, seppure la decisione deve osservare particolari modalità (**quanto a convocazione, ordine del giorno, quorum deliberativi e verbale assemblea**).

Infine, dobbiamo soffermarci sul quorum deliberativo dei 4/5, in presenza di regolamenti rigidi, per verificare se è sufficiente, così come dispone l'articolo in commento, per statuire la modificazione della destinazione di uso di una parte comune (per esempio area a verde), laddove sussista una espressa disposizione del regolamento che contempli l'uso di tale bene comune ovvero il divieto di un determinato uso (ad esempio il cortile che è destinato per regolamento a giardino che si vuole modificare in parcheggio per le autovetture dei condomini). Per risolvere il citato quesito bisogna verificare se il regolamento ha natura contrattuale o assembleare. Per intenderci, il regolamento approntato dall'originario proprietario-costruttore, riportato in tutti gli atti di acquisto, ovvero quello sottoscritto da tutti i condomini diversamente da quello approvato a maggioranza dall'assemblea.

Comunque, la giurisprudenza del S.C. ha chiarito che nei sopra richiamati regolamenti, anche in quelli di natura contrattuale, non è richiesta l'unanimità dei consensi, quando si **debbono modificare clausole che prevedano una diversa regolamentazione, diretta a disciplinare la conservazione, l'uso ed il godimento delle parti comuni**.

Queste clausole possono essere modificate a maggioranza assembleare, fermo restando **l'unanimità dei consensi per le clausole di natura contrattuale che incidono sulla utilizzabilità e destinazione delle parti**

dell'edificio di proprietà esclusiva e che portino ad una restrizione del diritto di proprietà dei singoli condomini. In questa ottica l'art. 1117-ter sembra, al momento e salvo diverse statuizioni giurisprudenziali, che la modificazione della destinazione d'uso delle **parti comuni** è sempre possibile, ovviamente secondo nuove modalità e maggioranze introdotte dalla novella e con i limiti in essa indicati.

TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO ART. 1117 QUATER.

L'art. 1117-quater è un ulteriore nuovo nato che ha portato la riforma.

Esso, invero, è titolato "Tutela delle destinazioni d'uso" e prevede "1. In casi di **attività che incidono negativamente** ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, **l'amministratore o i condomini**, anche singolarmente, **possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività** con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136".

Il citato articolo rimarca la tecnica legislativa distratta e superficiale del legislatore.

Invero, l'articolo, che prima era composto evidentemente da due commi numerati, a seguito delle modifiche apportate alla prima stesura con la soppressione del secondo comma, ha mantenuto il n. 1, seppur superfluo, visto che il secondo comma non esiste più.

Come si vede l'articolo in commento ha apportato delle novità, con l'intento del legislatore di migliorare la tutela delle destinazioni delle parti comuni.

A fondamento di tale tutela vengono poste due condizioni in cui la norma opera:

- a) l'attività deve incidere negativamente;
- b) ma anche in modo sostanziale sulla destinazione d'uso di una parte comune.

Ma da dove si può rilevare la destinazione d'uso delle parti comuni?

Com'è noto solo in pochissimi casi vi è una documentazione (catastale) che indica la destinazione d'uso delle parti comuni, negli altri casi e cioè quando i beni non sono censibili è quella intrinseca alle caratteristiche del bene comune.

Per intenderci beni censibili possono essere l'appartamento del portiere, non censibili il vano scale.

Nel caso in cui un condomino usi in maniera illegittima un bene comune, ad esempio il giardino come parcheggio, il legislatore della novella ha approntato uno specifico rimedio, concedendo il potere di opporsi sia all'amministratore che al singolo condomino, ove sussistano i due elementi prima richiamati e cioè **l'uso deve incidere negativamente ed in modo sostanziale sulla destinazione d'uso di una parte comune.**

E' stata, quindi, codificata la norma relativa alla tutela della destinazione delle parti comuni, che prima era assicurata da quanto genericamente prevedeva e prevede l'art. 1102 C.C. e dall'evoluzione giurisprudenziale sul punto.

I parametri per la citata tutela dell'art. 1117-quater sono, pertanto, formulati in maniera ampia e generica, si dà non dare la possibilità di comprendere il confine tra la legittima attività di utilizzo del bene comune e quella che non rientra nel normale uso del bene comune. Certamente, quest'ultima dev'essere di una certa portata, rendendo più difficoltoso il godimento del bene per gli altri condomini.

Contro l' "esecutore" della citata attività possono intervenire sia l'amministratore che i condomini. Questi ultimi anche singolarmente possono diffidare l'esecutore

e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione. Nella prima stesura questa stessa facoltà era data anche al conduttore, che poteva così interferire nella vita condominiale.

Da ciò si evince che la legittimazione attiva dell'amministratore contro il trasgressore è alternativa con quella del condomino. Vi è, pertanto, una **legittimazione alternativa**, con assimilazione delle due attività gestorie. Entrambi, infatti, possono diffidare l'autore dell'attività vietata e possono l'uno convocare l'assemblea e l'altro singolarmente richiedere la convocazione, affinché la collettività condominiale possa valutare sull'eventuale cessazione dell'attività.

Credo che l'assemblea debba essere convocata dopo la diffida, anche perché il legislatore usa la congiunzione e ("possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea"). Diversamente, il legislatore avrebbe usato la congiunzione disgiuntiva o.

Ciò che, però, è innovativo della norma in esame è certamente **la deroga introdotta** all'art. 66 Disp. Att. C.C., che prevede al comma 1 che l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea, quando gliene viene fatta richiesta da almeno due condomini, che rappresentino un sesto (1/6) del valore dell'edificio.

Nel caso di specie è sufficiente un solo condomino con qualsiasi attribuzione di valori millesimali, anche minima per richiedere la convocazione dell'assemblea.

Il citato periodo **si conclude** attribuendo all'amministratore la facoltà di agire "anche mediante azioni giudiziarie". Rilievo certamente ultroneo. Invero, nel nostro ordinamento non ci si può fare giustizia da sé, ma necessita sempre l'intervento del Giudice.

Tale azione appare alternativa alla convocazione dell'assemblea. L'amministratore, in virtù di quanto disposto dall'art. 1130 n. 4 C.C. "può compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni", che poteva anche compiere prima della novella, sempre in virtù di quanto disponeva il citato articolo, medesimo comma.

Comunque, l'amministratore potrebbe agire anche senza previa deliberazione dell'assemblea per via giudiziale, salvo richiedere la **ratifica** del suo operato ad una convocata assemblea, così come previsto dal S.C. a S.U., **n. 18332/2010**, che può essere per analogia richiamata.

La portata innovativa della norma in argomento non è la legittimazione attiva del singolo condomino, ampiamente riconosciuta per chiara giurisprudenza del S.C., ma la previsione che il singolo possa richiedere la convocazione dell'assemblea, **in deroga a quanto previsto dall'art. 66 Disp. Att. C.C.**, affinché si ponga fine alla violazione.

Infine, la circostanza che il singolo condomino possa diffidare e procedere nell'iter esaminato, **senza che la norma preveda ulteriori specificazioni alle attività poste in essere dal trasgressore e sul reale rilievo che esse possano incidere, quanto e come, sulla destinazione d'uso delle parti comuni**, potrebbe alimentare il contenzioso.

Ovviamente, l'iter consigliabile da seguire è quello della diffida, poi dell'assemblea ed, infine, quale ultima ratio l'azione giudiziaria.

In questo caso, l'ultimo comma dell'art. 1117-quater prevede che l'assemblea decida con le maggioranze degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, 2° comma, C.C.).

Questi mancati o imprecisi collegamenti e coordinamento hanno portato all'attuale riforma che certamente va emendata e migliorata, ma che ha senz'altro inciso sia sui condomini che sull'amministratore, che deve rispondere per maggiori e più stringenti responsabilità.

Impegni, doveri e responsabilità dell'amministratore con il nuovo codice del condominio

Il 18 giugno 2013 è entrata in vigore la legge 220/2012, altrimenti conosciuta come riforma del codice civile per la parte riguardante il condominio.

Il legislatore ha concentrato la sua volontà riformista sulla figura dell'amministratore, quasi con un maniacale accanimento; d'altronde il vecchio codice del 1942, ottimo per l'epoca, col susseguirsi di normative coinvolgenti la casa in condominio e l'amministratore quale suo unico rappresentante, era diventato insufficiente e quindi inadeguato.

Dal 1970, con la fondazione dell'ANAI, dal 1972, con la costituzione dell'AIACI, e dal 1995, con la fusione delle due associazioni in ANACI, si è formata un'ampia schiera di amministratori professionisti (oggi siamo oltre 8000 in tutta Italia) che fa da contraltare ad altri amministratori non di categoria quali i dopolavoristi, i pensionati, i cassintegrati che arrotondano e i condomini più o meno volenterosi e capaci.

Questa situazione (che non ha eguali in Europa) è scaturita grazie all'interessata opposizione a creare la figura del professionista da parte di alcune associazioni lobbistiche della grande proprietà che non vedevano, e ancora oggi non vedono, di buon occhio tale categoria, non perché, come affermano, temono che possano diventare monopolisti (fantasticherie in quanto l'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento), ma perché temono che, se gli amministratori professionisti sanno ben gestire il condominio, diventerebbe sufficiente la consulenza del proprio amministratore, globalmente preparato sulle norme condominiali, e non sarebbe più necessaria l'esistenza delle suddette associazioni, che finirebbero per chiudere "bottega".

Fornita questa doverosa e necessaria informazione, sia per i condomini ed in particolare per i nuovi amministratori, entriamo nelle pieghe del nuovo codice del condominio analizzando impegni, doveri e responsabilità dell'amministratore. Innanzi tutto ricordiamo che l'amministratore è obbligatorio quando i condomini sono più di otto (col vecchio codice dovevano essere più di quattro); ovviamente nulla vieta di nominarlo con un numero di condomini inferiore.

Veniamo ai requisiti obbligatori, di natura comportamentale, che sono: non aver subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione ed il patrimonio od ogni altro delitto non colposo per il quale è prevista una pena non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque e non essere soggetto interdetto o inabilitato o che abbia protesti cambiari

(anche uno).

Per ciò che riguarda i requisiti obbligatori di natura scolastica o di formazione occorre avere un diploma di scuola secondaria di secondo grado, aver frequentato un corso iniziale e svolgere successivamente attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Dall'obbligo della formazione iniziale sono esclusi coloro che, alla data del 18 giugno 2013, abbiano amministrato almeno un condominio nel corso dei tre anni precedenti; anche per loro, però, resta l'obbligo di aggiornamento continuo per tutto il periodo della loro attività, secondo i dettami del regolamento del Ministero della Giustizia.

E' escluso da ogni obbligo di formazione, sia iniziale che successiva, il condomino che viene nominato amministratore nel suo palazzo.

Quando un amministratore venisse, eventualmente, privato del godimento dei diritti civili o sottoposto a misure di prevenzione diventate definitive, o perdesse uno dei requisiti sopra elencati per svolgere il suo mandato, questo cessa automaticamente ed anche un solo condomino potrà convocare l'Assemblea per la nomina del nuovo amministratore o rivolgersi al Tribunale per chiedere la revoca di quello che sia venuto meno agli obblighi sopra elencati.

Chiarita l'imposizione (e noi amministratori professionisti diciamo "era l'ora!") della fedina penale pulita e della formazione obbligatoria, passiamo a consigliare le modalità di scelta di un buon amministratore che, e lo ribadiamo, non può svolgere attività professionale se non ha i requisiti sopra elencati in quanto, qualora venga nominato senza tali requisiti, la sua nomina è nulla e quindi priva di valore, con tutte le immaginabili e gravi conseguenze per i condomini.

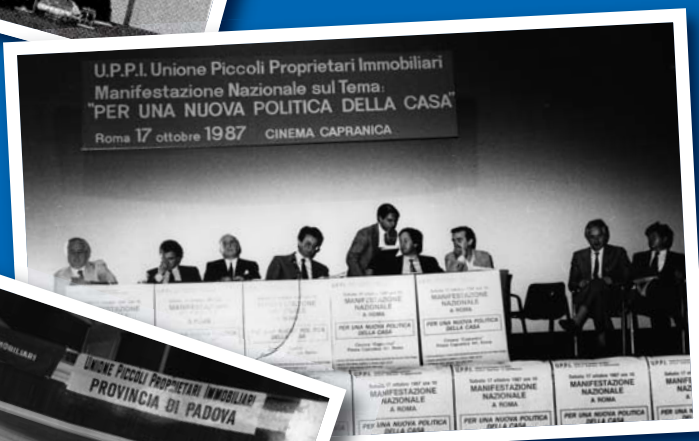
Innanzitutto, una premessa: nonostante la richiesta dell'ANACI, il legislatore non ha ritenuto di istituire un registro degli amministratori; però la successiva legge 4/2013, relativa alle professioni non regolamentate, ha attribuito alle associazioni di amministratori riconosciute la possibilità di valorizzare le competenze degli associati, garantendo il rispetto delle norme deontologiche e del codice dei consumatori, di promuovere la formazione obbligatoria per amministrare.

L'ANACI, per esempio, è stata riconosciuta dai Ministeri delle Infrastrutture e della Giustizia ed è inoltre accreditata presso il Parlamento Europeo. Quindi consigliamo ai condomini, che devono nominare un amministratore professionista, di rivolgersi ad una associazione di categoria riconosciuta per farsi orientare su più nominativi



*Pierluigi D'Angelo
Vice Presidente
Nazionale ANACI*

40 anni di U.P.P.I. in azione!



che tengano conto delle peculiarità dell'immobile da gestire, della zona ove prevalentemente svolge il suo lavoro.

L'Assemblea, tra l'altro, può subordinare la nomina dell'amministratore al possesso di una polizza di responsabilità civile per coprire le conseguenze degli errori professionali, stabilendo, in quell'occasione, se il premio di tale polizza dovrà gravare, in tutto od in parte, sul condominio che richiede tale copertura.

Anche in questo caso, un professionista iscritto all'ANACI ha tale copertura assicurativa compresa nella quota associativa (oltre alla copertura per il rimborso delle spese legali) con notevole risparmio da parte del Condominio che nulla, in questo caso, deve.

Altro obbligo per l'amministratore è la presentazione, all'atto della nomina e del rinnovo, di un mansionario con le prestazioni ordinarie e straordinarie e di un dettagliato preventivo per ogni mansione ordinaria e straordinaria; deve essere inoltre indicata l'ubicazione del suo ufficio e della documentazione, dei recapiti telefonici, mail, fax o quant'altro ma soprattutto degli orari di disponibilità per l'esame della contabilità; deve inoltre dichiarare l'accettazione dell'incarico o del suo rinnovo; senza tutti questi elementi la sua nomina può essere considerata nulla.

La legge precisa che la nomina è annuale, rinnovabile per eguale periodo (salvo revoca).

In conclusione l'Assemblea, una volta verificata l'esistenza dei requisiti, può procedere alla comparazione dei preventivi.

Io farei presente che offerte troppo basse non devono essere l'unico motivo di scelta, anzi, a volte, possono essere motivo di dubbio e di conseguente approfondimento.

Ulteriori elementi di indagine e di valutazione possono essere l'elencazione dei condomini amministrati, meglio se da più anni (per consentire di eventualmente contattare i condomini che ne fanno parte), le referenze bancarie, la proprietà di immobili, la reperibilità per emergenze al di fuori dell'orario di ufficio.

La legge 220/2012 ha caricato l'amministratore di nuove responsabilità contabili quali la tenuta dei conti costantemente aggiornati per consentire a ciascun proprietario il controllo della situazione contabile e patrimoniale del condominio (registrazione dei movimenti in entrata e uscita entro trenta giorni da quello dell'effettuazione).

L'amministratore, quale custode delle parti comuni, oltre ad essere il responsabile della sicurezza delle stesse è anche il responsabile della parte economica ed egli, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (salvo deroga dell'assemblea), deve ottenere decreto ingiuntivo verso i condomini morosi e responsabilmente curare diligentemente il buon esito della procedura e la conseguente azione coattiva.

In relazione al disposto dell'art.1130 del c.c., l'amministratore è obbligato a predisporre ed aggiornare costantemente l'anagrafe condominiale per poter conoscere le generalità di coloro che

godono, a qualsiasi titolo, di una unità immobiliare nel condominio, come proprietari, usufruttuari, conduttori e comodatari.

Egli, inoltre, deve essere un certificatore, per l'acquirente, della situazione contabile dell'immobile in vendita e dichiarare lo stato delle liti, sia attive che passive, in corso; la non ottemperanza a questo costituisce grave irregolarità e può essere motivo di revoca; in caso di errata dichiarazione è civilmente responsabile; se le dichiarazioni sono false è penalmente responsabile.

Nella parte più visibile dell'ingresso di ogni edificio amministrato deve far applicare una targa con l'indicazione di tutti gli estremi atti ad identificarlo e rintracciarlo; quest'obbligo vale per chi si occupa della gestione del condominio anche per edifici sotto gli otto condomini.

Ma l'amministratore oltre che un capace contabile dev'essere un buon psicologo ed un buon mediatore, per poter gestire al meglio le diverse idee e proposte e/o le richieste dei condomini.

L'amministratore, per poter dare delle certezze ai suoi condomini, deve continuamente aggiornarsi sulle nuove normative giuridiche, tecniche, assicurative, fiscali ed, ove esistenti, i Centri Studi Regionali e Provinciali dell'ANACI danno il necessario ed immediato supporto ai colleghi con consulenze e pareri (verbali o scritti) e con seminari, convegni e corsi di aggiornamento.

Qualora, nel corso dell'anno, venga meno la fiducia dei condomini verso l'amministratore l'Assemblea può, in ogni momento, revocare il mandato, senza motivare la giusta causa.

Le revoca sarà deliberata dall'Assemblea, con le stesse maggioranze della nomina, cioè la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. La revoca non disposta da regolare Assemblea o dal Tribunale è priva di valore, anche se sottoscritta da tutti i Condomini; questo va detto in quanto, in caso di revoca senza giusta causa, il condominio dovrà riconoscere l'intero compenso approvato per la durata dell'incarico.

Ricordiamo, infine, che in caso di nomina di un nuovo amministratore, l'uscente dovrà immediatamente consegnare la situazione contabile e patrimoniale, che corrisponderà al saldo del c/c bancario o postale intestato al Condominio e tutta la documentazione relativa (pezze giustificative, contratti, corrispondenza, fatture da pagare, ecc.). Per l'attività delle consegne nessun compenso è dovuto all'amministratore uscente, in quanto tale onere è compreso nel compenso ordinario.

Come capirà chi avrà pazientemente letto questo lungo articolo, gli adempimenti dell'amministratore sono tanti e su qualcuno di essi potranno sorgere dei dubbi interpretativi;

a tale scopo l'associazione della quale faccio parte, cioè l'ANACI, presso ogni sede provinciale, ha costituito, come previsto dal suo statuto, una commissione di conciliazione che potrà pacificamente risolvere (gratuitamente) ogni contenzioso (come è già accaduto) senza dover ricorrere a costose pratiche legali.

La “mia” U.P.P.I.

UPPI
nazionale

Si festeggia quest'anno il quarantesimo anniversario dell'UPPI: un traguardo importante per tutti noi che facciamo parte di questa magnifica associazione. Dovvero riconoscere all'avv. Mario Nerino, fondatore dell'UPPI in quel di Genova e anima della stessa, il merito del nostro successo e a lui voglio innanzitutto rivolgere un grande grazie e un simbolico abbraccio. Ma voglio anche ripercorrere la mia strada all'interno dell'associazione. Agli inizi del 1980 ho vissuto per alcuni anni a Genova, dove mi capitava spesso di ascoltare una radio locale, la quale diffondeva la pubblicità dell'UPPI e della sua attività in favore della proprietà immobiliare; all'epoca non la conoscevo affatto, ma ciò nonostante già mi incuriosiva e mi colpiva particolarmente. Un segnale del destino? Penso di sì. Allora, però, non sapevo ancora di essere fisicamente così vicina alla sede genovese dell'UPPI, al suo fondatore e a tutti coloro che ne facevano parte. Alcuni anni dopo, rientrata a Trieste, mi sono subito, quanto casualmente, imbattuta nelle persone che avevano già costituito una sede nella mia città, ma che non se ne curavano. E' stato per me un gesto naturale prendere in mano la situazione e propormi per la sua rinascita. E così fu. Dapprima, contattando le sedi a me più vicine e poi partecipando alla vita vera e propria dell'associazione, fin dal 1986. Ma la nostra sede provinciale aveva bisogno di energia e una ventata di novità. Confortata dal-

l'entusiasmo di alcuni amici professionisti, il 15 maggio 1989 veniva costituita l'attuale UPPI triestina, della quale mi pregio di essere il Presidente da ormai 25 anni. Anni che sono volati, come purtroppo accade per tutti, ma che mi hanno dato tanto in termini di crescita personale e professionale e che mi hanno anche fatto conoscere tanti nuovi amici, come me impegnati quotidianamente al servizio del piccolo proprietario immobiliare. Non posso, nella circostanza, non rivolgere un pensiero speciale a coloro che hanno aiutato a crescere la sede di Trieste, credendo fermamente nel loro operato, donando il proprio tempo incondizionatamente e che ora non sono più fra noi: mio padre Vittorio e la mia amica Gabriella. Sono e resteranno per sempre nel mio cuore. Anche nel loro ricordo il mio impegno è sempre maggiore. Ancora un ringraziamento ai Dirigenti Nazionali che lavorano per tutti noi con professionalità e dedizione massima, permettendoci di diventare sempre più grandi e rappresentativi. Un pensiero affettuoso e un grazie alla cara amica Alessandra Boccia, infaticabile e sempre sorridente, che da anni, con immutato entusiasmo, ci supporta e ci coordina. Grazie ai nostri Dirigenti Provinciali e a tutti i professionisti che collaborano con la sede di Trieste e grazie a tutti i nostri Associati, che ci dimostrano fiducia e ci permettono di continuare nel nostro operato. A tutti noi, un brindisi di felice anniversario!



Avv.
Manuela Marinelli
Presidente
Provinciale
U.P.P.I. Trieste

Il vero male

Non abbiamo fatto in tempo a dimenticare l'Imu che sono arrivate altre tasse. La tassa sulla casa ha cambiato solo il nome, non è scomparsa. E il nome scelto è anche più antipatico e non fa altro che pesare di più, molto di più, sui bilanci familiari. Una bella beffa. E ancora di più è beffa laddove si è anche fatto finta nel governo e nei parlamentari di essere in disaccordo e di non volere aggravare le famiglie italiane, gli imprenditori, i commercianti, gli artigiani: quelli pochi rimasti. Ma a chi può venire in mente un simile balzello tanto gravatorio ed iniquo e che è anche più caro della vecchia Imu? Non è dato di sapere chi è questa mente perversa. Certo è sicuro che la perversione tocca maggiormente i proprietari di seconde case che continueranno a pagare anche l'Imu. E' una certezza anche per le abitazioni di pregio (classificate A1) che non sono state interessate dall'abolizione dell'imposta municipale unica. Sta di fatto che la solfa non cambia. Gli italiani devono tirare fuori i quattrini. E l'atteggiamento dei Comuni, quelli più importanti, perché sono loro i titolari delle imposte, non va certo incontro ai cittadini: sono state decise e applicate le aliquote massime e la certezza dell'aggravio è una realtà. L'Uppi è stata, è e continua ad essere assolutamente contraria a queste tasse totalmente inique, ed i proprietari sono veramente stanchi di simili imposizioni e delle fandonie raccontate ancora una volta dai politici: l'Imu della prima casa non è sparita, ha solo cambiato nome. E allo Stato, al Governo

ed ai politici in genere non importa se sono le abitazioni principali con rendite catastali più basse a pagare il prezzo della nuova tassazione sulla casa. Il fatto è che nonostante le belle parole di Renzi e dei ministri burocrati che compaiono in televisione e sui giornali cercando di spiegare che non ci sono soldi e che ciò che è stato fatto è sempre il massimo che si poteva fare, nessun segnale di ripresa si intravede. Ma dopo sei mesi si sono visti solo aumenti di tasse, e il congelamento degli stipendi. Le parole lasciano il tempo che trovano e possono convincere solo coloro che fanno parte delle loro strette clientele, ma non gli italiani che questa volta non potranno fare altro che reagire e come non mai se tutto continuerà così, con un aggravamento costante e quasi giornaliero, dovuto soprattutto alla spesa pubblica ormai senza controllo, che nessuno si permette di toccare, e con il semplice quanto scontato e banale aumento delle tasse. Sembra quasi che l'attuale classe politica non abbia alcuna intenzione di occuparsi della soluzione dei problemi strutturali del Paese: E ciò che fa specie è che la politica appare avere rinunciato al suo ruolo: oggi le leggi non le fanno i politici, ma i funzionari dei ministeri che, in quanto tali, non sanno assolutamente mediare, come dovrebbe fare il politico, tra realtà ed esigenze della popolazione. E i funzionari, nonostante l'avvicinarsi dei governanti, non cambiano mai. Questo, forse, è il vero male. E, purtroppo, non sembra curabile.



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

La Sede U.P.P.I. di Treviso

Il Presidente della sezione U.p.p.i. di Treviso, Avv. Marzio Bolondi, il consiglio direttivo tutto ed il personale dipendente partecipano a questo importante e "storico" traguardo per il quarantennale dell'U.P.P.I. nazionale.

In questa occasione abbiamo pensato di rievocare anche l'origine e lo sviluppo della sezione di Treviso, collocata nel centro storico della città e che fin dalla sua origine ha partecipato alle iniziative dell'U.P.P.I. nazionale, con spirito di collaborazione e trovando sempre nei dirigenti nazionali persone capaci, disponibili e, perché no, anche amiche.

Non tutti sapranno che la sede di Treviso nasce dall'iniziativa di pochi volontari che il 17 giugno 1977 sottoscrivevano lo statuto, che ancora oggi nei suoi contenuti essenziali è rimasto immutato.

Tra i soci fondatori va senz'altro ricordato il Prof. Silvano Meo che ne è stato presidente per i primi anni e che ha sempre fatto parte del consiglio direttivo, divenendone da qualche anno Presidente Onorario e mantenendo il proprio impegno nella difesa dei piccoli proprietari e dei condomini.

Ricordiamo poi con affetto il compianto dott. Renato Vasini che per molti anni, dal 1983 al 2004, è stato presidente e che si è impegnato con dedizione e passione per la crescita della sezione di Treviso, dandole lustro ed importanza a livello locale, portandola così ai livelli che ancora oggi la contraddistinguono. Il Dott. Vasini è sempre stato anche molto attivo quale coordinatore delle U.P.P.I. del Veneto, incarico conferitogli dalla Direzione Nazionale, che ha svolto con elevata professionalità.

Si ricordi che oggi la sede U.P.P.I. di Treviso vanta annualmente un numero di iscritti supe-

riore ai 1000 soci e offre servizi qualificati in tutti gli ambiti relativi alla locazione ed al condominio; fin dalla sua costituzione ha infatti offerto ai soci assistenza e consulenza per la risoluzione dei problemi relativi alla locazione ed al condominio, rimanendo costantemente aggiornata circa le novità legislative e giurisprudenziali.

Durante il periodo più cruciale per la piccola proprietà ed anche per i soci dell'U.P.P.I., ossia quello dall'agosto 1978 al luglio del 1992, successivamente con l'avvento dei contratti liberi e fino ad oggi con l'applicazione della c.d. "cedolare secca" la sede di Treviso si è posta come interlocutore di riferimento nella realtà locale, rimanendo sempre in prima linea nelle lunghe trattative con gli enti coinvolti per il raggiungimento degli accordi per i contratti convenzionati.

Dopo la presidenza del Prof. Meo e del Dott. Vasini, si sono succeduti quali presidenti il Geom. Bruno Cisterna, il Geom. Tiziano Pagotto ed oggi l'avv. Marzio Bolondi che porta avanti gli ideali e le illuminate idee dei soci fondatori per la tutela dei piccoli proprietari immobiliari anche attraverso iniziative quali convegni e incontri di studio in materia locatizia, condominiale e fiscale, allo scopo di tenere i soci U.p.p.i. sempre aggiornati circa le più importanti novità legislative.

La sede di Treviso ha oggi in progetto l'apertura di alcuni distaccamenti periferici, quali Castelfranco Veneto, Oderzo e Conegliano, per essere sempre più radicata nel territorio e a contatto con le realtà immobiliari del territorio; auspicando di poter far conoscere ed apprezzare ad un maggior numero di persone i servizi e le competenze di tutti i nostri collaboratori.

Per parlare di morosità incolpevole è necessario fare una breve premessa in concreto sulle esecuzioni di sfratto per morosità ed in particolare sulle esecuzioni di sfratto per morosità a Firenze e sul concetto di graduazione che è stato richiamato dalla recente legge sulla morosità incolpevole.

A Firenze esiste già un sistema di graduazione nella concessione della forza pubblica o comunque un sistema di concessione contingentata e controllata conseguente alla dichiarata disponibilità di pattuglie messe a disposizione dalla Prefettura per cui si è creato di fatto un rigido sistema di assegnazione di queste pattuglie, collegato all'ordine cronologico di prenotazione e richiesta.

Il primo accesso, infatti, viene sempre effettuato senza la assistenza della forza pubblica e di fatto si risolve nel passaggio obbligato per potersi prenotare la forza pubblica che viene richiesta dall'ufficiale giudiziario e concessa secondo l'ordine cronologico della richiesta e la disponibilità delle pattuglie messe a disposizione dalla Prefettura. Questo sistema crea di fatto una attesa di oltre un anno, solo per la fase esecutiva.

E' bene precisare che in altri centri urbani, anche ad alta densità abitativa, non è applicato questo sistema poiché invece è l'ufficiale giudiziario a richiedere l'intervento della forza pubblica quando occorre per motivi di sicurezza ed ordine pubblico e non mi risulta che vi sia una gestione contingentata da parte delle competenti prefetture.

Si crea dunque già di per sé una durata eccessiva delle esecuzioni di sfratto (oltre un anno) che è conseguente alla esiguità delle pattuglie messe a disposizione dalla prefettura di Firenze.

Considerata anche la fase di merito per ottenere il provvedimento di convalida si rendono necessari anche due anni per eseguire uno sfratto per morosità.

Oltre a ciò, vi è una tendenza a gestire in modo generalizzato la problematica delle esecuzioni di sfratto per morosità come un problema sociale di cui poi si dovrebbe fare carico la competente amministrazione comunale con risorse peraltro sempre più esigue per cui, di fatto, quando si arriva alla forza pubblica, difficilmente la amministrazione si è fatta carico del problema e si verificano quasi sempre le consuete tragedie con presenza di poliziotti, medicolegale, fabbro, ufficiale giudiziario famiglie disperate, assistenti sociali che intervengono all'ultimo momento in emergenza, quando movimenti di lotta per la casa.

Spesso il tutto si risolve in un inevitabile rinvio obbligato con il proprietario esasperato che magari stà pagando anche i consumi di acqua potabile, gli oneri condominiali e le imposte, oltre alle spese legali.

In questa situazione già critica è venuta alla luce la normativa di cui alla legge 124/2013 art. 6

comma 5 per cui si verificava la conseguente consuetudine applicativa, anch'essa solo fiorentina che è stata posta in essere dal prefetto e che ha portato il sottoscritto alla instaurazione di tre procedimenti dinanzi al Tar per l'annullamento delle ultime ordinanze di sospensione emanate dal prefetto in forza di suddetta normativa.

Infatti, a seguito di tale normativa il prefetto di Firenze ha disposto una serie di ordinanze di sospensione della forza pubblica per cui si verificava una generalizzata e totale sospensione della assistenza della forza pubblica nella esecuzione degli sfratti per morosità dall'inizio del mese di dicembre 2013 sino alla data del 28 febbraio 2014. Mentre successivamente a tale data risultavano sospese tutte quelle inserite negli elenchi trasmessi dalla commissione disagio abitativo al Prefetto

- Ma vediamo ora le norme su cui il prefetto ha fondato le proprie ordinanze di cui si discute: l'art. 6 co. 5 del D.L. n. 102/2013, convertito poi con L. n. 124/2013 con cui si statuiva: "è istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti un Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli". Istituita questa nuova figura di morosità, si demandava a successivo decreto interministeriale la ripartizione del Fondo ed i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di morosità incolpevole che consentono l'accesso ai contributi e veniva istituito il potere per i prefetti di graduare la concessione delle forze pubbliche nelle esecuzioni di sfratto per morosità " Le Prefetture, uffici territoriali del Governo, adottano misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto."

5. Ad oggi il citato decreto interministeriale risulta essere stato emanato con data 14/5/2014 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 14/7/2014, ma in esso, pur riconfermandosi il potere di graduazione della forza pubblica da parte del prefetto nulla si dice delle modalità e del procedimento che dovrebbe attuarsi per cui restano invariate le osservazioni ed eccezioni che seguono.

6. Nel frattempo, con le ordinanze che sopra si sono elencate, il Prefetto della Provincia di Firenze ha prima ordinato indiscriminatamente il differimento temporaneo della forza pubblica negli sfratti per morosità per i mesi di dicembre gennaio e febbraio.

7. Subito dopo, con i provvedimenti di sospensione in data 20/2/2014 e con quello successivo del 10 marzo, entrambi impugnati dinanzi al tar, il Prefetto della Provincia di Firenze sospendeva in totale 47 esecuzioni di sfratto per morosità. Nella pratica il sistema funziona ed ha funzionato così:

I comuni della provincia fiorentina raccolgono i dati da parte degli inquilini che ad essi si rivol-

gono e svolgono la istruttoria in ordine alla sussistenza dei requisiti di morosità incolpevole come definiti dalla delibera regionale 250/2013 che era stata emanata al solo fine di erogare i contributi agli inquilini che li richiedevano.

Le relative risultanze con il parere vengono portate all'interno della commissione del disagio abitativo, istituita con la legge regionale 75/2012 e che si riunisce presso i locali del comune di Firenze.

La suddetta commissione invia i dati in oggetto con il proprio parere alla prefettura.

Il prefetto ha sospeso per sei mesi la assistenza della forza pubblica per tutte le posizioni che gli sono state inviate.

Con i provvedimenti di sospensione provvisoria e temporanea emanati, ma da ultimo per un periodo di sei mesi per singoli casi, pare che il Prefetto di Firenze si sia sostituito di fatto all'Autorità Giurisdizionale, atteso che, senza forza pubblica gli sfratti non possono essere eseguiti.

La legge 124/2013, infatti, non definiva quale fosse la morosità incolpevole ed anche se a questo punto lo ha fatto il citato decreto interministeriale questo non ha previsto alcuna forma di procedimento ed alcuna forma di contraddittorio per cui non può pensarsi a provvedimenti di sospensione della forza pubblica senza neanche una preventiva comunicazione alla proprietà, senza che questa possa fare valere le proprie esigenze di necessità o comunque la propria legittima contraria opinione.

La conseguenza è che il Prefetto non poteva ancora fare uso del potere astrattamente a lui attribuito e non lo può fare neanche adesso visto anche quanto di seguito.

Occorre pure precisare che la Corte Costituzionale era già intervenuta sul tema specifico con la sentenza 321/1998 con cui ha stabilito che la prestazione della Forza pubblica si configura non come un provvedimento discrezionale, ma come un vero e proprio atto dovuto. Per quanto di interesse riferisce testualmente la Corte Costituzionale nella citata sentenza "... Difatti il diritto di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti comprende la fase dell'esecuzione forzata, la quale, essendo diretta a rendere effettiva l'attuazione dei provvedimenti giurisdizionali, non può essere elusa né condizionata da valutazioni amministrative di opportunità, e quindi da un intervento del prefetto che, superando i confini della strumentalità ed ausiliarietà rispetto al provvedimento giurisdizionale da attuare, incida sulla singola esecuzione."

Sembra dunque che l'art. 6 della legge 124/2013 ultimo periodo abbia reintrodotta il potere per il Prefetto di graduazione degli sfratti già sanzionato con la precedente pronuncia della Corte Costituzionale ("A tal fine, le prefetture uffici territoriali del Governo adottano misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nella esecuzione dei provvedimenti di sfratto"). E' agevole rendersi conto che i diritti dei proprietari immobiliari siano compresi al limite del loro annullamento dalle norme e consuetudini applicative in tema di es-

ecuzione di sfratto per morosità e non solo.

L'intero procedimento per sentire dichiarare la risoluzione del contratto di locazione e la condanna al rilascio in Firenze dura almeno un anno e mezzo e forse anche due. In questo periodo di tempo, non solo i conduttori non pagano il canone di locazione, ma neanche gli oneri condominiali che restano a carico dei locatori e così è per i consumi di acqua potabile. Egualmente le imposte sulla proprietà continuano a gravare sul proprietario nonostante la inaccettabile durata dello sfratto.

- Ciò premesso, sembra che la normativa in oggetto introduca del tutto ingiustamente la potestà per il prefetto, oltre che di fissare criteri generali per l'impiego della forza pubblica nella esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, anche di determinarne tempi e modalità in riferimento con la situazione di fatto della parte conduttrice anzitutto non rispettando l'ordine di presentazione dei titoli al competente ufficiale giudiziario ed in secondo luogo senza alcun rispetto dei principi di contraddittorio in danno del proprietario ed infine in contrasto con il principio di separazione dei poteri e di riserva dell'esercizio del potere giudiziario in capo alla Magistratura.

Tutto ciò in violazione delle norme costituzionali di cui agli artt. 3, 24, 41, 42, 102 ed ignorando totalmente la precedente pronuncia della Corte Costituzionale che già era intervenuta in materia negando la legittimità di tale potere in capo al Prefetto.

In tal modo infatti alla autorità amministrativa viene riconosciuta la potestà di esaminare casi particolari per negare al locatore il diritto alla assistenza della forza pubblica altrimenti dovuta, ponendo in essere in modo del tutto illegittimo una revisione del giudizio già operato dal Magistrato e comunque operando una valutazione ex novo oltretutto su un concetto quale quello di "morosità incolpevole" inesistente nel nostro ordinamento e la cui applicabilità potrebbe e dovrebbe semmai essere rimessa alla valutazione della autorità giudiziaria e non di quella amministrativa, nel rispetto dei principi e delle garanzie giurisdizionali.

E pertanto si ritiene la lesione delle norme costituzionali di cui all'art. 3 sulla eguaglianza e parità di trattamento, art. 24 nella parte in cui viola il diritto ad agire in giudizio che comprende anche la fase della esecuzione forzata, art. 41 tutela della autonomia contrattuale, art. 42 della Costituzione che stabilisce che la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge con conseguente illegittimità di una eccessiva sua compressione, art. 102 sulla riserva di giurisdizione al potere giudiziario.

Da quanto sopra certamente discende il legittimo sospetto, per usare un termine di origine penalistica, se non la prova provata, che chi legifera, ma anche chi applica le norme spesso non tenga conto di principi che dovrebbero essere alla base di un corretto approccio giuridico rispettoso dei principi della costituzione, ma anche di un sano senso di giustizia.

Condominio EXPO 2014

Nelle giornate dell'11, 12 e 13 settembre scorso si è tenuta presso la Fiera di Bergamo una manifestazione di una certa importanza in ambito territoriale e, più generalmente, per tutto il territorio nazionale: CONDOMINIO EXPO 2014.

Detta manifestazione, la prima nel suo genere, sostituisce le precedenti dell'edilizia volta a prendere in considerazione la profonda trasformazione del settore edile ed in particolare gli aspetti relativi alla riqualificazione del patrimonio immobiliare e del territorio.

La fiera ha coinvolto, quali espositori, gli imprenditori e le aziende che operano nell'edilizia e nella ristrutturazione dei fabbricati, nonché professionisti ed associazioni professionali che svolgono la propria attività nel campo immobiliare quali gli agenti immobiliari, gli amministratori di Condominio, i consumatori ed i professionisti operanti nel settore immobiliare come i commercialisti ed i legali.

C'eravamo anche noi, l'Uppi ha partecipato tramite la presenza della sua sede Provinciale, è stato allestito uno stand e sono state divulgate le iniziative che l'UPPI sta promuovendo a favore dei propri associati: infatti il piccolo proprietario è l'effettivo destinatario di tutte le iniziative del settore.

L'evento è stato preceduto da una conferenza stampa cui hanno partecipato i principali giornali locali e nel corso della manifestazione si sono tenuti anche convegni sul tema "Condominio".

Ad un anno dalla riforma legislativa sono state evidenziate le carenze e le problematiche che la legge 220/2012, chiamata "riforma del Condominio", non ha certo risolto, pur recependo il sostanziale orientamento giurisprudenziale che si era formato, uniformandosi ad una realtà che si è venuta a creare con il trascorrere degli anni e con le diverse situazioni dei nostri tempi.

L'Uppi, e per l'Associazione il suo Presidente Provinciale, ha partecipato anche ai convegni che si sono tenuti, ponendo in evidenza le criticità e le problematiche che incontrano ogni giorno i piccoli proprietari.

Infatti la gestione dei loro patrimoni immobiliari, anche di piccola entità, comporta interazioni continue sia con l'amministratore del Condominio, sia con i vicini di casa, sia con le autorità ed enti pubblici, che - non dobbiamo dimenticarlo - continuano a richiedere adempimenti sempre più gravosi, in primis l'aspetto fiscale, che pesano continuamente sul mattone.



Avv.
Fiorenza Betti
Presidente U.P.P.I.
Bergamo

Illegittimità dell'installazione di un impianto di videosorveglianza e tutela della privacy

Un interessante caso sottoposto all'attenzione dei Giudici della terza sezione del Tribunale di Catania riguarda la richiesta di rimozione di un impianto di videosorveglianza illegittimamente installato dall'inquilino (che per comodità indicheremo a seguire come "Tizio") di una villetta composta da tre corpi di fabbrica di cui due dallo stesso detenuti.

Tizio apponeva arbitrariamente, all'esterno dei locali da lui detenuti, delle telecamere, per sedicenti motivi di sicurezza (avendo in precedenza subito un furto).

Il proprietario, che peraltro abita stabilmente la restante parte della villetta, ha proposto ricorso ex art. 703 c.p.c. e 1170 c.c., per il predetto motivo e per altre condotte illegittime poste in essere da Tizio, per manifesta turbativa del possesso e violazione del diritto alla privacy.

In particolare si evidenziava che le telecamere oltre a pregiudicare il pacifico possesso del ricorrente violano il diritto alla privacy del ricorrente, secondo quanto previsto dal Dlgs n. 169/2003 e dalle norme di attuazione per la protezione dei dati personali, inquadrando spazi di propria esclusiva pertinenza.

Nel panorama odierno dove i problemi connessi alla sicurezza e alla tutela della privacy, sono all'ordine del giorno, soprattutto nei condomini, il caso posto all'attenzione offre una chiave di lettura per comporre i, talvolta, contrapposti interessi.

Occorre prima evidenziare i principi di diritto vigente in materia.

In particolare, non può dubitarsi che anche l'immagine di una persona, in sé considerata, quando in qualche modo venga visualizzata o impressa, possa costituire "dato personale" ai sensi del Dlgs n. 196 del 2003, art. 4, noto anche come "codice privacy". In tal senso depongono specifiche decisioni del garante per la protezione dei dati personali (da ultimo, 18 giugno 2009 numero 1623306), nonché la decisiva circostanza della previsione, nell'ambito del codice privacy, di una specifica norma (articolo 134) in materia di videosorveglianza.

Per quanto attiene al tema della videosorveglianza privata, l'unica norma esistente è quella introdotta dalla recente riforma del condominio del codice civile con il "nuovo" art. 1122 c.c. ter c.c., che però si limita a ritenere ammissibile una decisione assembleare a maggioranza qualificata che consenta l'installazione.

Tuttavia sono intervenuti diversi provvedimenti in materia di videosorveglianza del Garante per la protezione dei dati personali (da ultimo, in data 8 aprile 2010 – par. 6.1) in cui si afferma che l'installazione delle telecamere, se è effettuata nei pressi di immobili privati ed all'interno di condomini e delle loro pertinenze (es. posti auto, box ecc), benché non sia soggetta al codice quando i dati non sono comunicati sistematicamente o diffusi (ai sensi dell'art. 5, co. 3 del Codice), richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi. Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615 c.p.), l'angolo visuale della ripresa deve essere limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, ad esempio antistanti all'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale) o antistanti all'abitazione di altri condomini. Il codice trova invece applicazione nel caso di utilizzazione di un sistema di ripresa di aree condominiali da parte di più proprietari o condomini, oppure dal condominio o dalla relativa amministrazione. L'installazione di questi impianti è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo, di regola costituite da illeciti già verificatisi, oppure nel caso di attività che comportino, ad esempio, la custodia di danaro, valori o altri beni (recupero crediti, commercio di preziosi o di monete aventi valore numismatico). La valutazione di proporzionalità va effettuata anche nei casi di utilizzazione di sistemi di videosorveglianza che non prevedano la registrazione dei dati, in rapporto ad altre misure già adottate (es. sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici, abilitazione degli accessi).

Nel caso in esame veniva rilevato che 1) l'impianto di videosorveglianza era stato installato dal detentore, senza il consenso del proprietario dell'immobile, abitante tra l'altro la parte restante dell'immobile, 2) dalla ctu espletata emergeva che l'impianto costituito da due telecamere riprendeva sia un piazzale utilizzato come spazio comune, sia una porzione di terreno di uso esclusivo del proprietario ed inoltre che l'inquadratura era facilmente modificabile. In particolare, le telecamere riprendevano anche spazi di esclusiva proprietà e possesso del ricorrente, spazi che non possono conside-

rarsi "appartenenze" di luoghi di "domicilio" e di "dimora privata", ai quali si riferisce l'art. 614 c.p., ed inoltre non erano state dimostrate serie e specifiche ragioni di sicurezza, in suscettibili di soddisfacimento ad opera di altri sistemi di protezione e tutela che non compromettano i diritti dei terzi, nell'ottica di un bilanciamento dei contrapposti interessi.

Non ha invece trovato alcun accoglimento quell'orientamento della Cassazione che ritiene in materia non sufficiente che un certo comportamento venga tenuto in luoghi di privata dimora, ma occorra, altresì, che esso avvenga in condizioni tali da renderlo tendenzialmente non visibile a terzi, precisando che se l'azione – pur svolgendosi in luoghi di privata dimora – può essere liberamente osservata dagli estranei, senza ricorrere a particolari accorgimenti (ad esempio spazi esterni

al fabbricato condominiale, ovvero intercorrenti fra il cancello ed il portone di ingresso), il titolare del domicilio non può accampare una pretesa alla riservatezza.

In forza di quanto sopra evidenziato il Tribunale di Catania, sussistendo sia il fumus boni iuris della tutela invocata sia il periculum in mora che, in conformità alla giurisprudenza prevalente, è da ritenersi in re ipsa, vista la violazione del diritto alla riservatezza, sicché trattandosi di diritti fondamentali della personalità, gli stessi ad ogni lesione si consumano, senza possibilità di ripristino dello status quo ante, ordinava la rimozione immediata delle telecamere di videosorveglianza installate.

Per mera completezza aggiungiamo che dopo la notifica dell'ordinanza, nel termine di giorni trenta assegnato dal Giudice, le telecamere sono state rimosse.

Materie a competenza concorrente Stato-Regioni: riflessi sui piccoli proprietari

La competenza concorrente dello Stato e delle Regioni in diverse materie ha certamente determinato spesso conflittualità e confusione. In materia di Urbanistica in particolare ha prodotto situazioni difficili e talora incredibili, spesso oggetto anche di ironico divertimento per la troppo frequente capacità del nostro Paese di bloccarsi da solo. Situazioni relative sia a casi singolari sia a casi di ampia portata a livello di pianificazione come in particolare in numerosi Piani Casa, per il contrasto fra la volontà dello Stato e quello della Regioni che ha vanificato in tutto o in parte l'azione politica amministrativa di entrambe le parti. In questi giorni è in attesa di Pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale il decreto sblocca Italia, DCM 01/09/2014 in difficoltà per contrasti e dubbi seguenti alla sua assunzione circa alcune parti del suo contenuto anche in materia di urbanistica. Non sembra peraltro che tra i punti di urbanistica oggetto di difficoltà vi sia quello che inserisce nella manutenzione straordinaria, con necessità di semplice comunicazione al Comune per poter procedere, il frazionamento od accorpamento della unità immobiliari con esecuzione di opere, ed anche con variazioni del carico urbanistico purché con il mantenimento della originaria destinazione d'uso. Non si ritiene qui di valutare il rigore urbanistico del punto ma di considerare l'effetto altamente positivo che potrebbe avere la conversione in legge per molti Piccoli Proprietari qualora poi non si presentassero conflitti di competenze per diversa o peggio opposta decisione di Regioni. Il frazionamento od anche l'accorpamento delle unità immobiliari è stato sempre

motivo di sofferenza per i Piccoli Proprietari per variazioni delle loro esigenze e condizioni familiari o della procedibilità di locazione ed ancora più oggi che per la grave crisi economica, in quanto, in particolare il frazionamento, ricadono nella ristrutturazione con procedura più complessa ed onerosa rispetto alla semplice comunicazione che conseguirebbe alla conversione in legge del decreto. L'assunzione del decreto citato costituisce un momento utile per la discussione delle conseguenze spesso pesanti, comunque della confusione, che conseguono alla competenza concorrente che non avendo un soggetto capace di coordinamento o di capacità impositiva di limiti estremi anche ampi entro cui porre il potere delle Regioni, sembra poco giustificata in considerazione dell'elevato numero di Regioni in Italia e della loro non elevatissima consistenza.

Si prende quindi motivo di tale momento per esporre un problema esistente da tempo, così come si coglie anche occasione da dichiarazioni espresse dall'attuale Presidente del Consiglio dei Ministri e dal Ministro delle Infrastrutture che sembrano contenere perplessità per eccessivo possibile contrasto tra Stato e Regioni per le materie a competenza concorrente. Nello spirito del costante impegno dell'UPPI si ritiene che possa avere interesse una possibile trattazione di questo problema in occasione di un incontro della Dirigenza dell'UPPI con il Governo od anche con Rappresentanti del Parlamento, tanto più in questi giorni in cui si prospetta la riforma costituzionale del Senato al quale si affiderebbero specifiche competenze circa le Regioni.



*Ing.
Mario Romagnoli
U.P.I. Latina*



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

della Provincia di Imperia

Organizzazione della Proprietà Immobiliare
Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière
Small Real Estate Owners Union



ASSOCIAZIONE SINDACALE A CARATTERE NAZIONALE RICONOSCIUTA AI SENSI DELLA LEGGE 311/73

COMUNICATO STAMPA

EMERGENZA ABITATIVA AD IMPERIA, CAMONITA (UPPI) PROPONE "L'AGENZIA PER L'AFFITTO"

Con riferimento agli incontri che si sono svolti presso il Comune di Imperia circa l'Emergenza abitativa con la presenza dell'Assessore alle Politiche sociali, Fabrizio Riso, insieme a tutti gli Operatori sociali referenti e varie Organizzazioni, l'UPPI nel confermare la possibilità di stipulare una convenzione per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria con opportune garanzie e agevolazioni, propone attraverso il Presidente provinciale, Santino Camonita, la costituzione di un "Agenzia per l'Affitto" mediante un protocollo d'intesa con finalità specifiche e precisi impegni fra le parti che sono:

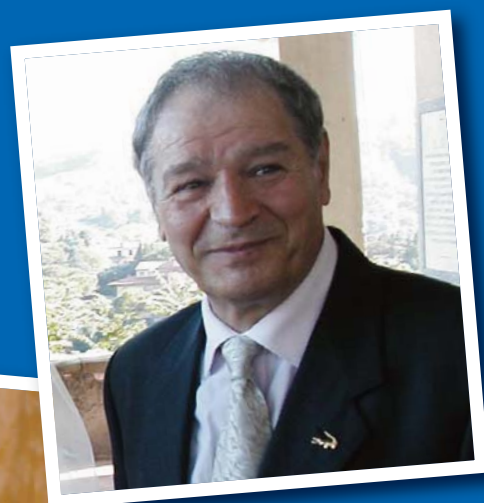
- riavviare ed incrementare gli interventi coordinati che consentano di orientare, a fronte di regole precise ed equilibrate, proprietari privati di unità immobiliari verso la locazione dei loro alloggi secondo le previsioni di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 2 e successivi, da destinare ad abitazione principale del conduttore;
- coinvolgere e coordinare per il raggiungimento del precitato obiettivo enti pubblici e soggetti privati istituzionalmente ed economicamente operanti nel settore, unitamente a soggetti privati singoli;
- garantire agli inquilini il mantenimento dell'alloggio, anche in presenza di temporanee situazioni di difficoltà economica – dovute a cassa integrazione, mobilità, perdita del lavoro, separazione – che non consentano più di sostenere l'intero canone concordato;
- sostenere e valorizzare il ruolo di Enti e Organizzazioni presenti sul territorio, nella messa a disposizione in via temporanea di alloggi a canone sociale concordato per persone in difficoltà economiche, attraverso la previsione di specifiche garanzie atte a coprire eventuali fenomeni di morosità.

L'iniziativa punta a favorire l'incontro fra la domanda abitativa da parte di soggetti e nuclei familiari che possiedono un reddito medio (superiore ai parametri per l'accesso agli alloggi di edilizia pubblica ma non così elevato da poter sostenere i costi del mercato delle locazioni private) e l'offerta da parte di privati proprietari di immobili, garantendo a questi ultimi una serie di agevolazioni e di tutele per incentivarne la disponibilità a locare gli alloggi a canone concordato. All'Agenzia per l'Affitto, conclude Camonita, partecipano, ognuno con proprie risorse e competenze, enti/organizzazioni pubbliche e private, organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Imperia, 21 maggio 2014

UPPI –Imperia/Segreteria Provinciale
Ufficio Stampa

I ricordi dell'U.P.P.I.





CONVEGNO GIURIDICO INTERNAZIONALE DEL GOLFO DEL TIGULLIO

celebrativo del 40° anniversario della Fondazione dell'UPPI
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Con la partecipazione di:

Associazione Internazionale Giuristi Italia-USA
International Association of Jurists Italy-USA

UPPI International
Federazione Internazionale delle UPPI Nazionali

Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière

sul tema:

**“Il quadro normativo del settore immobiliare
nel nostro Paese dopo quarant’anni d’impegno
a difesa dei piccoli proprietari.
Le diverse realtà in Europa e negli U.S.A.”**

Centro Internazionale Congressi
Hotel Regina Elena - Santa Margherita Ligure
16-19 ottobre 2014