

**VIII^ Congresso Nazionale UPPI**  
**Taranto 20 – 23 novembre 2008**  
*Relazione del Presidente Nazionale*

L'ottavo Congresso Nazionale coincide con il 35° anniversario della fondazione dell'UPPI ed il 15° anniversario della fondazione dell'UPPI INTERNATIONAL.

È pertanto preliminarmente doveroso esprimere la gratitudine di noi tutti allo sparuto ma coraggioso gruppo di persone che con "in testa" l'avv. Nerio Marino ebbe l'intuizione che con la ricostruzione del dopo guerra era sorta una nuova categoria sociale, quella dei "*piccoli proprietari immobiliari*", definiti dall'avv. Giuseppe Mannino "*cittadini probi ed onesti*" che spesso con notevoli sacrifici e privazioni avevano scelto di investire i loro sudati risparmi nel "*matton*" come abitazione propria e dei propri familiari o come "bene rifugio".

Come ho avuto già modo di evidenziare, con l'UPPI era sorta la prima ASSOCIAZIONE DI UTENTI, spesso diretti fruitori del bene acquistato i quali si trovarono improvvisamente di fronte a problemi di non facile soluzione (rapporti condominiali, fisco, contratti di locazione, gestione dei servizi etc...).

L'UPPI "*prese per mano*" tali "*piccoli risparmiatori*" e li aiutò a superare i vari ostacoli che si presentavano ma soprattutto ebbe il merito di far capire ai "*media*", alle istituzioni, ai governi che i "*piccoli proprietari di casa*" destinatari finali del bene non erano da confondersi con gli "*speculatori*" ma dovevano essere ritenuti cittadini di serie A, investitori privati che assolvevano anche alla funzione sociale di offrire un tetto a quanti non trovavano risposte nell'edilizia residenziale pubblica, funzione svolta in perdita, per oltre un ventennio di durata del regime vincolistico dell'equo canone.

La scelta dei fondatori si è dimostrata vincente.

Dall'ormai lontano 1973 vi è stato un costante e crescente afflusso di piccoli proprietari alle varie sedi locali che via via venivano aperte in tutte le province italiane, che ha consentito l'ENORME CRESCITA DELLA NOSTRA ASSOCIAZIONE che, senza timore di essere smentito, può ritenersi la MAGGIORE ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' rappresentativa a livello nazionale e come tale LEGITTIMITA' A TUTELARE i diritti e gli interessi della categoria a tutti i livelli.

Offende, pertanto, TUTTI NOI compresi quelli che non ci sono più, ed è INACCETTABILE, l'affermazione di qualcuno dei nostri (spero in un momentaneo calo di zuccheri) che è arrivato a definire una banale questione di sponsorizzazione "UNA ENNESIMA TRISTE PAGINA DELLA NOSTRA ASSOCIAZIONE CHE CI FA SEMBRARE SEMPRE MENO UN SINDACATO ORGANIZZATO E SEMPRE PIU' UN CIRCOLO RICREATIVO".

E offende ancora di più una lettera inviata da un estraneo all'associazione (con il quale in vero vi sono sempre rapporti di stima) il quale contestando la scelta dell'UPPI locale di aver ammesso tra gli *sponsor* anche una importante associazione di ascensoristi, ha addirittura affermato che l'aver fatto partecipare l'UPPI Nazionale a varie riunioni ed a vari incontri da lui organizzati sul tema della sicurezza e della qualità dell'abitare (tematica, per altro introdotta dal sottoscritto e di cui altri si sono impadroniti) AVREBBE DATO IMMAGINE ALLA NOSTRA ASSOCIAZIONE e ha minacciato di "*risolvere il nostro rapporto e di instaurarlo con altre organizzazioni della proprietà*".

Credo si sia SUPERATO OGNI LIMITE DI DECENZA!

Chi vi parla è sempre stato fautore delle alleanze perché ha sempre ritenuto e ritiene che "*l'unione fa la forza*".

Ricordo a me stesso la istituzione del coordinamento delle associazioni della piccola proprietà che ci consentì di gestire per oltre un decennio le Commissioni Prefettizie Sfratto, escludendo altre sigle che si erano isolate; i buoni rapporti con l'ANACI che, anche se non ancora regolamentati, si svolgono comunque in un clima di cordialità e di rispetto reciproco; il coordinamento con la Federproprietà ed altre sigle che, come si dirà in seguito, ci ha consentito di acquisire maggiore rappresentatività al livello nazionale.

Un principio è stato però sempre affermato anche dai nostri organi istituzionali.

Deve essere sempre fatta salva la AUTONOMIA dell'UPPI a fare in piena libertà le proprie scelte e MAI un'alleanza deve comportare qualsiasi tipo di SUBORDINAZIONE.

Sono lontanissimi i tempi in cui un'associazione che non nomino rifiutò di sedersi, insieme all'UPPI, ad un tavolo di concertazione perché si sostenne “*non essere rappresentativa*”.

Oggi va quindi affermato e chiarito che deve essere per tutti considerato un ONORE allearsi con la nostra associazione perché ne deriva lustro a chi si allea.

Penso che tale principio deve essere tenuto fermo anche nella prossima legislatura e bisogna scegliere con oculatezza gli apparentamenti.

Ciò chiarito cercherò di stilare un breve bilancio dell'ultimo quadriennio di attività dell'UPPI Nazionale ed esprimere il mio parere sulle tematiche e le strategie da perseguire da coloro che saranno chiamati a gestire l'UPPI nella prossima legislatura.

### **Gli interventi per il disagio abitativo**

Subito dopo che si era instaurato il precedente governo vi furono numerosi tentativi delle forze estremiste di eliminare o riformare il regime del “libero mercato” e di ritornare ad una sorta di equo canone.

Grazie anche alla attività dell'UPPI e del coordinamento si riuscì ad evitare ciò e dopo mesi di trattative con tutte le forze sociali, svolte al tavolo di concertazione organizzato dall'allora Ministro delle Infrastrutture, si arrivò alla redazione di un condiviso “*documento programmatico*” che lasciava ferma la normativa dei contratti liberi; mirava ad incentivare i contratti a “canone concordato” con l'aumento del beneficio fiscale attuale; si proclamava con forza l'esigenza del rilancio dell'edilizia residenziale pubblica per dare risposta alle fasce meno abbienti che non possono accedere al mercato locativo privato e che oggi lo condizionano (vedi l'ennesimo recente provvedimento di blocco degli sfratti).

Con la caduta del precedente governo, tali proponenti sono rimasti inattuati e sembra siano scomparsi anche i finanziamenti già stanziati a favore dei soggetti deboli nei confronti di quanti sono in corso azioni di sfratto.

Il nuovo governo ha recentemente varato un nuovo piano casa, inserito nell'ambito della manovra finanziaria 2009, rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica con la partecipazione anche di soggetti privati.

Nutriamo forti dubbi che il piano possa essere attuato in tempi brevi e temiamo che la previsione di interventi futuri possa essere usata come giustificazione per continuare *sine die* la telenovela dei blocchi degli sfratti nei confronti dei “*soggetti deboli*” già illegittimamente prorogati fino al 30 giugno 2009.

Meglio sarebbe dare maggiore spazio ai privati concedendo agevolazioni sia in tema di concessione dei suoli sia con riguardo agli oneri e varare un grande progetto di “*social housing*” con la finalità di mettere sul mercato abitazioni in locazione a CANONE CONCORDATO.

Ciò rilancerebbe l'economia con la ripresa dell'edilizia privata; darebbe risposte sostanziali al “*disagio abitativo*” ed alla crescente domanda di alloggio proveniente dagli immigrati, dalle nuove famiglie, dai giovani, dagli studenti, dagli sfrattandi per morosità e farebbe da stimolo alla esigenza di mobilità sul territorio.

A tali iniziative devono partecipare le organizzazioni di settore che, attraverso il ripristino della concertazione, possano apportare un contributo positivo alla attuazione delle decisioni che verranno assunte in sede parlamentare.

In proposito l'UPPI in sinergia con il coordinato ha inviato in data 07 novembre 2008 una istanza al Presidente del Consiglio dei Ministri chiedendo un incontro per ottenere la obbligatoria partecipazione delle organizzazioni della proprietà al varo ed all'attuazione dei piani, nonché all'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa, organismo indispensabile non soltanto per la determinazione dei fabbisogni anche dal punto di vista territoriale.

L'Osservatorio dovrebbe fare da supporto del piano casa; individuare le priorità degli interventi in relazione alla maggiore urgenza e dovrebbe essere luogo di necessario e costante confronto tra istituzioni nazionali e locali ed associazioni e sindacati del settore.

### **Il settore delle locazioni private e la pressione fiscale**

Indubbiamente le nuove esigenze abitative e la crisi economica che attanaglia il paese influenza notevolmente le locazioni private, come testimonia l'aumento dei giudizi per morosità che riguardano sia le locazioni abitative che quelle ad uso diverso.

Ciò naturalmente non deve portare conseguenze alla normativa vigente faticosamente ottenuta dopo anni di equo canone ma indubbiamente vanno apportati dei correttivi onde evitare che vengano adottati drastici provvedimenti legislativi.

In primo luogo va ridotta la pressione sul bene casa.

L'UPPI ha da sempre denunciato che l'eccessiva pressione fiscale influenza notevolmente l'ammontare dei canoni, dovendo il locatore riversare necessariamente sulla controparte quanto strapaga all'erario.

**A)** Da anni si è evidenziato l'assurdità e la illegittimità dell'imposta ICI che, finalizzata a far fronte al costo dei servizi comunali viene pagata solo dai proprietari di immobili e non, come sarebbe logico, da tutti coloro, inquilini compresi, che usufruiscono di tali servizi.

Inoltre è assolutamente immorale che detta imposta non si fondi sul reddito derivato dalla locazione dell'immobile o sulla rendita catastale in caso di affitto, ma sul valore sia pure catastale dell'immobile medesimo rappresentando così un esproprio del bene senza indennizzo con importi che rischiano di lievitare notevolmente se venisse attuata la riforma del catasto.

Si era pertanto richiesto che tale famigerata tassazione venisse trasformata in una imposta locale che gravasse su tutti i residenti in un determinato comune con criteri di progressività ed esenzione per i meno abbienti, giusta quanto previsto dall'art. 53 della Costituzione Italiana.

L'attuale governo è intervenuto finalmente sulla "casa di abitazione" esentandola totalmente dall'Ici, provvedimento che è stato accolto favorevolmente dall'UPPI perché costituisce uno spiraglio all'esigenza di riduzione della tassazione.

Rimane però il problema di estendere l'esenzione anche all'ipotesi in cui l'immobile viene dato in uso a parenti perlomeno in linea retta e su tale questione l'UPPI, come deliberato nella recente direzione Nazionale tenutasi ad Aosta, organizzerà una raccolta di firme in tutte le sedi provinciali per chiedere al governo l'estensione della esenzione anche a tale ipotesi.

Nessuno accenno invece alla necessità di una radicale riforma dell'ICI anche in vista del Federalismo fiscale.

L'Ici, come oggi congegnata, non è giuridicamente e moralmente accettabile e l'UPPI deve farsi promotrice di opportune iniziative per eliminarla del tutto e trasformarla in imposta che gravi su tutti.

**B)** La cedolare secca.

Attualmente il canone ricavato o il valore catastale in ipotesi di casa affittata, sommati agli altri redditi, vengono colpiti dall'IRPEF con un'aliquota media del 40%.

Se si vuole realmente affrontare il problema del "caro affitti" un primo rimedio è quello della tassazione separata dei redditi da immobili.

Ciò comporterebbe automaticamente una riduzione dei canoni e le teoriche minori entrate sarebbero compensate dalla diminuzione dell'evasione fiscale.

**C)** La incentivazione dei contratti a canone concordato.

È abbondantemente trascorso un triennio dalla seconda convenzione nazionale.

Poiché il governo non si decide a convocare le parti per fissare nuovi criteri, tutte le sedi UPPI Provinciali dovranno attivarsi e convocare le organizzazioni competenti per stilare nuovi accordi.

A livello legislativo, invece, occorre richiedere l'aumento del beneficio fiscale di un ulteriore 20% (come del resto previsto nel documento programmatico scaturito dal tavolo di concertazione) e reintrodotta l'obbligatoria assistenza delle associazioni, rimuovendo gli ostacoli che l'avevano fatta dichiarare incostituzionale.

**D)** La locazione ad uso diverso dall'abitazione.

La normativa che la disciplina va oramai riformata.

La notevole ed obbligatoria durata delle locazioni e l'avviamento da corrispondersi a fine contratto influenzano i canoni locativi.

L'introduzione della possibilità di validi "patti in deroga", suggeriti da tempo dall'avv. Kowaski, potrebbe snellire le contrattazioni e venire incontro ai problemi che attualmente affliggono le attività commerciali che risentono dell'inflazione.

È doveroso che l'UPPI si faccia carico di tale problema che interessa anche e soprattutto la proprietà.

**E)** Il problema degli emigrati.

Sono oramai divenuti un esercito.

Il recente art. 5 del D.L. n. 92/2008 entrato in vigore il 23.05.2008 ha previsto una GRAVE SANZIONE, che arriva fino alla confisca del bene, PER IL LOCATORE che concede un immobile in locazione ad uno straniero PRIVO DI TITOLO DI SOGGIORNO.

Ad evitare il coinvolgimento di proprietari, a volte in buona fede, è da auspicare la previsione a livello legislativo di un contratto “*ad hoc*” che leghi la durata della locazione a quella del permesso di soggiorno, ovvero alla durata del rapporto di lavoro con meccanismo di rilascio immediato dell’immobile al verificarsi dei suddetti eventi, contratto quanto mai opportuno in vista della gestione da parte delle sedi UPPI del contratto tra datori di lavoro e Colf e Badanti.

### ***La questione dei mutui***

Il costante aumento dei tassi variabili ha messo in crisi il settore.

Molti piccoli proprietari rischiano di perdere le loro case e di ritornare inquilini.

I provvedimenti fin’ora adottati dal governo non si sono dimostrati sufficienti e, a nostro parere, il costante lievitare dei tassi è sproporzionato rispetto a quanto corrisposto dalle banche ai propri clienti privati per i depositi in conto corrente.

La ricontrattazione dei mutui A COSTO ZERO con un periodo di moratoria per i meno abbienti, la detrazione totale degli interessi dall’imponibile ai fini IRPEF, norme di salvaguardia per i mutuatari assoggettati ad esproprio che addirittura possono essere sfrattati anche prima che sia venduto il bene pignorato devono essere obiettivi primari dell’UPPI nel prossimo triennio perché vanno salvaguardati con forza i diritti di quanti hanno fatto enormi sacrifici per affrancarsi dalla loro qualità di inquilini.

### **La sicurezza e la qualità dell’abitare**

Da anni si avverte l’esigenza di una “politica della casa” non incentrata solamente sui tradizionali temi del come acquisire un alloggio o dei rapporti locatore-conduttore ma di ben più ampio respiro che presti maggiore attenzione alla salvaguardia dell’AMBIENTE, che punti al miglioramento dell’habitat” nel suo complesso e che miri a realizzare una migliore “qualità della vita”.

È vero che in tempi di globalizzazione, l’obiettivo di un habitat confortevole e sicuro non può essere conseguito se non in un contesto europeo o addirittura, mondiale poiché viviamo ormai in un mondo globale, dove il cosiddetto “sviluppo sostenibile” non può prescindere dalla soluzione di più vasti problemi che coinvolgono tutti, primo quello della tutela dell’eco-sistema.

Soffermandoci, però, al paese in cui viviamo, spostare l’obiettivo di tutti gli operatori del settore dal tema “casa” in senso stretto a quello dell’ambiente che la circonda vuol dire occuparsi del recupero della VIVIBILITA’, della sicurezza dei fabbricati, affermando la cultura della prevenzione, del miglioramento delle condizioni ambientali, affrontare il tema dell’inquinamento da SMOG e dalle immissioni derivanti dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, diffondendo e favorendo le energie alternative e l’uso dei materiali biocompatibili.

Sono inoltre temi di enorme attualità la salvaguardia del diritto alla salute dei cittadini e delle persone diversamente abili favorendo la eliminazione delle barriere architettoniche che avviliscono le persone con difficoltà di deambulazione.

Per sensibilizzare la opinione pubblica e le istituzioni su tali tematiche, l’UPPI proclamò il 2008 l’anno della sicurezza e della qualità dell’abitare, suscitando attraverso convegni e dibattiti, l’interesse dei media ed anche delle istituzioni se è vero che si è ricominciato a parlare di energie alternative nonché del ritorno al nucleare. È intenzione dell’UPPI insistere sull’argomento anche nei prossimi anni affinché alle tante parole che si sono finora spese su problematiche così importanti facciano seguito i fatti che concretamente tutelino il diritto alla salute e alla qualità dell’abitare che devono essere obiettivo primario di ogni nazione civile.

Ecco perché il tema dell’ottavo Congresso Nazionale è incentrato anche sulla “sicurezza e qualità dell’abitare” con una visione a 360° di tutti i nodi da sciogliere nell’interesse anche delle generazioni future.

Accenno solo ad alcuni degli argomenti che devono vederci impegnati negli anni a venire.

1. IL MONITORAGGIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PRIVATO E PUBBLICO AI FINI DELLA SICUREZZA.

Da anni l'UPPI ha evidenziato che il patrimonio immobiliare di tutto il territorio nazionale è stato ed è esposto a crolli, dissesti e pericoli di ogni genere che non possono non allertare le pubbliche istituzioni che devono farsi carico del grave problema della sicurezza in questo settore.

Di sicurezza se ne straparla solo in occasione di eventi luttuosi ma, dopo pochi giorni, tutto ritorna nel dimenticatoio.

Eppure la questione non è da sottovalutare.

L'edilizia italiana specie quella degli anni 60' è, in genere, sorta in maniera selvaggia, senza regole certe e, spesso, abusivamente. Quasi mai si è fatto un esame geologico del territorio su cui si è edificato, si ignorano persino la collocazione dei servizi, mancano i calcoli tecnici divenuti in seguito obbligatori, si ignora la consistenza del cemento armato e non si hanno dati certi sulla sua durata.

Pertanto un accurato monitoraggio del patrimonio edilizio nazionale si impone onde avere contezza della situazione statica di ogni singolo edificio e della sua evoluzione al fine di intervenire tempestivamente e prevenire situazioni drammatiche.

Anche per quanto riguarda gli elevatori non vengono effettuati seri controlli e stranamente non è stata ancora data attuazione alla normativa CEE che ha IMPOSTO la revisione degli ascensori costruiti da oltre vent'anni e la ESECUZIONE di interventi graduati secondo il grado di urgenza atti ad garantire la loro sicurezza.

L'UPPI si rese promotrice della redazione del "libretto fabbricato" una sorta di registro dove annotare, previo accurato monitoraggio, tutti i dati tecnici dei singoli fabbricati nonché le evoluzioni statiche dei medesimi ai fini della prevenzione.

L'idea fu recepita anche da alcune regioni ma fu poi abbandonata per la forte resistenza di chi vedeva nell'operazione solo un ulteriore onere economico per la proprietà.

Il problema deve, invece, essere nuovamente affrontato, magari ottenendo benefici per i proprietari degli immobili da monitorare perchè la sicurezza del cittadino contro i pericoli di crolli improvvisi non può essere subordinata a considerazioni di carattere semplicemente economico.

## 2. LA SICUREZZA NELL'AMBITO DOMESTICO.

È impressionante il numero di incidenti che avvengono all'interno delle case che spesso hanno per vittime le donne.

Il "Sistema Informativo Nazionale sugli infortuni di civile abitazione" ha rilevato che GLI INCIDENTI TRA LE MURA DOMESTICHE causano addirittura 4.500 morti ogni anno a tacere di quelli che causano invalidità.

Secondo dati ufficiali gli incidenti domestici sono la PRIMA CAUSA DEGLI INFORTUNI IN ITALIA ( 4 volte più degli incidenti sul lavoro e 13 volte di più degli incidenti stradali) e trovano origini nelle causali più disparate (gas aperto, mancata chiusura di rubinetti, pentole dimenticate sul fuoco acceso o alla portata di bambini) ma spesso per mancato rispetto o INEGUATEZZA delle normative sulla sicurezza.

L'UPPI, anche attraverso il settore "UPPI donna" dovrà farsi carico di tale problematica attraverso consulenza agli associati da attrezzare nelle singole sedi.

## 3. LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO CONDOMINIALE

Per non tediarevi non mi dilungo più di tanto sull'argomento.

Ricordo solamente che continuando l'impegno assunto dal mio predecessore il compianto Avv. Maurizio Barbiero, insieme alla FIABA, l'ANACI, l'ANIAMPI e l'ADICONSUM abbiamo tenuto numerosi convegni in tutt'Italia per diffondere la cultura della tutela del disabile e per affermare il principio che l'eliminazione delle barriere architettoniche non riguarda solamente i meno abili ma che, come affermato dalla Corte Costituzionale con la decisione n. 167 del 10.05.1999, "*l'accessibilità, alla luce del dovere collettivo di rimuovere ogni ostacolo alle persone di ridotta od impedita capacità motoria o sensoria, ormai consolidata nella coscienza sociale, è divenuta una QUALITA' ESSENZIALE degli edifici abitativi considerati nella loro oggettività, prescindendo dalla considerazione personale dei singoli utilizzatori*", per cui il quorum ridotto previsto dalla legge n. 13 del 09.01.1989 per la delibera di installazione di un elevatore modifica la disciplina codicistica dell'art. 1120 c.c., per cui è validamente approvabile anche con la maggioranza di

cui all'art. 1136 c.c. , 2° e 3° comma, indipendentemente dalla presenza di un handicappato nel fabbricato ( da ultimo cfr. Cass. civ. sent. N. 14384 del 29.07.2004).

### **La sicurezza contro l'inquinamento**

Soprattutto le moderne città sono affette da un crescente inquinamento. Accanto alle fonti tradizionali rappresentate dai gas di scarico provenienti dalla circolazione degli autoveicoli, dagli insediamenti industriali, dagli impianti di riscaldamento etc. si è aggiunta la propagazione di ONDE ELETTROMAGNETICHE che sta assumendo dimensioni preoccupanti.

L'enorme diffusione di antenne trasmettenti, l'aumento delle reti di trasmissione dell'energia elettrica, l'INARRESTABILE PROPAGAZIONE DELLA TELEFONIA CELLULARE fomentata da una martellante campagna pubblicitaria, gli impianti per la diffusione dei segnali radio-televisivi, le stazioni radio amatoriali, i ponti radio, gli impianti per comunicazioni satellitari, etc. costituiscono indubbiamente un POTENZIALE pericolo per la salute anche se non tutti hanno il coraggio di affermarlo con certezza assoluta sul presupposto che non vi sono ESAUSTIVE RICERCHE in ordine agli esiti derivanti dall'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche soprattutto nel MEDIO LUNGO TERMINE.

Prendendo ad esempio il caso del telefonino cellulare, le sue radiazioni si riteneva potessero determinare danni al cervello, alle orecchie, al sistema nervoso. La scienza, invece, anche se con qualche opinione contraria, sembra attenuare i toni allarmistici poiché l'aumento della temperatura che si verifica negli organi più esposti risulterebbe contenuta nell'ordine del DECIMO DI GRADO ritenuto pienamente tollerabile dall'organismo umano.

Ma, a prescindere dal ragionevole dubbio circa l'attendibilità di tali studi IN GENERE ORDINATI dalle stesse società proprietarie degli impianti erogatori di onde elettromagnetiche, NON VI È PROVA che l'esposizione a più FONTI INQUINANTI proiettata nel tempo non siano le cause scatenanti della insorgenza di disturbi ed affezioni varie a carico dell'organismo. UN DATO INFATTI È CERTO A MIO PARERE. Sono in aumento notevole come evidenziato da alcuni studi del settore (Alberto Celeste e Pietro Persico, entrambi magistrati) "le neoplasie, le cefalee, le perdite di memoria, l'insonnia, l'anoressia, la diminuzione delle capacità sessuali, le alterazioni dei livelli ormonali, le variazioni dell'azotemia e glicemia, le LEUCEMIE, etc. e tutto ciò NON PUÒ NON DESTARE seria preoccupazione laddove si consideri che tali patologie HANNO AVUTO UN NOTEVOLE aumento in concomitanza al diffondersi delle nuove tecnologie.

Non si può, quindi, disconoscere che i campi elettromagnetici penetrano nei muri delle abitazioni ed invadono i luoghi di vita quotidiana per cui, allorché viene superata la soglia PRUDENZIALE DI ATTENZIONE, si verifica una sorta di ESPROPRIAZIONE DEL DIRITTO ALLA SALUTE, da intendersi anche come tranquillità psicologica, nonché DI ESPROPRIO senza indennizzo DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ quando improvvisamente e SENZA IL CONSENSO DEGLI INTERESSATI sia alterato il preesistente stato di salubrità degli ambienti di vita quotidiana con deprezzamento dei valori degli immobili interessati (dr. Pietro Persico "l'inquinamento da impianti ed antenne in condominio").

Pertanto, indipendentemente dalla necessità di un urgente cambiamento di politica e dell'obbligo da parte degli enti preposti di emanare norme che tutelino i cittadini e non le LOBBY contro i danni da esposizione alle onde elettromagnetiche specie allorché superino i livelli consentiti dalla legislazione italiana ed europea, è possibile che ciascun soggetto privato possa INVOCARE tutela da parte della magistratura.

In proposito soccorre il PRINCIPIO DI PRECAUZIONE di cui all'art. 174 del Trattato di Maastrich recepito nella legge quadro n. 36/2001.

Tale principio, infatti, offre al cittadino un'ampia possibilità di tutela della SALUTE E DELL'AMBIENTE perché SVINCOLA l'interprete del diritto dal richiedere una prova rigorosa dell'attuale sussistenza di un danno alla salute ed all'ambiente e del nesso di causalità tra FATTO ed EVENTO DANNOSO essendo sufficiente "PER OTTENERE L'ADOZIONE DI MISURE PRECAUZIONALI E PREVENTIVE, che LA SALUTE E/O LA SALUBRITÀ AMBIENTALE

SIANO MERAMENTE SOTTOPOSTE ALL'ALEA ED AL RISCHIO O A PERICOLO DI DANNO FUTURO, ANCHE QUANDO LA SCIENZA NON SIA ANCORA IN GRADO DI STABILIRE SOGLIE SICURE DI NOCIVITÀ' ” (Pietro Persico, op. citata).

Alla luce di tale principio gli articoli 890 (distanze per fabbriche e depositi nocivi) e 2050 (responsabilità per l'esercizio di attività pericolose) del codice civile subiscono una interpretazione estensiva a favore del singolo imponendo UNA INVERSIONE PIÙ RIGOROSA dell'onere della prova a carico dell'esercente.

Infatti in caso di impianti industriali pericolosi per la salute e l'ambiente o in genere impianti SOSPETTI DI PERICOLOSITÀ (ed in essi rientrano senz'altro quelli che producono CAMPI ELETTROMAGNETICI) compete all'esercente, convenuto in giudizio, DARE LA PROVA DELL'ASSOLUTA INNOCUITÀ DEGLI IMPIANTI per la salubrità ambientale.

In mancanza di tale dimostrazione, per insufficienza di dati scientifici ovvero nel caso di contrasto di tali dati, DEVE PREVALERE IL DIRITTO ALLA SALUTE DEL CITTADINO protetto dall'art. 32 della Costituzione italiana, sulle iniziative imprenditoriali proprio in virtù del PRINCIPIO DI PRECAUZIONE entrato a far parte del nostro ordinamento giuridico, come testimonia la Giurisprudenza che si va formando sull'argomento.

- La 3<sup>a</sup> Sezione Civile della Corte di Cassazione con sentenza n. 9893 del 27 luglio 2000 in materia di elettrodotto ha escluso che la realizzazione dell'impianto possa avvenire in pregiudizio alla salute delle persone che hanno diritto al godimento dell'immobile che verrebbe gravato dalla servitù e che NON E' NECESSARIO CHE IL DANNO SI SIA VERIFICATO ma è sufficiente che l'impianto SIA SUSCETTIBILE di provocarlo, NON POTENDO NEGARSI LA TUTELA PREVENTIVA DEL DIRITTO ALLA SALUTE”.
- Un'ordinanza del Tribunale di Milano del 7 ottobre 1999 (in Rassegna Giurisprudenza Energia elettrica 2000 n. 1, 115) in applicazione del PRINCIPIO DI PRECAUZIONE, con riguardo agli impianti di elettrodotto ha affermato che “NON PUÒ ESCLUDERSI LA DANNOSITÀ DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI da essi sprigionati PER ESPOSIZIONE delle strutture BIOLOGICHE per un lungo periodo, ESSENDOSI LA QUASI CERTEZZA DELLA LORO NOCIVITÀ SPECIE PER I BAMBINI, NON POTENDO PRETENDERSI, nell'incertezza delle conseguenze biologiche derivanti dall'esposizione per lunghi periodi CHE PRIMA CI SI DEBBA AMMALARE per chiedere l'eliminazione del pericolo”;
- Il Tribunale di Como, con ordinanza del 30 novembre 2001 (in Giust. Amm. 2002 n. 1) ha riconosciuto la possibilità di tutela preventiva del diritto alla salute in caso che sussista ANCHE SOLTANTO UN AUMENTO DEL RISCHIO per una piccola frazione della popolazione nell'ordine dell'uno per cento.
- Un'ordinanza del Pretore di Casoria del 7 aprile 1999, confermata in sede di reclamo dal Tribunale di Napoli 3<sup>a</sup> Sezione Civile con provvedimento del 25 maggio 1999 ha ritenuto che “l'installazione di una stazione radio base per telefonia cellulare SU UN LASTRICO SOLARE di copertura dell'edificio condominiale, a prescindere dal fatto che lede il decoro architettonico e la statica dell'edificio, per l'apposizione di cavi e condotte esterne, MODIFICA LO STATO PREESISTENTE DI GODIMENTO DEI SINGOLI BENI IMMOBILI con effetto invasivo delle onde elettromagnetiche per l'intera giornata per cui non può essere deliberata se non con il consenso di tutti i condomini”.

Concludendo, nel campo della tutela dei diritti alla salute dei singoli ed alla tutela dell'ambiente derivanti dai campi elettromagnetici IN MANCANZA DI DATI SCIENTIFICI CERTI e di adeguate protezioni e regolamenti da parte delle pubbliche amministrazioni è DIRITTO DEL CITTADINO INVOCARE GIUDIZIARIAMENTE la tutela della salute e dell'ambiente PRIMA CHE SI PRODUCANO EVENTUALI DANNI FUTURI ed è compito attivarsi in tal senso anche con azioni collettive, a tutela dell'utenza.

### **IL CONDOMINIO DEI FABBRICATI**

Siamo tutti consapevoli che l'attuale normativa codicistica, sorta allorché il condominio era ancora “in embrione”, per molti aspetti non è più attuale e rispondente alla enorme evoluzione che l'istituto ha avuto negli ultimi decenni.

Dal condominio “verticale” composto da poche unità immobiliari, facilmente gestibile, si è passati ai condomini “complessi” ed ai “supercondomini”, con problematiche non previste dal Codice Civile.

Contemporaneamente le nuove tecnologie e la esigenza di un più razionale utilizzo delle parti comuni hanno imposto la creazione di servizi prima inesistenti e, come tali, non contemplati dalla attuale normativa.

Ciò ha comportato un notevole impegno della dottrina e della giurisprudenza che, con interpretazioni e decisioni spesso contraddittorie, hanno cercato di adattare la disciplina vigente alle casistiche che via via si presentavano.

Il legislatore, poi, allo scopo di attenuare e superare l’assetto rigoroso delle norme codicistiche ed al fine di soddisfare particolari esigenze sociali, come quelle della tutela del diritto alla salute degli abitanti e dare risposte alle necessità connesse al processo di modernizzazione e sviluppo tecnologico, è intervenuto con leggi speciali innovando per singole fattispecie i processi di formazione della volontà assembleare con la previsione di “quorum” più ridotti anche per assicurare quella funzione “sociale” della proprietà tutelata dall’articolo 22 della Carta Costituzionale.

Si impone, quindi, una revisione della normativa codicistica ma, i vari progetti di legge giacciono da anni in Parlamento.

Il nuovo governo ha recentemente ripreso la discussione e l’UPPI si è già attivata per essere ascoltata sull’argomento.

Si tenta, infatti, di introdurre alcuni principi che sono inaccettabili perché sconvolgono l’istituto condominiale.

Lasciando ad una costituenda commissione il compito di approfondire la questione, evidenzio solamente che sarebbe deleterio attribuire personalità giuridica al condominio che peraltro limiterebbe i diritti dei singoli condomini ed in particolare dei piccoli proprietari i quali, NON POTENDO PIU’ TUTELARE personalmente i diritti sulla cosa comune, saranno completamente in balia delle iniziative della maggioranza.

Inoltre allo stato, l’art. 1119 del codice civile sancisce la indivisibilità dei beni comuni, salvo casi eccezionali.

Sarebbe pericolosa la possibilità, prevista dai vari progetti di riforma che l’assemblea dei condomini “a maggioranza semplice” possa deliberare la cessazione della qualità condominiale del bene.

Comunque, a prescindere dalla riforma, è in costante aumento la domanda dei nostri associati di consigli ed istruzioni su problematiche di carattere condominiale.

Le sedi dovranno, quindi, attrezzarsi per fornire puntuali risposte ed è da approfondire la possibilità di organizzare corsi formativi a livello nazionale e periferico per preparare amministratori condominiali all’altezza di gestire i gravosi compiti che competono a tale figura professionale.

### **LE ALLEANZE**

a) Il Coordinamento Nazionale della Piccola Proprietà tra UPPI – Federproprietà – ASPPI e CONFAPPI ha fino ora dato buoni risultati ed è tempestivamente intervenuto su tutte le problematiche che di interesse comune.

Esso ha inoltre consentito la stipula e gestione del contratto di portierato che ci ha consentito un ulteriore riconoscimento come organizzazione maggiormente rappresentativa a livello nazionale (l’attestato del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali è pubblicato alla pagina 18 della Rivista dell’UPPI di Bologna).

È inoltre finalmente operativo il contratto nazionale Colf e Badanti sottoscritto dall’UPPI, ARPE, FEDERPROPRIETA’, CONFAPPI da una parte e FESICA CONFISAL, CONFISAL FISALS, CONFISAL dall’altra che offrirà alle sedi provinciali l’occasione di fornire un nuovo servizio agli associati ed agli associandi.

b) l’accordo e l’attività svolta con la FIABA, l’ADICONSUM, l’ANACI e l’ANIAMPI per la eliminazione delle barriere architettoniche ha avuto un forte effetto pubblicitario.

c) I rapporti con l’ANACI continuano ad essere improntati su un reciproco rispetto anche se si avverte l’esigenza di cementare l’alleanza anche per cercare di incidere fortemente sulla riforma del condominio, nuovamente all’attenzione del Parlamento ed evitare che passino principi, come quello



della capacità giuridica del Condominio, che snaturerebbe l'istituto alla pari della recente interpretazione circa la parziarietà dei debiti condominiali.

d) La Rivista Nazionale è stata varata.

Bisogna trovare altre sponsorizzazioni per renderla più ricca di contenuti e farne un costante veicolo di collegamento tra la struttura nazionale e le sedi provinciali.

#### IL PROBLEMA DELL'ORGANIZZAZIONE

Sull'argomento sono piovute critiche spesso condivisibili nella sostanza ma non certamente nella forma.

È ovvio che il notevole incremento delle problematiche di cui l'UPPI è chiamata ad occuparsi, la aumentata attenzione da parte degli organi di stampa verso la nostra associazione, gli impegni derivanti dalla necessità di partecipare a convegni e dibattiti che quotidianamente pervengono al tavolo della segreteria; l'impegno che occorre avere ogni qualvolta interviene una norma che interessa il settore, gli aumentati contatti con la stampa; la necessità di puntuali istruzioni da impartire alle sedi periferiche, impongono una migliore organizzazione dell'associazione nazionale.

Ma ciò, in una associazione che è e deve rimanere di volontariato, è perseguibile con un maggiore impegno da parte di tutti coloro che sono chiamati ad incarichi nazionali che comportano non solo onori ma anche e soprattutto oneri.

Ricordo a me stesso che su mia iniziativa furono costituite numerose commissioni, ciascuna con il compito di occuparsi di settori di competenza dell'UPPI.

La commissione urbanistica ha funzionato benissimo ed è riuscita a redigere anche una interessante raccolta che costituisce un forte aiuto per coloro che, esperti e non, devono districarsi nelle varie normative che riguardano il bene casa ed i relativi servizi.

La commissione legale ha organizzato alcuni interessanti convegni ma non ha avuto il supporto di tanti legali dell'UPPI che hanno chiesto di farne parte.

La commissione fiscale, specie negli ultimi tempi, interviene puntualmente e tempestivamente per commentare le novità che si sono succedute e dettare le *"istruzioni per l'uso"*.

Probabilmente ciò non è sufficiente.

Ma è assurdo cercare altrove i rimedi, dal momento che con l'impegno di quattro vice presidenti nazionali, vari coordinatori regionali, ben dieci segretari nazionali si può tranquillamente formare uno *staff* che sia di supporto ai massimi rappresentanti per il gravoso lavoro che dovrà essere svolto nel prossimo triennio.

È necessario, però, che vi sia (a fatti e non solo a parole) voglia di collaborare facendo ciascuno la propria parte ma, soprattutto che si crei un clima di armonia e sincera amicizia tra tutti.

Non bisogna infatti dimenticare che l'amicizia, l'armonia, la sinergia, il sacrificio di tutti e oserei dire la passione per la nostra organizzazione sono gli ingredienti che hanno fatto grande l'UPPI e ne hanno consentito l'enorme crescita.

Tali sentimenti devono ispirare anche coloro e, soprattutto i cosiddetti giovani che si accingono a ricevere il testimone se si vuole continuare con crescente successo la MERAVIGLIOSA AVVENTURA iniziata trentacinque anni orsono in quel di Genova.