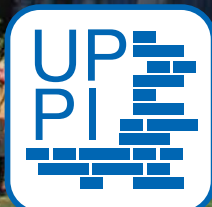


# UPPI nazionale

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





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

**Direttore**  
arch. Marco Ravera

**Comitato redazionale**  
avv. Francesco Liore  
arch. Paolo Allasio  
arch. Marco Ravera

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

**Progetto grafico e stampa**  
Arti Grafiche San Rocco  
Via Carlo Del Prete, 13  
10095 Grugliasco (TO)  
Tel. 011 783300  
info@artigrafichesanrocco.it



## Sommario

### **Editoriale**

avv. Gabriele Bruyère .....p. 3

### **Non è più sopportabile**

avv. Gabriele Bruyère .....p. 4

### **La capacità contributiva**

Andrea Cesarini ..... p. 6

### **La gestione globale del condominio "Global Service"**

Pierluigi D'Angelo.....p. 7

### **Edificazione e compatibilità col territorio, l'Urbanistica condivisa**

Mario Romagnoli, Alberto Troianiello ..... p. 9

### **Affitti non registrati, la maxi-sanzione non è retroattiva**

Saverio Fossati..... p. 11

### **Le distanze legali**

avv. Gian Vincenzo Tortorici ..... p. 12

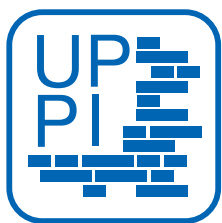
### **La nuova tassazione sulle compravendite immobiliari dal 2014**

dr. Jean-Claude Mochet..... p. 15

### **La "mediaconciliazione"**

prof. Gilberto Baldazzi..... p. 17

**Tabella ISTAT**..... p. 19



**V**ede la luce il primo numero della nuova rivista Nazionale dell'UPPI. Per motivi esclusivamente tecnici se ne era interrotta da qualche tempo la pubblicazione, ma la nostra rivista, nata subito dopo la fondazione dell'UPPI, 39 anni orsono, su impulso della Direzione Nazionale dell'epoca, non poteva continuare a mancare, posto che dopo i primi numeri aveva assunto una veste ufficiale, e poco a poco è diventata uno strumento sempre più interessante di informazione e di dibattito su tutte le problematiche della casa, seguito, consultato ed apprezzato sia dagli iscritti, che dai professionisti del settore che dalle cariche istituzionali cui essa è sempre stata inviata. Mi è capitato infatti in occasione di momenti di incontro sia con gli associati che con i professionisti e le istituzioni di raccogliere le richieste ed i solleciti per la pubblicazione di questa rivista che è sempre stata di interesse generale. A quel punto si è compreso che la via era tracciata, che i timori, le preoccupazioni, le titubanze legate alla nascita di questo nuovo progetto potevano lasciare il posto all'entusiasmo ed alla consapevolezza che la rivista avrebbe avuto un futuro e che l'UPPI avrebbe potuto disporre di una pubblicazione della quale essere, legittimamente, orgogliosi. La rivista, dal prossimo anno, verrà diffusa principalmente online e pubblicata sul sito nazionale dell'UPPI e sui siti delle sedi provinciali consentendone la consultazione a chiunque onde poter attingere dalla stessa utili informazioni, giuridiche, tecniche e fiscali inerenti la proprietà immobiliare. Vi è infatti l'esigenza di una rivista che riporti non solo le notizie legislative e giuridiche sul mondo della casa, ma che, andando al di là della pur impegnativa ed estremamente utile rassegna di informazioni sia anche uno strumento per portare alla conoscenza delle istituzioni la voce dei proprietari di immobili, le loro problematiche e le loro richieste, e perché no le loro legittime proteste. La rivista inoltre può e deve diventare - come sicuramente diventerà - oltre che rassegna di notizie e strumento di informazione sull'attività e sull'iniziativa dell'UPPI a livello nazionale, un momento culturale significativo nel quale trasfondere valutazioni tecnico giuridiche e fiscali, riflessioni, opinioni, commenti di autorevoli collaboratori sui problemi della casa in generale così da essere il più possibile completa. E dovrà essere anche strumento di denuncia per le vessazioni di ogni genere che stanno subendo i proprietari. Di questo si tratterà più approfonditamente in seguito. Credo di poter dire senza tema di smentita, che l'UPPI in questi anni riuscirà anche in questo progetto sopra delineato sia per la dedizione e l'impegno della attuale Direzione Nazionale che della redazione, sia per la grande disponibilità di tutti coloro che hanno risposto con passione e competenza alle richieste di collaborazione elaborando articoli, riflessioni, contributi di grande interesse che hanno consentito e consentiranno di mantenere alto il livello del nostro periodico, ed ai quali va il mio sentito grazie. Concludo ringraziando, anche a nome della Direzione Nazionale e mio personale, il direttore responsabile, la redazione e tutti coloro che hanno contribuito, contribuiscono e contribuiranno al successo della nostra rivista con l'augurio che l'UPPI possa continuare ad essere, come è, un costante punto di riferimento per i piccoli proprietari immobiliari e un baluardo per la difesa della proprietà in generale, come riconosciuto da tutti con grande motivo di orgoglio per il nostro sindacato.



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

# Non è più sopportabile

**È** stato convertito in legge il DL 31 Agosto 2013 n. 102. Con la legge di conversione n.124/2013, il Parlamento, non prendendo assolutamente in considerazione le rimostranze dell'UPPI che tramite il Presidente Onorario Avv. Paolo Giuggioli, era venuto a conoscenza, che nel passaggio parlamentare di conversione del predetto decreto-legge la Camera dei Deputati, a completa insaputa di tutti e particolarmente dei Sindacati e delle Associazioni della Proprietà Immobiliare, aveva incredibilmente approvato un emendamento al testo dell'art. 6, proposto da Pd e Sel che, in Commissione, lo avevano letteralmente imposto, difendendolo poi pervicacemente in Aula, senza, in effetti, una particolare opposizione delle altre forze politiche. L'emendamento prevede che *"Le prefetture uffici territoriali del Governo adottano misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto"*. Data, tra l'altro la estrema genericità della disposizione, come è stata proposta ed approvata, è ipotizzabile che detta norma, possa essere usata per applicarla indistintamente a TUTTI gli sfratti. Ha immediatamente rilevato l'Avv. Giuggioli, nel dare notizia dell'emendamento approvato, **"la gravità della misura approvata dalla Camera che consente il sostanziale esproprio degli immobili dati in locazione tenuto conto che l'indiscriminato potere conferito alle prefetture senza la definizione, di alcun criterio e limite temporale rappresenta una palese ingerenza sulle decisioni dei giudici in materia di sfratto e una altrettanto palese compressione**

**del diritto di proprietà"**. L'UPPI di conseguenza aveva esternato pertanto non solo **la propria assoluta contrarietà** ad un simile indegno provvedimento, **ma ne denunciava la profonda incostituzionalità** posto che reintroduceva di fatto una proroga indiscriminata degli sfratti (dichiarata già incostituzionale nel 1998 dalla Consulta) estendendola agli sfratti per morosità che in precedenza MAI erano stati soggetti a proroga, né tantomeno a graduazione. Hanno infatti completamente – e volutamente dimenticato – i parlamentari che hanno approvato l'emendamento che il procedimento di graduazione dell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto diretto da una autorità amministrativa con sottrazione del controllo giudiziale del giudice dell'esecuzione di cui al dl 551/1988, convertito nella legge 61/1989 fu sottoposta al vaglio del Giudice delle leggi il quale con la sentenza 12-24 Luglio 1998 n. 321 la dichiarò appunto **incostituzionale** osservando che *l'attività del prefetto non si poneva sul piano strumentale della mera collaborazione e ausiliarità rispetto al provvedimento giurisdizionale di sfratto, ma lo svuotava del tutto; infatti il differimento sostanziale amministrativo della singola esecuzione forzata, incidendo sul principio costituzionale della tutela giurisdizionale delle situazioni soggettive violava palesemente l'art. 24 della Costituzione*. L'emendamento approvato dal Parlamento altro non è che un maldestro tentativo di ripetizione di ciò che è già stato dichiarato **incostituzionale ulteriormente in danno dei proprietari di casa**. Non bisogna dimenticare infatti che il proprietario che per sua sfortuna ha subito la



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

morosità dell'inquilino, oltre al danno di non percepire più i canoni e le spese sino alla data dello sfratto, subisce la beffa di dovere corrispondere integralmente le spese per il procedimento di sfratto, e di dovere comunque corrispondere tutte le spese condominiali che si riferiscono all'alloggio che continua ad essere occupato dal conduttore moroso, le tasse ivi compresa la registrazione del contratto e la tassa per la risoluzione quando avrà ottenuto la liberazione dell'alloggio, oltre all'IMU e a tutte le altre imposte !! Arriverà lo stato anche a chiedergli il sangue ? Se questo è l'andazzo è probabile. Ma tutto ciò è semplicemente vergognoso !! Come se ciò non bastasse viene introdotto nell'emendamento un concetto ed un istituto giuridico nuovo e del tutto inaccettabile: **la morosità incolpevole** (??) Ci si faccia capire. Quando mai una morosità è colpevole (?) Un inquilino diventa moroso quando NON è più in grado di pagare il canone di locazione. Quando un inquilino diventa moroso è perché non è più in grado di pagare il canone. Quale sarebbe la sua colpa ? Anche per lui è sempre una tragedia. Purtroppo non è più in grado di pagare il canone, e sicuramente alla base vi è un motivo sempre economico. Non si vede perché mai l'inquilino abbiente o anche solo in grado di pagare il canone dovrebbe improvvisamente smettere di pagarlo e dovrebbe divertirsi a non pagare il canone di locazione "colpevolmente". Verrebbe meno in questo caso il concetto stesso di locazione. E allora? Da che mondo è mondo, da quando sussiste l'istituto della locazione esiste di conseguenza, e gioco forza, la possibile

morosità che non può mai essere "colpevole", a meno che l'inquilino non sia un masochista. Checché ne pensino i parlamentari che hanno votato l'emendamento, e chi lo ha materialmente pensato, solo in danno dei proprietari, una morosità è sempre incolpevole e non vi è certo necessità che siano i comuni – come recita l'emendamento – che *devono definire le condizioni di morosità incolpevole che consentono l'accesso ai contributi*. **Ulteriore motivo di incostituzionalità**. Non sono i comuni che possono definire le condizioni di morosità incolpevole per accedere ai contributi e che senza dubbio non possono variare da comune a comune. E' lo Stato che deve legiferare in merito e si assume la responsabilità di definire cosa egli intende per morosità incolpevole, cosa che non ha assolutamente fatto, dando poi ai giudici di accertarlo in sede giudiziale (e si dovrebbe passare comunque il vaglio del Giudice delle leggi); ma senza dubbio in assenza assoluta di quanto sopra la norma è incostituzionale, e maggiormente la norma che assegna ai comuni (che certamente non possono legiferare) di definire a caso le condizioni di morosità incolpevole che consentono l'accesso ai contributi. L'assurdità di quanto sopra è *in re ipsa*. Un simile atteggiamento dello Stato nei confronti dei proprietari di casa non è più accettabile e comporterà conseguenze probabilmente oggi del tutto inimmaginabili. Un simile atteggiamento dello Stato contro la proprietà è sinceramente del tutto incomprensibile ed è assai pericoloso sotto ogni punto di vista. Certo è che **NON È PIÙ SOPPORTABILE**.

# La capacità contributiva

**L'**art.53 della Costituzione della Repubblica italiana recita: "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività."

Cerchiamo di capire cosa significa capacità contributiva. In poche parole, a causa di questo termine, siamo circondati da tasse, imposte, tributi e contributi.

In linea generale possiamo dividere la capacità contributiva in tre categorie principali:

1) reddito, in questo caso lo Stato tassa il reddito, cioè il guadagno che si ottiene dal proprio lavoro o dal capitale investito. Il reddito da lavoro dipendente o da pensione non ha, e non può avere, quei margini di evasione che il lavoro autonomo e d'impresa hanno, quindi in questo tipo di tassazione vi sono delle disparità, non di aliquote, che son uguali per tutti, ma disparità (eventuali) dovute dalla diversità della base imponibile.

2) patrimonio, in questo caso lo Stato tassa chi possiede e chi detiene a titolo di proprietà, o a titolo di qualsiasi diritto reale, un bene. Quindi: un contribuente ha risparmiato il proprio reddito-guadagno, magari dopo una vita di duro lavoro, investendo poi il tutto nella propria casa di abitazione...allo Stato poco importa: tassa perché si possiede un immobile. Ed ecco che l'IMU non è altro che una patrimoniale! Facendo poi di tuttata l'erba un fascio, il Legislatore (direi il penultimo... Monti) ha ragionato così: "sono a conoscenza del fatto che l'evasore fiscale, che ha evaso le imposte sui redditi, ha investito soprattutto nel mattone, pertanto ciò che non ha pagato con il reddito glielo tassa sul patrimonio", ha quindi aumentato del 60% le rendite catastali degli immobili, ha dato la possibilità ai Comuni di aumentare le aliquote IMU, e così ha incassato un bel po' di miliardi di euro.

E non è finita qui, perché patrimonio non significa solamente bene immobile, ma

anche bene mobile, quindi, come già avvenuto in passato, aspettiamoci prima o poi una vera e propria patrimoniale sui risparmi, sui conti correnti e sui titoli....

3) consumo. In questo caso lo Stato tassa chi consuma, chi non consuma non viene tassato.

Aspettiamoci quindi l'aumento della aliquota Iva dal 21 al 22 e forse anche al 23%. I commercianti affermeranno che poi più nessuno acquista e quindi aumenterà la crisi a causa della diminuzione dei consumi....e così via.... ma chi non spende dove mette il denaro? Sotto il materasso? Se non lo porta all'estero, lo versa in banca, e la banca dovrebbe reinserirlo nel tessuto produttivo per le imprese (speriamo). La catena economica dovrebbe così rimovimentarsi.

Commento finale. In pratica vi sembra un sistema corretto di partecipazione alla spesa pubblica?

Sanità, giustizia, sicurezza e ordine pubblico, scuola, insomma tutti quei servizi che lo Stato e gli enti locali erogano o dovrebbero erogare, sono lo specchio del sistema impositivo italiano.

Volete conoscere qual era il sistema fiscale perfetto?

Dobbiamo andare un po' indietro, di circa 5000 anni, al tempo dei faraoni. I contadini venivano "tassati" in base alla quantità di cereali prodotti a seguito delle alluvioni del fiume Nilo.

In base all'estensione dell'alluvione e quindi in base alle quantità di limo depositato sui terreni alluvionati (resi quindi molto più fertili e produttivi) i tecnici egiziani dei tributi conoscevano perfettamente la quantità di cereali prodotta e quindi una parte sempre e perfettamente proporzionale veniva obbligatoriamente trattenuta e "versata" al Faraone. Tutti gli anni le inondazioni erano diverse e tutti gli anni era diverso il tributo che si doveva pagare.

Una specie di tassazione in base al PIL che, dovesse essere negativo, non dovrebbe farci pagare alcun tributo!



*Andrea Casarini  
Presidente prov.  
U.P.P.I. Bologna*

# La gestione globale del condominio “Global Service”

**C**ol trascorrere degli anni nel Condominio è aumentata, in maniera esponenziale, la richiesta di manutenzione e di servizi.

Ciò è derivato dal fatto che gli edifici sono, inevitabilmente, invecchiati e, contemporaneamente, hanno dovuto affrontare l'asalto della tecnologia.

Ecco allora incrociarsi nella mente dei Condomini il dilemma di affrontare, contemporaneamente, la battaglia per arrestare, o meglio, per contenere l'invecchiamento della propria casa e per aggiornare la stessa a tutte le più moderne tecnologie ed alla valanga di imposizioni legislative per gli adeguamenti alle nuove norme di sicurezza.

Come se non bastassero i mille modi per litigare nel condominio, per le cose più frivole, ecco ora che il Condomino, improvvisamente, si sente un manager costretto a programmare la manutenzione ed i servizi del proprio palazzo, come se si trattasse di gestire un'azienda; quindi non si sente più un condomino, ma un azionista che deve decidere, in fretta e bene perché l'errore può costare caro.

Ma un azionista deve affidare la gestione della sua azienda ad un capace amministratore delegato; ecco allora il “condomino/azionista” che va alla ricerca dell'amministratore condominiale che non deve solo chiedere ai condomini le quote e pagare ai fornitori le fatture; questa è roba da preistoria del Condominio!

Oggi deve saper fornire consigli, suggerire i fornitori, spaziare in tutti i campi da quello tecnologico, a quello legale, a quello amministrativo.

Insomma il condomino vuole l'amministra-

tore “tuttologo”.

Ma, per bravo che sia, l'amministratore non potrà mai garantire ai Condomini, per un serie infinita di fattori, la certezza del binomio: manutenzione e servizi con costi certi.

Infatti i preventivi di spesa, seppur redatti con capacità ed oculatezza, alla fine dell'esercizio presentano, quasi sempre, conguagli a debito, con le lunghe ed inevitabili discussioni assembleari.

Ecco allora sorgere le prime proposte di servizi globali, non tanto per dare ai condomini le certezze sopra invocate, ma per dare alle imprese fornitrici la sicurezza della durata di un contratto d'appalto pluriennale in cambio di servizi a prezzi pre-concordati.

Negli anni settanta nascono i due primi contratti di gestione globale degli impianti: il contratto di gestione calore ove le aziende fornitrici di combustibili, in cambio di contratti pluriennali, offrivano oltre al combustibile anche i servizi per le centrali termiche;

il contratto di manutenzione programmata degli ascensori ove le aziende impiantistiche, in cambio di contratti pluriennali, offrivano oltre la normale manutenzione degli impianti, anche la sostituzione integrale di grossi componenti (es. quadro elettrico, motore, ecc.).

Il risultato fu molto deludente, perché le aziende pensarono solo al loro tornaconto, aumentando i canoni di manutenzione ordinaria, in quanto vi inclusero la quota per ammortamento delle spese di impianto che, per contratti pre-stampati con molta furberia dalle aziende, con condizioni che tutelavano solo le stesse (con quelle clau-

**Addio  
all'antipatico  
conguaglio  
di fine esercizio**



Pierluigi D'Angelo

solette scritte in piccolo che nessuno leggeva), portarono ad un totale abbandono degli impianti con il danno dell'aumento dei costi e la beffa di impianti riconsegnati, a fine contratto, semi distrutti.

Oggi, con l'esperienza del passato e con le leggi che, finalmente, tutelano anche il consumatore, si vedono in circolazione i primi contratti di "global service", che, se ben redatti per entrambe le parti, e qui deve prevalere l'abilità e la preparazione dell'amministratore condominiale, possono costituire il vero "uovo di Colombo" che risolve d'incanto tutti i problemi contabili legati ad un bilancio condominiale. Infatti questi contratti, pluriennali indicizzati, tranne lavori di straordinaria manutenzione da elencare, prevedono tutto: dai servizi, alle forniture, alle manutenzioni programmate con un importo fisso per ogni esercizio amministrativo, quindi senza la sorpresa del conguaglio e senza discussioni assembleari sull'entità di questo o di quell'intervento o servizio, perché era già stato forfettariamente preventivato.

Il cliente, o meglio il

condomino, per il tramite dell'amministratore, non avrà più la preoccupazione dei costi (e non è poco), ma gli resterà quella della qualità e della puntualità del servizio, per le quali si dovranno indicare gli standards qualitativi ed i tempi degli interventi, con le relative penali, compresa la rescindibilità del contratto, se standards e tempi non vengono rispettati.

Quindi il Condominio non dovrà più preoccuparsi dei vari aspetti della gestione, ma potrà risolvere tutto con una telefonata, un fax od una e-mail.

La struttura della società di global service, col suo personale, dovrà sopperire (24 ore su 24 e con un numero verde) a tutta quella miriade di incombenze tecniche che oggi gravano sull'amministratore che, nella nuova situazione, potrà dedicare il suo tempo al controllo della qualità dei servizi e delle forniture, con grande vantaggio per i condomini che rappresenta ed ai quali dovrà rispondere solo in questi termini.

La conclusione di tutto quanto sopra elencato assume la forma contrattuale di un affidamento "chiavi in mano" della manutenzione e della gestione di un edificio in condominio.

Questa relativamente nuova esperienza è applicata, da una decina d'anni, in immobili di proprietà pubblica o di grossi enti e sembra con buona soddisfazione dei committenti.





# Edificazione e compatibilità col territorio, l'Urbanistica condivisa

Come sempre, l'UPPI svolge la sua funzione di critica e di proposizione concreta, principalmente diretta alla tutela dei Piccoli Proprietari, basata sulla effettiva e vasta conoscenza acquisita dei loro problemi e della realtà in cui si esplicano.

Urbanistica negoziata, Urbanistica concordata, Urbanistica condivisa, traslazione dei Diritti edificatori, sono termini succedutisi negli ultimi anni per indicare un modo armonico tra istituzioni e cittadini per avere una edificazione o riedificazione compatibile con il territorio, con lo stato delle città, con le aspirazioni edificatorie di cittadini. Questo in un contesto peraltro confuso e deteriorato per la notevole presenza di edificazioni incontrollate o confuse, di vario genere ed anche per un concetto spesso limitato di Urbanistica.

Essa sovente ha curato poco il vasto tema della realizzazione effettiva delle opere di urbanizzazione, presenti negli oneri di concessione, elementi importanti del tema urbanistico per la tutela del territorio e dell'ambiente.

Le edificazioni incontrollate hanno causato danni di vario genere sfuggendo per loro natura anche al ridotto controllo di quelle regolari.

Un genere di edificazione incomprensibile e immotivata è dovuta alle Pubbliche Istituzioni. Queste hanno costruito, in parte non completate, ogni genere di costruzioni in ogni luogo d'Italia: strade, ponti, dighe, ospedali, aeroporti, porti, scuole, carceri, centri polivalenti generici, poli per funzioni secondarie ed altro, tutte abbandonate.

Per molte sono state forzate le normative vigenti sia con atti singoli sia con accordi

di programma. Per quasi tutte risulta evidente la mancanza di necessità. Per alcune è evidente la natura clientelistica, propagandistica elettorale, opportunistica. Quasi mai potevano essere considerate opere di urbanizzazione secondaria di alto livello, previste dall'Urbanistica, certo non potevano costituire pianificazione strategica vista la assoluta mancanza di qualsiasi necessità o almeno di giustificazione.

Sono state dilapidate ingenti quantità di Pubblico denaro, di ammontare difficilmente quantificabile per la difficoltà di valutazione non gradita e talora ostacolata dalle Istituzioni stesse, ma di entità di moltissimi miliardi.

Una entità maggiore di quella per cui in questo momento si dibatte lo Stato.

Si potrebbe pensare si tratti di fatto compiuto e chiuso, risulta invece che, se pure in misura ridotta, il fatto permane e molte Istituzioni non hanno ancora deciso di chiudere molte di tali edificazioni ingiustificate non finite.

Un pessimo esempio a cittadini tentati o propensi ad edificazioni irregolari.

E stata compiuta una pesante trascuratezza del significato del termine Urbanistica oltre che una grande quantità di dissennatezze, irregolarità, talora di reati. Già qui viene da chiedersi che cosa sia l'Urbanistica condivisa. Condivisa da chi?

Altro genere di edificazione irregolare è l'abusivismo.

Opere non autorizzate, il più spesso non risultanti in Catasto: opere fantasma in maggior parte residenziali per un insieme alcuni milioni, sono una realtà che richiede valutazione attenta ed abbandono dell'illusione che se ignorata possa risolversi da sola.



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

*Alberto Troianiello  
U.P.P.I. Latina*

Per l'abusivismo minore, talora essenzialmente formale, l'Accertamento di Conformità è stato scarsamente usato sia per la necessità di conformità presente e passata sia perché troppo oneroso, pertanto nella forma attuale non consente una concreta via di regolarizzazione.

Per l'abusivismo maggiore occorre la consapevolezza che, come per le Istituzioni irresponsabili non appare concepibile risolvere con demolizioni le tante, spesso grandi edificazioni inutili e vergognose, non appare altrettanto concepibile che i molti privati responsabili risolvano con demolizioni la grande quantità di abusi realizzati.

Consegue la necessità di ricercare soluzioni ragionevoli per i casi in qualche modo e se pur dolorosamente accettabili con provvedimenti del tipo "Misure Straordinarie" per l'insostenibilità di un grave fenomeno consolidato, procedere invece in tempi non infiniti alla eliminazione di quelli comunque non accettabili.

Le regolarizzazioni possibili ridurrebbero pesanti presenze estranee singole od in contesti edilizi regolari, contribuirebbero a ridurre la ricerca di ulteriori aree per edificazioni e quindi il deprecabile consumo di territorio, consumo di cui si deve considerare l'effetto altamente negativo sull'equilibrio dell'ambiente e che deve essere evitato il più possibile.

Inoltre fornirebbero disponibilità finanziarie alle Istituzioni, sia con le sanzioni sia con l'immissione nel sistema di tassazione ordinaria, per un ammontare dell'ordine di miliardi di euro.

La volontà di avere effettivamente una edificazione compatibile con il territorio deve già tenere conto di queste edificazioni negative di origine diversa che hanno determinato alterazioni ambientali gravi per molti aspetti e in particolare per l'irregolare incidenza sul sistema delle acque, sia per gli scarichi spesso dispersi in modo incontrollato sia per le tante alterazioni puntuali ma molto diffuse della originaria situazione dei piccoli e medi corsi d'acqua. L'urbanistica negoziata, concordata, condivisa deve peraltro capire e comprendere chi siano i soggetti della condivisione cioè i titolari del diritto di condividere, poi agire

di conseguenza.

Chi siano i titolari del diritto è semplice, sono i cittadini.

Per il procedimento occorre ricordare che quando la ricerca di condivisione non esisteva, esistendo invece l'idea di un progettista sia pur bravo o la volontà talora anche poco razionale di amministratori, l'conseguenza è stata la scarsa disponibilità o irritazione dei cittadini, particolarmente a decorrere dal ripristino del diritto elettorale, ad accettare progetti e normative imposte.

Anche quando è iniziato il processo di ricerca del parere o dell'assenso della popolazione, nonostante la presenza di strumenti predisposti di istruttoria pubblica, non sempre la condivisione è avvenuta. Tale ricerca avveniva su un progetto già predisposto o almeno concretamente impostato, di non facile comprensione ai più se non per la eventuale capacità o volontà dei presentatori.

In genere appare che la comprensione si sia concretizzata sufficientemente per i piani di recupero ove esiste una realtà consolidata e nota anche se per somma di singole situazioni.

Attualmente sembra che stia avanzando un più concreto concetto di ricerca, discussione, individuazione delle aspettative o desideri dei cittadini.

Aspettative e desideri che spesso esulano dalle espressioni della proprietà generica o da quella accentrata mentre appaiono avere maggior riscontro nella condizione della piccola proprietà.

Il piccolo proprietario in genere non ha correlazione con l'attività imprenditoriale, tende piuttosto ad essere un cittadino normale, ordinario, che considera suo il diritto edificatorio più quale cittadino che quale proprietario.

Del resto appare attuale pensare che l'urbanistica sia un fatto più del cittadino proprietario che della proprietà di per se stessa e quindi sia uno strumento per esercitare il diritto edificatorio.

Con considerazioni e situazioni esposte sembra possa concretamente capace di realizzarsi una Urbanistica condivisa capace di armonizzare l'edificazione con il valore e l'integrità del territorio.

# Affitti non registrati, la maxi-sanzione non è retroattiva

**LA REGOLA:**  
le nuove  
disposizioni  
non si possono  
applicare  
agli accordi  
stipulati prima  
dell'entrata  
in vigore  
avvenuta  
il 7 aprile 2011.

**S**i sgonfia la maxi-sanzione per i proprietari che non registrano il **contratto d'affitto**. Il Tribunale di Napoli (IX sezione civile), con la sentenza 11420/013 del 16 ottobre 2013, ha chiarito la retroattività del comma 8 dell'articolo 3 del decreto legislativo 23/2011, affermando così un'interpretazione che vede ridursi la sanzione alle sole violazioni degli obblighi fiscali per contratti stipulati dal 7 aprile 2011.

La sentenza, segnalata dal presidente dell'UPPI (piccoli proprietari), Giacomo Carini, prende le mosse da una causa intentata dal proprietario all'inquilino per **morosità**, dato che quest'ultimo non pagava il canone da sei mesi e le spese da due anni. L'inquilino si era opposto sostenendo che in realtà non era moroso, perché, a decorrere dall'aprile 2012, il canone mensile avrebbe dovuto essere ridotto a 217,27 euro (cioè un dodicesimo del triplo della rendita catastale). Il contratto, infatti, era stato firmato il 30 novembre 1996 ma non era mai stato registrato, quindi, in base al comma 8 dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011, sarebbe dovuta scattare la sanzione della riduzione del canone annuo, appunto, al triplo della rendita catastale. Il Tribunale, quindi, si è trovato a decidere se per i contratti formati prima del 7 aprile 2011 (data di entrata in vigore del Dlgs 23/2011) la norma fosse applicabile, cominciando a esaminare la legge 311/2004 (articolo 1, comma 346) che già prevedeva

la nullità dei contratti (non abitativi) non registrati, però a partire dal 1° gennaio 2005, chiarendo così l'irretroattività della sanzione della nullità. Inoltre, ha osservato il tribunale di Napoli, la disciplina del Dlgs 23/2011 non può trovare applicazione retroattiva.

In primo luogo perché esiste il principio generale delle Preleggi, articolo 11, che sancisce, tranne per le norme di carattere generale, che una disposizione legislativa può valere solo per il futuro, e nello stesso senso si muove la Cassazione (sentenza 5015/2003). Lo stesso principio era stato introdotto dal legislatore nello Statuto del contribuente (legge 212/2000).

Quindi, prosegue il Tribunale «la sanzione richiamata dal conduttore nella comparsa di costituzione e risposta, non deve trovare applicazione per quei contratti vergati antecedentemente all'entrata in vigore del decreto legislativo 23/2011. Negozi che quindi allo stato sono regolamentati dalla disciplina previgente introdotta dal comma 346 della legge 311 del 30 dicembre 2004».

Il Tribunale ha quindi concluso dando ragione in pieno al proprietario, perché, assodato che l'applicazione del Dlgs 23/2011 non era retroattiva, esistevano la gravità dell'inadempimento del conduttore né questi aveva fornito prova dell'inesistenza di dolo o colpa. E quindi ha dichiarato risolto per inadempimento il contratto di locazione.

*Saverio Fossati*

# Le distanze legali

**L**a proprietà privata, nel *corpus juris* italiano, fonda le sue radici nel diritto romano, in relazione al quale la proprietà era assoluta e dispositiva inerente ad ogni *res*, compresi gli esseri umani ridotti in schiavitù.

Solo con la Dichiarazione dei diritti dell'uomo del 1789 ed il Code Napoléon del 1804 si evolve la natura del diritto di proprietà, finalizzata anche a soddisfare le esigenze sociali della collettività. Questo principio è stato recepito e rafforzato dalla nostra Costituzione nell'art. 42.

Il diritto di proprietà consente al suo titolare, ex art. 832 cod. civ., di godere del bene in modo pieno, eccettuati i limiti che lo stesso codice civile e le norme di natura pubblicistica stabiliscono in forza dell'articolo *de quo* della Costituzione.

Uno di questi vincoli è dettato in tema di distanze legali tra manufatti. La disciplina prevista dall'art. 873 cod. civ., infatti, stabilisce che le costruzioni realizzate su fondi finitimi devono essere tenute a distanza di almeno tre metri, salvo diversa disposizione di regolamenti o di normative statali, a maggior ragione, quale la legge 2 febbraio 1974, n. 64, come modificato dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che stabilisce distanze superiori per le località soggette a movimenti sismici.

L'art. 873 citato, che ha il precedente storico nelle leggi romane dell'*iter limitare* e dell'*ambitus*, poi, nell'art. 571 del Codice Albertino, ha lo scopo di evitare che opere murarie producano situazioni dannose, pericolose e antiigieniche tra edifici.

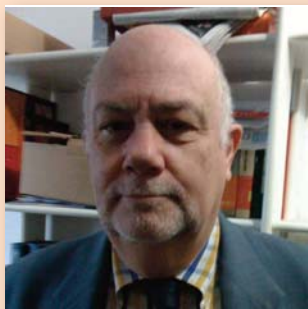
La distanza legale tra manufatti dello stesso fabbricato, ad esempio un condominio, deve essere computata tra gli sporti

che hanno le minori dimensioni, mentre quella tra differenti stabili dai punti di massima sporgenza. In ogni caso il legislatore, successivamente, è intervenuto per modificare il disposto codicistico, in particolare con l'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e l'art. 9 del pedissequo D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Quest'ultima normativa nel definire gli edifici in senso tecnico, ad esempio non lo sono le canne fumarie o le tende parasole, ha stabilito che la distanza minima tra i nuovi immobili deve essere di dieci metri, con l'eccezione per le ristrutturazioni di edifici siti in parti dei territori comunali interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale; la misura di dieci metri deve sempre essere rispettata, trattandosi di una norma inderogabile.

A tal proposito, si deve considerare costruzione, in senso tecnico-giuridico, qualsiasi opera stabile avente i caratteri della solidità e immobilizzazione, indipendentemente dalla sua altezza o sviluppo aereo e dal materiale impegnato per la sua realizzazione, ad esempio mattoni pieni, pietre o cemento armato.

Devono a tal fine essere computati gli oggetti che non abbiano una funzione meramente decorativa, le pareti finestrate non principali tra edifici contrapposti, allorché le pareti siano poste una di fronte all'altra in senso parallelo, nonché le sopraelevazioni.

La norma dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che non può essere derogata in *pejus* dai regolamenti comunali, come già riportato, deve essere interpretata nel senso che la distanza de qua è richiesta



anche nell'ipotesi che una sola delle pareti fronteggianti sia munita di finestre in qualsiasi zona di esse sussistano; il rispetto delle distanze si applica, quindi, anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre, indipendentemente che queste siano dell'edificio esistente ovvero di quello da realizzare (Cass. civ., Sez. II, 20 giugno 2011, n. 13547).

**Infatti, il precitato decreto stabilisce, anche, che nelle parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificati o nelle quali l'edificazione sia preesistente, e in tal caso la superficie coperta da costruzioni sia inferiore ad un ottavo, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, pur se una sola parete sia finestrata, e sempre che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri lineari. Ne consegue che, se un regolamento comunale contravviene a questa disposizione, le norme ut supra citate, prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica** (Cass. civ. Sezz. Unite, 7 luglio 2011, n. 14953).

La giurisprudenza amministrativa si è adeguata, stabilendo che il D.M. 1444/1968 ha una valenza direttamente precettiva, sino a comportare la disapplicazione degli strumenti urbanistici con esso contrastanti (Cons. Stato, Sez. IV, 27 ottobre 2011, n. 5759).

Per pareti finestate si intendono quelle con finestre qualificabili, come vedute come ha deciso sia la giurisprudenza ordinaria (Cass. civ., Sez. II, 30 aprile 2012, n. 6604) sia la giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato, Sez. IV, 22 gennaio 2013, n. 844).

Il rilievo determinante è che non si possa inspicere nell'altrui proprietà; ne consegue che sono escluse dalla normativa in esame le finestre solo lucifere, quali sono quelle aperte sul tetto in occasione di un recupero di un sottotetto (Cons. Stato, Sez. IV, 4 settembre 2013, n. 4451). Considerato che la distanza di dieci metri è *ex lege* quella minima, ben può un regolamento edilizio comunale disporre una distanza maggiore, ancorché sia concernente a un fondo de-

stinato ad uso agricolo; del resto il divieto di cui trattasi ha un carattere assoluto e prescinde dall'eventuale danno che può essere arrecato ai terzi (Cass. civ., Sez. II, 15 ottobre 2001, n. 12511).

La ratio della normativa, relativa alle distanze tra costruzioni, consiste da una parte nell'impedire che spazi troppo ristretti determinino intercapedini insalubri per gli edifici (Cons. Stato, Sez. IV, 12 giugno 2009, n. 3094) e, conseguentemente, dall'altra nel favorire la miglior coesistenza in un unico territorio dei proprietari di immobili, garantendo a questi una situazione ambientale igienica adeguata alle esigenze della vita attuale, quali soprattutto la fruizione di aria e di luce.

D'altronde la complessiva disciplina urbanistica trascende l'interesse dei privati, essendo stata dettata per salvaguardare le necessità pubbliche dell'intera collettività e proprio per questo motivo è inderogabile e cogente; gli interessati, pertanto, non possono derogarvi, ad esempio costituendo una servitù volontaria. La disposizione del, più volte richiamato art. 9, costituisce un principio inderogabile, *ut supra* dedotto, che vincola la potestà legislativa delle Regioni, la potestà regolamentare-pianificatoria dei Comuni e l'autonomia negoziale dei privati (TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 9 ottobre 2013, n. 4520).

Come affermato da valenti studiosi, l'efficacia delle norme regolamentari deriva direttamente dal rinvio che ne effettuano in particolare gli artt. 871, 872, 873 cod. civ. A favore di ciascun proprietario finitimo nasce un diritto soggettivo, per cui la violazione delle distanze *de quibus* ne determina, *ope legis*, una lesione; colui che ne ha subito le conseguenze, può pretendere la riduzione in pristino, senza che abbia subito un danno di natura patrimoniale, *ut supra* dedotto.

Pur tuttavia se ne sia derivato anche un danno, il leso può richiederne il risarcimento dei danni patiti ed eventualmente *patiendi*.

La domanda giudiziale deve essere esplicita in tal senso, senza riferimenti ad altri possibili diritti violati, quali un mancato rispetto dei confini esistenti tra le due

proprietà (Cass. civ., Sez. II, 18 luglio 2013, n. 17639).

In ogni caso la distanza deve misurarsi dalla facciata dell'edificio esistente e, se sussistano sporgenze con individualità autonoma, quali balconi e scale esterne, questi devono essere considerati come costruzioni, mentre se hanno natura complementare e accessoria non vanno tenute in considerazione, quali cornicioni o grondaie.

Infatti, la disciplina delle distanze legali si applica indistintamente a tutti i muri, esclusi quelli di cinta.

L'art. 9 D.M. 1444/1968 dispone anche le distanze che debbano sussistere nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, ad eccezione delle vie a fondo cieco. In questa fattispecie peculiare, legislativamente prevista, una deroga può essere prevista dai piani regolatori, esclusivamente se gli edifici formino oggetto di piani particolareggiati di edificazione e la strada sia già stata realizzata (Cass. ci., Sez. II, 19 gennaio 2012, n. 741).

In questo impianto normativo si è inserito l'art. 30 del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, concernente gli interventi necessari per il rilancio dell'economia italiana. L'articolo de quo introduce nel Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) l'art. 2 bis e la collocazione è significativa, in quanto fa salva la distinzione della competenza tra Stato, Regioni e Comuni; per questi ultimi Enti la possibilità di legiferare è condizionata dalle norme statali inderogabili e prelettive.

Infatti, soltanto con la recente normativa le Regioni possono dettare disposizioni derogative a quanto stabilito dal D.M. 1444/1968. Vi è da rilevare, però, che la lettera 0a) del primo comma dell'art. 30 citato è inserita nel titolo secondo, capo primo, del D.L. 69/2013, che inerisce in generale alle semplificazioni e in particolare alle semplificazioni amministrative; e in realtà le restanti lettere del medesimo comma e alcuni ulteriori commi dell'articolo riguardano il permesso di costruire, la



segnalazione certificata di inizio attività e il certificato di abitabilità, per i quali sono state previste concrete agevolazioni "burocratiche" e che, quindi, possono costituire un effettivo incentivo per realizzare nuove opere edilizie.

La rubrica della lettera del comma in esame recita "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" e si riferisce ad ogni tipologia di insediamenti quali abitazioni residenziali, fabbricati produttivi, aree a parcheggi, ma anche a zone a verde, lasciando così ad intendere, a mio parere, che il principio di salubrità ambientale deve pur sempre essere salvaguardato; del resto lo stesso legislatore precisa che la definizione o la revisione degli strumenti urbanistici devono essere comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario della zona di intervento e nel rispetto di specifiche aree territoriali. Non si deve neppure dimenticare che la disposizione de qua è stata prevista dalla legge di conversione n. 98/2013, con la conseguenza che non costituisce un corpus organico con le restanti disposizioni, ut supra dedotto.

È difficile, però, comprendere la ratio della norma e l'interpretazione più probabile è rappresentata dall'intenzione di voler incrementare l'attività edificatoria con possibili modifiche alla sagoma e all'altezza degli edifici siti nelle zone A) e C) e a quelli antistanti a strade pubbliche, sempre nel rispetto dell'ambiente, latu sensu inteso, per garantire la miglior qualità della vita ai cittadini e nel rispetto delle caratteristiche degli edifici storici e artistici.

# La nuova tassazione sulle compravendite immobiliari dal 2014

In assenza di ulteriori novità, il 1° gennaio 2014 entrerà in vigore l'art. 10 del DLgs 14 marzo 2011, n. 23 (c.d. decreto sul federalismo fiscale municipale), che aveva a suo tempo disposto la riforma della tassazione degli atti di trasferimento immobiliare, dal punto di vista delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. In particolare, l'art. 10 del DLgs 23/2011 ha disposto che, dal 1° gennaio 2014, gli atti di trasferimento immobiliare non saranno più soggetti alle molteplici aliquote dell'imposta di registro di cui all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, ma solo alle due seguenti aliquote:

- 2%, quando saranno applicabili le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" e delle relative pertinenze;
- 9%, per ogni altro atto di trasferimento di immobili o di diritti reali immobiliari oppure costitutivo di questi ultimi.

Nei due casi indicati, se dall'applicazione delle aliquote del 2% o del 9% risulterà un importo per imposta di registro inferiore ad Euro 1.000,00, dal 1° gennaio 2014 sarà comunque dovuto il minimo di Euro 1.000,00.

## **Eliminazione di tutte le esenzioni e le agevolazioni sugli atti di trasferimento oneroso di immobili**

Di grandissima rilevanza è la soppressione, dal 1° gennaio 2014, di ogni esenzione o agevolazione sugli atti di trasferimento oneroso di immobili o diritti reali immobiliari o di costituzione di questi ultimi, anche se previste in leggi speciali, le cui fattispecie confluiranno all'interno della nuova aliquota del 9%. Allo stato attuale, di esenzioni e agevolazioni ne esistono

moltissime, alcune "storiche" ma che rispondono a necessità sociali ed economiche tuttora presenti. Dal 1° gennaio 2014, non troveranno, quindi, più applicazione i seguenti trattamenti ai fini dell'imposta di registro:

- l'aliquota dell'8% per i trasferimenti di aree edificabili;
- l'aliquota del 7% per i trasferimenti di fabbricati e pertinenze;
- l'aliquota del 15% per i trasferimenti di terreni a soggetti diversi da IAP;
- l'aliquota del 3% per i trasferimenti di immobili di interesse storico, artistico o archeologico;
- l'aliquota dell'1% per i trasferimenti di fabbricati o porzioni di fabbricati abitativi esenti dall'IVA ex art. 10, comma 1, n. 8-bis del DPR 633/72, a favore di imprese di rivendita immobiliare, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni;
- l'imposta fissa per i trasferimenti a favore dello Stato o di enti pubblici territoriali o consorzi tra di essi costituiti;
- l'imposta fissa per i trasferimenti di immobili situati all'estero;
- l'imposta fissa per i trasferimenti a favore di ONLUS, in presenza delle condizioni individuate dalla nota *Il-quater*;
- l'imposta fissa per i trasferimenti a favore di ex IPAB;
- l'aliquota dell'1% per i trasferimenti aventi ad oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati.

**Esenzione dall'imposta di bollo e dalle tasse ipotecarie e applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella nuova misura fissa di Euro 50**



Dr.  
Jean-Claude Mochet  
UPPI Valle d'Aosta

Gli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso che verranno assoggettati all'imposta di registro nella misura del 2% o 9%, in base alle norme sopra citate, e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il Catasto e i registri immobiliari, dal 1° gennaio 2014 saranno esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e assoggettati alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00 ciascuna.

**Aumento da Euro 168 ad Euro 200 delle imposte di registro, ipotecaria e catastale fisse per atti diversi da quelli soggetti alla nuova misura di Euro 50**

L'art. 26, comma 2, del DL 104/2012, ha stabilito che l'importo di ciascuna delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale che, in base a disposizioni vigenti prima del 1° gennaio 2014 era fissato nella misura di € 168,00, da tale data sarà elevato ad € 200,00. Questo aggravio di € 32,00 per ciascuna delle tre imposte riguarderà tutti gli atti non assoggettati ad imposta di registro con aliquota del 2% o del 9%, posto che a questi ultimi, come

detto, le imposte ipotecaria e catastale si applicheranno nella nuova misura di € 50,00. L'aumento ad € 200,00 si applica a tutti gli atti, anche a quelli non aventi contenuto immobiliare, ma solo nel caso in cui la loro attuale misura fissa di registro sia di € 168,00. Restando nell'ambito immobiliare, pertanto, non saranno interessati a questo aumento i contratti di locazione in quanto per essi l'imposta fissa di registro è rimasta di € 67,00, mentre sarà elevata da € 168,00 ad € 200,00 l'imposta fissa di registro per la registrazione dei contratti di comodato di beni immobili e per gli atti soggetti a IVA.

L'aumento si applicherà anche per gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal 1° gennaio 2014, gli atti pubblici formati dal 1° gennaio 2014, le donazioni fatte dal 1° gennaio 2014, le scritture private autenticate dal 1° gennaio 2014, le scritture private non autenticate presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014, le denunce (di contratti verbali) presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014, le formalità di trascrizione e di rinnovazione eseguite a decorrere dal 1° gennaio 2014, le domande di annotazione presentate a decorrere dal 1° gennaio 2014.

**In sintesi:**

Fattispecie	Tassazione		fino al	dal
			31.12.2013	1.1.2014
<i>Trasferimento fabbricato abitativo senza agevolazione prima casa</i>	Fuori campo IVA	Registro	7%	9%
		Ipotecaria	2%	€ 50,00
		Catastale	1%	€ 50,00
	Esente da IVA	Registro	7%	9%
		Ipotecaria	2%	€ 50,00
		Catastale	1%	€ 50,00
	Imponibile IVA	IVA	10% o 22%	10% o 22%
		Registro	€ 168,00	€ 200,00
		Ipotecaria	€ 168,00	€ 200,00
<i>Trasferimento fabbricato abitativo con agevolazione prima casa</i>	Fuori campo IVA	Registro	3%	2%
		Ipotecaria	€ 168,00	€ 50,00
		Catastale	€ 168,00	€ 50,00
	Esente da IVA	Registro	3%	2%
		Ipotecaria	€ 168,00	€ 50,00
		Catastale	€ 168,00	€ 50,00
	Imponibile IVA	IVA	4%	4%
		Registro	€ 168,00	€ 200,00
		Ipotecaria	€ 168,00	€ 200,00
<i>Trasferimento fabbricato strumentale</i>	Fuori campo IVA	Registro	7%	9%
		Ipotecaria	2%	€ 50,00
		Catastale	1%	€ 50,00
	Esente da IVA	Registro	€ 168,00	€ 200,00
		Ipotecaria	3%	3%
		Catastale	1%	1%
	Imponibile IVA	IVA	22%	22%
		Registro	€ 168,00	€ 200,00
		Ipotecaria	3%	3%
		Catastale	1%	1%



# La “mediaconciliazione”

**C**on il recepimento legislativo con modifiche del testo del Dlgs 28.10.2010 l'istituto della mediazione entra a pieno diritto nell'ordinamento, noi dell'UPPI dobbiamo farci carico della sua diffusione, applicazione e gestione nella maniera più seria ed efficiente, essendo una risposta snella ai bisogni di certezza del diritto che affliggono il nostro mondo della piccola proprietà immobiliare.

Esaminando le modifiche più significative al decreto ci appare la volontà del Legislatore di incoraggiare il più possibile l'utilizzo della “mediazione delegata” (a parte l'altra modifica al codice di procedura civile introdotta con l'art. 185 bis).

I legali dell'UPPI dovranno insistere presso i Magistrati perché ciò accada in assoluto, nell'interesse dei propri clienti-soci posto che ciò risulta possibile in ogni momento e grado del processo e dell'iter procedurale (salvo il momento delle precisazioni delle conclusioni).

Infatti:

a) il giudice, in tale opzione, non deve più “invitare” le parti ma “deve disporre l'esperimento di mediazione”;

b) “Il provvedimento di cui al periodo precedente indica l'organismo di mediazione”.

La lettera h) del comma 1 dell'art. 23 appare la modifica procedurale di maggior rilievo.

Infatti, il precedente termine di quindici giorni per la data del primo incontro è modificato in : “un primo incontro di programmazione, in cui il mediatore verifica con le

parti le possibilità di proseguire il tentativo di mediazione, non oltre trenta giorni”.

Più tempo quindi per le parti chiamate per comprendere il meccanismo ed “attrezzarsi” alla partecipazione alla mediazione.

La modifica, in qualche maniera correlata, che abbrevia i termini per lo svolgimento della mediazione in tre mesi e non più quattro, appare funzionale alla economicità temporale e quindi alla efficienza dell'impatto sociale della mediazione nelle controversie.

Alla novità dell'incontro di programmazione, va aggiunta la novità che regola la tariffa, infatti:

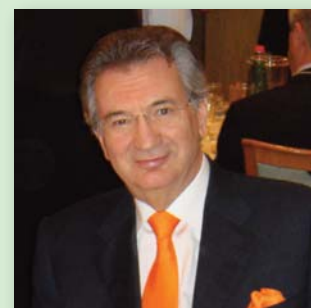
1. se all'incontro di programmazione intervengono entrambe le parti e dopo questo incontro il procedimento prosegue (al di là del suo esito), queste debbono le indennità di mediazione come da tariffa di Regolamento.

2. se al termine dell'incontro di programmazione, il procedimento non può continuare e in quella stessa sede si forma il processo verbale di mancato accordo, le parti non hanno obblighi economici se non il rimborso delle spese vive documentate (raccomandate, ecc).

Per quanto riguarda il resto dell'impianto normativo sulla mediazione null'altro cambia sul piano operativo rispetto alla normativa pregressa che fu posta nel nulla con il noto (tardivo) intervento della Consulta che eccepì l'eccesso di delega nella produzione del Decreto Legislativo (ora con la dignità di legge formale).

L'unica vera novità è quella che prevede

**Una normativa  
protagonista  
nel mondo  
della proprietà  
immobiliare**



*Prof.  
Gilberto Baldazzi*

che gli avvocati delle parti partecipano (re-  
munerati dalle parti anche per il primo in-  
contro che viceversa è gratuito rispetto alla  
attività dell'Organismo prescelto) obbliga-  
toriamente a tutte le fasi della mediazione  
e il verbale di conciliazione, se da loro sot-  
toscritto, ha effetto esecutivo; inoltre gli  
avvocati, se iscritti all'albo sono di diritto  
mediatori. È evitato infatti agli stessi di  
acquisire il titolo mediante il corso di 50  
ore ma resta l'obbligo di:

- 1) iscriversi ad un organismo (di norma  
quelli specialistici prevedono l'esclusiva)
- 2) frequentare i corsi di aggiornamento  
biennali di 18 ore (e riteniamo che il bien-  
nio debba essere conteggiato dal mo-

mento dell'iscrizione all'organismo, men-  
tre per gli altri il biennio decorre dall'ac-  
quisizione del titolo)

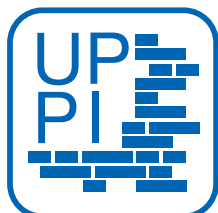
- 3) acquisire il tirocinio assistito ad almeno  
20 procedure.

L'UPPI nelle varie articolazioni provinciali  
e sezionali per offrire una adeguata com-  
pleta assistenza è bene che contragga con-  
venzioni con Organismi specializzati di  
Conciliazione per assistere con il supporto  
della propria struttura e dei propri legali i  
Proprietari che hanno necessità di veder ri-  
solti rapidamente e con poca spesa i con-  
flitti che insorgono in connessione alla loro  
proprietà.





**U.P.P.I.**  
**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
**e**  
**UNION PANEUROPEENNE DE LA PROPRIÉTÈ IMMOBILIÈRE**



**10 dicembre**  
**GIORNATA EUROPEA**  
**DELLA CASA**

**10-12-1294**  
**Traslazione a Loreto**  
**della Casa di Nazaret**

**10-12-1948**  
**Adozione dichiarazione**  
**universale**  
**dei Diritti dell'Uomo**

**10-12-2000**  
**Promulgazione dei Diritti**  
**Fondamentali**  
**dell'Unione Europea**