



Roma, 25 Febbraio 2021

Al Sig. Presidente del Consiglio dei Ministri
Mario Draghi
Palazzo Chigi – Piazza Colonna, 370
00187 ROMA

Al Sig. Ministro dell'Interno
Luciana Lamorgese
Palazzo del Viminale
Piazza del Viminale, 1
00184 ROMA

Al Sig. Ministro della Giustizia
Marta Cartabia
Palazzo Piacentini -Via Arenula, 70
00186 ROMA

Al sig. Ministro della Infrastrutture e
dei Trasporti
Enrico Giovannini
Piazzale di Porta Pia, 1
00161 ROMA

Ai Parlamentari tutti

LETTERA APERTA DEL PRESIDENTE NAZIONALE DELL'UPPI

Egregi Signori,

a nome ed in rappresentanza dell'U.P.P.I., Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, della quale mi onoro di essere il Presidente Nazionale sono a rappresentare quanto segue:

L'UPPI, come noto, è una grande Associazione che, sino dalla sua costituzione a Genova 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 fondamentali 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'inquilinato;

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 proprietari immobiliari, 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 alla conversione in legge del decreto Milleproroghe, approvata ieri dalla Camera, che ha prorogato anche il blocco degli sfratti per morosità al 30 Giugno 2021, stranamente, l'UPPI non è stata assolutamente interpellata, ed incredibilmente non convocata all'audizione informale del 21/01/2021 tenutasi nell'ambito dell'esame del disegno di legge, di conversione del decreto-legge n. 183 del 2020. La mancanza di specifici colloqui diretti ha senza dubbio inciso sull'approvazione di una norma, ancora una volta palesemente **incostituzionale** e della quale evidentemente i parlamentari non si sono resi pienamente conto, come purtroppo accade da tempo. L'UPPI avrebbe sicuramente dato il suo apporto, come avvenuto in passato, per una soluzione che non fosse la semplice approvazione di un blocco che è fonte di soli e ulteriori danni per i proprietari immobiliari.

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, il cosiddetto bene rifugio mattone è 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 si era paventata una speranza sulla fine dei sacrifici sempre e solamente richiesti ai proprietari di casa e che essi non sono più in grado di affrontare ancora, soprattutto all'insegna dell'equità, perché di equità nel comparto "casa", me lo permetta Sig. Presidente, non ve ne è mai stata.

I piccoli proprietari erano pronti ovviamente ai necessari sacrifici che si prospettavano per fronteggiare la situazione economica derivata dalla pandemia in corso, come tutti gli italiani, ma alla luce del provvedimento di una ulteriore proroga degli sfratti per morosità 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 sono sopportabili.

E se non si volesse proprio capire, ma non credo, mi riferisco alla incredibile e generalizzata **proroga di tutti gli sfratti per morosità**, anche a quelli ottenuti nell'anno 2019 e quindi **in epoca antecedente** al manifestarsi in Italia e nel mondo della pandemia dovuta al Covid-19.

Non credo, Sig. Presidente che Lei ed in genere tutti i Parlamentari, come gli Italiani, **non** siate a conoscenza che gli immobili, i cui contratti di locazione sono già stati risolti dai Giudici competenti per la accertata morosità in atto da parte degli inquilini all'epoca della emissione dello sfratto per morosità, grazie agli incostituzionali provvedimenti di proroga degli sfratti che si sono succeduti, sono ancora oggi occupati dai medesimi inquilini, immotivatamente tutelati da questo stato, i quali continuano ovviamente ad essere "completamente morosi" non solo nel pagamento dei canoni mensilmente dovuti, ma anche delle spese accessorie (spese condominiali, di consumo di acqua, gas e servizi etc...) nonché di riscaldamento dal 2019 (siamo nel 2021) e in alcuni casi anche prima.

E non credo Egregi Signori, che non siate a conoscenza che i proprietari di casa devono continuare a pagare e pagano – onde evitare azioni nei loro confronti – dette spese al condominio e ai fornitori di acqua e gas, pagando addirittura loro per questi inquilini che occupano del tutto abusivamente e senza titolo le loro case e soprattutto gratuitamente.

Ma in virtù di cosa, di quale diritto o di quale legge questi inquilini possono impunemente continuare ad approfittarsi di tale situazione – incredibilmente permessa dallo stato – ben sapendo che tanto NON pagheranno MAI ai proprietari un centesimo di euro per questo illegittima occupazione e per questo altrettanto illegittimo comportamento che i parlamentari, anche loro rappresentanti, hanno contribuito a permettere

Forse potete comprendere come i proprietari si sentano **offesi e umiliati** da questa situazione per la maggior della quale il Covid 19 nulla ha a che vedere.

E non credo ancora, Egregi Signori, che non siate a conoscenza dei sacrifici che la maggior parte dei proprietari hanno fatto per acquistare una casa con i risparmi di una vita, confidando nella Costituzione Italiana che riteneva (al momento in cui fu concepita) di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione. Ecco il motivo per il quale i nostri valori e la nostra coscienza ci impediscono di accettare ulteriori vessazioni manifestatamente contrarie ai principi intangibili della Costituzione Italiana, particolarmente se confermate nel tempo.

Egregio Sig. Presidente del Consiglio, Egregi Sig.ri Ministri e Parlamentari, ieri la Camera ha approvato, *sic et simpliciter*, la conversione in legge del Decreto Milleproroghe 2021 che nel testo, tra l'altro, contiene la ulteriore proroga fino al 30 giugno 2021 della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di



“rilascio degli immobili anche ad uso non abitativo” limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze.

E' gravissimo quanto posto in essere dalla Camera con l'approvazione di questa ulteriore proroga del blocco degli sfratti per morosità, **proroga che è profondamente incostituzionale.**

Pare proprio che non sia a conoscenza di questo governo e dei parlamentari che la Corte Costituzionale quando si è occupata della problematica della sospensione dell'esecuzione degli sfratti, **ha imposto al legislatore il rispetto di limiti ben definiti** che non sono stati assolutamente considerati. La Corte Costituzionale con decisione n. 310/2003 in data 07/10/2003 aveva evidenziato che le procedure esecutive poste in essere dai locatori **non possono essere sottoposte a molteplici proroghe**, ed ha specificato che *“La sospensione della esecuzione per rilascio costituisce un intervento eccezionale che può incidere solo per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato sul diritto alla riconsegna di un immobile sulla base di un provvedimento giurisdizionale legittimamente ottenuto ...”* La Corte Costituzionale ha quindi specificato, in questa sentenza, che lo Stato si deve fare carico di particolari situazioni di disagio di alcune categorie sociali, e deve contenere gli eventuali provvedimenti di proroga entro un limite di “ragionevole tollerabilità”. E' lo Stato pertanto che deve ricorrere ad iniziative del settore pubblico o accordando agevolazioni o ricorrendo ad ammortizzatori sociali; ma non può indefinitamente limitarsi, a trasferire l'onere relativo in via esclusiva a carico del privato locatore, che finirebbe per trovarsi in identiche o anche peggiori situazioni di disagio; ed ha ribadito tale disposto nelle successive sentenze n. 62/2004 e n. 155/2004. Quindi il Giudice delle leggi riconosce al legislatore un maggiore lasso di tempo per consolidare le politiche sociali a beneficio dei conduttori particolarmente fragili ed incapaci di ottenere, a loro spese, un alloggio a canoni di mercato,

Egredi Signori, **questo blocco degli sfratti per morosità dura da oltre un anno e si riferisca anche a morosità antecedenti – è assurdo – alla comparsa del Covid 19 in Italia !** E il susseguirsi di provvedimenti che vengono decisamente contestati dimostra che non è stata posta in essere alcuna discriminazione di carattere individuale in relazione alle cause della morosità ed alle condizioni delle parti, e questo è decisamente intollerabile e fuori da qualsiasi regola in materia di rapporti etico-sociali senza considerare che l'applicazione della Costituzione non soffre di eccezioni di alcun genere.

Ieri la Camera ha completamente e volutamente disatteso il citato **giudicato costituzionale**, nonostante sia noto ed istituzionale che esso **NON può essere violato da alcuno**: ed ha volutamente dimenticato (non è ammissibile per i parlamentari) che **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 messe in discussione dal giudice delle leggi 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 possono essere poste in essere !!**

A tale proposito è ancora 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 porre in essere una legge simile**; ed è noto che **si tratta di un divieto erga omnes che non ammette ignoranza**, basata sulla presunzione di conoscenza che discende dalla pubblicazione predetta (Cfr. per tutti G. ZAGREBELSKY, *La giustizia costituzionale*, Imola, 1988, pag. 262). Dopo quanto deciso dalla Corte, il provvedimento legislativo cessa di valere anche come norma di fatti futuri, e come criterio di valutazione di 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 anche per il futuro dall'ordinamento giuridico. E' anche pacifico che la dichiarazione di illegittimità costituzionale opera ineluttabilmente, come detto, **erga omnes**, anche fuori dell'ambito del rapporto processuale in cui è stato sollevato l'incidente di incostituzionalità.

E questa ulteriore illegittima proroga degli sfratti per morosità disposizione viola palesemente il dettato dell'art. 136 della Costituzione, ed i piccoli proprietari, i proprietari immobiliari, mi 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 era 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 sovratassazione 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 sacrosante 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* in Europa, e 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.

Egregi 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 approvata ieri nella conversione in legge del Decreto Milleproroghe, laddove venga confermato il blocco degli sfratti anche dal Senato, 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, ed il Suo governo, *melius re perpensa*, voglia rimediare a questo *monstrum* cui è stato dato luogo dalla Camera, al fine di riportare quanto meno nell'ambito della legalità costituzionale il provvedimento di conversione in legge del DL Mille Proroghe 2021 in materia di “blocco degli sfratti.

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.

Già da tempo, e maggiormente con la pandemia in corso, 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 ultraquarantennale 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 ad un blocco degli sfratti per morosità - sicuramente di comodo per gli inquilini che continuano ad occupare **gratuitamente le case da cui sono stati sfrattati per morosità** - ci sono i proprietari, i piccoli proprietari di casa, che non riescono a pagare tasse e spese e sono costretti a subire da oltre un anno la morosità di questi inquilini ai devono anche pagare le spese dei servizi di cui usufruiscono ed il riscaldamento?

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 o dare a anche a loro dei ristori "non solo fiscali" che permettano di vivere ?

Nell'attesa, in ogni caso, i piccoli proprietari daranno corso immediato a quanto sopra detto perché, mi permetta, la Costituzione va rispettata da tutti, perché le decisioni 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.

Signor Presidente, il Senato può ancora porre un rimedio ed i piccoli proprietari confidano in Lei.

Ma così non si può continuare!!

Il Presidente Nazionale UPPI

Avv. Gabriele Bruyère