

UPPI nazionale

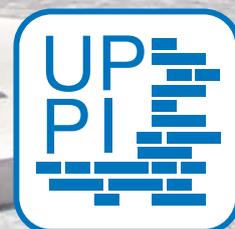
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

N.1|2019

www.uppi.it



**PESARO 12/13 APRILE 2019
ASSEMBLEA NAZIONALE UPPI**



- 3 EDITORIALE DEL PRESIDENTE NAZIONALE
Avv. Gabriele Bruyère
- 5 RICORRE QUEST'ANNO IL VENTESIMO ANNIVERSARIO DELLA COSTITUZIONE dell'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière
Avv. Nerio Marino
- 6 LA MESSA IN SICUREZZA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ITALIANO IL PRINCIPIO DI PREVENZIONE E IL LIBRETTO DI FABBRICATO
Avv. Giacomo Carini
- 8 IL FALLIMENTO DELLE POLITICHE EUROPEE IN TEMA DI PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Dr. Jean-Claude Mochet
- 9 INADEMPIMENTO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA RISOLUZIONE O RECESSO?
Avv. Manuela Marinelli
- 11 BONUS RISTRUTTURAZIONI: VANNO COMUNICATI I DATI ALL' ENEA
Rag. Claudio Contini
- 13 OPPONIBILITÀ E VINCOLI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NEGLI IMMOBILI ACQUISTATI ALL'ASTA. CASISTICA E QUESTIONI
Avv. Pamela Franchini
- 15 L'INQUILINO È AUTORIZZATO ALLA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE SOLO QUALORA L'IMMOBILE LOCATO SIA COMPLETAMENTE INUTILIZZABILE.
Avv. Andrea Pangrazi
- 17 INADEMPIMENTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA E CONDIZIONE SOSPENSIVA UNILATERALE
Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso
- 19 LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Rag. Giuseppina Balducci

2



Pesaro - Centro storico

DIRETTORE
Arch. Marco Ravera

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

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

EDITORIALE DEL PRESIDENTE

Avv. Gabriele Bruyère

Presidente Nazionale Uppi

La peculiarità dell'UPPI, lo ricordo a me stesso ed a noi tutti, è quella di un sindacato e di una associazione di categoria unica, capace negli oltre quarantanni di vita di disegnare prospettive, di costruire progetti, di cambiare con i fatti le situazioni facendo un percorso che ci vede al fianco dei cittadini e dei proprietari di immobili nella difesa dei loro diritti e della "Casa", bene costituzionalmente garantito, che ci ha consentito di darci una "reputazione" che nessun'altra organizzazione della proprietà può vantare.

Un patrimonio di credibilità di cui siamo partecipi e protagonisti e del quale, con orgoglio, dobbiamo rendere ben consapevoli tutti i nostri associati, per metterli in condizione di capitalizzare per loro e per le loro famiglie, tutto quello che ogni giorno UPPI costruisce.

Abbiamo e perseguiamo dunque un compito impegnativo: essere il punto di trasmissione tra le politiche nazionali che hanno completamente tralasciato e dimenticato il problema casa ed i diritti dei proprietari di immobili, e d'altro canto di portare verso l'alto le nostre peculiarità, i nostri progetti, le nostre aspettative per fare crescere ancora di più l'UPPI.

Dobbiamo pertanto continuare ad affrontare gli attacchi che sistematicamente vengono portati alla proprietà immobiliare, particolarmente alla prima casa con il tentativo di reintrodurre l'IMU grazie anche alla insistente e sconsiderata richiesta dell'Europa in merito, e con l'insistente pensiero di introdurre anche una nuova ennesima patrimoniale per potere far fronte ai bisogni di cassa per recuperare facilmente de-

naro al fine di coprire alcune sconsiderate elargizioni pubbliche (necessarie solamente per accaparrarsi voti elettorali), e combattere queste non tanto ipotetiche problematiche evitando recriminazioni e rimpianti, con forte slancio, con proposte e progetti per non perdere ancora e sempre più la certezza del bene casa.

Dovremo continuare ad impegnarci per darci obiettivi misurabili sul breve e medio periodo, sviluppare progetti in coerenza con le singole situazioni territoriali, avere come linea guida un progetto nazionale e la capacità di applicarlo.

Dobbiamo necessariamente fare approvare, il prima possibile, il disegno di legge per introdurre anche per i contratti ad uso diverso dall'abitazione, un canone di locazione, così come per l'uso abitazione, che dovrà essere fissato entro una fascia di oscillazione concordata secondo gli accordi territoriali che verranno pattuiti tra le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative dei proprietari di immobili e dei sindacati degli inquilini, onde ottenere le agevolazioni fiscali quali nuovamente una cedolare secca al 10% e una tassazione Imu e Tasi applicando l'aliquota stabilita dal comune con riduzione del 75%.

Mentre il reddito imponibile dei fabbricati locati dovrà ulteriormente essere ridotto del 30%, a condizione però che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione in oggetto vengano indicati, come per l'uso abitazione, gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della de-



Avv.
Gabriele Bruyère

nuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ed il Comune di ubicazione dello stesso fabbricato.

Non paiono esistere altri modi per incentivare la locazione ad uso diverso dall'abitazione per i quali la sola cedolare secca per i contratti decorrenti dal 2019 è decisamente insufficiente soprattutto se non vi sono conduttori a cui locare.

Servono pertanto non solo le agevolazioni fiscali per il proprietario ma un canone calmierato secondo accordi territoriali (con assistenza o attestazioni in merito alla rispondenza del canone agli accordi stessi da parte delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative) e una riduzione della durata del contratto per incentivare anche i conduttori alla stipulazione dei contratti stessi.

Difatti l'assistenza e gli accordi territoriali, le nuove strutture di servizio che si sono avute per i contratti ad uso abitazione sono esempi che, come si prevedeva, hanno avuto non solo ampia risonanza ma concreti vantaggi.

Noi stessi come associazione maggiormente rappresentativa, pur nelle difficoltà della prima applicazione, siamo stati capaci di offrire servizi altamente qualificati e tagliati su misura, proprio grazie alla preparazione dei nostri tecnici: certo è che più sapremo essere uniti e convinti di lavorare per obiettivi che appartengono a tutti, più raggiungeremo i traguardi che ci daremo e che sarà necessario fissare.

Solo così costruiremo quel nuovo modo di essere, quel nuovo stile necessario all'UPPI per fare un ulteriore salto verso il futuro e dare continuità ed opportunità ai nostri associati e a tutte le nostre sedi di svilupparsi ulteriormente.

Se accanto a ciò ed agli altri servizi, che usualmente abbiamo dato e continuiamo a dare ai nostri associati, diamo ulteriori servizi quali, ad esempio, quello di usufruire di un CAF (la nostra è l'unica associazione di categoria in grado di farlo mediante l'accordo Nazionale sottoscritto con il CGN) che permette loro di ottenere anche all'interno dell'UPPI un servizio per le loro esigenze fiscali in grado di aiutarli anche fiscalmente) questo nuovo servizio (che non comporta alcuna spesa per la sede provinciale, ma anzi l'introito del 10% del quantum della prestazione del CAF) sicuramente potrebbe essere un ulteriore modo per fidelizzare ancora di più l'associato.

E potremmo anche ricevere l'iscrizione di nuovi associati interessati anche dalla possibilità di usufruire di nuovi servizi poiché non possiamo e non dobbiamo dimenticare che la crescita dell'UPPI si affida, naturalmente, alle adesioni, ai contributi ed al supporto di tutti i proprietari di casa e dei cittadini che ne fanno parte e ne vorranno farne parte; ciò in considerazione dei nuovi bisogni insieme con le nuove sensibilità, conseguenza dei processi di accelerazione degli eventi propri del nostro tempo, e ciò non già per enfatizzare un effimero "nuovismo" ma per riproporre l'UPPI in una forma sempre più accattivante onde far conoscere i valori che hanno innervato la nostra storia anche attraverso l'utilizzo di contenitori più consoni alle nuove esigenze

Il Presidente Nazionale
Avv. Gabriele Bruyère

RICORRE QUEST'ANNO IL VENTESIMO ANNIVERSARIO DELLA COSTITUZIONE dell'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière

Avv. Nerio Marino

Fondata l'Uppi a Genova nel 1974, diffusasi in tutto il territorio nazionale con oltre duecento sedi provinciali e comunali, dopochè l'Uppi era stata invitata dall'ONU a presiedere il forum "Housing Solution" alla conferenza mondiale sugli insediamenti umani "Habitat II", tenutasi ad Istanbul nel 1996, veniva realizzato l'ambizioso obiettivo di estendersi oltre i confini nazionali, fondando in quello stesso anno 1996 l'Uppi International, attraverso la quale venivano costituite, nel giro di pochi anni, sedi oltre Oceano come in Australia, negli Stati Uniti, nel sud America e nel nord America.

Presto veniva ravvisata, peraltro, la necessità di potere incidere a livello europeo, essendo ormai da anni diventate Bruxelles e Strasburgo i centri di diffusione delle norme regolatrici dei più importanti settori della vita democratica come quello della casa.

Veniva così costituita il 16 Aprile 1999 a Strasburgo l'Unione Paneuropea della Proprietà Immobiliare.

Cadute le frontiere, stabilita la libera circolazione delle persone, dei beni, dei servizi e dei capitali tra i Paesi che fanno parte della Comunità Europea, era divenuto indispensabile confrontare i diversi trattamenti, normativo e fiscale, che i vari Stati riservano al settore.

Era, quindi, nata la necessità di collegarsi strutturalmente con gli altri partners europei per portare avanti tutti assieme le istanze comuni ai proprietari immobiliari dei diversi paesi del vecchio continente.

Lo scrivente, nella qualità di Presidente della neonata struttura europea, si recava più volte a Bruxelles, presentando concrete richieste a difesa dei proprietari immobiliari dei vari Paesi

Europei, per ottenere quello che dai governi nazionali non si era riusciti ad avere.

La costituzione ufficiale dell'Uppi europea era stata preceduta da un interessante incontro-dibattito sui problemi della proprietà immobiliare in Europa tenutosi a Lisbona

alcune settimane prima. Nel corso di tale dibattito vennero gettate le basi del documento fondante della costituita Uppi europea.

Ricordo che alla solenne cerimonia di costituzione, oltre ai numerosi delegati dei Paesi aderenti, parteciparono per l'Italia ben 36 delegati in rappresentanza delle principali sedi

Uppi, dalla Sicilia al Veneto, delegati che vennero poi ricevuti da Eurodeputati Italiani ed ammessi ad assistere ad una seduta del Parlamento Europeo.

In una successiva audizione tenuta a Bruxelles sotto la presidenza del rappresentante della Polonia, ebbi a concludere il mio intervento con le seguenti espressioni: "È giunto il momento di sconfiggere quella linea di pensiero, formatasi più o meno consapevolmente presso la gran parte degli Stati Europei, che porta a considerare la Proprietà Immobiliare quasi come una colpa da punire, da reprimere, quanto meno da impedire che si diffonda. Eppure la proprietà privata costituisce il cardine intorno a cui ruotano i sistemi economici delle moderne società.

Essa, quale espressione non secondaria d'irrinunciabili diritti di libertà, deve trovare la sua giusta collocazione in ogni moderna democrazia, che è istituto tipicamente umano, di elevata ispirazione culturale e morale, in cui la dignità di ciascun uomo sia salvaguardata al massimo, nella consapevolezza della tendenziale uguaglianza di tutti gli uomini nel rapporto con la società.

Per questa integrale espressività, la democrazia deve protendersi verso la costruttiva ricerca del meglio, attraverso uno sforzo comunitario, che realizzi l'appagamento dell'uomo nelle sue naturali aspirazioni che non posso, pertanto, che trovare in essa legittimo riconoscimento.

Nel momento in cui si abbattano le frontiere dei vari Stati per dare vita ad un nuovo soggetto internazionale, per ora solo economico, ma presto si prevede anche politico, nel momento in cui capitali, beni, servizi e persone possono liberamente circolare nei Paesi della Comunità Europea, riteniamo sia giunta l'ora di avviare un processo di armonizzazione, se non proprio di unificazione, delle diverse politiche e legislazioni che sovrintendono al settore immobiliare".

Avv. Nerio Marino
Presidente Uppi International e
Union Paneuropéenne
de la Propriété Immobilière

UPPI
nazionale



Avv. Nerio Marino
Presidente Uppi
International e
Union Paneuropéenne
de la Propriété
Immobilière

LA MESSA IN SICUREZZA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ITALIANO IL PRINCIPIO DI PREVENZIONE E IL LIBRETTO DI FABBRICATO

Avv. Giacomo Carini
Presidente Onorario Uppi

Per affrontare con concretezza e serietà il problema della sicurezza degli edifici occorre tener presente UN DATO ESSENZIALE ED INCONTESTABILE: "il patrimonio immobiliare ITALIANO, sia pubblico che privato, spesso sorto senza il rispetto delle regole ed addirittura abusivamente, È A RISCHIO come testimoniano i frequenti ed improvvisi crolli parziali o totali, che potrebbero essere evitati se nel nostro "BEL PAESE," vige la cultura della PREVENZIONE". Alcuni dati del CENSIS, rimontanti al 1999, individuano in tremilioncinquecentosettantacinquemila il numero degli edifici " a rischio" perché degradati, riguardanti maggiormente quelli costruiti dal dopoguerra in poi nonché molti fabbricati storici. Tale numero è da ritenersi approssimativo perché, come è noto, i dati statistici si basano su indagini a campione, ED È CERTAMENTE AUMENTATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI.

Il direttore del CENSIS dell'epoca, dott. Giuseppe Rana, commentando i dati del rapporto del 1999, evidenziò l'insicurezza costruttiva delle nostre città, soprattutto per quanto riguarda il patrimonio abitativo, e concluse affermando che: "LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI STATICHE DEGLI EDIFICI È ORAMAÌ UNA QUESTIONE DA FAR RIENTRARE NELLA PIU' AMPIA SFERA DEGLI INTERVENTI VOLTI A TUTELARE LA SICUREZZA PERSONALE DEGLI ABITANTI" e ciò la si potrà garantire efficacemente SOLO ATTRAVERSO UN'AZIONE DI MONITORAGGIO E PREVENZIONE prioritariamente rivolta al patrimonio edilizio valutato a maggiore rischio di crolli o cedimento strutturali.

Tale obiettivo è riportato anche nel regolamento edilizio di alcuni comuni e, in particolare, del comune di Napoli laddove si proclama pomposamente: "una continua ed attenta manutenzione degli edifici, impianti, delle aree

e delle opere in generale che costituiscono la città deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. La città, come complesso di opere naturali ed artefatte, richiede, per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo, la cura e la manutenzione di se stessa; il degrado per abbandono non è solamente un fattore di inquinamento e di pericolosità ma anche l'immagine di disattenzione di una società verso il suo habitat".

Tali buone intenzioni, dovevano riguardare non solo il fabbricato come involucro ma anche gli impianti di cui i condomini e le singole unità immobiliari usufruiscono tant'è che la maggior parte dei crolli è statisticamente dovuta a fughe di gas o a lavori eseguiti SENZA LA DOVUTA INDAGINE SULLA CONSISTENZA STATICA.

Ma a tali sacrosanti principi non si è data alcuna attuazione ed anzi anche nel caso di richieste da parte dei proprietari di esecuzione di lavori straordinari nell'ambito delle loro unità immobiliari si è operato un controllo solo di tipo "cartaceo burocratico" senza alcun successivo accertamento in loco della conformità dell'intervento posto in essere a quanto dichiarato di voler effettuare per cui, a volte, si sono posti in essere in essere anche interventi difformi con coinvolgimento delle strutture ed aggravamento della situazione statica degli edifici.

Per cercare di porre rimedio a tale pericolo in una dei tanti progetti di riforma del condominio era stato previsto l'obbligo dell'amministratore di verificare, anche con l'ausilio di un tecnico ed a spese del singolo condomino, la CONFORMITÀ dei lavori straordinari eseguiti o in via di esecuzione, a quanto dichiarato al Comune negli atti ufficiali. Tale utilissima norma non fu poi inserita nel definitivo testo di riforma. È da evidenziare poi che, si sono perse una miriade di occasioni per riquali-



Avv. Giacomo Carini
Presidente Onorario
Uppi

ficare il patrimonio immobiliare.

L'articolata normativa della legge n. 457 del 1978, che concedeva ai proprietari la possibilità di sostituire l'esistente tessuto urbano DEGRADATO con interventi FINALIZZATI AL RISANAMENTO, ALLA CONSERVAZIONE, ALLA RICOSTRUZIONE AD UNA MIGLIORE RAZIONALIZZAZIONE del patrimonio edilizio, È RIMASTA INATTUATA SALVO poche eccezioni.

I fondi ricevuti in occasione dei vari eventi sismici sono stati sprecati in iniziative non esaustive del problema della concreta messa in sicurezza del patrimonio edilizio pubblico e privato.

Per cercare di porre rimedio a tale caotica situazione L'UPPI nel 1995 ebbe l'idea del "LIBRETTO FABBRICATO"

Una specie di registro, un documento nel quale, PREVIO ACCURATO monitoraggio tecnico, si annotassero le condizioni di salute del fabbricato, la consistenza delle murature con particolare riguardo alla situazione delle strutture in cemento armato e alle condizioni dei servizi, **con l'espressa previsione di successive periodiche indagini allo scopo di verificare la evoluzione o involuzione di tali elementi onde poter tempestivamente e preventivamente intervenire ad evitare crolli ed eventi luttuosi. Insomma un facsimile del "bollino blu".**

Apparentemente ciò costituisce indubbiamente un costo per i proprietari ma ritengo che gli interventi preventivi invece siano un risparmio rispetto a quanto bisogna erogare in caso di cedimento e/o crolli senza considerare che la salvaguardia della vita umana non ha prezzo.

Si richiedeva però che parte delle spese per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio dovessero ricadere in parte sugli enti pubblici mediante erogazioni di contributi ed esenzioni fiscali, **perché la tutela preventiva della sicurezza e la salvaguardia dei fabbricati interessa la collettività e non solo i singoli utenti.**

Tale iniziativa, che aveva avuto anche il benestare delle istituzioni, fu poi affossata dalla assurda opposizione di una delle associazioni della proprietà che vedeva in essa un ulteriore balzello per i proprietari A VANTAGGIO DEI PROFESSIONISTI che si sarebbero occupati del monitoraggio e delle progettazioni degli interventi.

Allo stato, quindi, il libretto fabbricato si ricorda solo in occasione di tragici eventi come quelli recentemente verificatisi in molte città.

Tale documento è stato però opportunamente riesumato dalla legge di riforma del condominio.

Infatti, come evidenziato dalla nostra organizzazione, il primo comma dell'art. 1130 del cod. civ., nella nuova versione e come emendata dal decreto di Destinazione Italia, HA PREVISTO L'OBBLIGO DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMONIO DI ANNOTARE ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI.

Tale obbligo non può essere adempiuto senza l'ausilio di un tecnico che deve effettuare doverosamente un accurato monitoraggio per rilevare eventuali discrasie nelle parti e servizi comuni.

È lapalissiano poi che, che in caso di indagini negative, l'amm.re non può che sottoporre all'assemblea la deliberazione di opere che eliminino preventivamente e tempestivamente le situazioni di insicurezza ad evitare dannose evoluzioni.

Orbene, recentemente ed opportunamente è stata emanata la normativa relativa all' "eco bonus" e "sisma bonus" che dà la possibilità ai proprietari di mettere in sicurezza i beni con un notevole contributo da parte dello stato.

NON PERDIAMO ANCHE QUESTA OCCASIONE.

Se tale iniziativa verrà gestita con oculatezza e serietà, in sinergia tra gli operatori del settore ed istituzioni e se, soprattutto, non scompariranno le risorse previste dal legislatore, si potrebbe finalmente avere una inversione di tendenza che potrebbe dare anche un nuovo impulso alla attività edilizia che è VITALE per la ripresa economica del nostro paese.

Mi auguro che anche i piccoli proprietari e gli amministratori di condominio comprendano l'importanza di tale opportunità perchè la sicurezza e la qualità dell'abitare sono diritti fondamentali dell'umanità che tutti noi abbiamo l'obbligo di salvaguardare.

Avv. Giacomo Carini
Presidente Onorario Uppi

IL FALLIMENTO DELLE POLITICHE EUROPEE IN TEMA DI PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione fiscale Uppi

Le politiche economiche e finanziarie dell'Unione Europea hanno modificato la composizione della ricchezza delle famiglie italiane: in precedenza la maggior parte di questa era costituita dalla casa di proprietà e, in parte, dal risparmio privato. Oggi, a causa dell'attuazione delle politiche di austerità, che hanno come principio quello dell'aumento indiscriminato della tassazione nell'ipotesi che tale aumento consenta di ridurre il debito pubblico, il valore dei beni immobili è crollato, trascinato dall'impennata di IMU e TASI a livello locale.

Il fallimento di tali politiche è sotto gli occhi di tutti, non solo dal punto di vista del rilancio economico, sempre più solo un miraggio, ma anche dal punto di vista dei conti dello Stato che, nonostante le tasse in Italia, secondo un autorevole studio della Cgia di Mestre, siano aumentate dell'80%, continuano a non tornare: il debito dello Stato italiano non solo sale, ma addirittura è in accelerazione.

La realtà è che, in un contesto di recessione economica, come è quello in cui si trova il nostro Paese, non è possibile ripagare il debito pubblico, infatti, famiglie e imprese sono esse stesse in difficoltà nel pagamento dei loro debiti privati.

In Italia, in meno di venti anni, la quota di ricchezza nominale detenuta dal 90% meno benestante della popolazione si è ridotta dal 60 al 45%. Occorre interrogarsi, in maniera chiara, sul senso dell'attuazione di politiche, dettate dall'Unione Europea, che non solo non generano nessun beneficio, ma, addirittura, danneggiano la nostra economia. Da anni, l'FMI propone di allargare la base imponibile e di ridurre il carico fiscale sui redditi da lavoro e sugli utili, tassando di più i consumi (IVA), gli immobili (IMU) e le ricchezze delle famiglie (tassa patrimoniale).

Alzare le cosiddette imposte indirette non sarebbe una soluzione praticabile per l'Italia, che ha già una delle aliquote IVA più alte al mondo (22% su oltre l'80% dei beni e servizi consumati) e una tassazione sugli immobili superiore alla media OCSE (1,5% contro 1% del PIL).

Le ricette dell'FMI furono applicate tra la fine del 2011 e il 2013 prima dal go-

verno Monti e poi dal governo Letta. In quegli anni fu reintrodotta l'IMU sulle prime case e inasprita quella sulle seconde. Il risultato fu che l'Italia, anche a causa di tali misure, entrò in profonda recessione, passando da una crescita di poco superiore allo zero nel 2011 a una contrazione del PIL del 2,5% nel 2012, seguita da un -1,9% nel 2013 e da un -0,4% nel 2014. La crisi del comparto immobiliare, già iniziata anni prima, si è aggravata e, nel decennio 2008-2017, la perdita dei posti di lavoro nel settore edile ha sfiorato le 600.000 unità, con il crollo del numero di occupati da 2 a 1,4 milioni. L'Italia è l'unica grande economia europea a registrare ancora un calo dei prezzi delle case, nonostante queste abbiano già perso mediamente un quarto del loro valore lungo il decennio, frutto anche di circa 57 miliardi di minori investimenti cumulati nel comparto residenziale.

Non si può quindi non essere d'accordo con quanto ha dichiarato il Ministro dell'Economia Giovanni Tria in risposta all'ennesimo attacco del Fondo Monetario Internazionale che sostiene che l'Italia rappresenti un rischio per l'Europa: il vero rischio è proprio il FMI con le sue politiche.

Il settore immobiliare, assieme all'indotto al quale fa riferimento, è in forte crisi a causa della tassazione, che ha ormai raggiunto livelli insostenibili e che ha trasformato la proprietà immobiliare, da piccolo salvadanaio degli italiani, a fardello economico sempre più difficile da sopportare. Un alleggerimento di tale imposizione e non, dunque, un suo inasprimento, così come indicato dal Fondo Monetario e dalla Commissione Europea, consentirebbe a questo settore di riacquistare spinta e di giovare all'economia del Paese intero.

Per l'U.P.P.I. è più che mai importante che il legislatore italiano capisca che al nostro paese serve una tassazione più sostenibile per gli italiani, più snella e trasparente, in particolare sulla casa, che sia da trampolino di lancio per la ripresa di importanti settori dell'economia, come il settore immobiliare.

Dott. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione fiscale Uppi



Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione fiscale Uppi

INADEMPIMENTO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA RISOLUZIONE O RECESSO?

Avv. Manuela Marinelli

Con contratto preliminare di compravendita il promissario acquirente si impegnava ad acquistare l'immobile che ne risultava oggetto e versava una caparra confirmatoria pari a un terzo del prezzo; le parti fissavano la data per la stipula del contratto definitivo entro i successivi due mesi.

Scaduto detto termine, il promittente venditore si vedeva però costretto a prorogarlo, avendo nel frattempo scoperto che era conglobato nell'ente oggetto del contratto una parte di pianerottolo, parte comune condominiale.

Egli stesso, in precedenza, aveva acquistato il bene in tali condizioni, senza tuttavia che all'epoca di un tanto se ne accorgesse né il suo dante causa, né il notaio rogante.

Sta di fatto che, ora, il problema era emerso e doveva essere risolto.

Poiché il possesso di tale porzione di parte comune era pacifica e si protraveva da oltre vent'anni, il promittente venditore si vedeva costretto ad avviare la causa nei confronti del Condominio, avente quale oggetto l'acquisto per usucapione.

Il promissario acquirente accettava di attendere la conclusione della causa che si prospettava potersi concludere in tempi brevi stante appunto la mancanza di contestazione da parte del Condominio e, pertanto, fra le parti interveniva una scrittura privata con la quale le stesse prorogavano il termine per la stipula del contratto di compravendita all'esito della pratica.

Nel frattempo, il promissario acquirente, con il consenso del promittente venditore, prendeva possesso dell'immobile per abitarvi insieme alla sua famiglia.

La causa, tuttavia, si presentava più complessa di quanto preventivato e, fra varie vicende, si protraveva per oltre sei anni, per cui le parti prorogavano ulteriormente il termine

per la stipula del contratto definitivo. Già di per sé, si trattava di un tempo troppo lungo per il promissario acquirente il quale, avendo ottenuto il mutuo bancario, non solo doveva giustificare alla banca i motivi del mancato acquisto, ma stava nel frattempo pagando le rate del prestito.

Oltre a ciò, la sentenza poi ottenuta non si rivelava comunque sufficiente a risolvere la questione; infatti, il promissario acquirente incaricava un perito di fiducia al fine di verificare se l'immobile fosse idoneo alla vendita; nell'assolvere al proprio compito, il professionista rilevava diverse importanti difformità fra la mappa catastale e lo stato in natura dell'immobile; difformità che avrebbero potuto certamente venir sanate, ma con aggravio di costi e di tempi, che il promissario acquirente non era disposto ad accettare. Le difformità più rilevanti riguardavano diverse ubicazioni dei muri interni e il disegno in mappa di due finestre di fatto inesistenti.

Trovandosi l'immobile in territorio nel quale vige il sistema tavolare, va aggiunto che vi era un'ulteriore difformità fra la mappa tavolare e lo stato in natura; in sostanza, le due mappe, tavolare e catastale, non coincidevano né fra di loro, né con lo stato in natura.

Per tali motivi, il bene risultava invendibile. Non veniva effettuata un'indagine in tal senso, ma si presume che l'immobile non potesse nemmeno ottenere il certificato di abitabilità.

Informato di un tanto il promittente venditore, questi negava l'esistenza di alcuna difformità, affermando anzi che la mappa catastale era stata aggiornata immediatamente dopo l'emissione della sentenza dichiarativa dell'avvenuto acquisto per usucapione della porzione di parte comune.

Ciò, però, non corrispondeva al vero, come facilmente si desumeva dai documenti depositati al Catasto.



Avv.
Manuela Marinelli

A quel punto, il promissario acquirente inviava al promittente venditore la comunicazione di recesso dal contratto preliminare di compravendita, per inadempimento dell'altra parte, adducendo che erano trascorsi oltre 6 anni dalla firma del suddetto contratto, che le proroghe dei termini per la stipula del definitivo via via concordate erano da imputarsi a motivi non dipendenti dalla sua volontà, che comunque l'immobile non era vendibile a causa delle difformità sostanziali riscontrate fra la mappa catastale e lo stato in natura e la mappa tavolare e lo stato in natura.

Su tali basi, ai sensi dell'art. 1385, Il comma, codice civile, con la comunicazione del recesso, chiedeva il versamento del doppio della caparra.

La giurisprudenza si è pronunciata in materia di risoluzione contrattuale, specificando che il solo inadempimento non è sufficiente, ma occorre anche la "verifica circa la non scarsa importanza prevista dall'art. 1455 cod. civ., dovendo il giudice tenere conto dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sul rapporto contrattuale e verificare se, in considerazione della mancata o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva del medesimo" (Cass. Civ. 13.01.2012 n. 409).

In sostanza, per poter legittimamente esercitare il recesso, l'inadempimento deve essere di non scarsa importanza, con ciò dando origine a un'indagine da compiersi al fine di vagliare il corretto utilizzo del diritto di recesso, da effettuare in base ai criteri adottati nel caso di risoluzione

per inadempimento di cui agli articoli 1453 e 1455 cod. civ.

Il quesito che in alcuni casi è stato posto è se nel caso in cui parte adempiente (ovvero parte non inadempiente) sia il promissario acquirente, come nel caso in esame, egli abbia la possibilità di recedere ed esigere il doppio della caparra versata, oppure di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno.

È una scelta che il soggetto deve operare in autonomia. Si tratta infatti di due rimedi diversi, fra loro alternativi e non cumulabili.

Sulla non cumulabilità della caparra e del risarcimento del danno si è espressa Cass. Civ. 03.11.2017 n. 26206: la parte adempiente che ha versato la caparra "ha diritto di ricevere la restituzione del doppio di essa, con esclusione del diritto al risarcimento del danno cagionato dall'inadempimento che ha giustificato il recesso".

Dovrà dunque la parte adempiente ben attentamente valutare l'opportunità di agire nell'uno o nell'altro modo, in particolare accertare se sussistano i presupposti per ottenere un risarcimento più conveniente rispetto al doppio della caparra e, soprattutto, se la controparte inadempiente sia un soggetto solvibile.

Per concludere, si può dire che il caso preso in esame si è risolto pacificamente fra le parti, con un accordo conciliativo di buon senso ed evitando il contenzioso.

Avv. Manuela Marinelli
Presidente UPPI Trieste





BONUS RISTRUTTURAZIONI: VANNO COMUNICATI I DATI ALL' ENEA

Rag. Claudio Contini

11

È stato pubblicato online il sito per l'invio della **comunicazione ENEA** sui lavori di ristrutturazione effettuati a partire dall'anno 2018.

Per alcune **tipologie di lavori** che accedono alla **detrazione del 50%** bisognerà rispettare la scadenza di 90 giorni dal collaudo per l'invio dei documenti. Per i lavori già conclusi l'invio della comunicazione ENEA dovrà avvenire entro 90 giorni dal 21 novembre 2018, data dalla quale il sito è disponibile agli utenti.

L'**obbligo**, introdotto dalla Legge di Bilancio 2018 e in vigore anche nel 2019, è rivolto soltanto ad alcune **tipologie di lavori**.

Sono stati pubblicati i **dettagli tecnici e operativi** sulla comunicazione ENEA per il bonus ristrutturazioni 2018, e quello che è chiaro e che l'adempimento riguarderà esclusivamente i lavori che comportano un **risparmio energetico**.

Così come già previsto per l'Ecobonus, al fine di beneficiare della detrazione fiscale pari al 50% delle spese sostenute, sarà obbligatorio inviare un'apposita **comunicazione** contenente i **dettagli tecnici del lavoro** effettuato.

L'**obbligo di comunicazione ENEA** dei lavori che danno diritto al bonus per le ristrutturazioni edilizie è previsto per tutti i lavori ultimati a partire dal **1° gennaio 2018**.

Interessati dall'adempimento e dall'invio della documentazione saranno quindi tutti i contribuenti che hanno sostenuto **spese ammesse alla detrazione del 50%** nel corso dell'anno, ma limitatamente a specifiche categorie di lavori.



Rag.
Claudio Contini

La trasmissione dei dati all'ENEA è obbligatoria per i seguenti interventi edilizi e tecnologici:

Componenti e tecnologie	Tipo di intervento
Strutture edilizie	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei Pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno
Infissi	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi
Impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none"> • installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; • microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$); • scaldacqua a pompa di calore; • generatori di calore a biomassa; • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; • installazione di impianti fotovoltaici
Elettrodomestici 2 (solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017)	<ul style="list-style-type: none"> • forni; • frigoriferi; • lavastoviglie; • piani cottura elettrici; • lavasciuga; • lavatrici

OPPONIBILITÀ E VINCOLI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NEGLI IMMOBILI ACQUISTATI ALL'ASTA. CASISTICA E QUESTIONI

Avv. Pamela Franchini

Tra le maggiori preoccupazioni di chi si determina ad acquistare un immobile all'asta vi è senz'altro quella di liberare il bene da coloro che lo occupano.

È necessario, allora, al fine di evitare un'incauta aggiudicazione, acquisire prima di partecipare ad un'asta tutte le informazioni utili per poter procedere con tranquillità.

Uno degli accorgimenti da tenere ben presente è verificare se nella relazione di stima redatta dal perito del Tribunale risulti l'esistenza di un contratto di locazione precedentemente stipulato dal debitore con un terzo e soprattutto se tale contratto sia opponibile alla procedura (quindi all'acquirente/aggiudicatario del bene).

In linea generale, la disciplina dei conflitti tra il diritto dell'acquirente del bene pignorato e il diritto del locatario che quel bene occupa è contenuta nell'art. 2923 c.c. e si riassume nel brocardo "*emptio non tollit locatum*" (la compravendita non toglie la locazione)

Di seguito, i casi più frequenti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Per il legislatore, l'acquirente dell'immobile aggiudicato all'asta deve rispettare le locazioni aventi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, dovendosi intendere principalmente per "data certa" la data di registrazione del contratto. Pertanto, in questi casi, occorrerà rispettare la durata del contratto sino alla sua scadenza, sulla base della disciplina applicabile a quel tipo di contratto, ovvero: sei anni per gli immobili locati ad uso diverso da quello abitativo, elevati a nove nel caso di attività alberghiera, mentre per locazioni abitative a canone libero la durata inderogabile sarà di quattro anni, ridotta a tre anni per quelle a canone agevolato.

Dato comune alle predette tipologie è la rinnovazione tacita /proroga alla prima scadenza, salvo la facoltà del locatore/acquirente/aggiudicatario di recedere nelle ipotesi tassativamente previste dalla legge.

Può tuttavia accadere che il contratto di locazione, nel momento in cui l'immobile viene aggiudicato all'asta, abbia già consumato la sua durata legale (rispettivamente anni 6 più 6 di rinnovo alla prima scadenza, anni 9 +9, anni 4+4, anni 3+2 di proroga): in questi casi la regola è che l'acquirente sia tenuto a rispettare la locazione esclusivamente per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato, nei limiti di tempo fissati dall'art. 1574 c.c. e cioè:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di un anno, salvi gli usi locali;*
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurata la pigione;*
- 3) se si tratta di cose mobili, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo;*
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, per la durata della locazione del fondo stesso.*

Le Sezioni Unite della Cassazione (sent. 11830/2013) sono intervenute sul punto affermando che a differenza della rinnovazione e della proroga alla prima scadenza contrattuale - che costituiscono un effetto scaturente direttamente dalla legge - per le rinnovazioni successive (quindi dalla seconda in poi) è necessario atto negoziale di volontà e trova applicazione l'art. 560 c.p.c., secondo cui *in mancanza di espressa autorizzazione del Giudi-*



Avv.
Pamela Franchini

ce dell'esecuzione è vietato al debitore (o al terzo custode) dare in locazione l'immobile pignorato.

Ciò significa che durante la pendenza della procedura esecutiva, qualora la durata legale della locazione sia spirata, non si applica la rinnovazione/proroga tacita del contratto.

CONTRATTO DI LOCAZIONE SENZA DATA CERTA MA CON DETENZIONE ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

L'art. 2923 c.c. al comma 3 dispone: *Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.*

In questi casi la legge consente al conduttore di dimostrare che deteneva l'immobile già prima del pignoramento ma non deve trattarsi di detenzione diversa dalla locazione, per cui non saranno opponibili all'aggiudicatario il comodato, il precario oneroso a fini di custodia, ecc.

La data certa anteriore può essere provata dal conduttore anche in via presuntiva con indizi gravi precisi e concordanti, fornendo ad esempio le quietanze di pagamento dei canoni, i bollettini di pagamento delle utenze intestati al conduttore, il certificato di residenza storico, informative dall'amministratore condominiale, ecc.

In tali casi l'acquirente/aggiudicatario sarà tenuto a rispettare la locazione esclusivamente per la durata corrispondente a quella già indicata per le locazioni a tempo indeterminato ai sensi del predetto art. 1754 c.c.

Qualora, invece, il conduttore non riuscisse a dimostrare la data certa anteriore, l'acquirente/aggiudicatario potrà procedere senza limiti di tempo alla immediata liberazione del bene.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON DURATA ULTRANOVENNALE

Con riferimento alle locazioni di durata ultranovennale, la legge prescrive che trattandosi di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, gli stessi vadano trascritte nei registri immobiliari (art. 2643 n.8 c.c.).

Ne consegue che la mancanza della prescritta formalità non consentirà al conduttore di opporre all'acquirente/aggiudicatario la locazione sino alla scadenza pattuita, ma solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione stessa. Tuttavia, perché si abbia tale e pur ridotta durata, è sempre necessario che il contratto di locazione (seppure non trascritto) abbia data certa anteriore al pignoramento.

CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE "VILE"

Alla regola che impone il rispetto delle locazioni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fa eccezione l'art. 2923 c.c., comma 3: *In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.*

Ratio legis della norma è scoraggiare possibili accordi tra il debitore e terzi tesi a stipulare contratti di locazione ad un canone particolarmente basso in danno dei creditori e del futuro acquirente, oltre a temperare l'obbligo dell'aggiudicatario di sopportare una locazione anteriore al pignoramento con una rendita fondiaria almeno adeguata al valore d'uso del bene.

In questi casi la legge riserva all'aggiudicatario il potere di agire in giudizio per ottenere una sentenza che accerti i fatti costitutivi della sua pretesa (la prova della viltà del canone) e quindi per ritenersi legittimamente liberato dall'obbligo di rispettare la locazione in essere.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AUTORIZZATO DAL GIUDICE

Un ultimo profilo riguarda la possibilità per il Giudice dell'esecuzione di autorizzare le locazioni in pendenza della procedura esecutiva.

In simili ipotesi le locazioni stipulate avranno una durata naturalmente contenuta nei limiti dell'esecuzione stessa, in quanto attuative di un'amministrazione processuale del bene.

Ne consegue che non essendo assimilabili a contratti di locazione aventi data certa anteriore non saranno mai opponibili all'aggiudicatario e quindi non sopravvivono alla vendita.

L'INQUILINO È AUTORIZZATO ALLA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE SOLO QUALORA L'IMMOBILE LOCATO SIA COMPLETAMENTE INUTILIZZABILE.

Avv. Andrea Pangrazi

Conformandosi a principi giurisprudenziali ormai consolidati il Tribunale di Ancona ha recentemente sancito che, qualora il conduttore lamenti l'esistenza di vizi dell'immobile locato, questi non può sospendere completamente la prestazione di cui al pagamento dei canoni di locazione, né procedere a una "autoriduzione" dell'importo degli stessi; il Got. dott.ssa Nadia Mencarelli, infatti, con ordinanza del 28.11.2018 a scioglimento di riserva assunta in sede di udienza di convalida, rilevava:

che, a norma dell'art. 665 c.p.c. l'ordinanza di rilascio dell'immobile può essere concessa quando l'opposizione dell'intimato si basi su eccezione non fondata su prova scritta, salvo che non sussistano gravi motivi che ne impediscano l'emanazione;

che, nel caso di specie, l'opposizione del conduttore non appare fondata su prova scritta, atteso che:

il mancato pagamento dei canoni intimati, alla data di notifica della intimazione, così come della udienza di comparizione, non è contestato;

nelle locazioni ad uso abitativo trova applicazione l'art. 5 della L. 392/78, ai sensi del quale il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c.;

il conduttore ha giustificato la sua morosità adducendo la sussistenza di vizi e difetti, tali da ridurre notevolmente l'uso del bene locato;

che, in proposito, la Suprema Corte ha precisato come " l'exceptio

non rite adimpleti contractus, di cui all'art. 1460 c.c., postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione all'oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi, non poteva sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così sarebbe mancata la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i principi dettati dall'art. 1584 c.c."

(Cass. Civ. 1032/2013);

che, nella specie, facendo applicazione del superiore principio, deve ritenersi come il protrato omesso versamento dei canoni da parte del conduttore, a fronte del godimento (sia pur in ipotesi ridotto) del bene, abbia influito sull'equilibrio sinallagmatico in rapporto all'interesse perseguito da ciascuna parte, poiché tale interesse è stato del tutto caducato per il locatore (attesa la totale sospensione nel pagamento dei canoni locatizi), mentre il conduttore, pur sempre rimasto nel godimento dell'immobile locato, ha di fatto continuato ad utilizzarlo per il fine pattuito perseguendone comunque un'utilità;



Avv.
Andrea Pangrazi

che, inoltre, il conduttore non ha fornito, allo stato, l'ulteriore prova della totale impossibilità di fruire dell'immobile locato, unico presupposto che, in ipotesi, avrebbe potuto, qualora provato, giustificare la sospensione integrale dal pagamento dei canoni di locazione;

che, al contrario, la dichiarata volontà del conduttore di restare in possesso dell'immobile locato, anche rappresentandone l'inadeguatezza a causa dell'inerzia del locatore con riguardo alle opere di manutenzione sullo stesso incombenti, consente di presumere che il conduttore sia messo nelle condizioni di utilizzare l'immobile (seppur in modo ridotto) poiché diversamente non si ravviserebbe la ragione dell'opposizione all'ordinanza di rilascio, mentre il pagamento della somma di € 700,00, a titolo di canone autoridotto, è stata solo successiva alla notifica dello sfratto, come tale inidonea a paralizzare l'azione promossa dal locatore;

che gli artt. 1578 e 1581 c.c. non autorizzano il conduttore ad omettere il pagamento del canone ma solo a chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, salvo il risarcimento del danno, ma questo è stato fatto solo dopo la notifica dello sfratto per morosità;

ritenuto inoltre che non possano considerarsi " gravi motivi in contrario ", ex art. 665 c.p.c., le condizioni di precarietà economica del conduttore considerato che queste, ove insorte successivamente alla stipula del contratto e provate, tutt'al più, potrebbero rappresentare un grave motivo di recesso o legittimare la domanda di risoluzione per eccessiva onerosità o la richiesta del termine di grazia;

ritenuto, pertanto che debba essere accolta l'istanza di emissione dell'ordinanza di rilascio e, previo esperimento della mediazione obbligatoria ex D.lgs. 28/2010, disposto il mutamento del rito

ritenuto che, comparate le esigenze del locatore con quelle del conduttore, considerati i motivi del rilascio, quali emergenti dalle allegazioni delle parti e dalla documentazione allo stato versata in giudizio paia congruo fissare la data del rilascio al 18.02.2019;

P.Q.M.

Visti gli artt. 665, 667-426 c.p.c. e D.lgs. 28/2010

Ordina al conduttore ----- di rilasciare libero da persone e cose, a favore del locatore ----- l'immobile sito in -----, Via -----, concesso in locazione in forza del contratto registrato in data -----, con riserva al giudizio di merito delle eccezioni del convenuto;

fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 18.02.2019;

(omissis)

Si comunichi.

Viene pertanto ancora una volta ribadito e precisato come al conduttore non sia consentito di astenersi dal versare il canone di locazione, ovvero di ridurlo unilateralmente, nei casi in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene; ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti.

INADEMPIMENTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA E CONDIZIONE SOSPENSIVA UNILATERALE

Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso

Chi intende vendere e/o acquistare una casa si rivolge ad un'agenzia immobiliare e molto spesso a tal fine viene sottoscritta una proposta di acquisto, che se seguita da una conforme accettazione, dà luogo ad un contratto preliminare di vendita, che comporta da un lato l'obbligo del promissario acquirente di acquistare e dall'altro l'obbligo del promissario venditore di vendere al prezzo stabilito.

L'agenzia immobiliare per consolidata giurisprudenza ha il diritto a ricevere la provvigione per l'attività di intermediazione svolta allorché il suo operato incide sulla conclusione del contratto. A tal proposito l'incontro della proposta di acquisto con una conforme accettazione dà diritto all'agenzia immobiliare alla provvigione, anche se la vendita mediante rogito notarile non si verificherà.

Sono numerose le controversie giudiziarie finalizzate ad ottenere la risoluzione del contratto preliminare di vendita per inadempimento, riconducibile indirettamente o direttamente alla mancata concessione del mutuo richiesto alla banca.

Nell'ambito di un giudizio promosso dal promittente venditore per ottenere, tra le altre cose, dal Tribunale di Catania la risoluzione per grave inadempimento del contratto preliminare di compravendita, concluso con l'intermediazione dell'agenzia immobiliare mediante proposta e conforme accettazione, il promissario acquirente si è difeso sostenendo che la conclusione del contratto definitivo fosse subordinato alla concessione del mutuo a favore della parte convenuta.

Secondo quanto esplicito in comparso di risposta, il contratto non sarebbe stato efficace in quanto sottoposto alla condizione della concessione del mutuo. Conseguentemente, parte convenuta asseriva di non dovere nulla a parte attrice in quanto non sussisteva inadempimento a lei ascrivibile bensì semplicemente il contratto non aveva prodotto i suoi effetti e mai li avrebbe

potuti produrre per il mancato avveramento della condizione sospensiva.

A sostegno della propria posizione, parte convenuta dichiarava che la concessione del mutuo costituiva condizione sospensiva unilaterale e implicita, la cui ammissibilità è anche contemplata dalla Corte di Cassazione nella pronuncia n. 3741/2013, secondo la quale la condizione unilaterale, anche se non stipulata espressamente, può emergere implicitamente, come corollario indefettibile dello scopo che la parti si propongono, allorché la sua determinazione, prevista nell'interesse di un unico contraente promani da una corretta valutazione dell'intero rapporto negoziale.

La parte attrice ha rilevato che il riferimento al pagamento di una parte del prezzo pattuito con l'intervento di un istituto mutuante, non può di certo essere interpretato oggettivamente come indice di una volontà di inserire una condizione sospensiva, atteso che le parti si sono limitate soltanto ad indicare una modalità di pagamento.

In particolare, la parte attrice ha sostenuto di non aver manifestato né in maniera implicita né tanto meno esplicita la volontà di subordinare la vendita del proprio immobile alla concessione del mutuo.

Specifica, inoltre, che la mancata concessione del mutuo è dipeso dalla mancanza dei requisiti soggettivi del promissario acquirente e non di certo dalle sopravvenute condizioni per l'erogazione di mutui da parte degli istituti di credito.

Di conseguenza, la condotta posta in essere dalla parte convenuta configura una chiara ipotesi di responsabilità contrattuale con conseguente diritto del promittente venditore di ottenere il risarcimento di tutti i danni subiti, in applicazione delle norme di legge.

L'elaborazione giurisprudenziale ha ammesso, con l'avallo della Suprema Corte che l'efficacia del contratto possa essere subordinata a un evento futuro ed incerto anche nell'interesse di una sola delle parti.



Avv.
*Claudia Carmen
Caruso*



Avv.
*Gaetano Fabio
Fiamma*

Tuttavia, ciò deve comunque, e anzi specialmente, essere oggetto di contrattazione tra le parti. Si legge infatti in Cassazione n. 5692/2012: "le parti, nella loro autonomia contrattuale, possono pattuire una condizione sospensiva o risolutiva nell'interesse esclusivo di uno soltanto dei contraenti occorrendo al riguardo un'espressa clausola o, quanto meno, una serie di elementi, idonei ad indurre il convincimento che si tratti di una condizione alla quale l'altra parte non abbia alcun interesse",

È evidente infatti come la condizione posta nell'interesse di una sola parte (la quale, peraltro, potrebbe decidere anche di avvalersene o meno) aggravi la posizione contrattuale dell'altra parte.

Nel nostro caso l'unico riferimento al mutuo è contenuto alla clausola contrassegnata con la lettera g (che prevede che il pagamento di una parte del prezzo con l'intervento di un istituto mutuante scelto dal proponente anche previa garanzia ipotecaria concessa) del modello prestampato predisposto dall'agenzia immobiliare.

Il Tribunale di Catania nella sentenza n. 2276/18, dando ragione al promittente venditore (associato dell'UPPI di Catania) ha rilevato anche l'assenza di altri elementi della proposta di acquisto immobiliare che accennino a qualsivoglia soggezione alla concessione del mutuo né sono state aggiunte postille frutto della contrattazione di quelle parti specifiche, tali da personalizzare il regolamento contrattuale adattandolo alle peculiari esigenze delle parti contraenti. Di conseguenza la clausola g costituisce articolato della voce " Prezzo di acquisto offerto e condizioni di pagamento" . Il Tribunale di Catania annuncia che "Quella che costituisce una mera modalità di pagamento non può trasformarsi in una condizione, per di più unilaterale ed implicita, cui sottoporre l'efficacia dell'intero contratto, violandosi altrimenti gravemente l'autonomia contrattuale dell'altro contraente che legittimamente si sarebbe potuto sottrarre a una pattuizione tanto gravosa.

Non emerge, dunque, né dal testo del contratto preliminare, né aliunde la concordante volontà delle parti di sospendere l'efficacia della compravendita al verificarsi di una siffatta condizione, quale asserita da parte convenuta.

La mancata stipula del contratto definitivo costituisce pertanto inadempimento contrattuale e in quanto tale, conferisce il diritto al risarcimento del danno per la parte adempiente. In ossequio al disposto dell'art.1385 terzo comma e alla sua interpretazione a opera della Suprema Corte il promittente venditore non inadempiente che abbia ricevuto la caparra è legittimato a ritenerla a titolo di acconto agendo in giudizio per il riconoscimento del maggior danno.

Rispetto alla liquidazione di tale danno da inadempimento occorrono tenere conto di due profili. Il primo profilo attiene al cosiddetto danno da incommerciabilità, ampiamente riconosciuto dalla Suprema Corte, nel pregiudizio subito dalla parte promittente venditrice non inadempiente per il vincolo cui ha prestato fede e che gli ha impedito di trasferire ad altri l'immobile.

Tuttavia non è possibile ricondurre alla parte inadempiente l'intero pregiudizio per tutto il periodo in cui l'immobile sia rimasto invenduto, bensì solo per quello della vigenza del preliminare, e in quest'arco di tempo il danno non necessita di prova. Invero, la Cass. civile, sez. II, 31/05/2017, n. 13792 ha affermato che: "in tema di preliminare di vendita immobiliare, al promittente venditore che agisca per la risoluzione del contratto e per il risarcimento del danno per il caso di inadempimento del proinissario acquirente deve essere liquidato il pregiudizio per la sostanziale incommerciabilità del bene nella vigenza del preliminare, la cui sussistenza è "in re ipsa" e non necessita di prova"

Quanto al secondo profilo, afferiscono al danno patito da parte attrice le spese sostenute per causa del preliminare.

Pertanto, il Tribunale di Catania ha accolto interamente le richieste della parte attrice, dichiarando risolto per inadempimento il contratto preliminare di vendita condannando la parte convenuta al risarcimento dei danni e alle spese legali.

Avv. Claudia Carmen Caruso
Avv. Gaetano Fabio Fiamma

LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Rag. Giuseppina Balducci

UPPI
nazionale

La legge 28 maggio 2007 n. 68 prevede la soppressione del Permesso di Soggiorno per turismo e l'iscrizione anagrafica dei discendenti di cittadini italiani per nascita.

In questi ultimi tempi si è incrementato il fenomeno di cittadini brasiliani di origine italiana che chiedono la residenza nel nostro territorio e che, proprio per le agevolazioni previste in questi casi dalla legge citata in apertura, usufruiscono di un percorso privilegiato per ottenere la cittadinanza italiana.

Al fine di accrescere la valorizzazione del nostro patrimonio immobiliare, abbiamo voluto, come Uppi, stipulare un accordo con uno studio legale dello stato del Brasile che ci ha consentito di mettere in piedi un canale privilegiato di collegamento per farci avere, in modo facile e veloce, le certificazioni originarie necessarie a correda-

re la pratica di cittadinanza iure sanguinis.

Tutto ciò favorisce l'ingresso, nel tessuto economico della nostra città, di un patrimonio finanziario che, tra affitti, utenze, spese personali, si aggira intorno a 10mila euro l'anno per ogni cittadino brasiliano che intenda ottenere la cittadinanza italiana.

Di conseguenza abbiamo nuovi contratti di locazione, per di più con persone che sono referenziate per essere fedeli frequentatrici dello studio legale brasiliano incaricato allo svolgimento della pratica.

Acquisita tutta la documentazione, l'Uppi di Foligno - dopo aver anche controllato che non manchi, soprattutto, in quanto indispensabile, la cosiddetta Dichiarazione di presenza (che il richiedente la cittadinanza italiana deve presentare in Questura, entro otto giorni dalla sua provenienza, al fine di attestare, come prevede la legge, che sia "atterrato", in uno dei paesi dell'area Schengen) - provvede ad allegarla all'apposita "Istanza di riconoscimento della cittadinanza italiana iure sanguinis" e a presentarla, con gli stessi interessati, in Comune.

L'Uppi di Foligno si è pertanto attrezzato per fornire un servizio completo di assistenza, con grande soddisfazione dei proprietari i quali, da un lato, ricevono una giusta remunerazione per le proprietà locate e, dall'altro, sono garantiti sulla tenuta ottimale degli immobili da parte dei conduttori, per avere gli stessi ricevuti, dall'ufficio legale con cui sono in contatto in Brasile, informazioni, istruzioni e raccomandazioni.



Rag. Giuseppina Balducci

Rag. Giuseppina Balducci,

BOLLO

Al Signor Sindaco del
Comune di FOLIGNO

Oggetto: Istanza di riconoscimento della cittadinanza italiana iure sanguinis

Il/la sottoscritto/a
Nato/a a il
stato civile residente a FOLIGNO
in via n.
cittadinanza
CHIEDE

Il riconoscimento della cittadinanza italiana "iure sanguinis" quale discendente di cittadino/a italiano/a ai sensi della Circolare del Ministero dell'Interno in data 08.04.1997 n. K26.1 e dell'articolo 1, legge 05.02.1992 n. 91.
A tale fine allega:

l'atto di nascita dell'ascendente italiano
nato a il
 certificato rilasciato dall'autorità competente attestante la non avvenuta naturalizzazione;
 atto di matrimonio dell'ascendente italiano;
 atto di morte dell'ascendente italiano;
 l'atto di nascita di nata a il
 l'atto di matrimonio di avvenuto il a
 l'atto di nascita di nata a il
 l'atto di matrimonio di avvenuto il a
 l'atto di nascita di nata a il
 l'atto di matrimonio di avvenuto il a
.....
 il proprio atto di nascita;
Si dichiara che le autorità consolari italiane competenti al rilascio dell'attestazione di non rinuncia alla cittadinanza sono
Nel caso venga riconosciuta la cittadinanza italiana, il sottoscritto chiede inoltre che vengano trascritti nei registri dello stato civile i seguenti atti
che si allegano alla presente istanza.
Foligno

Firma



con il patrocinio di
Consiglio Regionale
della Calabria
Città Metropolitana di
Reggio Calabria
ANCI Calabria
ANACI - ANIA - CO-
NIA - ANCE

Ordine degli Ingegneri
di Reggio Calabria

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri
Laureati
di Reggio Calabria

Ordine degli
Avvocati di Reggio
Calabria

In collaborazione con
Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
Conservatori
Provincia di
Reggio Calabria

La partecipazione al
convegno da diritto a:
2 crediti formativi
per gli iscritti al Colle-
gio Geometri e Geo-
metri Laureati, 2 crediti
formativi per gli iscritti
all'Ordine degli Avvo-
cati, 3 crediti formativi
per gli iscritti all'Ordine
degli Architetti, Pianifi-
catori, Paesaggisti e
Conservatori, 3 crediti
formativi per gli iscritti
all'Ordine degli Inge-
gnieri

Segreteria Organizza-
tiva: UPPI - Federproprietà Reggio Calabria
Via G. Tagliavia, 9
- 89128 Reggio Cal. -
Tel. 0965/20501
e-mail: uppi.rc@alice.
it - www.uppirc.it

L'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, che ha recepito l'art. 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sul condono edilizio, disciplina l'accertamento di conformità, al comma 1, ha stabilito che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o di difformità da esso, ovvero di denuncia di inizio attività, il permesso in sanatoria possa essere ottenuto se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Pone quindi una doppia conformità ingiustificata per la tutela dell'ambiente e del territorio per cui non determina alcun effetto positivo mentre produce una negativa permanenza di irregolarità.

Permane ad oggi il carattere di incongruità generato dalla norma, che non consente la regolarizzazione dell'opera originariamente realizzata. E' più che mai attuale l'interesse dei proprietari di immobili originariamente abusivi, ma attualmente sanabili, ed ancor più dalle stesse Amministrazioni, di giungere ad una modifica dell'art. 36 che faccia leva sui principi di ragionevolezza, proporzionalità ed efficacia dell'azione amministrativa.

Obiettivo del convegno è dunque quello di affrontare tale argomentazione, nell'ottica di sensibilizzare tutti i soggetti coinvolti (ANCI, proprietari immobiliari, amministrazioni locali, operatori professionali), al fine di individuare possibili percorsi legislativi che possano consentire di regolarizzare quelle irregolarità edilizie che continuano a rendere impossibile, non solo ogni commercializzazione dell'immobile, ma che non consentono l'acquisizione di alcun incentivo per le agevolazioni fiscali. E quindi non solo si avvierebbe una rigenerazione urbana ma anche nuove opportunità per la riqualificazione energetica e sistematica del patrimonio immobiliare

Nel corso del convegno verrà presentato il progetto UPPI- Federproprietà da proporre all'Amministrazione comunale di Reggio Calabria per giungere nel più breve tempo possibile alla conclusione dell'istruttoria e quindi alla definizione delle domande di SANATORIA EDILIZIA presentate. A tal fine si rende necessario creare una STRUTTURA DI SUPPORTO TECNICO al Settore Pianificazione Territoriale competente alla gestione del condono edilizio, formata da professionisti esterni (Ingegneri, architetti e geometri), per l'occasione appositamente selezionati.

PROGRAMMA

ore 15,30

registrazione dei partecipanti

ore 15,45 Apertura dei lavori

Moderatore **Demetrio Naccari Carlizzi**

ore 16,00 Saluti Istituzionali

Nicola Irto - Presidente Consiglio Regionale della Calabria

Gabriele Bruyère - Presidente nazionale UPPI

Massimo Anderson - Presidente nazionale Federproprietà

Gaetano Mulonia - Vice Presidente nazionale ANACI

Giuseppe Basile - Responsabile CONIA Città Metropolitana di RC

Presidenti Ordini Professionali

G. Violi - De Caridi - V. Battaglia - UPPI Reggio Calabria

ore 16,30 Interventi

Giovanni Varotto - Luisa Marabelli - Commissione Urbanistica nazionale UPPI - "Le ragioni storiche del condono edilizio e le opportunità di rigenerazione"

Jean Claude Mochet - Presidente Commissione Fiscale nazionale UPPI - "La tassazione degli immobili da sanare"

Nadia Restivo - Componente Commissione Urbanistica Nazionale UPPI - "La doppia conformità edilizia ed urbanistica ex art. 36 DPR n. 380/2001"

Francesco Siclari - Presidente Ance Reggio Calabria - "La riqualificazione urbana per il rilancio dell'attività edilizia"

Filippo Leonardo - Presidente I Sezione Corte d'Appello - "L'evoluzione della normativa sull'abusivismo edilizio"

G. Violi - V. Battaglia - M. Cosentini Presentazione progetto "Esame e definizione domande di sanatoria edilizia"

ore 18,30 Conclusioni

Giuseppe Falcomatà - Sindaco Città Metropolitana di Reggio Calabria

REGGIO CALABRIA

La doppia conformità edilizia ed urbanistica

(Art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380)

Nuove opportunità e proposte per la definizione delle irregolarità Edilizie

Convegno Nazionale

31 maggio 2019

ore 16,00

Sala Convegni

Palazzo Corrado Alvaro

Piazza Italia - Reggio Calabria

