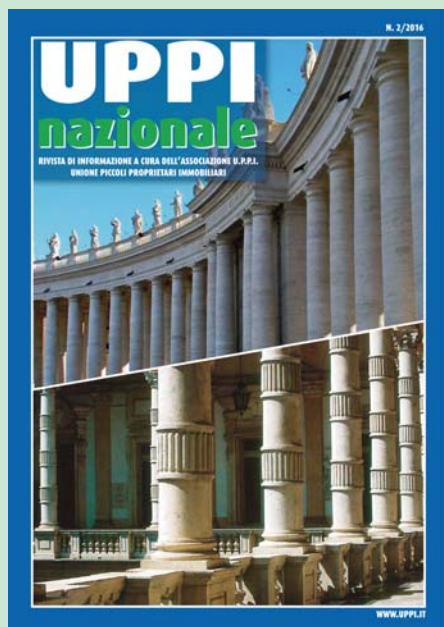


UPPI nazionale

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





N. 2/2016

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

In copertina:
in alto, il colonnato di Piazza San Pietro a Roma;
in basso, il porticato superiore nel settecentesco cor-
tile dell'Università in via Po a Torino.

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@artigraffichesanrocco.it



Sommario

Editoriale

avv. Gabriele Bruyèrep. 3

L'obbligatorietà del "libretto del fabbricato" nella prospettiva europea

avv. Nerio Marinop. 5

Ancora sul Dlgs 102/2014 per come ripartire le spese di riscaldamento dopo l'attuazione del sistema di contabilizzazione

prof. Gilberto Baldazzip. 6

Il principio di parziarietà dei debiti condominiali verso i terzi Problematiche per il recupero coatto

La pignorabilità del conto corrente condominiale
avv. Giacomo Carinip. 7

U.P.P.I. ed ENEA insieme nel progetto di riqualificazione energetica

arch. Giovanni B. Varottop. 9

Le tasse sulla casa hanno raggiunto livelli non più sostenibili

dr. Jean-Claude Mochetp. 10

Marche vi amo, tasse vi odio

dott.ssa Irene Focchip. 11

Catasto: situazione attuale e novità

Mario Romagnoli e Alberto Troianiellop. 12

Agevolazioni per l'acquisto "all'asta"

Paolo Cirip. 13

Quali spese condominiali devo pagare se acquisto un immobile all'asta?

avv. Manuela Marinellip. 14

Applicazione del principio del Foro speciale del consumatore nelle controversie tra appaltatore e proprietario committente

avv. Claudia Caruso e Gaetano Fiammap. 15

Consumo di suolo: verso lo zero dell'anno 2050

arch. Luisa Marabellip. 16

Il Condominio a 3 anni dalla riforma

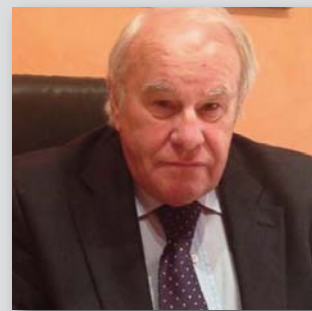
Giuseppina Balduccip. 17

COMUNICATO STAMPA

**1° Forum nazionale delle associazioni storiche
dell'amministrazione condominiale
e della proprietà immobiliare**

.....p. 18

È sicuramente un autunno “caldo” quello del 2016. E calde e appassionante sono le nostre azioni e battaglie in difesa di una proprietà immobiliare che continua ad essere colpita in maniera decisamente non più tollerabile. Noi, che siamo e rappresentiamo la proprietà immobiliare e, particolarmente la piccola proprietà immobiliare, non possiamo che far nostre le battaglie non solo per una reale diminuzione della pressione fiscale, vero cappio al collo dei proprietari di casa, ma anche per evitare che altri nuovi balzelli mascherati da l'Europa lo vuole o l'Europa ce lo impone - balzelli voluti anche e soprattutto da lobby di imprenditori che hanno intravisto nella installazione delle valvole termostatiche e nella contabilizzazione del calore un notevole business – colpiscano indiscriminatamente coloro che sono (viene proprio da dire “sfortunatamente”) proprietari di una casa. La manifestazione del 27 ottobre, voluta fortemente dall'U.P.P.I., è un dovere imprescindibile per un Sindacato della proprietà immobiliare. Vero è che la Direttiva 2012/27/UE stabilisce un quadro comune di misure per la promozione della efficienza energetica nell'Unione Europea, al fine di garantire il conseguimento dell'obiettivo 20-20-20 entro il 2020 (ridurre del 20C% le emissioni di gas serra ed il fabbisogno di energia primaria, soddisfare il 20C% dei consumi energetici con fonti rinnovabili), ma non si comprende cosa abbia a che vedere con la promozione della efficienza energetica l'installazione entro il 31/12/2016 di contatori individuali per la misurazione del consumo di calore o raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare a ciascun radiatore, solo se tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi (art. 9 comma 5 lettera b). Peraltro, la questione non è così semplicistica, posto che la nostra legislazione in materia di condominio è assai complessa e che appare quindi necessario potere coniugare le disposizioni sul condominio con l'aspetto tecnico per l'applicazione di questa direttiva. Necessario quindi, volenti o nolenti, ed imprescindibile un rinvio del termine indicato nel 31/12/2016, non solo per potere permettere una corretta assunzione delle delibere condominiali, ma anche una corretta compenetrazione tra la normativa de qua ed i regolamenti di condominio, non essendo pacifico, così come da qualcuno assunto, che la normativa italiana sarebbe “imperativa” proprio alla luce del fatto che essa non si applica a tutti i cittadini: non si applica infatti agli impianti autonomi, o laddove ci siano “impedimenti di natura tecnica”. È il caso, ad esempio, di case riscaldate da pannelli radianti o da termoconvettori. Il punto dolens è che in un momento di difficoltà economiche quale l'attuale, secondo una simulazione del Sole 24 Ore, per un appartamento di 80 mq dotato di 6 caloriferi servono 1.055 euro di spesa per installare le valvole termostatiche (in media si tratta di un'operazione che costa 120 euro a calorifero), oltre i costi per adeguare le pompe di circolazione dell'impianto condominiale da portata fissa a variabile. Si può usufruire della detrazione fiscale del 65% - in dieci anni - solo se assieme ai contabilizzatori si cambia l'impianto di riscaldamento esistente con impianti dotati di caldaie a condensazione o con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia. In questi casi, il limite di spesa detraibile (per ogni contribuente) è di 30.000 euro, ma sempre in dieci anni. Se, invece, i contabilizzatori sono installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di riscaldamento, o qualora questo sia sostituito con uno che non presenta le caratteristiche tecniche richieste per accedere all'Ecobonus, le relative spese sono ammesse alla detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, sempre in dieci anni. Il rischio, più che concreto, è che i proprietari di casa si dovranno quindi sobbarcare di una spesa ingente, i cui risultati peraltro si scontreranno solamente tra circa 6 anni. Ciò che sconcerta è che il citato art. 9 della Direttiva Europea fa riferimento specifico ai condomini e agli edifici polifunzionali e che, specificatamente il Titolo II del DLgs 102/2014 art. 1 comma 2 specifica che la proposta di interventi riguarda gli edifici privati e pubblici, ma per gli edifici pubblici il termine è il 2020 (art. 5) e non sono previste ovviamente sanzioni, mentre nulla si sa sugli edifici polifunzionali dello Stato che



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

sono interessati dalla normativa come i condominii. Infine le sanzioni, specifica l'art. 16 del predetto DLgs, sono irrogate genericamente dalle Regioni (comma 14), o addirittura, nei casi specificatamente previsti direttamente dal Ministero dello sviluppo economico, o dalla Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico senza alcuna specificità in merito. Non possiamo pertanto che portare avanti questa nuova battaglia che anche sotto il profilo della costituzionalità nutre dubbi e perplessità. Non senza tenere presente che proprio il Dlgs 102/2014 nelle disposizioni di cui all'art. 13 disponeva espressamente che l'ENEA, in collaborazione con le associazioni di categoria, con le associazioni dei consumatori, doveva predisporre un programma triennale di informazione e formazione finalizzato "a promuovere e facilitare l'uso efficiente dell'energia" e, tra l'altro a stimolare comportamenti dei dipendenti pubblici a ridurre i consumi energetici della pubblica amministrazione, ad educare gli studenti delle scuole di ogni ordine e grado all'uso consapevole dell'energia, a sensibilizzare le famiglie in particolare quelle che vivono in condominii rispetto ai benefici delle diagnosi energetiche e rispetto ad un uso consapevole dell'energia, a favorire la partecipazione delle Banche e degli istituti finanziari al finanziamento degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, a sensibilizzare le imprese e i clienti domestici all'uso efficiente dell'energia, a promuovere programmi di formazione per la qualificazione dei soggetti che operano nell'ambito dei servizi energetici e degli installatori di elementi edilizi connessi all'energia. Non consta che tutto questo sia stato fatto, soprattutto l'educazione degli studenti e, per quanto ci interessa, la sensibilizzazione delle famiglie e la partecipazione delle Banche al finanziamento degli interventi. Questo significava un lavoro immane che prevedeva lo stanziamento di un 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017. Nessuna associazione di categoria dei proprietari e degli amministratori di condominio è stata interessata, e non si sa a chi e dove siano finiti i suddetti fondi stanziati nel provvedimento. Ma le sanzioni incombono sulla testa dei condomini e degli stabili in condominio. Assurdo. Nè si vede come l'Europa potrebbe essere intransigente tanto da sanzionare comunque l'Italia, in caso di una proroga necessaria al fine di potere applicare in modo più tecnico e razionale la direttiva in riferimento alla nostra legislazione e alla particolare conformazione delle nostre case, laddove si chiede solo tempo per potere ottemperare e, ad esempio, compiere il lavoro di informazione necessario alle famiglie, sia da parte delle associazioni dei proprietari che di quelle degli amministratori di condominio. La legge di stabilità 2016, che è già all'esame del Parlamento, potrebbe contenere agevolmente un provvedimento di proroga dovuto alle carenze dello Stato in ordine al proprio provvedimento legislativo alle quali è lo Stato che deve supplire e non i proprietari di casa. Allora, di concerto con le associazioni, si può prevedere non solo di mantenere fede a quanto disposto dal provvedimento legislativo, ma di potere esporre proposte focalizzate sulla necessità di supportare la direttiva europea con le problematiche italiane e rendere in tal modo realmente efficace e razionale la necessaria riduzione dei consumi energetici. Nel caso la legge di stabilità 2016 si facesse carico di quanto sopra, non si potrebbe che esprimere un generale apprezzamento per lo sforzo del Governo nel predisporre una manovra espansiva, che intenda sostenere la direttiva europea e il necessario miglioramento della efficienza energetica e del risparmio energetico che potrà avvenire nel rispetto del provvedimento legislativo emesso, ma con l'indispensabile ausilio delle associazioni di categoria dei proprietari e degli amministratori (come peraltro previsto nel provvedimento stesso), depositarie di conoscenze e istanze utili e essenziali per individuare misure efficaci per sensibilizzare ed educare i proprietari di casa, come previsto e voluto nel provvedimento legislativo, tenendo conto anche delle esigenze degli stessi proprietari di casa. Non chiediamo la luna del pozzo, ma solo di poter svolgere, come sempre, il nostro ruolo nell'interesse dei proprietari di casa e del Paese.

L'obbligatorietà del "libretto del fabbricato" nella prospettiva europea

È con vivo piacere che ho accolto l'invito a partecipare a quest'evento internazionale nella qualità di Presidente di U.P.P.I. International ed, in particolare, dell'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière. L'U.P.P.I. è un'organizzazione sindacale autonoma della proprietà immobiliare e, più specificamente, dei singoli proprietari di case in condominio e non. Fu costituita dal sottoscritto nel 1974. È diffusa in tutte le Città ed in molti Comuni della Penisola. Unica associazione del settore riconosciuta dallo Stato Italiano (Legge 311/73), vi si voleva dare una dimensione internazionale, costituendo sedi oltreoceano (Australia, Argentina, Stati Uniti, ecc.) nonché in Europa. Nacque così nel 1996 U.P.P.I. International e tre anni dopo, a Strasburgo, l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière, con la finalità di rappresentare presso gli organi istituzionali dell'Unione Europea le varie istanze dei proprietari immobiliari degli Stati aderenti. Fummo, così, accreditati al Parlamento Europeo e, soprattutto, consultati a Bruxelles sui temi specifici della proprietà immobiliare nei Paesi della Comunità. Fummo invitati e partecipammo alla Conferenza dei Capi di Governo tenutasi ad Helsinki nel dicembre del 1999 e l'anno successivo a quella di Nizza in occasione della promulgazione dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea. Non poteva esservi occasione migliore per rappresentare a questa qualificatissima platea il pensiero dell'U.P.P.I. in materia d'inquinamento ambientale e problemi connessi. La politica della casa non può non porre in primo piano la tutela dell'ambiente, tutela che a sua volta non può prescindere dalla salubrità dell'aria che si respira. Definimmo la casa "il luogo d'incontro dell'uomo con l'ambiente": non sia essa concausa dell'inquinamento atmosferico attraverso impianti vetusti e, quindi, inadeguati. Dell'energia in generale, applicata ai vari usi e, nello specifico, a quello domestico, non può ovviamente farsi più a meno. È una delle conquiste dell'uomo da difendere ad ogni costo se non si vuole ritornare all'età della pietra. Finora si è andati avanti pressoché a ruota libera con soluzioni scollegate, non accorgendosi dei nefasti effetti collaterali che in siffatto modus agendi si stavano producendo. Era quindi indispensabile, e lo è sempre più, correre ai ripari. Come? Mi colpì un'affermazione del Vescovo di Rieti, il quale, all'indomani del recente terremoto che ha colpito alcuni paesi del centro Italia, disse: "Non uccide la natura, ma ad uccidere è la mano dell'uomo" (intendendo evidentemente riferirsi alle sue opere).

La gran parte delle invenzioni dell'uomo attengono al processo di modernizzazione, destinato a non arrestarsi mai e, tutto ciò si sintetizza nel termine "progresso". È un processo inarrestabile deputato ad assicurare all'umanità sempre maggiori comfort: attenzione, però, al rovescio della medaglia. Puntuale è, quindi, il tema di questo congresso internazionale basato sull'efficienza energetica degli immobili da conseguire nel rispetto del cosiddetto "Piano 20-20-20" ideato dalla UE alla scadenza del "protocollo di Kyoto" (fine 2012) per contrastare il cambiamento climatico che si verifica nel nostro pianeta. Si tratta, come è stato detto dai precedenti relatori, di conseguire meno immissioni di Co2 del 20%, accrescere del 20% le energie rinnovabili e ridurre del 20% l'utilizzo di energia primaria. Non realizzare questi obiettivi entro i prossimi quattro anni (il termine di scadenza è il 2020) comprometterebbe, a detta degli esperti, la stessa salute dell'uomo ed in prospettiva verrebbe compromesso l'intero eco-sistema del nostro pianeta. È stato calcolato che l'ozono nell'atmosfera, alla cui emissione contribuiscono significativamente le emanazioni domestiche, non dovrebbe superare 180 microgrammi per metro cubo. L'Unione Europea, che con la direttiva 2009/29 ebbe a varare il pacchetto clima-energia 20-20-20, di cui si è

detto, deve ora, per contrastare i cambiamenti climatici, promuovere un piano specifico di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili che garantiscano la medesima efficacia di quelle tradizionali: cominciando dagli immobili. È il tema di questo congresso. L'U.P.P.I. ha lavorato molto a questo problema. Le soluzioni tecniche spettano, ovviamente, agli esperti; noi potevamo solo suggerire – cosa, peraltro, che abbiamo già fatto in epoca ancora non allarmistica e che andremo a riproporre a Bruxelles – quali obiettivi politici debbano essere conseguiti e con quale strumento giuridico attraverso l'emananda direttiva. Sin dagli anni Novanta ci ponemmo il problema, giungendo all'ovvia considerazione che gli approvvigionamenti domestici andavano ovviamente ammodernati, ma nel rispetto del clima, senza, peraltro, dovere rinunciare ai comfort garantiti dal progresso. Ed è proprio da questa città che, all'assemblea nazionale della nostra associazione tenutosi nell'autunno del 1997, comprendemmo come per la realizzazione di quanto precede non si potesse prescindere dalla conoscenza documentale dell'immobile che attenesse alla sua struttura, alle sue dotazioni interne, all'impiantistica e a quant'altro fosse necessario conoscere per sapere come intervenire. Nessuna cura è possibile se non viene preceduta da un check-up, se prima, cioè, non si è fatta la diagnosi. Nacque così l'idea del "libretto del fabbricato". Di che si tratta? Semplicemente di fornire l'immobile della sua carta d'identità, o se si vuole, della cartella clinica, paragonabile al "libretto di circolazione" delle auto. Nello specifico ogni immobile dovrebbe essere monitorato sia, come detto, relativamente alle sue parti strutturali, sia per quanto attiene all'impiantistica. L'obiettivo finale è conseguire sicurezza, efficienza e risparmio. Vorremmo che da questo 1° Congresso Europeo si diffondesse l'acronimo S.E.R.: Sicurezza, Efficienza, Risparmio. Sappiamo che l'iniziativa è osteggiata da taluni settori, dalle varie lobbies che si trincerano dietro il pretesto di non gravare la proprietà immobiliare di ulteriori spese. L'U.P.P.I. ha fermamente sostenuto che il libretto immobiliare non deve comportare l'ennesimo balzello, in particolare per i piccoli proprietari. Le perizie, sia statiche che degli impianti, devono essere poste, in primis, a carico delle società costruttrici e quando ciò non sia possibile, dovranno fare carico sull'intera collettività nazionale, al pari di ogni altra pubblica calamità, non da ultimo attingendo fondi dall'UE: in questa direzione l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière si sta già alacramente attivando. Conoscere prima le cause per poi curarle e quindi prevenirle. Questo è il nostro motto. L'iniziativa è stata preceduta dalla stesura di un "Libro Bianco sulla proprietà immobiliare in Europa" che rispecchia la situazione del patrimonio immobiliare nei Paesi dell'Unione, Libro presentato ufficialmente a Madrid alla presenza dell'allora vice Presidente del Parlamento Europeo Alejo Vidal-Quadras e distribuito, quindi, a tutti i parlamentari. Prima di chiudere intendo annunciare ufficialmente in questa sede che U.P.P.I. International si è resa promotrice di un'iniziativa destinata a tenere viva nel tempo l'attenzione della politica sui problemi immobiliari, proclamando il 10 dicembre di ogni anno "Giornata Europea della Casa". La data del 10 dicembre non è occasionale; essa ha un duplice significato, laico e religioso: sotto il profilo laico il riferimento è al 10 dicembre 1948, data dell'Adozione della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo, e al 10 dicembre 2000, data della Promulgazione dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea, mentre sotto il profilo religioso il riferimento è al 10 dicembre 1294, data della traslazione a Loreto della Casa di Nazaret. Per quest'ultima ricorrenza sono in atto altresì opportune iniziative presso le massime autorità ecclesiali perché la Madonna di Loreto sia proclamata protettrice della casa.



Avv.
Nerio Marino
Presidente U.P.P.I.
International

Ancora sul Dlgs 102/2014 per come ripartire le spese di riscaldamento dopo l'attuazione del sistema di contabilizzazione

A lato del congresso Nazionale U.P.P.I. tenutosi a Firenze (vedasi una foto panoramica dell'evento) tecnici e giuristi si sono avvicendati in un convegno illustrativo della normativa.

Nel numero precedente di questa Rivista l'avv. Marco Gaito ha illustrato gli aspetti salienti giuridicamente rilevanti di tale normativa in sede attuativa, così come tecnicamente illustrati nel convegno dall'ing. Paolo Morini.

Ora siamo alla fase delle valutazioni per come ripartire la spesa dei consumi in attuazione dell'impianto in particolare per alcune alternative.

Infatti il Dlgs 141/2016 è modificativo e integrativo della normativa in particolare in presenza di differenze di fabbisogno termico fra le unità immobiliari dell'edificio di valore superiore al 50%.

Il caso è molto frequente nei grandi fabbricati polifunzionali e l'assemblea di condomini potrà

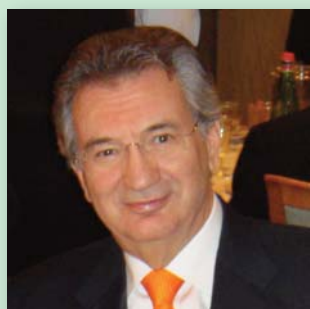
decidere, se in deroga al sistema di cui allo standard di UNI 10200, ripartire FINO AL 70% in base ai prelievi previsti e indicati dal misuratore senza ALCUN CORRETTIVO e il RESTO CON ALTRO SISTEMA!

Quale?

Di norma sarebbero rilevanti i criteri già in essere con riparto delle tabelle millesimali del servizio che già ebbero una approvazione condominiale; altri criteri sarebbero da sottoporre a un mandato a un professionista per la redazione di un nuovo riparto millesimale in base a volumi (se le tabelle precedenti non lo fossero) o con altri cervellotici metodi tutti da approvare e quindi aprendo nuovi fronti di discussione in assemblea.

Una delibera in merito ex art. 1136 2° del C. Civile dovrebbe essere legittima nel silenzio (ennesimamente assordante...) del legislatore che omette tale precisazione nel Dlgs 141/2016 citato.

6



*Prof.
Gilberto Baldazzi
Coord. Gen. Naz. e
Presidente U.P.P.I.
Firenze*



Da sin.: avv. Violi Giovanni, Vice Presidente Nazionale; avv. Antonia Negri, Vice Presidente Nazionale; avv. Giacomo Carini, Presidente Onorario; dott. Gilberto Baldazzi, Coordinatore Generale Nazionale; avv. Gabriele Bruyère, Presidente Nazionale; avv. Nerio Marino, Presidente U.P.P.I. International; geom. Angelo De Nicola, Coordinatore Vice Presidenti Nazionali; avv. Fabio Pucci, Segretario Generale.

Il principio di parziarietà dei debiti condominiali verso i terzi

Problematiche per il recupero coatto

La pignorabilità del conto corrente condominiale

Come è noto l'articolo 1292 del Codice Civile sanciva e sancisce il principio generale che quando più debitori sono obbligati tutti per la MEDESIMA PRESTAZIONE, l'obbligazione è da ritenersi solidale in modo che ciascuno di essi può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri.

Tali principi sono stati costantemente ritenuti applicabili non solo dalla giurisprudenza di merito, ma anche da quella di legittimità anche in tema di condominio.

La giurisprudenza, infatti, era pressoché unanime nel ritenere che per i debiti condominiali verso i terzi fosse applicabile il principio della SOLIDARIETÀ, mentre nei rapporti interni tra i singoli condomini le spese comuni andavano ripartire pro-quota secondo i criteri di cui all'art. 1123 del codice civile (tra le altre Cass. 1978 sent. 6073; Cass. n. 2085 del 5 aprile 1982; Cass. n. 4558 del 17 aprile 1993; Cass. n. 17563 del 31.8.2005 ecc..)

Rispetto a tale copiosa giurisprudenza, solo poche voci discordanti, tra cui la sentenza n. 8530 del 27.9.1996 che ritenne applicabile il principio della parziarietà "non riscontrandosi, a parere degli estensori, alcuna disposizione che giustificasse il concetto di solidarietà per cui da applicarsi quello di parziarietà in quanto il disposto dell'art. 1123 del cod. civ., applicabile anche ai rapporti con i terzi" prevede che tutte le obbligazioni contratte dal condominio devono essere pagate in proporzione ai millesimi di ciascuno.

Al fine di dirimere l'apparente contrasto di opinioni, la questione fu alla fine rimessa alle Sezioni Unite, il relatore presidente dr. Corona, affermò la seguente massima: *"In tema di condominio degli edifici, deve escludersi che le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio ABBIANO CARATTERE SOLIDALE. ESSE INFATTI sono obbligazioni connotate da PARZIARIETÀ"*.

Ne deriva che il creditore non può richiedere l'intero adempimento ad un solo o più condomini in via solidale.

Tralasciando di approfondire le varie critiche rivolte a tale decisione, che appariva una forzatura rispetto al contenuto letterale del disposto

degli articoli 1292 e 1294 del cod. civ., è da evidenziare che tale interpretazione è stata, a parere del sottoscritto, codificata dalla legge di riforma perché l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, ha espressamente previsto che "I CREDITORI NON POSSONO AGIRE NEI CONFRONTI DEGLI OBBLIGATI IN REGOLA CON I PAGAMENTI SE NON DOPO L'ESCUSSIONE (infruttuosa) DEGLI ALTRI CONDOMINI (non in regola)", stabilendo con ciò che la solidarietà è solo sussidiaria.

Tale nuovo principio, anche se moralmente accettabile, ha però creato enormi difficoltà ai creditori del condominio e, in genere, a tutti gli operatori del settore.

Ottenuta infatti una sentenza di condanna del condominio, secondo una parte della giurisprudenza non basta notificare il titolo al solo amministratore ma occorre notificarlo a tutti gli obbligati perché l'esecutendo deve essere posto in condizione di conoscere personalmente le ragioni della pretesa creditoria.

Senonché l'art. 476 del c.p.c. sancisce che non può spedirsi più di una copia esecutiva alla stessa parte SENZA GIUSTO MOTIVO, PER CUI VI È DA CHIEDERSI SE L'AFFERMARSI DEL PRINCIPIO DI PARZIARIETÀ PUÒ ESSERE RITENUTO UN GIUSTO MOTIVO PER OTTENERE TANTI TITOLI PER QUANTI SONO GLI ESECUTORI, DEROGANDO QUINDI A TALE DISPOSIZIONE.

Altro problema è poi quello di individuare i condomini "non in regola con i pagamenti" le loro generalità e recapiti, le quote dovute da ciascun condomino specie allorché si tratta di spese da ripartire in base ai commi 2° e 3° dell'art. 1123 del cod. civ. ovvero in base all'art. 1126 nel caso di lastrico solare, di proprietà esclusiva, che coprono solo una verticale dello stabile in condominio.

In proposito è d'ausilio la seconda parte del 1° comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Cod. Civ., laddove stabilisce l'obbligo dell'amministratore di COMUNICARE AI CREDITORI NON ANCORA SODDISFATTI che lo interpellino, I DATI DEI CONDOMINI MOROSI e quanto dovuto di ciascuno di essi.

Ma qual è la soluzione se l'amministratore, come spesso accade, non fornisce tali dati ma addirittura RIFIUTA DI FORNIRLI? Qual è il rime-



Avv.
Giacomo Carini
Presidente onorario
U.P.P.I.

dio per ottenere l'adempimento coattivo di tale obbligo?

La giurisprudenza ha escluso la possibilità del ricorso alla procedura ex art. 700 c.p.c. perché mancherebbe l'elemento del "periculum".

Non si può richiedere il decreto ingiuntivo perché tale rimedio non può avere ad oggetto "un obbligo di fare".

Allo stato l'unica soluzione è quella della procedura degli articoli 702 bis e seguenti da c.p.c. con contestuale richiesta di condanna dell'amministratore "in proprio", ai sensi dell'art. 614 bis del codice di procedura civile, AL PAGAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO, fissata dal Giudice adito, per ogni giorno di ritardo nella esecuzione del provvedimento che sancisce "l'obbligo di fare".

Ma anche tale rimedio non risolve il problema e non si attua in tempi brevi.

Ecco perché molti hanno tentato la esecuzione nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore, con pignoramento del conto corrente condominiale in relazione a quote di credito non riscosse.

I primi interventi giurisprudenziali dei giudici di merito (Tribunale di Pescara sentenza dell'8.5.2014; Tribunale di Reggio Emilia, sentenza del 16.5.2014; Tribunale di Milano, sentenza del 27.5.2014, nonché parte della dottrina, in particolare il consigliere Scarpa) hanno ritenuto legittimo tale espediente fondando il loro parere sulla considerazione che la somma versata sul conto corrente condominiale verrebbe a costituire un "patrimonio condominiale autonomo" per cui sarebbe sottratta alla disponibilità dei singoli condomini e non sarebbero più individuabili le causali del versamento né la provenienza dello stesso; laddove il conto corrente sia intestato al condominio (e non poteva essere diversamente vista l'obbligatorietà sancita dalla legge di riforma) SI REALIZZEREBBE una "seppur embrionale autonomia patrimoniale derivante proprio dall'attività di gestione che, per ciò solo, determinerebbe la imputazione della titolarità del conto "AL CONDOMINIO" come retamente ritenuto dal Giudice dr. Giannandrea Chiesi, addetto al massimario della Cassazione. Tali "forzate" interpretazioni tuttavia non tengono assolutamente conto:

- del fatto che la legge di riforma, con l'istituzione, ai sensi dell'art. 1130 c.c. "DEL REGISTRO OBBLIGATORIO DI CONTABILITÀ" nel quale devono essere annotati dall'amministratore, ENTRO TRENTA GIORNI DA CIASCUN VERSAMENTO, i singoli movimenti IN ENTRATA ED USCITA, rendendo così "tracciabile e quindi specificamente imputabile, ogni pagamento effet-

tuato dai singoli condomini e/o da terzi, per cui è sicuramente opinabile la tesi che i versamenti sul conto corrente diventino spersonalizzati;

- che è semplicemente assurda la pretesa di riconoscere al condominio una qualsiasi forma di "SOGGETTIVITÀ GIURIDICA" esclusa tassativamente dalla legge di riforma che, dopo ben sette anni di diatribe su tale argomento, ha confermato la natura di ENTE DI GESTIONE DEL CONDOMINIO PRIVO DI QUALSIASI SOGGETTIVITÀ GIURIDICA, come voluto principalmente dall'U.P.I. vincendo il "braccio di ferro" con i poteri forti che volevano annullare i diritti dei piccoli proprietari condomini;

- che tutte le tesi favorevoli alla pignorabilità del "conto corrente" violano in maniera palese il disposto dell'art. 63 comma 2° del conto corrente, consente al creditore di perseguire ANCHE I CONDOMINI non morosi senza il rispetto del tassativo beneficio della "preventiva escussione dei morosi" SANCITA dal legislatore della riforma nonché il principio di "parziarietà dal debito condominiale dal momento che sul conto corrente condominiale confluiscono, in genere, proprio i versamenti dei solo condomini non morosi;

- dal punto di vista giuridico è poi da escludersi che "il conto corrente CONDOMINIALE" abbia una propria autonomia distinta dai singoli condomini.

Il conto corrente condominiale NON APPARTIENE AL CONDOMINIO ma ai singoli condomini. Infatti il contratto concluso con l'istituto di credito è STIPULATO dall'amm.re NON quale fantomatico organo di una altrettanto fantomatica PERSONA GIURIDICA, ma solo ed unicamente nella sua qualità di mandatario dei condomini per cui, anche in base all'art. 1388 cod. civ., tale contratto è DIRETTAMENTE IMPUTABILE come tutte le somme che vi confluiscono: Cass. Sezione Unite n. 9148/2008: il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente ma nell'interesse dei singoli partecipanti. Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio rappresenta un ufficio di diritto provato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.

U.P.P.I. ed ENEA insieme nel progetto di riqualificazione energetica

"Proteggere il clima, e riqualificare i sistemi energetici, anche in mancanza di fondi", sembra uno slogan, invece è il principio basato sulla reale esperienza tecnica e commerciale che apre nuove frontiere nei servizi energetici. Occorre però affrontare importanti questioni irrisolte come la gestione/ripartizione degli incentivi, ma soprattutto occorre individuare dei modelli contrattuali flessibili.

Per portare in Europa una serie di proposte innovative da tradurre in direttive europee e quindi in leggi nazionali, è nato il progetto "GuarantEE", che vedrà allo stesso tavolo l'U.P.P.I. (unica associazione rappresentante della proprietà immobiliare), l'ENEA e altri soggetti interessati alle finalità dell'iniziativa. L'ambizione del progetto, di respiro europeo, è quella di sviluppare un business con modelli finanziari innovativi, affrontando e risolvendo la questione degli incentivi. Ciò potrà essere conseguito condividendo in modo calibrato costi e benefici tra l'utente, il proprietario (e il locatario) dell'edificio e le società di gestione dell'energia (ESCo) aprendo così nuove opportunità. Per comprendere meglio lo scopo del progetto è necessario richiamare il Dlgs n. 102/104 in materia di efficienza energetica, nel quale con il modello contrattuale EPC (Energy Performance Contract) si introduce l'innovativo concetto di retribuzione dell'energia consumata, e dove l'obbligazione contrattuale a carico delle Energy Service Company fulcro del progetto, è quella di massimizzare la performance e quindi "ottenere un determinato risultato" dietro una remunerazione commisurata al risparmio ottenuto.

Vale qui ricordare che la riqualificazione di edifici e interi complessi condominiali è un tema difficile da affrontare in Italia, quasi sempre a causa della complessità dei rapporti che coinvolgono più soggetti proprietari, e della difficoltà di applicazione degli incentivi o delle procedure di intervento. In Italia circa 24 milioni di persone abitano in edifici condominiali, spesso con strutture provate dal tempo e involucri colabrodo di energia, dove i consumi energetici sono altissimi, specie in quelli costruiti dopo gli anni cinquanta. Appare urgente pertanto creare condizioni favorevoli per interventi finalizzati alla riduzione dei consumi

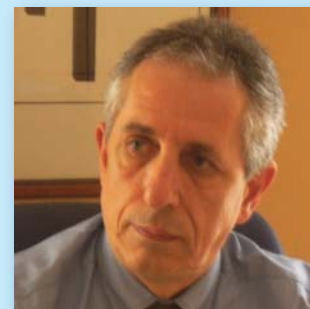


energetici, all'adeguamento sismico e alla riqualificazione edilizia. Il Dlgs 102/14 prevede anche il fondo per l'efficienza energetica, a cui può accedere il patrimonio edilizio privato, ma senza la prerogativa dell'esclusione dal Patto di Stabilità riconosciuta invece agli interventi sul patrimonio pubblico.

Coinvolgere più soggetti possibili nella riqualificazione edilizia e nell'efficientamento energetico è lo scopo, inserendo nel progetto interventi che ridefiniscano le murature perimetrali per raggiungere prestazioni elevate di contenimento, che migliorino l'efficienza degli impianti di riscaldamento, che provvedano all'installazione di impianti da fonti rinnovabili, anche apportando modifiche alla distribuzione degli spazi interni ed esterni creando corpi a sbalzo o terrazze con funzione di schermatura solare ecc.

È questa la strada che le grandi città europee stanno percorrendo e che dobbiamo sperimentare anche noi se vogliamo davvero migliorare le condizioni di vivibilità negli edifici evitando i costi inutili per manutenzioni superficiali o per demolizioni-ricostruzioni ingestibili e spesso irrealizzabili.

Per dirla in breve, il risparmio futuro può finanziare l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici e potrebbe essere una buona opportunità per evitare la minaccia di depauperamento della grande ricchezza del nostro patrimonio edilizio.



*Arch.
Giovanni B. Varotto
Presidente Comm.
Urbanistica Naz.
U.P.P.I.*

Le tasse sulla casa hanno raggiunto livelli non più sostenibili

Il crollo delle compravendite, la diminuzione degli interventi per ristrutturazione sulle singole unità immobiliari, il fallimento di numerose imprese del settore, la perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro nell'edilizia e la crisi delle locazioni, sono oggi alcuni degli effetti della penalizzante imposizione sugli immobili.

Semplificazione, riduzione del prelievo fiscale e stabilità delle normative fiscali sono oggi gli obiettivi dei piccoli proprietari, obiettivi largamente interconnessi e interdipendenti. Detto ciò, è della massima evidenza che la semplificazione è uno strumento necessario alla modernizzazione del Paese. Il primo "avversario" della riduzione del prelievo fiscale è l'Europa e la sua reiterata pressione nei confronti del Governo italiano per una maggiore tassazione sugli immobili. Infatti, nell'ultima delle "raccomandazioni" all'Italia, il Consiglio dell'Unione europea ha chiesto al nostro Governo di "trasferire il carico fiscale dai fattori di produzione verso il consumo e il patrimonio" e di "completare la riforma del catasto entro il primo semestre 2017", rilevando che "sviluppi recenti, ad esempio l'abolizione dell'imposta patrimoniale sulla prima casa, paiono incoerenti con l'obiettivo di allargare la base imponibile e di trasferire il carico fiscale dai fattori produttivi al patrimonio e al consumo". C'è da chiedersi se qualcuno abbia informato la Commissione europea che, in Italia, dal 2012, la tassazione patrimoniale sugli immobili è triplicata! Forse a Bruxelles non è giunta notizia del fatto che, rispetto al 2011, con l'introduzione dell'IMU, la tassazione sugli immobili di natura patrimoniale è passata da Euro 9 a 25 miliardi, con un aumento negli ultimi tre anni del 160%. Le tasse sugli immobili hanno superato, nel 2014, i 42 miliardi di euro.

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni. La stessa Corte dei Conti ha evidenziato come la tassazione sulla casa abbia ormai raggiunto livelli insostenibili.

Non è difficile immaginare che una riduzione della tassazione permetterebbe ai proprietari di dedicare maggiori risorse economiche alla manutenzione degli edifici, incoraggiando, soprattutto nelle zone a rischio di calamità naturali, la via della prevenzione. La legge di stabilità 2016 ha, invece, trasformato la TASI (tassa sui servizi indivisibili) sempre più in un'imposta sulla proprietà immobiliare (una vera e propria patrimoniale) al pari dell'IMU e

sempre meno in una tassa sui servizi facendo venire meno le finalità per cui era stata introdotta.

L'U.P.P.I. ha invitato il Governo a stabilizzare le detrazioni Irpef per le ristrutturazioni immobiliari del 50% e quella sul risparmio energetico del 65% in scadenza al 31 dicembre 2016. Stabilizzare tali detrazioni agevolerebbe non solo la maggioranza dei cittadini, ma evidentemente di più coloro i quali sono stati colpiti dal terremoto dello scorso mese di agosto. La stabilizzazione nel tempo, inoltre, renderebbe realmente appetibile tale scelta, scongiurando l'incontro tra domanda e offerta nell'economia sommersa.

Le principali proposte che l'U.P.P.I. ha portato in occasione della prossima legge di stabilità all'attenzione del governo e delle forze politiche presenti in Parlamento riguardano: a) l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo che consentirebbe di dare una spinta al piccolo commercio attraverso una calmierazione dei canoni di locazione e consentirebbe l'emersione del sommerso nelle locazioni commerciali; b) la cancellazione del regime fiscale che prevede la tassazione dei canoni di locazione per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo indipendentemente dall'incasso da parte del locatore, chiedendo di estendere alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo la disposizione di salvaguardia prevista dall'art. 26 del TUIR che opera solo con riferimento agli immobili abitativi; c) la modifica all'agevolazione IMU sugli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori prevedendo l'eliminazione della previsione che il comodante debba possedere un solo immobile in Italia (oltre alla propria abitazione principale) e debba risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato e l'introduzione della possibilità che, in caso di più figli, l'agevolazione possa essere estesa a tutti gli immobili ceduti in comodato ai figli.

Considerato il contesto sociale, economico e politico di grande incertezza e tenuto conto dell'assenza di punti di riferimento attendibili in ambito istituzionale, è giusto oggi più che mai che le associazioni sindacali tutelino gli interessi dei loro iscritti. L'U.P.P.I., pur privilegiando i canali di pressione legali, non esclude, in presenza di condizioni che lo richiedano, di poter ricorrere a forme di protesta più radicali.



Dr.
Jean-Claude Mochet
Presidente Comm.
Fiscale Nazionale
U.P.P.I.

Marche vi amo, tasse vi odio

Vi ringrazio per avere scelto per la terza volta come sede di Assemblea Nazionale dell'U.P.P.I. la città di Ancona, capoluogo delle Marche, regione duramente colpita dal recente terremoto nel patrimonio degli affetti e delle proprie radici con la scomparsa di interi villaggi. In questa regione che porta come bandiera la Madonna di Loreto (della quale siamo in attesa di ricevere il patrocinio) e la Sua Santa Casa, a testimoniare che per il marchigiano la casa è investimento del cuore oltre che del portafoglio da tramandare ai figli ed ai nipoti come viatico di laboriosità, coraggio, ingegno e tradizione sono state disattese e tradite tutte le aspettative di crescita, investimento e protezione della proprietà

immobiliare.

La casa è ora considerata l'unica "attività industriale" a reddito dell'Italia e perciò l'Europa si sente autorizzata ad attingervi a piene mani, ma in cambio di che ???!!! Mentre le tasse continuano ad aumentare.

Siamo feriti ed è una ferita che non guarisce perché bisogna trovare la causa per debellare la piaga che ci affligge.

La medicina è l'espansione reticolare della U.P.P.I., sia come singoli che nell'insieme, per realizzare un progetto in tutta Italia che sfidi la crisi che ci imprigiona e vinca il pessimismo e ci porti sempre avanti a non arrenderci, come dice anche il Papa, ed è U.P.P.I. o niente!



Contabilizzazione del calore e valvole termostatiche: luci ed ombre

11 novembre 2016 | ore 15,30 – 19,00

ANCONA

HOTEL SEEPORT - Sala Guasco
Via XXIX Settembre, 12

Programma

15,15

Registrazione partecipanti

15,30

Interventi di saluto

Pierpaolo Sediari

Vice Sindaco di Ancona

Avv. Gabriele Bruyère

Presidente Nazionale UPPI

Cav. Serafino Fiocchi

Vicepresidente Nazionale UPPI

Dott.ssa Irene Fiocchi

Presidente UPPI Ancona

Marco Cimarelli

Presidente Regionale Anaci Marche

16,00

Ing. Paolo Morini

Dirigente Nazionale UPPI

Attuazione art. 9 del Dlgs 102/2014 – Dlgs 141/2016

**Contabilizzazione del calore e termoregolazione
diretta ed indiretta. Norme UNI 10200-2015**

16,25

Dott. Jean-Claude Mochet

Presidente Commissione Fiscale Nazionale UPPI

**Le novità fiscali sulla casa: tasse e agevolazioni
alla luce della legge di Bilancio 2017**

16,50

Rag. Pierluigi D'Angelo

Vicepresidente Nazionale Anaci

**Termoregolazione e contabilizzazione del calore
negli impianti centralizzati di riscaldamento**

17,15

Ing. Emiliano Gucci

2E Domotec s.r.l.

**Gestione amministrativa dei dati secondo le
norme UNI 10200/2015**

17,40

Avv. Marco Gaito

Dirigente Nazionale UPPI

**Attuazione della legge sulla contabilizzazione
del calore. Problemi attuativi e scenari possibili
da un punto di vista giuridico.**

18,05

Question Time

Opinioni a confronto

19,00

Chiusura lavori



Dott.ssa
Irene Fiocchi
Presidente
U.P.P.I. Ancona

Con la legge 23 del 11-03-2014 Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita, doveva iniziare un periodo di ricerca innovativa sulla fiscalità per le Istituzioni e per i cittadini mediante le loro rappresentanze ed associazioni. Con essa si doveva iniziare la revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati per attribuire a ciascuna unità immobiliare il valore patrimoniale e la rendita, senza peraltro alcuna definizione del significato di questi, con i necessari principi e criteri direttivi come di seguito indicato.

- Coinvolgimento dei Comuni, singoli o associati, sia per capacità organizzative sia in effetti per il loro interesse alla tassazione.

- Definizione di ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento, mercato peraltro non definito non potendosi ritenere valida una affermazione unilaterale della Agenzie delle Entrate sulla base dell'OMI osservatorio mercato immobiliare.

- Formazione per le unità immobiliari a destinazione ordinaria di un processo estimativo utilizzando il metro quadrato non definito nel suo calcolo, presentata come novità trascurando l'esistenza dal DPR 138/1998.

- Utilizzo di funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale. Funzioni di difficile determinazione meglio probabilmente sostituibili con studi specifici e logici sui territori dei Comuni senza pretesa di invenzioni. Del resto infatti nel caso di impossibilità di formazione di tali funzioni statistiche la legge stessa già proponeva la logica metodologia esistente per le unità immobiliari a destinazione catastale speciale.

- Ridefinizione delle competenze, composizione e funzionamento delle Commissioni Censuarie Locali e di quella Centrale, effettivamente compiuta con presenza di rappresentanze di vario tipo dei cittadini, U.P.P.I. compresa, ma sino ad ora non mai convocate, segno evidente di sopraggiunta volontà di non attuare la legge di cui parliamo, sia del Governo e per il suo atteggiamento anche del Parlamento.

- Garantire invarianza del gettito delle singole imposte e comunque garanzia generale di invarianza del gettito contributivo. Garanzia che Governo e Parlamento mostrano di non potere e probabilmente, non volere dare.

La spesa dello Stato continua ad aumentare per il continuo aggravio della burocrazia, per interventi costosi vani ed ingiustificabili, per assunzione di ulteriori prebende dei Parlamentari e dei Consiglieri Regionali, per uno sconto continuo fra le Forze Politiche che appare teso più a produrre difficoltà alle avversarie che al bene dei cittadini che costituirebbero lo Stato Sovrano, ma risultano purtroppo in molti casi più una fonte di sfruttamento per Istituzioni e Forze Politiche.

Così la situazione attuale del Catasto è sostanzialmente la stessa di prima.

Il Governo con il già superato DEF (documento di economia e finanza) 2016 ha affermato la revisione dei valori catastali in ambito di interventi più generali ed organici dopo complesse operazioni di allineamento delle base dati, il proseguimento delle attività correnti e straordinarie legate per l'accatastamento delle unità immobiliari, la possibilità di interventi mirati di revisione annuale del classamento delle unità immobiliari urbane. Nessun riferimento alla esistenza della legge in oggetto ed alla avvenuta costituzione delle Commissioni Censuarie Locali, ma pericolosa riconferma del sistema esi-

stente.

È comparsa la Circolare Agenzia delle Entrate 16/E/2016 che fra le molte cose indica la necessità di garanzie procedurali, opportunità di significatività delle verifiche, attenzione alla consistenza logica e non generica delle valutazioni, per quanto risulta ancora scarsamente applicata.

Vi sono alcune decisioni di vari livelli della Magistratura esprimenti la necessità per i classamenti dell'obbligo di presenza di ragioni e termini di confronto, di necessaria valutazione delle opere eseguite piuttosto che generica esposizione di parametri della microzona di riferimento, di esigenza per gli atti di chiare motivazioni.

Le Commissioni Tributarie hanno già iniziato ad assumere atteggiamenti più razionali, aperti al confronto circa le ragioni dei cittadini contribuenti, per la necessità di sopralluogo e contraddittorio, per singolarità di ciascun provvedimento, contraddittorio e necessità di considerazione delle opere edilizie compiute, per la affermazione del fatto individuale di ogni operazione di classamento, per incongruità di classamento senza studio delle opere edilizie compiute, per la affermazione della individualità delle valutazioni per le operazioni di classamento. Le uniche novità positive sono le poche ed incerte sopra esposte.

Da quasi un anno in certi casi per le unità immobiliari Ordinarie, verosimilmente quelli ove l'Agenzia ne dispone per i DO.C.FA presentati, sulle Visure Catastali è riportata la superficie catastale nelle forme "Totale" e "Totale escluse aree scoperte", per quanto risulta superficie comprendente quella delle murature così come da DPR 138/1998, Decreto del quale peraltro non si considera il quadro delle Categorie che ancora vengono chiamate come dal precedente DPR 1142/1949, ad esempio per la perdurante definizione in A/1,A/2 ecc. In alcuni casi effettivamente possono aversi aspetti positivi per la presenza di tali superfici determinate come da Decreto a metro quadrato: ad esempio per un controllo comparato delle incerte dichiarazioni o planimetrie presentate dai locatori per la determinazione dei canoni nei contratti concordati. Viceversa si possono quasi certamente avere aspetti negativi sia per controlli generici di Agenzia delle Entrate Territorio sia per la possibilità di strani comportamenti dei Comuni, ad esempio per la Tari. Non sono ancora valutabili eventuali espressioni del DEF 2017.

Non appare apprezzabile apporto di azione delle Forze Politiche, quelle dell'area di Centro Sinistra sono bocciate dall'azione della loro minoranza per infastidire per quanto possibile il loro Governo; quelle di Centro Destra, per la parte più consistente in Parlamento, per affermare una sorta di totale incapacità del Governo ed in particolare del Presidente del Consiglio in qualsiasi atto o comportamento; le Forze che gravitano intorno ai nuovi Movimenti politici, così come Cinque Stelle, non hanno sinora espresso decisioni in materia. Rimane come sempre l'impegno delle associazioni della proprietà, ed in particolare quello sempre appassionato e anche a volte risolutore dell'U.P.P.I., per la difesa dei cittadini dal fisco e la difesa di una piccola proprietà attualmente destinata ad una sorta di estinzione. Altre forme di ricchezze slegate dal valore concreto storico e sociale della casa e forse talora anche rischiose, comunque più facilmente manovrabili, sembrano essere più gradite al Governo ed a parte del Parlamento, così come a parte dell'alta finanza ed imprenditoria, come dimostrato dai crolli di borsa e le pesanti relative perdite.

Agevolazioni per l'acquisto "all'asta"

È tornato, o sta tornando, conveniente acquistare mediante procedure esecutive. Infatti, per molti mesi, se non anni, il calo dei prezzi di mercato aveva reso, in molti casi, troppo alte le stime dei periti e quindi poco conveniente partecipare alle aste. Ora però, con i successivi ribassi, l'opzione può di nuovo essere praticabile, anche per gli sgravi fiscali connessi.

Infatti, al momento dell'offerta, per qualunque tipo di immobile, si può dichiarare che si intende rivendere entro due anni. In questo caso, non si pagano le imposte di registro ed ipocastali del 9%, ma solo un'imposta sostitutiva di 200,00 Euro. Ovviamente bisognerà poi vendere entro due anni ed in quella vendita, che sarà una vendita "normale", chi comprerà pagherà le imposte. Ma se poi non si riesce a rivendere entro due anni? Si pagheranno le imposte che non si erano pagate più il 30% di sanzione, più gli interessi legali (ad oggi lo 0,2%). Considerando anche che si sono pagati "a vuoto" i 20,00 Euro iniziali. Quindi bisogna fare una valutazione sulla probabilità di rivendita e sulla convenienza, semmai, di non pagare oggi, ma pagare tra due anni, sebbene con il 30% in più. In sede di conversione del Decreto 18, inoltre, è stata aggiunta un'agevolazione solo a favore di soggetti che non svolgono attività di impresa (che operano cioè nell'ambito della vita privata) e che acquistino all'asta una prima casa non di lusso. Si può pagare una tassa di 400,00 Euro (200,00 Euro per registro e 200,00 Euro per ipocatastale) senza necessità di impegnarsi alla rivendita, per il solo fatto che si acquista una prima casa.

Ambedue queste norme sono contenute nell'Articolo 16 del Decreto Legge 18 del 14/2/2016 convertito nella Legge 49 del 14/4/2016. La disposizione è in scadenza, è valida fino al 31 dicembre 2016. Però sembra debba essere riproposta per la reiterazione. Essa è chiaramente volta a favorire le vendite all'asta ed in questo senso è stata letta anche come un "favore" alle banche. Ma non dimentichiamoci che tra i creditori procedenti ci sono anche molti privati!

Dal punto di vista strettamente giuridico è una norma interessante perché si tratta di un "vulnus" alla "decima" che lo Stato chiede sulle compravendite. In realtà queste, in assenza di plusvalore e comunque dal lato dell'acquirente, non sono certo sintomo di

capacità contributiva, così come immaginata dai padri costituenti quando scrissero l'Articolo 53 della nostra Costituzione (da rileggere spesso...). Tantomeno questo tipo di imposta è progressiva, in relazione al reddito del soggetto passivo. Se ne potrebbe, dunque, sostenere la incostituzionalità.

Anche se non è più una novità, ricordo anche che, secondo l'Articolo 572 c.p.c. come modificato da D. L. 35/2005, si possono fare anche offerte al ribasso (purché non oltre il 25% del prezzo base). Però, se si fa un'offerta al rialzo ci si aggiudica il bene, se la si fa al ribasso il Giudice deciderà tra l'aggiudicare il bene a quel prezzo oppure procedere ad un nuovo esperimento di vendita. In parole povere, e molto approssimativamente, si può comprare un bene offerto a 100.000 Euro per 75.000 euro anziché per 109.000 (tasse comprese).

Ma su quale base imponibile vanno applicate le percentuali, agevolate o meno che siano? Si paga sul valore di aggiudicazione o sul valore catastale (prezzo valore)? Con sentenza numero 6 del 15/1/14 la Corte Costituzionale ha stabilito che la regola del "prezzo valore" deve essere applicata, quando ne ricorrano i normali presupposti, anche agli acquisti all'asta. La differenza in termini di imposte è alta. E questa, ovviamente, essendo una sentenza non ha la succitata scadenza a fine anno. Per la normativa detta, in gergo, del "prezzo valore" si veda la L. 266/2006, Art. 35, Comma 212, covertito con modificazioni nella L. 248/2006 (c.d. Decreto Bersani-Visco) e dalla L. 296/2006 (finanziaria 2007), Art. 1, Comma 309.



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

Quali spese condominiali devo pagare se acquisto un immobile all'asta?

L'acquirente di un immobile all'asta, che diventa tale mediante decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione, non sfugge alle regole cui sottosta l'acquirente che diventa condomino a seguito di contratto di compravendita. Entrambi i soggetti in questione hanno il dovere di partecipare alle spese condominiali.

Succede non di raro che, dopo l'aggiudicazione di un immobile a un'asta giudiziaria, il nuovo proprietario si veda richiedere dall'amministratore del Condominio il pagamento di oneri condominiali maturati prima dell'acquisto.

Mentre non ci sono dubbi per quanto riguarda gli oneri relativi all'anno di acquisto e a quello precedente, nulla dice la Legge in merito ai contributi maturati negli anni precedenti.

Nel primo caso, infatti, interviene l'art. 63, II co. disp. att. cod. civ.: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Il primo comma della medesima disposizione prevede inoltre la possibilità per l'amministratore condominiale di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, nei confronti del condomino subentrato.

La legge non specifica a quale titolo il nuovo proprietario subentri a quello precedente, sicché ciò ha portato dottrina e giurisprudenza a stabilire che la regola di cui all'art. 63 sopra citato si applichi anche all'aggiudicatario dell'immobile all'asta.

Non è fatta distinzione fra spese ordinarie e straordinarie e vi sono ricomprese quelle inerenti la manutenzione dell'immobile e le innovazioni; ne consegue che il nuovo proprietario non ha modo di sottrarsi al pagamento dei contributi dovuti per l'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e per quello precedente.

È vero che il proprietario attuale ha

azione di rivalsa nei confronti di quello precedente, ma si può tuttavia agevolmente comprendere come un tale recupero risulti improbabile, se non impossibile.

Nessun riferimento legislativo, invece, per quanto riguarda le spese condominiali non pagate dal precedente proprietario e risalenti a un periodo anteriore sia all'esercizio in corso al tempo dell'acquisto, che all'esercizio precedente (ad esempio risalenti a due, tre o più anni prima).

I tempi lunghi delle procedure esecutive immobiliari possono portare all'aggiudicazione di diversi anni dopo il pignoramento dell'immobile, anni in cui il debitore pignorato ha naturalmente smesso di versare i contributi di sua competenza, accrescendo il debito nei confronti del Condominio.

La norma in esame tuttavia specifica per quali spese precedenti il nuovo proprietario risulti obbligato, peraltro in solido con il debitore esecutato; quindi quelle antecedenti alle annualità ivi indicate rimangono sempre a carico dell'ex condomino moroso e l'amministratore del Condominio – a rigore – potrà agire nei suoi confronti e tentare di escutere il credito mediante esecuzione su altri beni di proprietà dello stesso. Anche in tale circostanza, si immagina, con risultati scarsi o, meglio, nulli.

Pertanto, all'amministratore non resterà altro che distribuire i contributi non versati e non addebitabili all'aggiudicatario fra tutti i condomini (aggiudicatario compreso) sulla base delle rispettive quote millesimali.



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

Applicazione del principio del Foro speciale del consumatore nelle controversie tra appaltatore e proprietario committente

Nel caso che ci occupa, e da cui prende le mosse l'articolo in oggetto, un proprietario di immobile, nella cui difesa è stata sollevata la questione di incompetenza territoriale del Tribunale adito, residente nel Comune di Cologno Monzese (MI), si rivolgeva ad una Ditta di Siracusa per far ristrutturare il proprio appartamento sito nel Comune di Catania.

A seguito di contrasti insorti fra le parti inerenti l'esecuzione delle opere ed il mancato pagamento di fatture emesse, la Ditta ha proposto decreto ingiuntivo al Tribunale di Siracusa ai danni dell'appaltante, che si difendeva proponendo a sua volta opposizione al decreto ingiuntivo emesso.

Ai sensi dell'art. 33 2° comma lettera U del Dlgs n. 206/2005 nelle controversie tra consumatore e professionista la competenza territoriale spetta al Giudice del luogo in cui il consumatore ha la residenza.

Difatti, la disciplina di tutela del consumatore prescinde dalla tipologia contrattuale posta in essere dalle parti e dalla natura della prestazione oggetto del contratto, essendo rilevante il mero fatto che il contratto risulti concluso tra un soggetto (professionista) nell'esercizio dell'attività professionale o imprenditoriale ed altro soggetto (consumatore) per il quale il contratto sia funzionale a soddisfare esigenze della vita comune.

Nel caso di specie, la Ditta, stipulando il contratto di appalto e le sue integrazioni ha agito nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, mentre, la committente ha agito per soddisfare esigenze di carattere personali relative alla ristrutturazione del proprio immobile sito a Catania.

Ricorrono tutte le condizioni per l'applicabilità della disciplina di tutela del consumatore, giacché, l'opponente agendo per realizzare le sue esigenze di proprietaria, è soggetto debole rispetto alla parte opposta, per la quale la stipulazione del contratto di appalto ha integrato un atto della professione.

Oltretutto, la Ditta mediante la predisposizione unilaterale del contenuto del contratto di appalto e delle sue integrazioni ha manifestato la propria autorità (di fatto) contrattuale sull'opponente.

A conferma di quanto sopra, si rileva che la Corte Suprema, con l'ordinanza n. del 12.04.2014 n. 5703, in un giudizio promosso

da un avvocato per ottenere il compenso per l'attività prestata, ha sostenuto che il foro del consumatore deve essere ritenuto prevalente perché la competenza del Giudice del luogo di residenza o di domicilio elettivo è una competenza esclusiva che prevale su ogni altra. Lo stesso principio è stato applicato dalla Suprema Corte anche nelle ipotesi relative al contratto di appalto.

In forza dei superiori principi, il Giudice competente ad emettere il decreto ingiuntivo non è certo il Tribunale di Siracusa, bensì, il Tribunale di Monza, del cui circondario fa parte il Comune di Cologno Monzese (MI), ove risiede l'opponente (foro speciale del consumatore).

Ne consegue che il decreto ingiuntivo opposto, in quanto emesso da Giudice incompetente territorialmente, irrimediabilmente deve essere revocato e/o dichiarato nullo e/o inefficace con conseguente condanna alle spese di lite della parte opposta.

Nel caso di specie, la Ditta ha, in sede di discussione, aderito all'eccezione di incompetenza territoriale sollevata e chiesto ai sensi del co. 2, dell'art. 38 c.p.c., l'emissione dell'ordinanza di cancellazione della causa dal ruolo al fine di poterla riassumere al Tribunale competente.

Nel caso di specie, contrariamente a quanto sostenuto dalla Ditta appaltata, non trova applicazione l'art. 38 secondo comma c.p.c., con conseguente cancellazione della causa dal ruolo.

In sede di opposizione a decreto ingiuntivo, il provvedimento di incompetenza del Giudice che ha emanato il decreto monitorio, poiché presenta un duplice contenuto di accoglimento del rito dell'opposizione e di caducazione per nullità del decreto, non può rivestire la forma dell'ordinanza bensì la forma della sentenza (vedasi Cassazione civile sez. VI 21 agosto 2012 n. 14594).

Si ribadisce il principio consolidato sia in giurisprudenza che in dottrina, secondo cui **nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo qualora la parte convenuta-opposta dichiari di aderire all'indicazione del giudice ritenuto competente da parte attrice-opponente non trova applicazione l'art. 38 2 comma c.p.c. talché il giudice dell'opposizione non può pronunciare ordinanza di cancellazione della causa dal ruolo ma, nell'esercizio della propria competenza**



Avvocati
 Claudia Caruso
 e Gaetano Fiamma
 U.P.P.I. Catania

funzionale ed inderogabile sull'opposizione deve dichiarare con sentenza l'incompetenza del giudice che ha emesso il decreto ingiuntivo e conseguentemente la nullità del medesimo regolando le spese di lite in base ai principi della soccombenza (vedasi Tribunale di Torino 22.12.2014 n. 8312, Tribunale di Modena sez. I 07.02.2013 n. 194; Tribunale di Torino sez. III del 1.7.2010 n. 2407/2010 Tribunale di Torino 22.2.2007 n. 1182/2007).

In ogni caso, l'aver aderito all'eccezione di incompetenza territoriale, certamente non giustifica in alcun modo l'eventuale compensazione delle spese legali, atteso che non si ravvisano oggettivamente i presupposti per disporre la compensazione integrale o par-

ziale delle spese processuali.

Ne consegue che la parte convenuta in applicazione del disposto di cui all'art. 91 c.p.c. deve essere condannata alle spese di giudizio perché soccombente.

In particolare, la parte opponente che abita a Cologno Monsele (MI), ha dovuto difendersi, sostenendo le relative spese, innanzi al Tribunale di Siracusa - incompetente territorialmente - adito da parte opposta in violazione delle norme a tutela del consumatore.

La parte opposta ha adito il Tribunale di Siracusa, pur sapendo che nel caso di specie avrebbe trovato applicazione il Foro esclusivo del consumatore; pertanto, anche in applicazione del principio generale di causalità, dovrà essere condannata alle spese di lite.

Consumo di suolo: verso lo zero dell'anno 2050

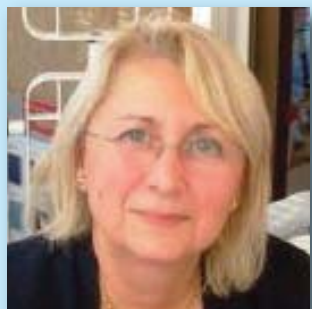
Si parla molto, di questi tempi, di sostenibilità: sul lavoro, sulla famiglia, sul territorio, nell'alimentazione. Ma cosa significa quando si parla di "consumo di suolo"? Cosa sta scritto nelle proposte di legge nazionale, nelle leggi regionali, negli indirizzi della Comunità Europea? È obiettivo europeo che, dall'anno 2050, il consumo di suolo sia pari allo zero.

Quando si parla di suolo, si parla di suolo agricolo, destinato all'uso agroalimentare; superfici che nel tempo sono state destinate ad altri usi: solo in Lombardia, negli ultimi vent'anni sono stati resi impermeabili migliaia di metri quadrati, dal 1955 al 2007 si sono persi 279.000 ettari di suolo agricolo: il 30% in abitazioni, ma ben il 70% in infrastrutture, cioè edifici pubblici, strade, parcheggi,...

Una rete di servizi che ci rende la vita spesso più agevole, ci offre più possibilità di lavoro, più possibilità di svago e di consumo. Ovviamente tutto questo ha un prezzo molto alto, in termini di sostenibilità ambientale: più consumi di energia per spostarci, lavorare, divertirci... abitare, vivere. Il danno in termini ambientali è evidente, una grande "impronta ecologica" che facciamo fatica a moderare, a ridurre. Per questo sono intervenute norme e leggi che dovrebbero aiutarci a rispettare il patrimonio "suolo", così come aria e acqua, un impegno forte in favore nostro, ma soprattutto per le nuove generazioni. Da molti anni si discute di questo e i temi sono vastissimi. Per tornare alle norme e leggi e per tornare a casa nostra, in Lombardia, cosa si prescrive?

Si dice che: *"Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico."* (L.R. n. 31/2014 art.1

"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato") e pertanto la legge dispone che le azioni del Governo del Territorio siano orientate verso interventi edilizi in area già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate, da riqualificare o rigenerare *"anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola"*. Per fare questo, oltre alla previsione di specifica pianificazione, mette in atto meccanismi economici sia premiali e di incentivazione per tutte le forme di rigenerazione urbana e meccanismi disincentivanti per il consumo di suolo previsto e non ancora attuato (oneri maggiori dal 5% al 30%). Le finalità generali della Legge Regionale sono largamente condivise, occorreranno circa 3 anni per adeguare tutti gli strumenti urbanistici, una strada necessaria, ma certamente faticosa e complessa. Questo significa, per tornare ai temi di U.P.P.I., che l'esistente, il tanto abusato nei termini "patrimonio edilizio esistente", diventerà più prezioso, che le nostre case, intelligentemente adeguate ad un minor consumo di energia, saranno maggiormente un bene più rispettato, perché indispensabile per vivere ed abitare. Questo lo capiamo noi, che della tutela della proprietà abbiamo fatto una ragione di esistere. Ci auguriamo che lo recepiscano anche i nostri amministratori pubblici, diminuendo la pressione fiscale in ogni modo possibile, semplificando le procedure burocratiche che resistono pervicacemente ad ogni livello, mantenendo gli sgravi fiscali sulle ristrutturazioni che hanno dato ottimi risultati, permettendo così di mantenere una qualità elevata dei luoghi dell'abitare, una sostenibilità ambientale allargata dal centro alle periferie, un maggior utilizzo dei servizi esistenti, una ritrovata identità del nostro essere "abitanti".



Arch.
Luisa Marabelli
Comm. Urbanistica
Nazionale U.P.P.I.

UPPI nazionale

La stessa relatrice, nel concludere il suo intervento, propone di cogliere l'occasione del primo Forum nazionale delle associazioni storiche degli amministratori, che si terrà a Bologna Fiere dal 20 al 22 ottobre 2016, per porre all'attenzione dei parlamentari che interverranno eventuali proposte legislative finalizzate ad un risanamento di tali anomalie.

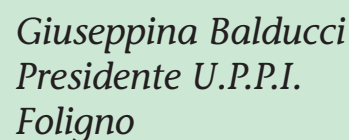


Foto ricordo con gli intervenuti al Convegno

COMUNICATO STAMPA

1° Forum nazionale delle associazioni storiche dell'amministrazione condominiale e della proprietà immobiliare

Formazione, giudici di pace, contabilizzazione: accesso dibattito a CondominioItalia Expo

Formazione degli amministratori; cause condominiali assegnate ai giudici di pace; contabilizzazione del calore obbligatoria a partire dal 31 dicembre 2016. Queste le tematiche protagoniste del "1° Forum nazionale delle associazioni storiche della proprietà immobiliare e dell'amministrazione condominiale", andato in scena, con l'innovativo format del talk show, nel pomeriggio di venerdì 21 ottobre a BolognaFiere, nell'ambito di CondominioItalia Expo, la manifestazione internazionale organizzata da "Il Condominio Editrice" e dalle testate "Italia Casa" e "Quotidiano del Condominio".

Davanti a un folto pubblico, il dibattito, in alcune fasi particolarmente acceso, ha visto confrontarsi il presidente nazionale U.P.P.I., Gabriele Bruyère (affiancato dal presidente di U.P.P.I. International, Nerio Marino); Giuseppe De Pasquale, presidente Anaip; Giuseppe Bica, presidente Anamm; Andrea Tolomelli, presidente Alac; Matteo Rezzonico, presidente Confappi; l'avvocato Massimo Libri, vicepresidente della Confederazione dei Giudici di Pace; e Hans Paul Griesser, presidente di Ancca.

Una sorta di arena, che in prima battuta ha aperto virtualmente le porte al Sottosegretario alla Giustizia, Cosimo Maria Ferri, intervenuto in diretta skype e messo sotto il fuoco di fila delle associazioni, alle quali - dopo aver comunque difeso il valore della Riforma del condominio - ha garantito la piena disponibilità ad aprire appositi tavoli di discussione, pur manifestando qualche scetticismo circa l'effettiva possibilità di trovare in tempi brevi soluzioni alternative, e soprattutto univoche, ai problemi sollevati. A partire, appunto, dalla formazione.

LA FORMAZIONE

Su quest'ultimo versante, tre sono state le criticità espresse dai presidenti intervenuti al dibattito: in primis, l'assenza di controlli sulla qualità e sulla validità dei corsi, moltiplicatisi dopo l'entrata in vigore della legge 220/2012 e del relativo Decreto, e sovente organizzati da realtà imprenditoriali terze, attratte dal nuovo business, ma impreparate sulla figura professionale dell'amministratore di condominio e sulle competenze che essa è chiamata ad acquisire; in seconda battuta, la verifica sull'ef-

fettiva frequenza dei corsi di formazione (iniziale e periodica) da parte degli stessi amministratori, in quasi tutti i casi delegata ai soli condòmini; infine, la natura medesima della legge, che continua a garantire la pratica della professione anche ai cosiddetti "improvvisati" nella fattispecie in cui amministrano i condòmini in cui abitano.

Una situazione che, a detta di tutti i presidenti presenti, se da una parte non favorisce l'emanipolazione dell'amministratore condominiale da quella cosiddetta condizione di "Dopolavorismo" che la ha storicamente, in buona parte, caratterizzata, e che si sperava la Riforma potesse sovvertire, dall'altra parte non offre alcuna tangibile tutela ai condòmini, generando ulteriore conflittualità.

I GIUDICI DI PACE

E qui è stato inevitabile il collegamento con il secondo argomento caldo del Forum: quello relativo alla riforma della magistratura. Un fuoco polemico sul quale l'avvocato Massimo Libri ha cercato di gettare acqua spiegando sinteticamente agli ospiti e alla folto platea i contenuti della misura e ponendo l'accento su un cambiamento, a suo dire, più formale che sostanziale, tanto che, "per buona parte a gestire le cause in materia condominiale saranno, alla fine, gli stessi giudici che le hanno affrontate fino ad ora, anzi, ulteriormente specializzati e formati". Affermazioni che, tuttavia, non hanno convinto i presidenti delle associazioni, seriamente preoccupati non solo che gli ex giudici di pace non abbiano sufficiente competenza per districarsi in una materia complessa e delicata quale quella condominiale, ma anche che ne scaturisca un'ondata di ricorsi tale da ingolfare ulteriormente un apparato giudiziario già attualmente inefficiente.

LA CONTABILIZZAZIONE

E di certo non promette di rendere più fluida la situazione un'altra controversia che presto farà avvertire i propri effetti: l'entrata in vigore dell'obbligo di contabilizzazione in ambito condominiale a partire dal prossimo 31 dicembre. Una misura - ricordiamolo - introdotta dal Decreto 102/2014 di recepimento della Direttiva europea sull'efficienza e che ora, a due mesi



dalla sua entrata in vigore, numerose associazioni chiedono di prorogare. Sul punto è stato particolarmente incisivo l'avvocato Bruyère, che ha posto l'accento, oltre che sull'aspetto economico, sulle lacune del provvedimento legislativo. Una norma, in effetti, che presta il fianco a diversi errori di interpretazione e che non cesserà di far discutere, come si è già capito durante il Forum, con l'accalorato scambio di vedute tra il presidente Confappi, Silvio Rezzonico, e il presidente di Ancca, Hans Paul Griesser.

IL CONFRONTO

Quali che ne saranno gli effetti e la possibilità di incidere concretamente sulle misure nell'occhio del ciclone, il Forum ha avuto il merito di aggregare in un unico contesto le principali associazioni del mondo condominiale e della pro-

prietà immobiliare. Almeno quelle che, come rimarcato da Giovanni Caldarone - event manager di CondominioItalia Expo - nell'intervento di apertura del convegno "hanno raccolto costruttivamente l'invito a confrontarsi sul futuro della professione di amministratore condominiale e sulle sue svariate ripercussioni, sia sul comparto immobiliare, sia sulla vita quotidiana di milioni di condòmini in Italia". Realtà, quelle intervenute, che per la prima volta sono state chiamate a confrontarsi con la formula del talk show, il che ha contribuito a tenere altissima l'attenzione della platea e a generare un dibattito proficuo e incalzante: il primo passo sulla strada di un cambiamento che magari sarà soltanto parziale, magari non accontenterà tutti, ma di certo gioverà a molti: amministratori condominiali, proprietari di case e, non da ultimi, i condòmini.





U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari



Pubblicata la nuovissima

APPLICAZIONE GRATUITA UPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

nei negozi virtuali di APPLE e di GOOGLE per difendere la propria casa

Basterà accedere ai negozi virtuali tramite il proprio smartphone per diventare un buon proprietario di casa e tutelare i propri interessi.

Da oggi potrete scaricare gratuitamente l'applicazione contenente tutti i riferimenti delle Sedi UPPI d'Italia, la rivista Nazionale, e le notizie push che ti terranno aggiornato sulle ultime novità del pianeta casa.

L'applicazione comunica automaticamente la Sede UPPI più vicina, a cui l'utente potrà telefonare o scrivere direttamente una mail per richiedere quesiti alle Sedi UPPI che, associandosi, potranno rispondere ed aiutare i Piccoli Proprietari a difendere la propria casa e le proprie proprietà.

Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!