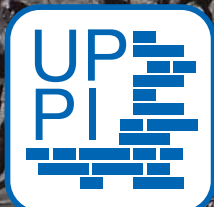


# UPPI nazionale

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





**N. 1/2014**

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

**Direttore**

arch. Marco Ravera

**Comitato redazionale**

avv. Francesco Liore  
arch. Paolo Allasio  
arch. Marco Ravera

**Direzione**

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

**Progetto grafico e stampa**

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



## Sommario

**Lettera del Presidente Nazionale dell'U.P.P.I.  
al Presidente del Consiglio e Ministri**

avv. Gabriele Bruyère.....p. 3

**Dall'ottocentesco Art. 664 del Codice Napoleone alla normativa del 1934 fino alla Legge 220 di riordino del 2012 e correttivi di "ieri" Dl 145 del 2014**

Gilberto Baldazzi ..... p. 7

**Riscaldamento autonomo, centralizzato o "contabilizzato"?**

avv. Pamela Franchini .....p. 8

**Abusivismo - ieri, oggi, poi?**

Mario Romagnoli, Alberto Troianiello ..... p. 10

**Una giornata dedicata alla casa**

avv. Nerio Marino ..... p. 11

**Alle Banche è sempre tutto dovuto?**

Paolo Tommasino ..... p. 12

**La Corte Costituzionale annulla i Commi 8 e 9 Art. 3 Dlgs. 23/11**

avv. Marco Gaito ..... p. 16

**IMU e canone concordato**

Delegazione U.P.P.I. Spoleto ..... p. 18

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



# Lettera del Presidente Nazionale dell'U.P.P.I.



**Al Sig. Presidente del Consiglio dei Ministri Matteo Renzi**  
**Al Sig. Ministro dell'Interno Angelino Alfano**  
**Al Sig. Ministro della Giustizia Andrea Orlando**  
**Al sig. Ministro della Infrastrutture e dei Trasporti Maurizio Lupi**  
**Ai Parlamentari tutti**

Roma, 20 maggio 2014

Egregi Signori,  
a nome ed in rappresentanza dell'U.P.P.I.,  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, della  
quale mi onoro di essere il Presidente Na-  
zionale sono a rappresentare quanto segue:  
l'UPPI, come noto, è una grande Associa-  
zione che, sino dalla sua costituzione a Ge-  
nova il 18 Giugno 1974 tutela ed affianca i  
cittadini in tutte le problematiche relative  
alla casa che è un diritto costituzionalmente  
garantito e che deve restare tale.

L'UPPI, annovera tra i suoi principi fonda-  
mentali di cui al noto Manifesto della Piccola  
Proprietà Immobiliare:

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

L'UPPI è una realtà ed una forza sindacale che rappresenta in tutto il territorio italiano e all'estero un considerevole ed importante numero di piccoli proprietari, e non è mai stata trascurata nelle consultazioni per la introduzione di nuovi provvedimenti che riguardano la casa o per la modifica di quelli esistenti anche perché ne ha pienamente diritto essendo stata riconosciuta essere a carattere nazionale dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a sensi della Legge 311/73.

In merito al decreto "Piano Casa", oggi approvato, tuttavia, stranamente, l'UPPI non è stata assolutamente interpellata, e la mancanza di specifici colloqui diretti ha senza dubbio inciso sull'approvazione di una norma, camuffata da emendamento, ancora una volta palesemente **incostituzionale** e della quale evidentemente i parlamentari non si sono resi pienamente conto, come purtroppo accade da tempo.

Ho già fatto presente altre volte, che in questo grave momento nel quale l'Italia attraversa senza dubbio uno dei periodi più difficili della sua storia recente il cosiddetto bene rifugio mattone è oggi più che mai fonte di perplessità e problematiche di diversa natura anche e soprattutto economica e fiscale, ma nel momento dell'insediamento di questo Governo davano speranza le dichiarazioni sulla fine del rigore ed dei sacrifici, che si sono necessariamente affrontati e si stanno ancora affrontando, soprattutto all'insegna dell'equità, anche se di equità nel comparto "casa", me lo si permetta, non se ne è vista molta.

I piccoli proprietari che erano pronti ovviamente ai necessari sacrifici che si prospettavano per fronteggiare la situazione economica, come tutti gli italiani, ma alla luce dei provvedimenti che sono stati emessi, tra l'altro, in palese violazione del dettato costituzionale **non possono non evidenziare di essere sempre e solo loro ad essere di fatto unico oggetto di nuove, inique e, senza dubbio, sconvenienti vessazioni che i proprietari, i piccoli proprietari non sono più disposti a sopportare, e decisamente non sopportabili.**

Egregi Signori,  
la Corte Costituzionale con sentenza n. 50 in data 14 Marzo 2014 ha dichiarato la **incostituzionalità** per eccesso di delega delle disposizioni **dell'art. 3 commi 8 e 9** del



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

Dlvo 14/3/2011 n. 23 che, nell'introdurre la cedolare secca prevedeva che *per i contratti non registrati a decorrere dalla regolarizzazione fiscale il conduttore che denunciava al Fisco le omissioni anche parziali da parte del proprietario, in punto di assolvimento degli obblighi relativi alla imposta di registro, sia relativamente alle imposte dirette, otteneva il diritto ad un contratto di quattro anni più quattro, insieme con la fissazione del canone in misura pari al triplo della rendita catastale.*

Palese il duplice effetto perverso delle predette norme che oltre a causare conseguenze devastanti alla categoria dei proprietari non hanno certo provocato alcun aumento del gettito fiscale visto che, per otto anni il canone veniva commisurato ad un importo quasi sempre irrisorio, con ciò tradendo la loro stessa finalità di recuperare il minor gettito fiscale conseguente alla introduzione della cedolare secca. Dette norme erano spiegabili soltanto con la volontà di inserire una sanzione di tale gravità, (collegata alla delazione da parte del conduttore, il quale riceveva in cambio un vero e proprio premio), che si sarebbe diffuso un clima di timore tale da scoraggiare il mancato adempimento dei proprietari alle proprie obbligazioni nei confronti del fisco. E palese la incostituzionalità di tali norme anche in ordine, specificatamente, agli artt. 76 e 2 l. 42/2009, in riferimento allo Statuto dei Contribuenti l. 212/2000 che all'art. 10 co.3 prescrive che *"le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto"*.

L'UPPI certamente non sostiene e non vuole giustificare in alcun modo qualsiasi violazione fiscale e non vuole eludere la legge o ingannarla ma sente l'esigenza di affermare che vi è assoluta necessità di un pieno rispetto della Costituzione anche per *favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione* I nostri valori e la nostra coscienza ci impediscono pertanto di accettare ulteriori vessazioni manifestamente contrarie ai principi intangibili della Costituzione Italiana, particolarmente se confermate nel tempo.

E' noto ed istituzionale (forse sarebbe meglio introdurre di nuovo l'insegnamento della Educazione Civica nelle scuole dell'obbligo) che dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza della Corte Costituzionale sulla Gazzetta Ufficiale è fatto divieto di considerare efficace la legge; ed è noto che **si tratta di un divieto erga omnes che non ammette ignoranza**, basata sulla presunzione di conoscenza che di-

scende dalla pubblicazione predetta (Cfr. per tutti G. ZAGREBELSKY, *La giustizia costituzionale*, Imola, 1988, pag. 262). Dopo la dichiarazione di incostituzionalità di una legge decisa dalla Corte, cessa la soggezione dell'Autorità alla legge riconosciuta invalida, e questa cessa di valere non solo come norma dei fatti futuri, ma anche come criterio di valutazione dei fatti passati, sicché questi sono da giudicare, quando siano ancora suscettibili di giudizio, come se la norma di legge non fosse mai esistita. Si tratta di un effetto di annullamento puro e semplice, che cancella la norma incostituzionale dall'ordinamento giuridico.

La dichiarazione di illegittimità costituzionale (avuto riguardo al precetto costituzionale violato, alla disciplina dettata dalla norma riconosciuta costituzionalmente illegittima e alla natura del rapporto disciplinato da quest'ultima) ha efficacia *ex tunc* - gli effetti della declaratoria di illegittimità costituzionale di una norma di legge sono disciplinati dall'art. 136 della Costituzione, ai cui sensi la norma dichiarata illegittima appunto *"cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione"* - salvo il limite degli effetti irrevocabilmente prodotti dalla norma incostituzionale (situazioni e rapporti divenuti incontrovertibili per il maturarsi di termini di prescrizione o di decadenza, o perché definiti con giudicato, etc.), e comporta pertanto la caducazione degli effetti non definitivi e, nei rapporti ancora in corso di svolgimento, anche degli effetti successivi alla pubblicazione della sentenza della corte costituzionale.

E' anche pacifico che la dichiarazione di incostituzionalità opera ineluttabilmente, come detto, **erga omnes**, anche fuori dell'ambito del rapporto processuale in cui è stato sollevato l'incidente di incostituzionalità.

Ciò posto, **il giudicato costituzionale NON può essere violato da alcuno, ed il giudicato costituzionale è violato** non solo quando il legislatore emana una norma che costituisce una mera riproduzione di quella già ritenuta lesiva della Costituzione, ma anche laddove la nuova disciplina miri a perseguire e raggiungere comunque esiti corrispondenti, cioè quando mira a disciplinare sotto il profilo sostanziale in modo analogo la materia regolata dalle norme precedentemente dichiarate incostituzionali e dunque, per ciò stesso, viola l'art. 136 Cost., peggio ancora se procrastina nel tempo, gli effetti di norme che nel nostro ordinamento NON esistono più!!

Nota, tra l'altro, è la sentenza n. 350 in data

3/12/2010, nel giudizio di legittimità costituzionale instaurato, tra l'altro, dal Presidente del Consiglio allora in carica con ricorso notificato il 5-9 marzo 2010, depositato l'11 marzo 2010 con la quale si eccepeva che la disposizione legislativa della Provincia di Bolzano oggetto di quel giudizio violava l'art. 136, primo comma della Costituzione., in quanto aveva introdotto una disposizione sostanzialmente identica ad altra già dichiarata incostituzionale.

La Corte Costituzionale ribadiva che aveva più volte affermato (ex multis, sentenze n. 262 del 2009, n. 78 del 1992, e n. 922 del 1988) che, *perché vi sia violazione del giudicato costituzionale, è necessario che una norma ripristini o preservi l'efficacia di una norma già dichiarata incostituzionale*. In particolare, nel chiarire la portata del primo comma dell'art. 136 Cost., la Corte ha precisato che *il rigore del citato precetto costituzionale impone al legislatore di "accettare la immediata cessazione dell'efficacia giuridica della norma illegittima", anziché "prolungarne la vita" ... e che "le decisioni di accoglimento hanno per destinatario il legislatore stesso, al quale è quindi precluso non solo il disporre che la norma dichiarata incostituzionale conservi la propria efficacia, bensì il perseguire e raggiungere, "anche se indirettamente", esiti corrispondenti a quelli già ritenuti lesivi della Costituzione"* (sentenze n. 223 del 1983, n. 73 del 1963 e n. 88 del 1966).

Non vi è necessità di molti commenti o di particolari interpretazioni. E non vi è necessità di ribadire che il predetto art. 136 della nostra Costituzione, non ancora modificato per fortuna, DEVE ESSERE RISPETTATO DAL LEGISLATORE E DAI PARLAMENTARI TUTTI.

Non è stato così.

E gravissimo appare quanto posto in essere con l'approvazione dell'emendamento (che non riguardava tra l'altro in alcun modo il decreto Piano Casa) proposto dall'On. Mirabelli *a salvaguardia* - si noti - *degli effetti di disposizioni in materia di contratti di locazione (cioè dell'art. 3 commi 8 e 9 del Dlgs n. 23/2011, norma DICHIARATA INCOSTITUZIONALE dalla Corte!!)*

Dispone assurdamente, e quanto mai incredibilmente, l'emendamento divenuto art. 5 comma 1 ter in sede di conversione del DL 28/3/2014 n. 47:

***"Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015 gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3 commi 8 e 9 del decreto legislativo 14***

***marzo 2011"***.

Pertanto, nonostante nel nostro ordinamento la sopracitata norma non esista più - con decorrenza dalla sua entrata in vigore - a seguito della dichiarazione di incostituzionalità, fino al 31 dicembre 2015 gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione rientranti in detta norma in ogni caso sarebbero salvati. E questa ulteriore illegittima disposizione, che prolunga nel tempo gli effetti di disposizioni già dichiarate incostituzionali in una anteriore decisione costituzionale e che dunque è finalizzata esclusivamente a raggiungere "esiti corrispondenti" e che viola palesemente il dettato dell'art. 136 della Costituzione, è stata approvata nonostante la Commissione Affari Costituzionali abbia correttamente fatto presente l'esistenza di questa problematica ai deputati.

I piccoli proprietari, me vi verrà consentito per quanto sopra detto, si sentono veramente presi in giro e, di certo, ancora una volta non tutelati in alcun modo da alcuno e meno che meno, purtroppo, da questo Governo e da questo Parlamento, in cui si cercato e si è tentato di credere ma, ancora una volta, invano.

Egregi Signori,

i proprietari di casa, i piccoli proprietari di casa NON possono continuare ad essere considerati dallo Stato Italiano solo come "limoni da spremere" e continuare solo a pagare per il solo fatto di avere acquistato, spesso con enormi sacrifici un immobile.

Egregi Signori,

i proprietari di casa, i piccoli proprietari di casa che, senza dubbio, sono quelli che hanno contribuito alla rinascita del nostro paese dopo la guerra e che hanno fornito anche alle classi meno abbienti la possibilità di trovare quell'alloggio che le istituzioni non erano in grado di fornire NON possono sobbarcarsi ulteriormente, e *sine die*, il gravoso peso di un risanamento economico italiano senza mai avere in cambio NULLA e il NIENTE, ma solo manovre impostate sulla sovrattassazione a tutti i livelli della casa che così come impostata serve solo ad impoverire ulteriormente il paese, i piccoli proprietari, e uno dei carri portanti della nostra economia, il settore immobiliare.

Neanche una sacrosanta sentenza della Corte Costituzionale ha impedito a lor signori di continuare a porre in essere una ulteriore manovra contro i proprietari in violazione dello stesso dettato costituzionale.

Una simile manovra non può pertanto essere assolutamente condivisa dall'UPPI, che

provvederà immediatamente a dare corso a quanto è in suo potere, *in primis* nelle aule giudiziarie, attraverso i mezzi di informazione e con manifestazioni *ad hoc* affinché venga posto nel nulla questo attacco ai principi costituzionali che non possono e non devono "mai" venire meno a garanzia di quanto la stessa Costituzione prevede per la proprietà immobiliare, per i proprietari, per i piccoli proprietari di casa.

Egredi Signori, non ci sarà allora da stupirsi quando i proprietari di casa, che dovranno subire, sino ad una nuova pronuncia della Corte Costituzionale i devastanti effetti di una norma ancor più incostituzionale di prima quale quella del citato art. 5 1 ter della conversione in legge del DL n. 47/2014 daranno inizio nei confronti dello Stato Italiano e, se potranno, dei suoi rappresentanti che hanno approvato una norma di legge pur essendo a conoscenza della sua incostituzionalità, alle opportune azioni di risarcimento del danno Auspico allora, **e mi rivolgo a Lei, Signor Presidente del Consiglio**, sperando che almeno Ella voglia prestare ascolto alla voce dell'UPPI, che il Suo governo, *melius re pensata*, voglia rimediare a questo *monstrum* cui è stato dato luogo con l'approvazione dell'emendamento di cui sopra, al fine di riportare quanto meno nell'ambito della legalità costituzionale il provvedimento di conversione in legge del DL denominato Piano Casa.

E auspico che abbia maggiori strumenti per individuare in concreto soluzioni meno gravose per i piccoli proprietari, e più idonee a garantire il rispetto della Costituzione favorendo ed agevolando il risparmio per la proprietà dell'abitazione cui è legata l'edilizia che è uno dei più importanti cardini dell'economia nazionale: e mi riferisco a tal proposito anche al concetto di "morosità incolpevole" introdotto negli ultimi tempi ma che non viene dichiarato a seguito di un corretto giudizio civile, bensì dai Comuni con addirittura graduazione degli sfratti da parte dei Prefetti nonostante che anche in merito si sia già espressa da tempo la Corte Costituzionale rilevando la incostituzionalità di una simile ingerenza.

Già oggi si sono aggravati i segnali di impoverimento generale ed in particolare per quelle categorie che più di altre ruotano intorno al bene casa (mediazioni e compravendite immobiliari in crollo, mancanza di manutenzioni agli edifici con inevitabili invecchiamenti delle città, settore edilizio gravemente fermo o seriamente in difficoltà

con conseguenti licenziamenti delle maestranze delle imprese, amministratori di condominio in crisi per l'aumento delle morosità dei condomini sia per quanto attiene le spese di gestione che quelle di riscaldamento) che impongono una seria riflessione del governo ed una diversa impostazione nella materia. Per parte nostra, Le garantiamo Signor Presidente, sin d'ora impegno e disponibilità, in considerazione all'esperienza quarantennale dell'UPPI nel settore casa con scrupolo ed abnegazione, quali promotori di appropriate soluzioni per la istituzionale tutela della proprietà immobiliare e dei piccoli proprietari, ed anche per quanto attiene le problematiche condominiali con riferimento alla nuova legge sul del condominio.

Auspico infine che tutto quanto detto sopra non venga cestinato, come avvenuto a volte in passato, perché questa volta i proprietari di casa, i piccoli proprietari di casa, non sono disponibili a farsi cestinare; perché sono veramente stanchi e non ce la fanno più non avendo più risorse di alcun genere. Pensi Signor Presidente ai piccoli proprietari (quelli veramente piccoli) molti dei quali vivono di pensione - perché i giovani non riescono nemmeno ad accedere all'acquisto di una casa - che a malapena riescono a fare fronte alle spese di condominio e non sanno come fare per pagare le tasse gravanti sull'immobile dovendo scegliere se pagare le une o le altre; e peggio ancora alle morosità di un alloggio acquistato con i sacrifici di una vita e locato per avere un piccolo reddito e che non sanno come gestire le morosità dei propri inquilini (che addirittura vengono chiamate incolpevoli).

Signor Presidente, non sarebbe meglio pensare che oltre all'incolpevolezza della morosità dell'inquilino - a volte di comodo - c'è la sicura incolpevolezza del proprietario che non riesce a pagare tasse e spese laddove è costretto a subire la morosità ?

Signor Presidente, non sarebbe meglio forse, invece del provvedimento di proroga degli effetti di una norma incostituzionale, pensare di sgravare dalle tasse i piccoli proprietari che subiscono una morosità incolpevole?

Nell'attesa, in ogni caso, i piccoli proprietari daranno corso immediato a quanto sopra detto perché la Costituzione va rispettata da tutti, perché le sentenze della Corte Costituzionale vanno rispettate da tutti, anche e soprattutto dal legislatore, perché le sentenze della Magistratura vanno rispettate da tutti e perché anche i piccoli proprietari ed i loro sacrifici vanno rispettati ed oggi, una volta di più non sono stati rispettati.

E così non si può continuare.



# Dall'ottocentesco Art. 664 del Codice Napoleone alla normativa del 1934 fino alla Legge 220 di riordino del 2012 e correttivi di "ieri" Dl 145 del 2014

**Ma non basta...  
Da riformare è  
la mentalità  
dei proprietari  
che UPPI  
istruirà  
creando nel  
contempo  
strutture  
centralizzate  
condominali di  
sostegno alla  
persona.**

7

**È** in corso di pubblicazione il regolamento previsto con Decreto Ministeriale studiato dal sottosegretario Cosimo Ferri per la formazione degli amministratori di condominio. UPPI non si sottrarrà dall'impegno alla attivazione di corsi ad alta qualificazione anche con strutture apposite controllate come l'Istituto Nazionale Consulenti Immobiliari (INCI) d'intesa con libere Università, ma...

Ma ciò che conta e troverà impegno della nostra organizzazione è la formazione dei condomini e nuove strutture condominiali. Da palestra di controversie "bagatellari" a luogo di intese e tolleranza reciproca, strutture centralizzate per l'assistenza agli anziani e portatori di problemi fisici, accoglienza con asili nido condominiali, palestre condominiali, centri di recitazione e svago per il tempo libero.

E' questo l'impegno di UPPI per un Disegno di Legge che consenta al condominio di organizzare servizi per i condòmini ed ospiti per alleggerire con il volontariato "interno" la spesa pubblica dei servizi.

I condomini non sono semplici "vicini" ma soggetti destinati ad avere rapporti permanenti destinati a protrarsi nel tempo in epoche nelle quali i bisogni degli anziani,

delle mamme, ed oltre realtà di "oggi" potranno essere i bisogni del "domani": i "nuovi" condòmini pensino al futuro!

La "riforma" del condominio non è conclusa ma solo iniziata!

L'UPPI a fronte della preparazione degli amministratori secondo le norme in corso di emanazione, svolgerà corsi per i "condòmini" per istruirli sui loro diritti ma anche sui loro doveri.

L'UPPI redigerà a breve una proposta di legge per i servizi centralizzati di assistenza e tempo libero nei condomini quale ulteriore risposta sociale.

In un testo anticipatore di tutto ciò (Giuffrè 1975 "SOCIOLOGIA DEL CONDOMINIO") che raccolse le relazioni di insigni giuristi nell'omonimo convegno "sociologia del condominio" che organizzai in quell'anno insieme a Gino Terzago a Palazzo Vecchio, tali temi furono fin da quel tempo sottolineati... ora le nuove generazioni che avranno il pregio di non disperdere il lavoro dei loro padri, dovranno attuare le nuove risposte ai bisogni comuni a che la nostra legislazione in merito da compriamente regolatrice passi ad aperture sul nuovo modo di intendere la proprietà condivisa.



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

# Riscaldamento autonomo, centralizzato o “contabilizzato”?

Vantaggi e svantaggi a confronto

8

Quasi l'80% del fabbisogno energetico di una famiglia è impiegato per il riscaldamento della casa e per la produzione di acqua calda sanitaria. A fronte del continuo aumento dei prezzi dei combustibili, è evidente come il risparmio energetico costituisca un tema fondamentale per le famiglie.

Senza pretesa di esaustività, si metteranno a confronto i vantaggi e gli svantaggi dei principali sistemi di riscaldamento domestico negli edifici: il riscaldamento autonomo, il riscaldamento centralizzato, il riscaldamento “contabilizzato”.

Il principale vantaggio dell'**impianto autonomo** è senza dubbio il grado di libertà nella scelta degli orari di accensione e nella regolazione della temperatura.

Non solo. Questo tipo di impianto permette anche di riscaldare solo le stanze utilizzate, poiché non sempre è necessario accendere tutti i radiatori, ben potendo i detti essere regolati su temperature diverse.

Con questo sistema si paga *teoricamente* soltanto ciò che si consuma e per il tempo in cui se ne ha bisogno, tanto che lo si considera ideale per coloro che trascorrono molto tempo fuori casa o che usano l'abitazione come seconda casa o la vogliono affittare.

In realtà, diversi fattori possono influenzare i consumi; tra questi, *in primis*, l'isolamento delle pareti. Si potrebbe infatti verificare sottrazione di calore da parte dell'appartamento adiacente quando in questo il riscaldamento è spento, con conseguente aumento dei consumi nell'unità in cui è acceso.

Non bisogna poi trascurare lo svantaggio

di dover gestire da soli la caldaia: i costi di manutenzione non sono trascurabili, poiché per legge il soggetto che occupa l'appartamento (sia esso proprietario, inquilino, usufruttuario, ecc) è responsabile in prima persona dell'efficienza e della sicurezza dell'impianto, per cui dovrà farlo visionare annualmente affidando la manutenzione e le eventuali riparazioni a ditte specializzate. Ciò, in ogni caso, non elimina il “rischio sicurezza” poiché non è detto che gli altri proprietari/occupanti gli appartamenti dell'edificio ottemperino con la stessa diligenza alla manutenzione della propria caldaia.

Negli **impianti di riscaldamento centralizzato**, invece, esiste una sola caldaia che produce calore per più appartamenti contemporaneamente. La caldaia è più potente e più costosa di una singola caldaia autonoma, ma dovendosi suddividere il costo tra più condomini, l'onere individuale è inferiore rispetto a quello di un impianto autonomo.

Una caldaia di grandi dimensioni, inoltre, ha una resa termica migliore rispetto a quella di tante caldaie individuali ed una potenza termica minore rispetto alla somma delle potenze che occorrono per tanti impianti autonomi.

Di conseguenza, dal punto di vista dei consumi, i costi diminuiscono, perché la spesa totale per il combustibile sarà inferiore a quella per tante caldaie autonome.

Sul fronte della sicurezza e della gestione dell'impianto, ogni opera di manutenzione e riparazione è affidata all'amministratore del condominio, tenuto a risponderne in proprio ed in via esclusiva, mentre sui condomini graverà l'obbligo di pagare la pro-



pria quota sulle spese condominiali per il riscaldamento.

Ciò premesso, il principale svantaggio è l'impossibilità di scegliere l'orario di accensione e di spegnimento dell'impianto nonchè la temperatura in base alle proprie esigenze: le fasce orarie sono decise dall'assemblea condominiale e difficilmente soddisferanno le differenti esigenze dei condomini, con inevitabili ricadute in termini di litigiosità in sede assemblea condominiale.

Non solo. Se l'impianto non è stato ben progettato ed equilibrato si potrebbero verificare temperature diverse nelle diverse zone dell'edificio asservito: gli appartamenti all'attico, quelli a nord o d'angolo potrebbero risultare più freddi rispetto a quelli ai primi piani, o esposti a sud, o interni. In simili ipotesi, l'aumento della temperatura - chiesto ed ottenuto dai condomini penalizzati - ha l'effetto di surriscaldare gli appartamenti più caldi e di sprecare calore, producendo un nuovo squilibrio.

Va anche detto che essendo la spesa per il consumo di combustibile ripartita fra i vari condomini sulla base dei millesimi di proprietà, la stessa prescinde dall'effettivo consumo ed utilizzo dei singoli appartamenti, avvantaggiando decisamente coloro che trascorrono molto tempo in casa. Una terza via è rappresentata dall'**impianto centralizzato con la contabilizzazione individuale del calore e la termoregolazione autonoma delle temperature.**

Questa tecnologia permette di gestire in modo autonomo il riscaldamento all'interno del proprio appartamento, pur in presenza di una caldaia unica per tutto

l'edificio. Ciò si realizza utilizzando il vecchio impianto centralizzato (purchè in regola) con l'aggiunta di un sistema di apparecchiature, ovvero: 1) installando su ogni singolo radiatore un apparecchio elettronico - *ripartitore di calore* - che registra la quantità di calore emessa dall'elemento sul quale è applicato, misurando (contabilizzando) il consumo effettivo di calore dell'appartamento; 2) applicando ad ogni radiatore una *valvola termostatica autoazionata* che consente al singolo utente di scegliere la temperatura ambiente desiderata e gli orari di riscaldamento.

E' evidente come tale sistema permetta di beneficiare dei vantaggi economici di una caldaia centralizzata, pagando però soltanto la parte di riscaldamento comune utilizzata e con la libertà di scegliere le temperature e gli orari che più soddisfano le proprie esigenze.

In ordine ai costi, va precisato che una quota fissa stabilita dall'assemblea condominiale (di solito in misura del 15-20%) sarà ripartita in base ai millesimi di proprietà a compensazione dei costi comuni (quali, ad esempio, la gestione dell'impianto, la manutenzione della caldaia, ecc.), mentre la parte restante verrà suddivisa in base ai consumi contabilizzati effettivi.

In conclusione, se è vero che resta comunque difficile poter scegliere direttamente il tipo di impianto perché già presente al momento dell'acquisto di una casa, è altrettanto vero che la situazione di partenza può sempre essere migliorata, trasformando ed innovando servendosi delle nuove tecnologie, ma anche attraverso un consumo consapevole e responsabilizzato attento agli sprechi.

# ABUSIVISMO ieri, oggi, poi?

**I**l decreto legge 78/2010 e la legge di conversione 30-07-2010 n.122, nel quadro di misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, richiedevano la dichiarazione di aggiornamento catastale per gli immobili non già regolarmente risultanti nel catasto stesso entro il 31-12-2010. Il fine fiscale espressamente dichiarato nel loro testo era il motivo primario dei provvedimenti più che l'intento della corretta condizione e corrispondenza del catasto alla realtà degli immobili. La dichiarazione richiesta peraltro assumeva un sostanziale carattere di autodenucia per opere realizzate senza le necessarie e specifiche autorizzazioni comunali. Ne è derivato il fatto che nonostante alcune azioni condotte dallo Stato, in particolare dalla Dirigenza degli uffici provinciali catastali competente, oggi Agenzia Entrate, pochi proprietari hanno ottemperato ed il risultato del provvedimento di legge è stato quasi nullo.

È evidente da tempo che provvedimenti di legge tali da imporre o da determinare fondati timori di conseguenze troppo gravose per i cittadini e da pretendere l'attualizzazione da parte di questi non ottengono risultati consistenti.

Oggi si ripresenta ancora, essenzialmente per due motivi di diversa natura, la necessità e la opportunità di una riconsiderazione della situazione dell'abusivismo.

Un primo motivo deriva dalla definitiva approvazione alla Camera del ddl "Delega al governo recante disposizioni per sistema fiscale più equo e trasparente e orientato alla crescita" che all'articolo 2 contiene la riforma del catasto. Tale articolo al comma 1 b) indica la previsione di strumenti da porre a disposizione dei Comuni e della Agenzie Entrate atti a facilitare, tra l'altro, l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento degli immobili abusivi. Considerando il titolo e la presumibile importanza della Delega appare evidente già per questo la riconsiderazione della situazione dell'abusivismo.

Un secondo evidente e pressante motivo dipende dal degrado determinato al territorio dall'abusivismo abbandonato a sé stesso. La ormai ordinaria sequenza di pericolosi fenomeni di maltempo con effetti aggravati dalla cattiva situazione del territorio ne è riprova.

Il degrado derivante dall'abusivismo è facilmente valutabile ma altrettanto è valutabile l'effetto negativo della incapacità di ridurlo. La semplice affermazione della sua irregolarità e la attribuzione di una condizione quasi peccaminosa irresolubile non producono nulla.

Occorre affrontare il caso di demolizione necessaria, il caso di riduzione di consistenze abusive, il caso di possibile regolarizzazione.

Per i due primi casi occorre un provvedimento di legge logico ed attuabile, per esso è urgente che Governo e Parlamento comincino a pensarvi, abbandonando abituali timori ed assumendo le responsabilità del loro compito. È da ritenere utile un confronto con le associazioni sindacali riconosciute della proprietà, normalmente equilibrate nelle loro proposte, con le associazioni ambientaliste, pregevoli per la loro funzione, affinché possano riconoscere anche la positività di altrui proposte e la conseguenza negativa di una stasi ormai troppo lunga.

Per il terzo caso, quello della regolarizzazione, non è logico pensare che la risoluzione possa derivare da ampio ricorso dei proprietari all'art 36- accertamento di conformità- del D.P.R 380/2001, sia per la necessità della doppia conformità' al passato ed al presente, condizione inapplicabile per i casi di irregolarità un poco superiori a quelle in effetti puramente formali, sia con la eccessivamente elevata onerosità dell'oblazione. Per questa procedura appare utile una revisione che consenta una attuazione più ampia.

Ad obiezioni che una risoluzione possa essere quasi un perdono condizionato del complesso anche grave di affronti portati da cittadini al territorio e all'ambiente, si può ricordare che similmente hanno operato Stato, Regioni, Enti Pubblici vari. Infatti una loro dissennata ed ampia costruzione di opere, che avrebbero dovuto essere pubbliche, come ospedali, scuole, aeroporti, tratti di strade, edifici direzionali complessi di vario genere, opere non terminate, inutilizzate ed inutilizzabili perché ideate senza ragione o peggio dovute a motivi immorali ed illeciti, come noto per ampia diffusione di stampa e televisione, ha prodotto un altrettanto rilevante complesso di insulti a territorio ed ambiente.



Mario Romagnoli  
U.P.P.I. Latina

Alberto Troianiello  
U.P.P.I. Latina

# Una giornata dedicata alla casa

**L**'UPPI International, costituita a Sorrento l'8.11.1996 e l'Union Paneuropéenne de la Propriété Immobilière costituita a Strasburgo il 16.04.1999, diramazioni oltre i confini nazionali dell'UPPI, fondata a Genova il 18.06.1914, da tempo si sono rese promotrici di due eclatanti iniziative destinate a lasciare un segno nella storia: fare ufficializzare dalla Commissione Europea di Bruxelles la data del 10 dicembre "Giornata Europea della Casa" e dalla Santa Sede far proclamare la Madonna di Loreto, la cui festività cade appunto il 10 dicembre, protettrice della casa.

Come si sa Loreto è il luogo dove è conservata la "Casa Santa" (traslazione avvenuta il 10.12.1294).

La Chiesa riconosce la sacralità della casa, quale tempio della famiglia, procedendo alla tradizionale benedizione pasquale: vorremmo d'ora in poi che la casa sia affidata anche alla protezione divina.

Lo chiedono i nostri associati di fede cristiana sparsi in tutto il mondo che molto spesso, investendo i loro risparmi nell'acquisto della casa hanno affrontato rinunce di ogni genere per assicurare a sé e ai propri congiunti uno spazio protetto dove formare e far crescere la propria famiglia.

Mai come in questi tempi in cui i vari governi si ostinano a perseguire politiche disgregatrici della famiglia che si attuano

anche attraverso un inusitato accanimento impositivo sulla casa, si sente il desiderio di affidarla alla protezione divina.

Sappiamo che l'iniziativa ha riscosso molti consensi presso il Vaticano, essendo la questione già approdata davanti alla Congregazione Pontificia deputata ad esprimere il parere sulla questione.

Parallelamente si sta premendo presso la Commissione Europea di Bruxelles perché il 10 dicembre sia ufficialmente proclamato "Giornata Europea della Casa", ricorrendo proprio in quella data altri importanti eventi storici.

Infatti, il 10 dicembre 1948 avvenne l'adozione della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo; il 10 dicembre 2000 la promulgazione dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea.

A corollario si ricorda come il 10 dicembre 1847 una moltitudine di genovesi, si stima fossero almeno 35 mila, si recarono a piedi sulle alture della città presso il Santuario di Ns. Signora di Loreto per sciogliere il voto fatto perché le loro case fossero liberate dall'oppressione straniera. In quella occasione fu intonato per la prima volta sul sagrato della Chiesa l'inno di Mameli.

Queste straordinarie coincidenze devono far ritenere che l'iniziativa possa trovare consenso sia presso la comunità cristiana che presso quella laica.



Avv.  
Nerio Marino



# Alle Banche è sempre tutto dovuto?

**Si ampliano i fronti di verifica della correttezza delle clausole e dei conteggi dei contratti bancari e finanziari e aumentano le tutele per i clienti**

## La Banca e l'usura

**N**ell'immaginario collettivo l'usuraio è stato sempre visto come il delinquente singolo o l'organizzazione malavitosa che, in maniera occulta e truffaldina, presta soldi a strozzo.

Per contro gli Istituti e gli intermediari creditizi hanno goduto di una sorta di patente generalizzata di legalità tant'è che, quanto meno fino a pochi anni fa, non è mai stata seriamente messa in dubbio la correttezza dei contratti bancari e finanziari, tanto da far assurgere gli estratti-conto autocertificati dalla banca ai sensi dell'art. 50 del TUB (Testo Unico Bancario) a fonte unilaterale e privilegiata di veridicità delle scritture nei confronti dei clienti.

Questo atto di fiducia nel sistema bancario è stato in molti casi ben riposto, tanto che bisogna riconoscere che lo sviluppo economico del dopoguerra ed il boom degli anni successivi è stato possibile in larga misura grazie all'intervento economico degli istituti di credito.

L'evoluzione del mercato e la privatizzazione del settore, tuttavia, hanno via via fatto emergere ed esaltato le logiche del profitto imprenditoriale, il che di per sé non va criminalizzato, purché ovviamente non si travalichino i limiti della legalità, della buona fede, della trasparenza e del corretto bilanciamento degli interessi negoziali delle parti. In ogni caso, complice forse l'aurea di "potere forte" attribuito al comparto bancario e finanziario, quest'ultimo ha goduto indubbiamente del favore della classe politica e del legislatore.

Considerato che gli organismi bancari e finanziari posseggono indiscutibilmente una competenza giuridico-economica e tecnico-contabile di assoluta eccellenza, connessa ed intrinseca con la natura stessa dell'attività creditizia, è sembrato (e talvolta sembra ancora) un tabù anche solo dubitare della correttezza dell'operato delle banche.

Si può mai credere, infatti, che gli istituti di credito possano praticare tassi usurari?

Quando mai, infatti un correntista, un mutuatario, un contraente di un leasing o di un finanziamento si è permesso di mettere in discussione l'esattezza e la correttezza delle somme chieste in restituzione o, per altri versi, la serietà di una proposta di investimento?

La crisi economica globale, causata in primo luogo dal mondo finanziario ed i ripetuti scandali che hanno investito tale settore, ci ha reso tutti un po' più consapevoli, se vogliamo anche più diffidenti, nei confronti degli strumenti bancari e finanziari.

Oggi siamo certo più prudenti ed attenti, anche se dobbiamo ammettere che per il passato ben poca accortezza è stata da noi prestata in occasione della sottoscrizione dei contratti e dei prodotti bancari e finanziari, pur con la effettiva discolpa della barriera della complessità e tecnicità quasi sempre insormontabile da parte di un comune utente.

Nonostante tutto da oltre un decennio la giurisprudenza va rafforzando l'input della legge 7 marzo 1996, n. 108 che ha introdotto le modifiche dell'art. 644 del Codice Penale e dell'art. 1815 del Codice Civile.

Alcune pronunce della Corte di Cassazione, implementate dai giudici di merito e, non da meno, dalle decisioni dei tre collegi dell'Arbitro Bancario Finanziario -istituto sconosciuto ai più, ma la cui autorevolezza è ben nota e affatto disattesa dagli istituti bancari e finanziari coinvolti- hanno evidenziato diverse rimarchevoli criticità nel settore creditizio ponendo le basi per molte vittorie dei clienti nei confronti dell'operato delle Banche.

Esaminiamo qualche spunto d'interesse.

## Il TEGM e il tasso-soglia usura

Il Tasso Annuo Effettivo Globale Medio (TEGM) indica il tasso medio per una determinata operazione bancaria ed è pubblicato ogni trimestre dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed è liberamente reperibile, assieme a tutta la serie storica, sul sito istituzionale internet della Banca d'Italia.

Tale valore serve per verificare che in concreto che il tasso d'interesse corrispettivo (cioè quello utilizzato per il calcolo del piano di ammortamento e delle rate) ed applicato al finanziamento, mutui inclusi, non si collochi oltre i limiti di usura.

A partire dal 14 maggio 2011 (entrata in vigore del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, c.d. "decreto sviluppo" pubblicato sulla G.U. del 13 maggio 2011, n.110), il "tasso soglia" o "tasso di usura" è determinato aumentando il TEGM di un quarto, a cui si aggiunge un margine fisso di ulteriori quattro

punti percentuali, con l'avvertenza finale che in ogni caso la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali; in precedenza il tasso soglia era rappresentato più semplicemente dal TEGM aumentato della metà.

In tutti i contratti di finanziamento è poi contenuta anche la clausola di determinazione dell'interesse di mora da corrispondere in caso di inadempimento, normalmente indicata come maggiorazione di alcuni punti percentuali (spread) dell'interesse corrispettivo.

### **Gli interessi a qualsiasi titolo convenuti che superino la soglia sono considerati usurari ed il mutuo diventa gratuito**

La Corte di Cassazione, Sez. I, 9 gennaio 2013, n. 350 ha stabilito che *"ai fini dell'applicazione dell'art. 644 c.p., e dell'art. 1815 c.c., comma 2, si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo, quindi anche a titolo di interessi moratori"*.

Il riferimento agli "interessi a qualunque titolo convenuti" rende plausibile l'assunto -e qui sta la novità- secondo cui il tasso soglia riguarda anche gli interessi moratori.

Se in un mutuo gli interessi, compresi anche quelli di mora oltre alle spese pattuite, superano il tasso soglia previsto nel trimestre di stipula del contratto si potrà far dichiarare la nullità della clausola relativa alla pattuizione degli interessi.

Sarà perciò applicabile l'articolo 1815, comma 2, c.c. -che esprime un principio giuridico valido per tutte le obbligazioni pecuniarie- per cui il mutuo usurario si convertirà forzosamente in mutuo gratuito.

Il che comporterà il diritto alla restituzione al cliente degli interessi già pagati e, per le rate future, il pagamento alla banca del solo capitale residuo.

La portata della decisione non è di poco momento poiché nella pratica si possono riscontrare effettivamente alcuni contratti affetti da siffatta anomalia.

Infatti finora non è stato attribuito un gran peso "contrattuale" alla determinazione dell'interesse di mora in quanto ritenuto circoscritto al solo momento patologico dell'obbligazione, tanto più che esso non risulta deliberatamente ricompreso nemmeno nelle rilevazioni del TEGM.

Tuttavia se, come detto, si intendono usurari gli interessi "anche di mora" che superano il limite stabilito dalla legge nel momento di conclusione del contratto, ove ricorra in concreto tale ipotesi non si potrà negare l'effetto punitivo per la banca consistente nell'azzeramento tout court degli interessi.

Va precisato che allorché l'applicazione dell'interesse moratorio sia prevista come

"sostitutiva" e non come additiva rispetto all'interesse corrispettivo, ai fini della verifica del superamento del c.d. tasso soglia anti-usura, i due tassi non andranno tra loro sommati (cfr. Arbitro Bancario Finanziario, Collegio di Napoli, Decisione n. 5877 del 20 novembre 2013).

La precisazione è utile perché, ferma la bontà del principio affermato dalla Cassazione, molti operatori e molte società di consulenza senza scrupoli si sono lanciati nell'avvio indiscriminato di tutta una serie di contenziosi fondando l'annullamento degli interessi sulla semplicistica somma algebrica del tasso corrispettivo e dell'intero tasso di mora, senza un serio approfondimento caso per caso, ingenerando così aspettative spesso illusorie e destinate probabilmente al rigetto giudiziario.

### **Il tasso di interesse indicato nel contratto è nullo per sua mancata indicazione univoca e ad esso si sostituisce il tasso legale**

Il caso sottoposto alla Sezione specializzata in materia d'impresa del Tribunale di Milano e deciso con la sentenza del 30 ottobre 2013, n. 13676 riguardava due mutui immobiliari accessi con la stessa banca in epoche diverse, con piano di ammortamento alla francese, senza problemi di "usura", ma nei quali l'astrusità e la complicazione delle clausole di calcolo degli interessi portavano ad una sostanziale "incertezza" degli interessi da corrispondere.

La complessiva clausola contrattuale contenuta in entrambi i mutui prevedeva insieme un tasso fisso (preso a base per il calcolo delle quote di rimborso del capitale), delle restituzioni rateali calcolate col sistema dell'ammortamento di un prestito a rate costanti (c.d. sistema alla francese) e un tasso variabile (pari a un mezzo del tasso nominale annuo Euribor più uno spread dell'1%). La consulenza tecnica disposta dal Tribunale ha accertato che in realtà, a seconda dell'applicazione dei criteri, si poteva pervenire addirittura a tre risultati differenti nel calcolo degli interessi.

*"Le clausole contrattuali relative alla determinazione degli interessi corrispettivi delle somme date a mutuo, pur apparendo di per sé analitiche, si risolvono, da un punto di vista matematico-finanziario, in enunciati non danti luogo ad una univoca applicazione ma richiedenti la necessità di una scelta applicativa tra più alternative possibili, ciascuna delle quali comportante l'applicazione di tassi di interessi diversi: il che vale a dire che tali clausole, da un punto di vista giuridico, non soddisfano il requisito della determinatezza o determinabilità del loro oggetto, richiesto dalla disciplina dei contratti ex artt. 1418, 1346 cc a pena di nullità, come costantemente affermato, in materia di mutuo,*

dalla giurisprudenza di legittimità (cfr., ad esempio, Cass. n.12276/2010, secondo la quale "affinchè una convenzione relativa agli interessi sia validamente stipulata ai sensi dell'art. 1284, terzo comma, cod. civ., che è norma imperativa, deve avere forma scritta ed un contenuto assolutamente univoco in ordine alla puntuale specificazione del tasso di interesse.").

Conseguentemente la sezione specializzata del Tribunale milanese ha sancito la nullità delle clausole dei due contratti di mutuo relativamente al saggio degli interessi e alla costruzione dei piani di ammortamento ed ha sostituito alle clausole nulle la previsione di cui al terzo comma dell'art.1284 c.c. vale a dire il tasso dell'interesse legale su quote capitali costanti, ferma la durata e la cadenza delle rate negozialmente previste, rideterminando ovviamente anche i piani di ammortamento per il futuro.

Ne è seguita, in pratica, la condanna della banca alla restituzione in favore del cliente della differenza tra l'importo degli interessi già pagati (e dichiarati nulli) e l'importo di quelli rideterminati a tasso legale per un ammontare di Euro 138.471,09 e di Euro 69.235,52 (si trattava di due mutui accesi il primo nel 2002 per Euro 1.000.000 e l'altro nel 2004 per Euro 500.000), oltre alla rifusione in favore del cliente di tutte le spese di lite.

Non è infrequente nella pratica e nella diffusione di formule contrattuali sempre più complicate, che la determinazione degli interessi sia pattuita dalla banca mediante formulazioni complesse, con riferimenti a criteri misti o alternativi, con conseguente non certa determinabilità del meccanismo di calcolo degli interessi.

In questi casi i mutuatari hanno buon gioco nel valere tale vizio contrattuale ed ottenere la rideterminazione legale degli interessi con evidente risparmio di bel po' di danaro.

### **Il termine di prescrizione per la ripetizione di quanto indebitamente pagato alla banca e la differenza tra versamenti "ripristinatori" e "solutori" negli affidamenti bancari**

Uno dei cavalli di battaglia dei contenziosi che hanno visti coinvolti gli Istituti bancari è costituito dalla pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione del 2 dicembre 2010, n. 24418 in tema di apertura di credito bancario (fido).

La Suprema Corte ha stabilito che il termine di prescrizione di dieci anni per la ripetizione delle somme corrisposte alla banca a titolo di interessi anatocistici, previa declaratoria di nullità della relativa clausola, mentre decorra dalla data di effettivo pagamento soltanto per i versamenti aventi natura solutoria mentre decorra dalla data in cui si è estinto

il saldo di chiusura del conto per quanto riguarda i versamenti aventi natura "ripristinatoria" del fido.

Per pagamenti ripristinatori si intendono quelli versati entro il limite del fido in virtù del normale andamento del contratto di affidamento, mentre quelli solutori attengono alla restituzione di somme erogate dalla banca extra fido e cioè oltre (o in assenza) del fido.

La conseguenza pratica è di sicuro interesse per i conti correnti e gli affidamenti più vecchi poiché la banca risulterà esposta alla verifica di quanto preteso -e quindi risponderà per tutte le anomalie ed irregolarità commesse- durante l'intero corso del rapporto e non solo limitatamente a quanto incassato o preteso nell'ultimo decennio.

Il riconoscimento in epoche molto remote anche di piccoli scostamenti a favore del correntista può infatti comportare ripercussioni favorevoli ben maggiori con il passare del tempo: in questi casi la ricostruzione contabile dei movimenti, via via depurati da quelli illegittimi o irregolari, può determinare, a catena, una sensibile riduzione, se non addirittura l'azzeramento, della successiva esposizione entro ed extra fido ed il ribaltamento dei risultati del saldo finale a tutto vantaggio per il cliente della banca.

Per effetto di tutto ciò molte realtà, soprattutto imprenditoriali e commerciali, hanno tratto corpose restituzioni di somme indebitamente incassate dagli istituti di credito in epoche risalenti.

Anche in questo caso è opportuna una analisi circostanziata ed attendibile della situazione prima di intraprendere azioni risarcitorie e per questo la indiscussa serietà e professionalità dei consulenti UPPI sapranno valutare, orientare e consigliare per il meglio gli associati proprietari, consumatori ed imprenditori che sospettino irregolarità nei rapporti concretamente intrattenuti con le banche o con le finanziarie.

### **La definitiva eliminazione dell'anatocismo bancario**

Da ultimo va segnalato che con la legge di stabilità 2014 è stata sancita la finale eliminazione dell'anatocismo bancario, cioè del fenomeno della produzione di ulteriori interessi sugli interessi già maturati.

Anche se la formulazione della norma appare piuttosto contorta nella sua applicazione, la volontà del legislatore conferma il divieto nell'ordinamento bancario che gli interessi periodicamente capitalizzati siano fonte di ulteriori interessi.

#### **LE NORME DI LEGGE CITATE:**

##### **Art. 1815 Codice Civile - Interessi**

1. Salvo diversa volontà delle parti, il mutuatario deve corrispondere gli interessi al mu-



tuante. Per la determinazione degli interessi si osservano le disposizioni dell'articolo 1284.

II. Se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

#### **Art. 1283 Codice Civile - Anatocismo**

I. In mancanza di usi contrari, gli interessi scaduti possono produrre interessi solo dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza, e sempre che si tratti di interessi dovuti almeno per sei mesi.

#### **Art. 1284 Codice Civile - Saggio degli interessi**

I. Il saggio degli interessi legali è determinato in misura pari al 3 per cento in ragione d'anno. Il Ministro del tesoro, con proprio decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana non oltre il 15 dicembre dell'anno precedente a quello cui il saggio si riferisce, può modificarne annualmente la misura, sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno. Qualora entro il 15 dicembre non sia fissata una nuova misura del saggio, questo rimane invariato per l'anno successivo.

II. Allo stesso saggio si computano gli interessi convenzionali, se le parti non ne hanno determinato la misura.

III. Gli interessi superiori alla misura legale devono essere determinati per iscritto; altrimenti sono dovuti nella misura legale.

#### **Art. 644 Codice Penale - Usura**

I. Chiunque, fuori dei casi preveduti dall'articolo 643, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari, è punito con la reclusione da due a dieci anni e con la multa da euro 5.000 a euro 30.000.

II. Alla stessa pena soggiace chi, fuori del caso di concorso nel delitto previsto dal primo comma, procura a taluno una somma di denaro od altra utilità facendo dare o promettere, a sé o ad altri, per la mediazione, un compenso usurario.

III. La legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari. Sono altresì usurari gli interessi, anche se inferiori a tale limite, e gli altri vantaggi o compensi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e al tasso medio praticato per operazioni similari, risultano comunque sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità, ovvero all'opera di mediazione, quando chi li ha dati o promessi si trova in condizioni di difficoltà economica o finanziaria.

IV. Per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e

delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito. V. Le pene per i fatti di cui al primo e secondo comma sono aumentate da un terzo alla metà:

1) se il colpevole ha agito nell'esercizio di una attività professionale, bancaria o di intermediazione finanziaria mobiliare;

2) se il colpevole ha richiesto in garanzia partecipazioni o quote societarie o aziendali o proprietà immobiliari;

3) se il reato è commesso in danno di chi si trova in stato di bisogno;

4) se il reato è commesso in danno di chi svolge attività imprenditoriale, professionale o artigianale;

5) se il reato è commesso da una persona sottoposta con provvedimento definitivo alla misura di prevenzione della sorveglianza speciale durante il periodo previsto di applicazione e fino a tre anni dal momento in cui è cessata l'esecuzione.

VI. Nel caso di condanna, o di applicazione di pena ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei delitti di cui al presente articolo, è sempre ordinata la confisca dei beni che costituiscono prezzo o profitto del reato ovvero di somme di denaro, beni ed utilità di cui il reo ha la disponibilità anche per interposta persona per un importo pari al valore degli interessi o degli altri vantaggi o compensi usurari, salvi i diritti della persona offesa dal reato alle restituzioni e al risarcimento dei danni.

#### **Art. 644-ter Codice Penale - Prescrizione del reato di usura**

I. La prescrizione del reato di usura decorre dal giorno dell'ultima riscossione sia degli interessi che del capitale.

#### **Art. 1 D.L. 29 dicembre 2000, n. 394**

I. Ai fini dell'applicazione dell'art. 644 del codice penale e dell'art. 1815, secondo comma, del codice civile, si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono stati stabiliti o comunque convenuti, a qualunque titolo, indipendentemente dal momento del loro pagamento.

#### **Art. 1, comma 629, legge 27 dicembre 2013, n. 147 c.d. "legge di stabilità 2014"**

Il CICR stabilisce modalità e criteri per la produzione di interessi nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria, prevedendo in ogni caso che:

a) nelle operazioni in conto corrente sia assicurata, nei confronti della clientela, la stessa periodicità del conteggio degli interessi sia debitori che creditori;

b) gli interessi periodicamente capitalizzati non possono produrre interessi ulteriori che, nelle successive operazioni di capitalizzazione, sono esclusivamente sulla sorte capitale.

# La Corte Costituzionale annulla i Commi 8 e 9 Art. 3 Dlgs. 23/11

**L'Uppi ancora una volta si schiera con successo in difesa degli interessi dei proprietari!!**

16

**Q**uando fu emanato il dlgs 23/2011 ed in particolare l'art. 3 per quello che ci interessa, la novità della introduzione del regime fiscale della cedolare secca rese meno evidente ai più la contestuale entrata in vigore di una disposizione che da subito apparve agli operatori specializzati e più avveduti ingiusta ed ottusa sia da un punto di vista formale con evidenti profili di illegittimità costituzionale, sia da un punto di vista del contenuto eccessivamente sanzionatorio per la categoria dei proprietari, sia infine irrazionale proprio in ordine alla dichiarata volontà di sumentare il gettito fiscale. I commi 8 e 9, come noto, consentivano infatti al conduttore di denunciare al Fisco le omissioni anche parziali da parte del proprietario, in punto di assolvimento degli obblighi relativi alla imposta di registro, sia relativamente alle imposte dirette.

In tali casi il conduttore otteneva il diritto ad un contratto di quattro anni più quattro, insieme con la fissazione del canone in misura pari al triplo della rendita catastale. Dunque un duplice effetto perverso delle norme in oggetto che oltre a causare conseguenze devastanti alla categoria dei proprietari non avrebbero certo provocato di per sè stesse un'aumento del gettito fiscale visto che, per otto anni il canone sarebbe stato commisurato ad un importo quasi sempre irrisorio, con ciò tradendo la loro stessa finalità di recuperare il minor gettito fiscale conseguente alla introduzione della cedolare secca.

Le norme erano spiegabili soltanto con la volontà di inserire una sanzione di tale gravità, (collegata alla delazione da parte del conduttore, il quale riceveva in cambio

un vero e proprio premio), che si sarebbe diffuso un clima di timore tale da scoraggiare il mancato adempimento dei proprietari alle proprie obbligazioni nei confronti del fisco. Di qui le numerose ordinanze di rimessione alla Corte Costituzionale, tra cui il Tribunale di Firenze, dinanzi a cui fu sollevata dal sottoscritto la questione di costituzionalità in ordine tra gli altri agli artt. 76 e 2 l. 42/2009, in riferimento allo Statuto dei Contribuenti l. 212/2000 che all'art. 10 co.3 prescrive che "le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto".

Con sentenza depositata il 14/3/2014 la Corte Costituzionale ha annullato le citate norme a causa della assenza di delega o comunque addirittura del contrasto con i principi informatori della legge delega in particolare con riferimento a quanto appena richiamato.

Che succede a questo punto?

Anzitutto è bene anticipare che gli effetti pratici della sentenza saranno certamente oggetto di differenti interpretazioni da parte degli operatori ed in particolare degli avvocati che difendono rispettivamente locatori e conduttori, a seconda delle rispettive convenienze, per cui, di seguito, possiamo tracciare una ipotesi "a caldo" che dovrà peraltro trovare conferma "sul campo" nelle pronunzie della Magistratura.

Ciò premesso e dato per scontato che le sentenze di mero accoglimento della Corte Costituzionale producono in via di principio l'effetto di disapplicare la legge "ex tunc", con esclusione delle sentenze passate in giudicato e dei diritti c.d. "quesiti" o esau-

Avv.  
Marco Gaito

Tratto da  
"Il Sole 24 ore"  
del 16-03-2014

riti, dovremo anzitutto affermare che i contratti sorti in applicazione dei commi annullati dalla Corte risultino estinti o risolti a tutti gli effetti con conseguente reviviscenza dei precedenti contratti. Nel caso in cui a monte vi fosse stato un contratto di locazione, la conseguenza pratica successiva è che la autoriduzione del canone operata dal conduttore in forza della legge annullata diviene illegittima e costituisce una ipotesi di inadempimento sanzionata dalla possibilità per il locatore di richiedere la risoluzione del contratto e la conseguente condanna al rilascio. Nel caso invece di contratti verbali o di comodato la situazione risulta un pò più complessa. Possiamo brevemente immaginare le ipotesi più frequenti tutte comunque caratterizzate dalla avvenuta denuncia ex art. 3 co. 8 e 9:

- 1. regolare contratto di locazione scritto e sottoscritto dalle parti, ma non registrato, con conduttore che ancora occupa la unità immobiliare: (è il caso che ha portato alla ordinanza di rimessione del Tribunale di Firenze) in questo caso esiste un contratto valido tra le parti ed il locatore potrà agire o avrà già agito in giudizio contestando la illecita autoriduzione per ottenere la ordinanza di convalida ex artt. 5 l. 392/78 e 658 cpc. Paradossale la conseguenza che in molti casi il conduttore, nel presentare la prescritta denuncia ex artt. 3 co. 8 e 9 avrà pure registrato (così richiesto dai competenti uffici del registro) il contratto firmato inizialmente dalle parti, sanando pure la irregolarità fiscale e consentendo al locatore di agire in giudizio da subito (art. 13 l. 431/98).

- 2. regolare contratto di locazione scritto, ma non registrato con conduttore che ha riconsegnato la unità immobiliare nelle more con o senza un accordo transattivo a regolare la consensuale risoluzione del contratto: in questo caso il locatore potrebbe voler richiedere il pagamento delle somme che non ha conseguito a causa della illecita autoriduzione, ma occorrerà esaminare la consistenza e portata dell'accordo transattivo e valutare se abbia effetti novativi e/o risolutivi della pretesa del locatore o meno.

- 3. contratto verbale di locazione non re-

gistrato: In questo caso, poichè a seguito della entrata in vigore della legge 431/98 art. 1, la forma scritta per i contratti di locazione è prevista a pena di nullità, il locatore non potrà agire in forza di essa locazione, ma dovrà agire a mezzo di una causa ordinaria contestando la occupazione senza titolo della propria unità immobiliare e chiedendo la condanna dell'occupante al pagamento di una somma a titolo di indennità di occupazione.

- 4. contratto di comodato che avesse dissimulato una locazione: in questo caso il rapporto giuridico resterà regolato dal contratto di comodato ed occorrerà agire in via ordinaria a mezzo di una azione di risoluzione del contratto alla sua scadenza e conseguente condanna al rilascio. Nella stessa causa sarà possibile richiedere una somma sempre a titolo di indennità di occupazione a decorrere dalla scadenza del contratto di comodato.

Non entro nel merito della eventuale presenza dei vari accordi dissimulati che possano riscontrarsi e che producono conseguenze non preventivabili in via generale ed ovviamente vi potranno essere anche numerose altre ipotesi che andranno esaminate caso per caso con necessità di azioni ad hoc. Certo è che l'annullamento delle norme avrà effetti pesanti specialmente, da oggi, per tutti quei conduttori che hanno fatto affidamento su questa disgraziata normativa che fortunatamente è restata in vigore per un tempo abbastanza limitato così evitandosi danni più gravi. E sia chiaro che lo scrivente è assolutamente convinto della necessità di una efficace lotta all'evasione fiscale in questo come in ogni altro campo, ma è segno di vera e propria leggerezza o peggio incompetenza, introdurre norme e principi che, giustificati da tale giustificata intenzione, vanno ad incidere in modo chiaramente illegittimo sulla autonomia negoziale e sulla certezza dei rapporti giuridici tra privati tra l'altro senza alcun beneficio reale in termini economici per le entrate dello Stato e senza alcun segno di una seria riflessione sulle gravi conseguenze che come al solito restano sulla testa dei cittadini.

**Un successo dell'avv. Gaito e dell'Uppi di Firenze che ha dato impulso ed organizzato le azioni rivolte all'annullamento della infelice disposizione che risultava essere palesemente incostituzionale oltre che ingiusta e vessatoria.**





## Il Caso Spoleto

18

# IMU e canone concordato

**A**lcuni comuni, non molti per la verità, hanno concesso agevolazioni fiscali ai contratti a “canone concordato”, i quali hanno storicamente ormai dimostrato la loro efficacia nel calmierare il mercato e nel risolvere in molti casi il problema abitativo, in quanto le agevolazioni fiscali ai proprietari consentono canoni più accessibili per gli inquilini. In questa direzione anche la diversa aliquota della cedolare secca, recentemente abbassata e, da quanto ci riferisce il nostro Presidente (post del 24 gennaio) forse in via di ulteriore abbassamento.

E’ giusto quindi che anche i comuni facciano la loro parte, ora sull’Imu e poi sulla luc.

Riferiamo del percorso compiuto, con successo, dalla delegazione di Spoleto.

Innanzitutto ha ottenuto il riconoscimento formale con l’inserimento nell’ “Albo Comunale delle Associazioni”. Ciò, unitamente alla forza della UPPI come associazione nazionale, ha consentito di ottenere successivi incontri formali con le autorità competenti (all’epoca Assessore Paolo Proietti, Assessore Giancarlo Cintioli e Sindaco Daniele Benedetti).

Al termine di questo lavoro (a Spoleto svolto unicamente dalla UPPI) è stata recepita la opportunità di una aliquota Imu inferiore per i contratti concordati.

La apposita delibera, che ha posto l’Imu per le abitazioni secondarie al massimo possibile (10,6 per mille) ha però previsto la aliquota base dello 7,6 per mille per i concordati.

E questo è stato un primo successo.

Tuttavia nella quotidiana vita non contano solo i soldi. Anche le complicazioni e le perdite di tempo hanno il loro peso. A Spoleto non si usano complesse procedure come il riempimento di appositi moduli con criptici campi codificati, graduatorie, rimborsi successivi al pagamento.

E’ stata adottata una procedura molto semplice: è sufficiente consegnare all’Ufficio Anagrafe, che ne rilascia prontamente ricevuta, una copia registrata del contratto.

Ovviamente sarà indispensabile avvisare l’Ufficio Imu della risoluzione del contratto, che determina la cessazione della agevolazione. Pure per questo adempimento è stata prevista una procedura minimale: avviso in carta libera coi dati essenziali (parti, numero contratto, data di risoluzione).

Rimane il problema della conformità del testo contrattuale e del prezzo agli accordi comunali.

Per questa verifica il Comune ha deliberato di “delegare” la verifica ai sindacati. Per avere la aliquota agevolata Imu è necessario che il contratto depositato abbia il nulla osta di un sindacato proprietari o inquilini, e questo è un grosso riconoscimento alle associazioni di categoria.

Per completezza precisiamo che la delibera di Giunta riserva l’aliquota agevolata a chi affitta ad inquilino residente. Quindi il Comune va a controllare l’effettivo cambio di residenza.

Riferiamo di questa esperienza perché riteniamo possa essere una procedura, politica prima e amministrativa poi, da replicare.



**TABELLA DELLE VARIAZIONI DEL COSTO DELLA VITA PER OPERAI E IMPIEGATI RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL'ANNO PRECEDENTE  
PUBBLICATE DALLA GAZZETTA UFFICIALE AI SENSI DELL'ART. 81 LEGGE 392/78**

1978	GENNAIO		FEBBRAIO		MARZO		APRILE		MAGGIO		GIUGNO		LUGLIO		AGOSTO		SETTEMBRE		OTTOBRE		NOVEMBRE		DICEMBRE	
	G.U. 54	G.U. 89	G.U. 111	G.U. 137	G.U. 163	G.U. 206	G.U. 226	G.U. 263	G.U. 286	G.U. 332	G.U. 355	G.U. 328	G.U. 355	G.U. 328	G.U. 355	G.U. 328	G.U. 355	G.U. 328	G.U. 355	G.U. 328	G.U. 355	G.U. 328	G.U. 355	G.U. 328
1979	13,0	13,4	14,3	14,6	14,7	14,7	14,9	15,5	16,8	12,3	11,6	11,6	16,8	15,5	15,5	16,8	15,5	16,8	15,5	16,8	15,5	16,8	15,5	16,8
	G.U. 101	G.U. 103	G.U. 103	G.U. 134	G.U. 168	G.U. 196	G.U. 218	G.U. 259	G.U. 286	G.U. 313	G.U. 313	G.U. 313	G.U. 259	G.U. 286	G.U. 313	G.U. 313	G.U. 259	G.U. 286	G.U. 313	G.U. 313	G.U. 259	G.U. 286	G.U. 313	
1980	21,4	21,7	21,2	20,7	20,7	20,7	21,6	21,6	21,3	20,5	21,3	21,3	21,6	21,6	20,5	21,3	21,6	21,3	20,5	21,3	21,6	21,3	21,3	21,6
	G.U. 78	G.U. 84	G.U. 122	G.U. 141	G.U. 182	G.U. 188	G.U. 216	G.U. 249	G.U. 284	G.U. 314	G.U. 314	G.U. 216	G.U. 249	G.U. 284	G.U. 314	G.U. 314	G.U. 216	G.U. 249	G.U. 284	G.U. 314	G.U. 216	G.U. 249	G.U. 284	
1981	19,4	19,3	19,9	20,5	20,5	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6	20,6
	G.U. 42	G.U. 74	G.U. 100	G.U. 131	G.U. 155	G.U. 187	G.U. 215	G.U. 250	G.U. 280	G.U. 311	G.U. 311	G.U. 215	G.U. 250	G.U. 280	G.U. 311	G.U. 311	G.U. 215	G.U. 250	G.U. 280	G.U. 311	G.U. 215	G.U. 250	G.U. 280	
1982	17,3	16,7	15,5	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2
	G.U. 13	G.U. 73	G.U. 104	G.U. 127	G.U. 159	G.U. 189	G.U. 214	G.U. 247	G.U. 277	G.U. 317	G.U. 317	G.U. 214	G.U. 247	G.U. 277	G.U. 317	G.U. 317	G.U. 214	G.U. 247	G.U. 277	G.U. 317	G.U. 214	G.U. 247	G.U. 277	
1983	16,4	16,4	16,6	16,4	16,4	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0
	G.U. 41	G.U. 72	G.U. 101	G.U. 139	G.U. 172	G.U. 208	G.U. 293	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323	G.U. 293	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323	G.U. 353	G.U. 323
1984	12,5	12,2	11,6	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
	G.U. 44	G.U. 65	G.U. 90	G.U. 116	G.U. 136	G.U. 176	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	G.U. 323	G.U. 323	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	G.U. 323	G.U. 323	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	G.U. 323	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	
1985	8,6	8,6	8,8	8,8	8,8	8,7	8,7	8,7	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
	G.U. 67	G.U. 67	G.U. 89	G.U. 116	G.U. 133	G.U. 163	G.U. 185	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	G.U. 323	G.U. 323	G.U. 185	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	G.U. 323	G.U. 323	G.U. 185	G.U. 215	G.U. 245	G.U. 284	G.U. 323	G.U. 323
1986	8,0	7,6	6,6	6,4	6,4	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
	G.U. 33	G.U. 66	G.U. 88	G.U. 116	G.U. 139	G.U. 168	G.U. 201	G.U. 236	G.U. 271	G.U. 306	G.U. 306	G.U. 168	G.U. 201	G.U. 236	G.U. 271	G.U. 306	G.U. 306	G.U. 168	G.U. 201	G.U. 236	G.U. 271	G.U. 306	G.U. 306	G.U. 168
1987	4,5	4,2	4,2	4,2	4,2	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1
	G.U. 34	G.U. 85	G.U. 99	G.U. 135	G.U. 143	G.U. 160	G.U. 184	G.U. 210	G.U. 240	G.U. 283	G.U. 317	G.U. 317	G.U. 143	G.U. 160	G.U. 184	G.U. 210	G.U. 240	G.U. 283	G.U. 317	G.U. 317	G.U. 143	G.U. 160	G.U. 184	G.U. 210
1988	5,0	4,9	5,0	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
	G.U. 35	G.U. 62	G.U. 83	G.U. 111	G.U. 134	G.U. 164	G.U. 191	G.U. 220	G.U. 246	G.U. 286	G.U. 320	G.U. 320	G.U. 134	G.U. 164	G.U. 191	G.U. 220	G.U. 246	G.U. 286	G.U. 320	G.U. 320	G.U. 134	G.U. 164	G.U. 191	G.U. 220
1989	5,7	6,3	6,4	6,4	6,4	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
	G.U. 36	G.U. 63	G.U. 89	G.U. 116	G.U. 136	G.U. 164	G.U. 191	G.U. 220	G.U. 246	G.U. 286	G.U. 320	G.U. 320	G.U. 136	G.U. 164	G.U. 191	G.U. 220	G.U. 246	G.U. 286	G.U. 320	G.U. 320	G.U. 136	G.U. 164	G.U. 191	G.U. 220
1990	6,4	6,2	6,1	6,1	6,1	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
	G.U. 37	G.U. 63	G.U. 91	G.U. 110	G.U. 133	G.U. 162	G.U. 185	G.U. 212	G.U. 243	G.U. 272	G.U. 303	G.U. 303	G.U. 133	G.U. 162	G.U. 185	G.U. 212	G.U. 243	G.U. 272	G.U. 303	G.U. 303	G.U. 133	G.U. 162	G.U. 185	G.U. 212
1991	6,5	6,7	6,7	6,8	6,8	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9
	G.U. 38	G.U. 67	G.U. 84	G.U. 112	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211	G.U. 239	G.U. 267	G.U. 297	G.U. 297	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211	G.U. 239	G.U. 267	G.U. 297	G.U. 297	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211
1992	6,1	5,4	5,6	5,7	5,7	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
	G.U. 39	G.U. 67	G.U. 84	G.U. 112	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211	G.U. 239	G.U. 267	G.U. 297	G.U. 297	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211	G.U. 239	G.U. 267	G.U. 297	G.U. 297	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211
1993	4,3	4,5	4,2	4,0	4,0	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
	G.U. 40	G.U. 66	G.U. 83	G.U. 112	G.U. 134	G.U. 165	G.U. 189	G.U. 217	G.U. 242	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 134	G.U. 165	G.U. 189	G.U. 217	G.U. 242	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 134	G.U. 165	G.U. 189	G.U. 217
1994	4,2	4,2	4,1	4,1	4,1	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
	G.U. 41	G.U. 66	G.U. 83	G.U. 112	G.U. 134	G.U. 165	G.U. 189	G.U. 217	G.U. 242	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 134	G.U. 165	G.U. 189	G.U. 217	G.U. 242	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 134	G.U. 165	G.U. 189	G.U. 217
1995	3,8	4,3	4,9	5,5	5,5	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
	G.U. 42	G.U. 67	G.U. 84	G.U. 112	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211	G.U. 239	G.U. 267	G.U. 297	G.U. 297	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211	G.U. 239	G.U. 267	G.U. 297	G.U. 297	G.U. 136	G.U. 165	G.U. 187	G.U. 211
1996	5,5	5,0	4,5	4,5	4,3	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
	G.U. 43	G.U. 68	G.U. 96	G.U. 115	G.U. 139	G.U. 173	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 139	G.U. 173	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 139	G.U. 173	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298
1997	2,6	2,4	2,2	1,7	1,6	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
	G.U. 44	G.U. 69	G.U. 97	G.U. 114	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298
1998	1,6	1,8	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
	G.U. 45	G.U. 70	G.U. 97	G.U. 114	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298
1999	1,3	1,2	1,4	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	G.U. 46	G.U. 70	G.U. 97	G.U. 114	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298
2000	2,1	2,4	2,5	2,2	2,3	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
	G.U. 47	G.U. 71	G.U. 97	G.U. 114	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298	G.U. 298	G.U. 140	G.U. 170	G.U. 204	G.U. 239	G.U. 268	G.U. 298
200																								

