UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

MAGAZINE

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 1 Maggio 2024

Sommario

3 “Hanno scritto per noi”

4 Editoriale del Presidente Nazionale
di Fabio Pucci

6 Approvata la direttiva europea sulle case green
di Jean-Claude Mochet

8 L’aggiornamento ISTAT del canone di locazione nelle diverse tipologie contrattuali
di Silvio Barbiero

9 Perchè è nata l’U.P.P.I.
di Pierluigi D’Angelo

10 Problematiche sull’appalto di lavori straordinari con cessione del credito
di Fabio Salvadori

11 Sindacabilità della validità delle delibere condominiali nell’ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo
di Claudia Caruso e Gaetano Fiamma

13 Il danno figurativo quale criterio per risarcire il mancato utilizzo dell’immobile
di Ladislao Kowalski

14 Il rebus delle clausole difformi nei contratti agevolati
di Marco Gaito

16 Locazione ad uso diverso dall’abitativo: Il tardivo pagamento dei canoni integra (comunque) gli estremi del grave inadempimento
di Andrea Pangrazi

17 L’impresa non può invocare il caos normativo per aver fatto perdere il bonus facciate al condominio
di Saverio Fossati

18 Direttiva case green
di Paolo Morini

19 L’immobile rivenduto con il Superbonus fa plusvalenza
di Gianni Cavallero

U.P.P.I. Magazine N° 1/2024

Direttore responsabile: Gilberto Baldazzi
Proprietà e redazione: U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d’Italia, 11 – 00198 Roma
Coordinamento editoriale: Jean-Claude Mochet e Alessandra Boccia

Questo numero è stato chiuso il 19/04/2024

A norma dell’art. 7 della legge n. 196/2003 il destinatario può avere accesso ai suoi dati chiedendone la modifica o la cancellazione oppure opporsi al loro utilizzo scrivendo a: *U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d’Italia, 11 – 00198 Roma*

“Hanno scritto per noi”

Fabio Pucci
Avvocato
Presidente
Nazionale U.P.P.I.

Jean-Claude Mochet
Commercialista
Segretario Generale
U.P.P.I.

Silvio Barbiero
Avvocato
Presidente
U.P.P.I. Padova

Pierluigi D’Angelo
Ragioniere
Coordinatore
Interregionale U.P.P.I.

Fabio Salvadori
Avvocato
U.P.P.I. Genova

Claudia Caruso
Avvocato
U.P.P.I. Catania

Gaetano Fiamma
Avvocato
U.P.P.I. Catania

Ladislao Kowalski
Avvocato
Coordinatore Centro
Studi Giuridici U.P.P.I.

Marco Gaito
Avvocato
Dirigente
Nazionale U.P.P.I.

Andrea Pangrazi
Avvocato
U.P.P.I. Ancona

Saverio Fossati
Giornalista

Paolo Morini
Ingegnere
Presidente Commissione
Urbanistica

Gianni Cavallero
Esperto fiscale
U.P.P.I. Mestre Venezia

Editoriale del Presidente Nazionale

Avv. **Fabio Pucci**
Presidente Nazionale U.P.P.I.

Il 2024 rappresenta per l'U.P.P.I. una data significativa, non solo per l'importante evento che si terrà tra poco tempo a Genova, dove tutte le *"Delegazioni U.P.P.I."* si incontreranno per celebrare i 50 anni del nostro sindacato che ha dimostrato come la grandezza può derivare dalla semplicità e dalla dedizione ed abnegazione che i Dirigenti hanno dimostrato, partendo dalla prima sede di Genova per arrivare poi alle 100 sedi, ormai veri e propri baluardi del territorio nazionale.

Non bisogna mai dimenticare, a parte qualche rarissimo episodio, quanto lavoro dai Dirigenti U.P.P.I., quanta pazienza è il caso di dirlo, viene profusa quotidianamente con una professionalità rigorosa a tutela dei piccoli proprietari.

Ogni delegazione racconta una storia ed insieme queste storie creano il ricco tessuto connettivo del nostro sindacato.

In un mondo che spesso celebra l'importante ed il grandioso, è altresì corretto riconoscere il valore intrinseco delle nostre sedi, dei nostri Dirigenti e del personale tutto.

A tutti va rivolto il mio più caloroso, grazie!

Ma riprendo dagli argomenti che sono sul tavolo datato 2024.

Il primo a cui mi riferisco è il cosiddetto *"Piano Casa"* e gli argomenti che all'interno sono stati trattati, mi riferisco in particolare alla riforma della Disciplina Edilizia Urbanistica, alla semplificazione dei procedimenti di recupero del patrimonio immobiliare di natura pubblica, alla cooperazione pubblico/privata in materia di edilizia residenziale e sociale, e così via, ma uno campeggia perché lo abbiamo voluto con insistenza e finalmente è stato recepito nella sua totalità.

Ovviamente, sto parlando della regolarizzazione per le mini difformità edilizie o irregolarità strutturali degli immobili: una nostra vittoria!

Va ribadito, per coloro i quali pensassero sempre agli ormai obsoleti condoni edilizi, che questa è una misura etica, giusta ed equa che permetterà a milioni di incolpevoli piccoli proprietari di ottenere la cosiddetta *"giustizia urbanistica"* e la conseguente serenità d'animo.

Ribadisco, che quello che viene chiamato *"abuso"*, nasce, spesso, da progetti sbagliati, da certificazioni irreperibili, e per i quali l'incolpevole piccolo proprietario ne viene a conoscenza dopo anni, al momento della vendita immobiliare o da procedure passate come il superbonus o da quelle future per le *"Case Green"*.

La scelta del Ministro, sperando in una conclusione positiva, ma ne sono certo, è lungimirante.

Il 2024 ci vedrà anche coinvolti nella richiesta reiterata dell'allargamento a tutti i Comuni d'Italia dell'opzione della cedolare secca, così come l'introduzione della cedolare secca per gli immobili ad uso diverso dall'abitazione. Questa ormai è divenuta improcrastinabile, anche perché decine e decine di negozi ed attività commerciali stanno chiudendo e questa scelta potrebbe essere un contributo per ridare fiato ad un comparto in grande difficoltà.

Saremo ogni giorno su questi problemi. Ma non solo, il 2024 dovrebbe essere l'anno in cui tutte le associazioni, maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare dovrebbero, sempre nella loro autonomia, fare fronte comune, magari costruendo, per la prima volta, una piattaforma di richiesta consistente nella cosiddetta *"Advocacy Politica"*, sull'attualissimo argomento delle Case Green.

Come si dice l'unione fa la forza, ma soprattutto saremmo portatori di una esperienza temporale ed operativa locale e nazionale che nessun dicastero potrà mai avere!

L'adozione del cosiddetto *"Piano Nazionale"* prevede interventi di ristrutturazione importanti che verranno definiti in termini di percentuale della superficie dell'involucro dell'edificio oppure in termini del valore dell'edificio. Soluzioni complicatissime che non possono non vedere coinvolte le associazioni dei piccoli proprietari.

Chi meglio delle associazioni che per anni e su tutto il territorio nazionale, avendo contatti quotidiani con i piccoli proprietari e con i loro problemi, possono fornire al Governo quei dati e quelle conoscenze imprescindibili per la conclusione dell'ambizioso progetto delle Case Green?

Bene!

Queste sono le battaglie per cui i nostri Padri Fondatori hanno deciso di istituire nel 1974 la prima sede dell'U.P.P.I. e noi dobbiamo proseguire con gli stessi valori e con lo stesso spirito del motto della grande nave Amerigo Vespucci, gloria italiana e che recita: *"Non chi comincia ma quel che persevera"*, che vuol dire che è importante cominciare un'esperienza, ma è di fondamentale importanza perseverare con costanza e tenacia, come state facendo tutti voi.

Arrivederci a Genova!

Approvata la direttiva europea sulle case green

Dr. **Jean-Claude Mochet**
Segretario Generale Nazionale U.P.P.I.

Il 12 marzo scorso la plenaria del Parlamento europeo a Strasburgo ha definitivamente approvato la direttiva europea sulla casa green, nota con l'acronimo di "EPDB" Energy Performance of Building Directive.

I Paesi europei avranno due anni di tempo per recepirla. La norma è leggermente ammorbidita rispetto alla prima versione e gli obblighi slittano al 2050 con molte esenzioni.

Tuttavia, permangono molti dubbi e molti vincoli: almeno il 16% degli edifici pubblici con le peggiori prestazioni andrà ristrutturato entro il 2030 e il 26% entro il 2033. Per le abitazioni private si applicherà un obiettivo di riduzione del consumo energetico del 16% dal 2030 e del 20-22% entro il 2035. Ogni Stato potrà decidere se esentare alcune tipologie di immobili come gli edifici storici, agricoli, militari e quelli utilizzati solo temporaneamente, ad esempio, le seconde case. I pannelli solari saranno obbligatori solo sui nuovi edifici pubblici e avremo tempo fino al 2040 per dire addio alle caldaie a combustibili fossili.

La Direttiva sulle case ecologiche approvata anche dal Consiglio Ecofin lo scorso 12 aprile, seppure con il voto contrario del nostro Governo, obbligherà, nei prossimi 24 mesi, l'Italia e gli altri Paesi a preparare dei piani nazionali di ristrutturazione, che dovranno essere sottoposti alla approvazione di Bruxelles ovvero delle tabelle di marcia per indicare la via che intendono seguire per centrare gli obiettivi.

Secondo l'Istat oltre l'82% degli edifici in Italia sono residenziali, cioè 12 milioni sui 14,5 milioni totali, con i restanti 2,5 milioni rappresentati da altre tipologie. Secondo l'Enea, quasi 6 su 10 hanno un'età media di 59 anni, quasi la metà degli edifici residenziali è attualmente in classe G. Secondo il Centro studi di Unimpresa, il patrimonio immobiliare italiano, per buona parte costruito prima della Seconda guerra mondiale, è composto di 12.498.596 edifici: di questi solo 137.814 (l'1,1%) del totale appartiene alla classe energetica migliore, cioè la A4; nella classe A3 rientrano 138.103 immobili (1,1%), mentre nella A2 sono 176.377(1,4%) e nella A1 225.671 (1,8%). Altri 287.994 (2,3%) sono in classe B, 522.901 (4,2%) sono nella categoria C. Si passa poi alla fascia D che contempla 1.269.155 (10,2%) abitazioni, mentre in classe E ne figurano 2.118.057 (16,9%).

La maggior parte degli immobili italiani appartiene alle categorie peggiori, ovvero F e G, rispettivamente con 3.157.942 unità (25,3%) e con 4.464.582 unità (35,7%). In sostanza, 7.622.524 abitazioni pari al 61% del totale, cioè tre su cinque.

Rimangono ancora molte perplessità sulla reale realizzabilità di questa direttiva e molte questioni restano in sospeso, questioni di non poco conto. L'Unione Europea non ha previsto nessun specifico capitolo di spesa che possa coprire gli ingenti costi di una tale operazione; è possibile per gli Stati attingere ad altri fondi, ma ciò che ci preoccupa è sapere chi pagherà la spesa di questo enorme lavoro di ristrutturazione.

Sono previste sanzioni per chi non vorrà o non potrà adeguarsi alla normativa, queste sanzioni ricadranno inevitabilmente sulle fasce più deboli della popolazione.

In ogni caso temiamo che la casa e i risparmi siano inevitabilmente in pericolo nelle mani della Commissione presieduta dalla Van der Layen che, già dal suo insediamento, ha fatto del Green Deal il suo cavallo di battaglia, una svolta ecologica, più ideologica che scientifica, che ha coinvolto settori strategici dell'economia italiana come l'agricoltura, l'automotive, l'industria e l'edilizia.

Una trasformazione epocale portata avanti senza minimante tenere conto delle peculiarità dei singoli Paesi membri, ma in maniera centralizzata e direttoriale. Una trasformazione che, secondo il nostro parere, sarà di difficile realizzazione. Ci auguriamo di poter aprire prima possibile un dialogo con le forze politiche in modo da poter partecipare alla realizzazione del piano di azione necessario a raggiungere un obiettivo così impegnativo tenendo certamente di vista la problematica ambientale, ma senza anteporla alla tutela della piccola proprietà immobiliare.

In Italia, sarà prioritario intervenire su circa 5 milioni di edifici con le prestazioni più scadenti, ognuno dei quali composto da una o più unità immobiliari. Le stime parlano infatti di un costo a livello europeo di 152 miliardi di euro che ogni Paese dovrà trovare senza aiuti comunitari. Per i piccoli proprietari si prepara una batosta pesante, ma l'U.P.P.I. vigilerà affinché incentivi fiscali degni di questo nome vengano subito messi in atto.

L'aggiornamento ISTAT del canone di locazione nelle diverse tipologie contrattuali

Avv. **Silvio Barbiero**
Presidente U.P.P.I. Padova

Dopo anni di relativa calma, complice l'instabilità internazionale, la spinta inflazionistica ha ricominciato ad incidere sul costo della vita e sui prezzi in generale.
Anche il canone di locazione, dovuto al proprietario quale corrispettivo per il godimento di un bene immobile, può essere aggiornato applicando meccanismi che consentano di allinearlo al costo della vita.
Per la corretta applicazione di questo principio generale dobbiamo però fare i conti con i dubbi che sorgono a causa sia delle varie tipologie di locazione esistenti, sia delle norme e delle pronunce giurisprudenziali che si sono succedute su questo tema specifico nel corso degli anni.

Per aggiornare il canone di locazione devo prendere in considerazione la variazione dell'indice riferito alle famiglie degli operai ed impiegati (il cosiddetto FOI) che mensilmente viene pubblicato dall'ISTAT su www.istat.it ma la percentuale di aumento varia a seconda del tipo di contratto di locazione a cui devo riferirmi.
Infatti per i contratti ad uso diverso dall'abitativo, la previsione della legge 392/78 indica che tale aumento per i contratti di 6 anni (9 anni per le locazioni alberghiere) non può superare il 75% di quello accertato dall'Istat.
L'aumento però, anche se la clausola contrattuale prevede una sorta di automatismo, deve sempre essere espressamente richiesto dal locatore e numerose sentenze della Corte di Cassazione hanno confermato il principio della nullità dell'aggiornamento *"automatico"* senza richiesta del locatore o, peggio, senza la presenza di una clausola contrattuale che lo preveda.
Diversa la questione per le locazioni ad uso abitativo *"a canone libero"* poiché la norma che prevedeva l'aggiornamento ISTAT è stata abrogata, consentendo percentuali di aumento anche del 100% che però, per analogia, deve essere specificamente previsto nel singolo contratto di locazione, anche con riferimento ad indici diversi dal FOI, e richiesto ad ogni annualità.
Nelle locazioni a canone concordato opera invece il limite del 75% salvo sempre l'obbligo della previsione contrattuale e della richiesta annuale del locatore al conduttore.
Ma cosa succede se l'aggiornamento previsto nel contratto di locazione non viene richiesto? Sicuramente il diritto all'aggiornamento del canone sorge solo al momento della richiesta da parte del locatore per l'intera percentuale di incremento senza però poter reclamare gli arretrati sia nelle locazioni ad uso abitativo che ad uso diverso, come confermato da numerose sentenze della Corte di Cassazione.
Quindi in ogni contratto di locazione deve essere inserita un'apposita clausola per aggiornare il canone secondo i parametri dell'ISTAT, che produce il suo effetto solamente quando il locatore comunica espressamente al conduttore il nuovo canone della locazione in corso.
Da ultimo occorre tenere presente che la scelta dell'opzione fiscale della cedolare secca impedisce alla *"clausola ISTAT"* di cui sopra di esplicare i suoi effetti, consentendo l'incremento del canone solamente dall'annualità successiva al rientro nel regime IRPEF.
In questo caso però la prassi dell'Agenzia delle Entrate esclude che possano essere recuperati gli incrementi percentuali verificatisi durante il periodo contrattuale in cedolare secca.

Perchè è nata l'U.P.P.I.

Rag. **Pierluigi D'Angelo**
Vice Presidente Nazionale
Coordinatore Interregionale

Dopo quarant'anni di legislazione vincolistica e ben 23 proroghe al blocco degli affitti, nel 1974, un gruppo di esperti rappresentanti del settore immobiliare (amministratori condominiali, legali, immobiliaristi) si sono riuniti ed hanno fondato l'U.P.P.I.. Non si poteva continuare a subire una mancata differenziazione tra i piccoli proprietari immobiliari e la grande proprietà (rappresentata e sostenuta da una ben organizzata associazione di proprietari!). La grande proprietà, seme e frutto di una delle ignominiose forme di speculazione dell'uomo sull'uomo, non si differenziava per l'incidenza gravosa che determinava su uno dei servizi più essenziali della comunità sociale, dalla piccola proprietà, che speculativa non era, in quanto costituiva l'investimento di sudati risparmi di onesti lavoratori, i quali avevano mostrato il merito di aver saputo dare al poco denaro risparmiato una destinazione produttiva in senso sociale; hanno portato la vasta schiera di coloro che, ingiustamente, venivano colpiti da una così assurda politica, a quell'attenta riflessione che non poteva non indicare, nella generalizzata indifferenziazione dei proprietari immobiliari, il coinvolgimento di un destino comune di categorie di cittadini, i piccoli ed i grandi proprietari, solo apparentemente omogenei, ma in realtà profondamente differenti, per diversa loro collocazione nel sistema della stratificazione sociale. Solo un'assoluta cecità politica, o peggio ancora, un'ostinata protervia nel diffondere ad oltranza certi ben individuati interessi, che avevano portato a quelle posizioni di privilegio, prerogative dei veri pochi ricchi, a scapito dei molti piccoli proprietari, che ricchi non erano, ed avevano potuto non far scorgere, nell'ibrida commissione delle due diverse categorie dei proprietari immobiliari, la ragione prima dell'aberrante situazione. Possiamo tranquillamente e orgogliosamente affermare che si deve all'U.P.P.I. il fondamentale merito di aver saputo affermare e propagandare, in tutta l'Italia, tale dicotomia, impostando ed organizzando, la tutela della piccola proprietà immobiliare su basi sindacali, realizzando la forma più moderna ed efficace di difesa degli interessi della categoria, che hanno vigorosamente rappresentata in questi cinquanta anni.
I risultati non si sono fatti attendere ed oggi sono sotto gli occhi di tutti.
Prima del sorgere del nostro sindacato non ci si era accorti che il patrimonio immobiliare nazionale non era tutto fonte di rendita parassitaria, non era solo frutto di torbida speculazione, tutto era concentrato in pochi centri di potere. Accanto a tale frangia, ben circoscritta, si estendevano piccole frazioni di proprietà appartenenti a semplici impiegati, ad operai, ad artigiani, a pensionati, a professionisti, a commercianti, ad onesti lavoratori i quali, raccogliendo l'appello al risparmio, lanciato dal potere pubblico per la salute dell'economia nazionale, avevano rinunciato ai consumi del momento per investire i loro sudati risparmi nel bene casa, cioè nella forma tradizionale più sana. Alla sensibilizzazione dell'opinione pubblica e del governo sui problemi della categoria, dobbiamo aggiungere il riconoscimento delle organizzazioni preposte alla tutela degli interessi dell'inquilinato; insomma si è instaurata una inversione di tendenza, nel senso che non si è più sistematicamente ignorato l'interesse del piccolo proprietario che, fino allora, era stato, ingiustamente e volutamente, tenuto legato allo stesso carro col grande speculatore, mettendo contro il piccolo proprietario e l'inquilino, cioè col famoso dividi ed impera. Concludo ricordando la frase del nostro indimenticabile avvocato Nerio Marino che disse al primo congresso nazionale del 1975 a Genova della F.I.S.P.P.I.: *"per la prima volta in Italia prospettiamo la proprietà privata in una dimensione diversa, che è la sua vera, realistica dimensione, caratterizzata dalla dicotomia tra piccola e grossa proprietà"*.

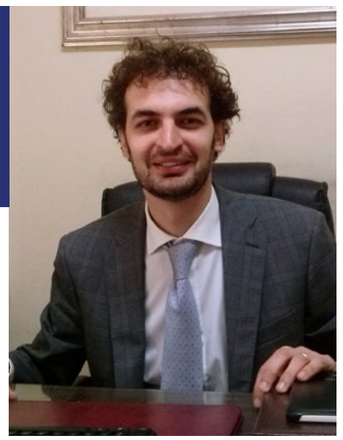
Problematiche sull'appalto di lavori straordinari con cessione del credito

Avv. **Fabio Salvadori**
Presidente U.P.P.I. Genova

L'argomento è, come noto, di stretta attualità e davvero preoccupante, poichè, ben lungi dall'attenere a questioni teoriche (per addetti ai lavori, come si suol dire), tocca pesantemente la vita di milioni di persone proprietarie di immobili.
E particolarmente coinvolti, e penalizzati, da queste problematiche sono proprio i nostri soci, ovvero quei cittadini che, per la gran parte, possiedono l'appartamento in cui abitano e, al più, uno o due altri immobili, spesso ereditati dai sacrifici dei genitori. Si tratta di persone dalle limitate disponibilità economiche, per le quali l'ipotesi di dover spendere decine di migliaia di euro per sbloccare un'appalto la cui Impresa ha sospeso i lavori abbandonando il cantiere, toglie letteralmente il sonno. Ricordiamo allora gli enormi problemi, che una legge, quale quella relativa ai bonus edilizi, scritta come peggio non si poteva, sta creando e che continuerà a creare in un futuro vicino e lontano.
Problemi di natura fiscale, civilistica e perfino penalistica.
Sono numerosissime le situazioni in cui un condominio, dopo aver stipulato un contratto d'appalto con un impresa, per l'esecuzione di lavori ricadenti nel superbonus 110% o, relativamente alle facciate, nel bonus 90%, con la previsione dello sconto in fattura e cessione del credito, si trova con lavori iniziati e poi sospesi, quando addirittura neppure iniziati, se non in modo meramente formale, magari con la sola predisposizione del cantiere e messa in opera di qualche ponteggio.
L'Impresa motiva il proprio inadempimento con l'impossibilità, per un verso, di cedere a sua volta il credito fiscale cedutole dal condominio e, per altro verso, di anticipare essa stessa i costi vivi dei lavori, la cui esecuzione quasi sempre viene appoggiata a subappaltatori.
In tali casi, volendo usare una terminologia medica, la prognosi è purtroppo infausta, nel senso che assai difficilmente i condomini potranno venirne fuori senza danni economici.
Anche perchè vi è un ulteriore profilo di rischio, derivante dal fatto che spesso l'Impresa, nel frattempo, ha utilizzato in compensazione, in modo illegittimo, crediti fiscali, poichè va ricordato che il diritto alla detrazione matura solo nel momento in cui i lavori vengono effettivamente svolti e portati a termine.
Tali crediti, infatti, non saranno ovviamente riconosciuti come tali dall'Agenzia delle Entrate, che agirebbe non solo nei confronti dell'Impresa, ma anche dei singoli condomini.
Quali le conseguenze in tal caso?
Va precisato che, in materia tributaria, è necessario distinguere il credito d'imposta "non spettante" dal credito d'imposta "inesistente", perché le conseguenze fiscali sono diverse.
La prima ipotesi si verifica per le fattispecie meno gravi, laddove il contribuente, pur nell'intento di rispettare il presupposto normativo, commette degli errori di qualificazione o quantificazione del credito.
Nel nostro caso, invece, il credito d'imposta sarebbe certamente da definirsi "inesistente", mancando le basi stesse per le quali il credito medesimo potesse venire in esistenza. Ecco allora che l'Agenzia delle Entrate avrebbe otto anni di tempo per il recupero, oltre una sanzione dal 100% al 200% (art. 13, comma 5, D.lgs. n. 471/97), che non ammette la definizione agevolata, e possibili risvolti penali con coinvolgimento del condominio, nel caso in cui vengano ipotizzati comportamenti fraudolenti.
Che fare, dunque?
Ovviamente, ogni situazione ha le proprie specificità e va trattata in relazione ad esse. Si può decidere di attendere ancora, confidando in qualche, invero improbabile, accadimento positivo.
In merito, l'unica novità che possiamo segnalare è data dall'iniziativa di alcune Regioni italiane, attraverso l'approvazione di leggi ad hoc - in questo momento è pronta a partire la sola Basilicata, ma stanno seguendo a ruota Lazio, Piemonte, Puglia, Abruzzo, Sardegna e altre - di promuovere l'acquisto dei cosiddetti "crediti incagliati", attraverso propri enti pubblici economici regionali e/o società partecipate dalle stesse controllati.
È naturalmente tutto da verificare l'impatto effettivo che queste leggi regionali potranno avere sulla situazione dei crediti fiscali in questione, ma trattasi di fatto nuovo che va segnalato e seguito con attenzione.
L'alternativa all'attesa non può che essere un approccio fortemente determinato nei confronti dell'Impresa appaltatrice, diretto ad una risoluzione consensuale del contratto, alle condizioni migliori possibili per il condominio, o, se ciò si rivelasse impossibile, ad una risoluzione contrattuale per via giudiziaria, con richiesta di restituzione di quanto già corrisposto e risarcimento di tutti i conseguenti danni, ivi inclusi, quelli, potenziali, di natura fiscale.
I condomini, infatti, oltre al danno di non poter eseguire i lavori di ristrutturazione desiderati, usufruendo del ventilato bonus fiscale, avranno anche sostenuto spese non irrilevanti (si pensi agli anticipi versati, ai compensi per i professionisti, ecc.), che rischiano seriamente di non poter recuperare. Come si vede, si tratta di decisioni delicate e situazioni altamente rischiose, che non possono che essere affrontate dopo un'accurata analisi di tutti gli elementi in gioco, ed in questo le ns. sedi sono naturalmente pronte a fornire, attraverso i propri professionisti, ogni possibile aiuto.

Sindacabilità della validità delle delibere condominiali nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo

Avv.ti **Claudia Caruso** e **Gaetano Fiamma**
U.P.P.I. Catania



In materia di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità che l'annullabilità della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione, così come espresso dalla Suprema Corte a sezione unite (vedasi Cassazione civile sezioni unite sentenza n. 9839/2021).
Invero, la validità della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione costituisce il

presupposto necessario per la conferma del decreto ingiuntivo.
Di conseguenza, non può precludersi al giudice l'accertamento della sussistenza del presupposto necessario per la pronuncia di accoglimento dell'opposizione, definendo nello stesso giudizio tutte le questioni relative alla validità della delibera, anche al fine di evitare il rischio di contrasti tra giudicati.
Questa la questione giuridica messa in evidenza nell'ambito di un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, promosso dal Condomino opponente avverso l'ingiunzione – emessa a favore del Condominio - di pagamento di somme che traggono il loro presupposto da una delibera di riparto delle spese condominiali in violazione dei criteri di cui all'art. 1123 del c.c.
Tralasciamo l'analisi della questione, per cui le delibere adottate in violazione dei criteri legali dettati dagli art. 1123 e segg. possano ritenersi sempre affette da nullità oppure possano ritenersi meramente annullabili, per affrontare l'argomento che ci occupa.
Si tratta, in particolare, di stabilire se, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, il giudice possa sindacare la validità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento ovvero se tale sindacato gli sia precluso, per essere riservato ad apposito giudizio avente specificamente ad oggetto l'impugnazione in via immediata della deliberazione.
Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, il giudice non si limita alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso ma, apre un ordinario giudizio di cognizione diretto all'accertamento dei fatti costitutivi del diritto in contestazione. Afferma la Suprema Corte con la già citata sentenza n. 9839/2021 del 14.04.2021: *"Se il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è un ordinario giudizio di cognizione, risulta arduo sostenere che il giudice dell'opposizione possa confermare il decreto ingiuntivo senza verificare la validità del titolo (nella specie, la Delib. assembleare) posto a fondamento dell'ingiunzione…"*
Quanto detto vale senza dubbio quando la delibera assembleare è affetta da nullità, *"…il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ha il potere di sindacare la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento della ingiunzione, che sia stata eventualmente eccepita dalla parte; egli ha altresì il potere-dovere di rilevare d'ufficio l'eventuale nullità della deliberazione, con l'obbligo* - in tal caso - *di instaurare sulla questione il contraddittorio tra le parti ai sensi dell'art. 101 c.p.c., comma 2, (cfr.Cass., Sez. Un., n. 26242 del 12/12/2014; Cass., Sez. 2, n. 26495 del 17/10/2019)"*.
La Suprema Corte ritiene che il giudice dell'opposizione possa sindacare anche sull'eventuale annullabilità della delibera assembleare ma, operando delle opportune differenze rispetto alla sopra prospettata ipotesi di nullità, differenze connesse alla applicazione della disciplina di cui all'art. 1137 c.c., comma 2, in tema di annullabilità. Secondo la disposizione dell'art. 1137 c.c., comma 2, (nel testo introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 15, comma 1) *"Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti"*. Si tratta di una disposizione che descrive il *"modello legale-tipico"* tramite il quale l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere dedotta dinanzi al giudice: *"..Ciò vuol dire che l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere fatta valere in giudizio soltanto attraverso l'esercizio dell'azione di annullamento; tale azione deve estrinsecarsi in una domanda che può essere proposta "in via principale"*, nell'ambito di autonomo giudizio, oppure *"in via riconvenzionale"*, anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, semprechè il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento non sia perento" con esclusione della possibilità di dedurre l'annullabilità in via di eccezione.
Nel nostro caso, il Giudice - aderendo alla tesi di parte opponente che ha rilevato la nullità della delibera assembleare, su cui si fonda il decreto ingiuntivo opposto per violazione dell'art. 1123 cc - ha ammesso i mezzi istruttori richiesti, quali la prova testimoniale e la CTU.

Il danno figurativo quale criterio per risarcire il mancato utilizzo dell'immobile

Avv. **Ladislao Kowalski**
Coordinatore Centro Studi Giuridici U.P.P.I.

Capita, a volte, che gli appartamenti in condominio (ma anche gli immobili a destinazione diversa) rimangano inagibili e, pertanto, non utilizzabili. Ciò a seguito dei danni causati dal degrado degli impianti o delle strutture edilizie del condominio o di altre singole unità.
Sull'argomento va considerato che, secondo un recente orientamento giurisprudenziale (Trib. Napoli, sent. 255/23 ed ivi richiamate), trattandosi, come detto, di violazioni di cui all'art. 2051 c.c. (danno cagionato da cose in custodia), non vi sarebbe obbligo di mediazione obbligatoria di cui alla D.L.vo 4.3.10 n. 28. Principio in sé non condivisibile atteso che, trattandosi comunque di manutenzioni straordinarie che devono essere eseguite, si rientra, a pieno titolo, nella previsione di cui alL'art. 1135 c.c. in tema di attribuzioni dell'assemblea condominiale. Ne dovrebbe conseguire, quindi, l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 71 quater del disp. di att. del c.c. Lo stesso considera, infatti, il concetto di controversie in materia di condominio da assoggettare alla mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5 c. 1 del citato D.L.vo. A parte tale aspetto, squisitamente procedurale, sorge la necessità di come quantificare il danno patito. Nell'ambito del riconoscimento giudiziale dei diritti, infatti, non è sempre facile riuscire a determinare, per il danneggiato, quanto effettivamente subito. Ne consegue, quindi, che spesso non si riesce a dare effettiva soddisfazione a chi abbia patito la situazione di privazione dell'immobile. A parte, ovviamente, le situazioni che possono essere effettivamente documentate quali, per esempio, la risoluzione della locazione da parte del conduttore che lascia l'immobile attesa la sua inagibilità, o situazioni, comunque, documentabili sotto un profilo oggettivo, ci si pone il problema della liquidazione del danno, intesa quale quantificazione dello stesso, a seguito dell'inutilizzabilità dell'immobile. Nelle varie decisioni assunte dai giudici di merito e di legittimità, si sono oramai elaborati i principi di riferimento.
Innanzitutto, si definisce la situazione da individuare, con il concetto di *"danno figurativo"* (Corte Appello Roma 26/10/20 n. 5254 ed ivi richiamate). Quindi, come si diceva, non una prova certa del danno emergente o del lucro cessante, quai elementi risarcibili in applicazione del concetto di danno, ma di una individuazione dello stesso, da desumere attraverso elementi diversi. È stata, quindi, considerata, doverosamente, *"la compressione o la limitazione del diritto di proprietà"* che, nel caso di specie, in quanto dovuta a seguito di infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo di copertura dell'edificio condominiale, è conseguente ad un fatto di danno causato dal responsabile (condominio o singolo condomino). Sotto tale profilo viene precisato, che tale compressione e, pertanto, danno, va riconosciuto nel caso in cui la limitazione nell'uso dell'immobile sia sopportata dal titolare del diritto di godere dello stesso con suo personale disagio o sacrificio.
Per il profilo probatorio, che pur sempre soprassiede ad ogni richiesta risarcitoria, si sono riconosciute, come sufficienti, anche le c.d. *"presunzioni semplici"* da considerare, appunto e come detto, quale danno figurativo. Trattandosi di case di abitazione (ma altrettanto dovrebbe valere per il negozio, l'ufficio o altra unità proprietà immobiliare con diversa destinazione ma soggetta a locazione), andrà considerato, quindi, il valore locativo dell'immobile o, quantomeno, quello della parte del cui godimento il titolare è stato privato. Ciò avverrà attraverso la produzione di una documentazione o accertamento peritale, dai quali desumere l'effettivo valore di mercato di un

eventuale rapporto di quel tipo. Tuttavia, nel caso di specie, qualora il mancato utilizzo dell'immobile incida su situazioni *"capaci di compromettere le abitudini di vita quotidiana del danneggiato"*, andrà ulteriormente riconosciuto il c.d. danno non patrimoniale, da sommare a quello di cui sopra, attesa la oramai consolidata estensione del medesimo anche a tale tipo si situazione. Si tratta, nel caso, di una quantificazione che andrà disposta in via equitativa secondo i normali parametri di applicazione di tale specifico titolo di responsabilità.

Il rebus delle clausole difformi nei contratti agevolati

Avv. **Marco Gaito**
Dirigente Nazionale U.P.P.I.

1. Natura imperativa e cogente del sistema normativo degli accordi territoriali e del dm 16/1/2017: Come noto la legge 431/98 ha previsto la facoltà di stipulare contratti di locazione abitativa, transitori e per studenti universitari con durate inferiori a quella di legge, 4 anni piu 4, ed agevolazioni fiscali, purchè nel rispetto dei limiti stabiliti per la quantificazione del canone definiti dagli accordi in sede locale. Ha altresì stabilito che il rispetto delle norme di cui agli accordi locali, nonché l'utilizzo dei contratti tipo previsti dalla legge (c.d. Moduli ministeriali) e così delle relative clausole condiziona la regolarità dei contratti e l'applicazione dei benefici fiscali, tra cui la cedolare secca nella misura premiale del 10%. Ci si interroga dunque sulla sorte dei contratti agevolati contenenti clausole difformi rispetto alle norme imperative, (l. 431/98, l. 392/78 al d.m. 16/1/17 ed accordi locali), ma anche delle stesse clausole difformi inserite nei contratti.
Si annulla il contratto o si annullano le clausole?
E quali sono le clausole difformi rispetto a quelle imperative e cogenti?
Anzitutto deve ritenersi che il d.m. 16/1/2017 sia vincolante, in tutte quelle parti e nelle prescrizioni che sono diretta emanazione di norme cui è riconosciuto carattere imperativo dalla 431/98 come ad esempio quelle previste dall'art. 13 l. 431/98 sulla durata e sul rispetto dei limiti al canone agevolato. Ma anche lo stesso art. 4 per quanto attiene il rispetto degli accordi locali e l'uso dei modelli ministeriali di contratto quale condizione della concessione delle agevolazioni fiscali, nonchè le ulteriori espressamente previste come imperative dalla legge quale ad esempio la prescrizione della forma scritta di cui all'art. 1. Infine le norme della legge 392/78 restate in vigore in materia di locazione abitativa da 1 a 12.

La sorte delle clausole difformi e di quelle omesse: Considerato che si puo ritenere applicabile il disposto dell'art. 1419 cc. e dell'art. 13 l. 431/98 si puo sostenere che il principio generale in materia sia quello della sostituzione ex lege delle clausole difformi, peraltro richiamato anche in materia di diritto del lavoro dall'art. 2077 cc e espressione del piu generale principio di cui all'art. 1322 cc. anche in applicazione del più generale principio di conservazione degli atti, pacta sunt servanda. Pertanto nelle seguenti ipotesi si verificherà la sostituzione ex lege delle norme difformi ed integrazione automatica per le clausole omesse riguardanti:

a) Il contenuto economico: il canone non corrispondente a quello dell'accordo territoriale viene ricondotto ad esso ex art. 13 l. 431/98 e conseguente accordo territoriale di riferimento.

b) Il contenuto normativo: esistenza nel *"contratto tipo"* di clausole che si pongano in contrasto con le norme imperative previste dalla legge o in contrasto con le norme della convenzione nazionale e dell'accordo territoriale.

Ad esempio: **b.1) clausole omesse od in contrasto rispetto alle prescrizioni sulla durata:** che non potrà essere inferiore o superiore ai limiti di legge poiché incorrerebbe nella sanzione di nullità prevista dall'art. 13 co. 3 della l. 431/98.

b.2) clausole omesse od in contrasto rispetto alle prescrizioni previste nel modello ministeriale con riferimento all'assetto negoziale previsto per legge: trattasi di quelle clausole che si pongano in contrasto con le norme sull'assetto negoziale ricompreso nel modello ministeriale di contratto. Ad esempio il divieto di recedere, oppure la forfettizzazione degli oneri condominiali o la attribuzione di oneri o spese non previste a carico del conduttore che spostino l'assetto economico previsto per legge e dall'accordo locale (un esempio potrebbe forse essere quello della fideiussione bancaria con costi a carico del conduttore quando si superi il valore massimo, oppure della polizza di assicurazione sempre posta a carico del conduttore sempre quando si superi il valore massimo, oppure imposte sulla proprietà poste a carico del conduttore, il deposito cauzionale infruttifero, il divieto della successione nel contratto per i parenti conviventi e per il convivente more uxorio in caso di morte, l'omesso inserimento del risarcimento di 36 mesi per il mancato rispetto dei motivi di cui alla disdetta alla prima scadenza).

b.3) clausole in contrasto o non rispettose delle prescrizioni previste nel modello ministeriale con riferimento ai requisiti previsti per la stipula del contratto transitorio e del contratto per studenti universitari: in questo caso la censura di nullità va ad incidere sulla presenza dei requisiti di legge (motivazione transitoria non prevista nel rispettivo accordo territoriale e non documentata, assenza della qualità di studente universitario non residente). Si stà consolidando il principio di sostituzione del contratto agevolato transitorio con quello libero di durata 4 anni piu 4 con ogni conseguenza anche fiscale e ciò sempre in applicazione del principio di conservazione degli atti: "Cass. 4075/2014 in materia di contratti transitori con cui la S.C. evidenzia *"che non sono le parti a decidere se ricorrere o meno alla tipologia del contratto transitorio (per cui non ha alcuna rilevanza il fatto che anche il locatore fosse o meno consapevole della inesistenza della c.d. "transitorietà"), ma è lo stesso decreto ministeriale 30 dicembre 2002 (dichiarato dalla stessa Cassazione "normazione secondaria", emanato ai sensi dell'art. 5 della l. n. 431/98, che fissa le condizioni e le modalità presenti le quali i contraenti possono legittimamente ricorrere ad un contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria."*

b.4) mancato utilizzo del modello ministeriale. Difformità lievi e totale difformità: riguarda la ipotesi di contratto che non è necessariamente in conflitto con le norme imperative previste per legge, ma che è difforme nella impostazione grafica-lessicale rispetto a quello previsto dalle bozze ministeriali ed è comunque caratterizzato da difformità delle clausole rispetto a quello ministeriale.
Come noto per la stipula dei contratti agevolati è previsto l'obbligo di utilizzare il modello ministeriale (art. 1 c. 10 e 2 co. 7 e 3 co. 4 d.m. e 4 l. 431/98). Quale la conseguenza? Paradossalmente le clausole difformi in un contratto graficamente conforme vengono sostituite di diritto mentre in caso di mancato utilizzo del modello ministeriale anche se il contenuto delle clausole di per sé non è totalmente in difformità, o è comunque interessato da lievi difformità si potrebbe rischiare la riconduzione al contratto libero a causa di una vera e propria ipotesi di inesistenza del contratto agevolato (si veda Cass. 27/12/2016 n. 27022 in materia di "contratto concordato ex art. 2 co. 3 l. 431/98. Contenuto inderogabile" secondo cui: *"In tema di locazione immobiliare deve qualificarsi contratto agevolato, previsto dall'art. 2 co. 3 della legge 431/98, quello ad uso abitativo non transitorio che rispetti non solo quanto a canone e durata, ma anche in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale il tipo di cui all'art. 4bis d.m. 8/1/2002 n. 2 della medesima legge e l'accordo definito in sede locale dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, tale qualificazione venendo meno, con conseguente applicazione della disciplina ordinaria, se le parti, pur nel rispetto della durata legale e del canone determinato dagli accordi in sede locale, apportino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l'assetto dei reciproci interessi precostituito nel modello concordato ferme peraltro, restando le clausole cosi pattuite."*
Ovviamente ogni processo fa storia a sé per cui va esaminata la singola fattispecie senza generalizzare, ma il rischio c'è. In caso di lievi difformità che non incidano su norme imperative o comunque non incidano in modo rilevante sulla impostazione grafica del contratto è da ritenersi invece ipotizzabile la regolarità del contratto per i fini privatistici ed amministrativi. Tali riflessioni, come ovvio, hanno importanti implicazioni sulla attività degli attestatori e, ad ogni buon conto, le questioni sono di rilevante complessità tanto da definirle l'ennesimo *"rebus"* con cui gli interpreti e gli operatori devono dibattersi.

Locazione ad uso diverso dall'abitativo:

Il tardivo pagamento dei canoni integra (comunque) gli estremi del grave inadempimento

Avv. **Andrea Pangrazi**
U.P.P.I. Ancona

In materia di contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, con recente ordinanza emessa scioglimento di riserva, il Tribunale di Ancona, nella persona del Gop dott. Nadia Mencarelli, ha stabilito e confermato un interessante principio secondo il quale, a norma dell'art. 665 c.p.c. l'ordinanza di rilascio dell'immobile può essere concessa quando l'opposizione dell'intimato si basi su eccezione non fondata su prova scritta, salvo che non sussistano gravi motivi che ne impediscano l'emanazione.

Nel caso di specie, in particolare, l'opposizione del conduttore non appariva fondata su prova scritta, atteso che: *la morosità relativa al periodo aprile 2022/ aprile 2023 è stata sanata solo in data successiva alla notifica dello sfratto, momento che cristallizza la situazione al fine della valutazione della gravità dell'inadempimento.*
Conseguentemente, il suddetto tardivo pagamento integra gli estremi dell'inadempimento grave, sotteso alla intimazione di sfratto per morosità, considerato che per lungo tempo il locatore non ha percepito il canone dovuto mentre il conduttore è rimasto nel godimento dell'immobile locato e le parti all'art. 6 del contratto di locazione hanno espressamente individuato quale clausola risolutiva espressa l'omesso pagamento di un rateo mensile.
Continua il Gop, *che deve ritenersi, pertanto, come il protratto omesso versamento dei canoni da parte del conduttore, a fronte del godimento (...) del bene, abbia influito sull'equilibrio sinallagmatico in rapporto all'interesse perseguito da ciascuna parte, poiché tale interesse è stato del tutto caducato per il locatore (attesa la totale sospensione nel pagamento dei canoni locatizi), mentre il conduttore, pur sempre rimasto nel godimento del bene, ha di fatto continuato a conseguirne un'utilità.*
Correttezza e buona fede avrebbero potuto al massimo giustificare una autoriduzione proporzionale del canone giammai la sospensione integrale del pagamento*; ritenuto, pertanto che debba essere accolta l'istanza di emissione dell'ordinanza di rilascio e, previo esperimento della mediazione obbligatoria ex D.lgs. 28/2010, disposto il mutamento del rito; ritenuto che, comparate le esigenze del locatore con quelle del conduttore, considerati i motivi del rilascio, quali emergenti dalle allegazioni delle parti e dalla documentazione allo stato versata in giudizio paia congruo fissare la data del rilascio al 15.09.2023 considerato il documentato pagamento dei canoni sino al mese di luglio 2023;*

P.Q.M.
Visti gli artt. 665, 667-426 c.p.c. e D.lgs. 28/2010
Ordina al conduttore __, di rilasciare libero da persone e cose, anche interposte, in favore dell'intimante __ l'immobile sito in __, via __, concesso in locazione con contratto del ____, con riserva al giudizio di merito delle eccezioni del convenuto; fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 15.09.2023 (omissis).

L'impresa non può invocare il caos normativo per aver fatto perdere il bonus facciate al condominio

Dr. **Saverio Fossati**
Giornalista

È possibile uscire dal tunnel dei bonus edilizi con un risarcimento dell'impresa inadempiente? Il Tribunale di Roma (sentenza 21607/2024) ha aperto uno spiraglio nel muro di gomma che vedeva lo Stato rendere impossibile la fruizione dei bonus con i continui cambiamenti e l'impresa trincerata dietro questa impossibilità. Ma le cose non stanno proprio così, secondo i giudici romani. E i principi affermati per il caso affrontato (bonus facciate) sono chiaramente applicabili a tutti i bonus edilizi.

La vicenda

Un condominio aveva votato la delibera per appaltare i lavori che beneficiavano del bonus facciate, pari al 90% dell'importo speso con alcuni limiti e obblighi relativi al risparmio energetico. Nel contratto con l'impresa scelta era prevista la cessione progressiva del credito d'imposta in base allo stato di avanzamento lavori (Sal) e il pagamento, regolarmente avvenuto, del restante 10 per cento. L'impresa, però non aveva mai iniziato i lavori. La X sezione civile del Tribunale di Roma ha rilevato che *"È innegabile che a seguito a seguito delle modifiche apportate dal Decreto Sostegni-ter all'art. 121 del D.L. 34/2020, tutti gli istituti bancari ... per disincentivare alcune prassi illecite, hanno smesso di scontare i crediti fiscali"*. Ma il Tribunale rileva anche che il contratto d'appalto sottoscritto prevedeva esplicitamente che venisse praticato lo sconto in fattura a fronte della cessione del credito. *"La radicale modifica del sistema introdotta dal decreto "rilancio" (...)* – prosegue il Tribunale - *è andata a incidere, a ben vedere, non solo sulla possibilità di adempimento delle obbligazioni assunte dalle società edili appaltatrici, ma sullo stesso meccanismo di pagamento del corrispettivo dovuto, rendendo la forma di pagamento prescelta (...) notevolmente più tortuosa e ingestibile (...)"*. Tuttavia, dice il Tribunale, non è possibile rilevare d'ufficio *"l'eccessiva onerosità sopravvenuta"*, anche perché il condominio aveva offerto all'impresa un prestito ponte di 90mila euro per consentire l'avvio dei lavori, proprio in quanto aveva rilevato la difficoltà sopravvenuta a causa del mutamento normativo. L'impresa, però, non aveva neppure risposto all'offerta e neppure alla diffida ad adempiere da parte del condominio stesso. Ecco, per il Tribunale, da cosa discende legittimamente l'avvenuta risoluzione del contratto per inadempimento: L'inerzia dell'impresa *"risulta del tutto ingiustificata dopo la messa a disposizione da parte del condominio della provvista necessaria per iniziare l'esecuzione dei lavori"*.

Il giudizio

A questo punto, conclude il Tribunale *"La domanda di condanna (...) al risarcimento dei danni deve poi essere accolta, sia pure non nella misura richiesta dall'attore"*; posto che era prevista contrattualmente una penale di 250 euro per ogni giorno di ritardo (ma il Tribunale ha specificato che questo aspetto resta assorbito nel risarcimento complessivamente determinato), il condominio aveva chiesto tutto l'importo del bonus perduto. Ma il condominio non aveva provato di essere in possesso di tutti i requisiti che gli avrebbero consentito di beneficiare del bonus né di non poter usufruire di altri bonus del 50% o 65% e neppure si era attivato per rivolgersi ad altra impresa che risolvesse il problema. Quindi, in sostanza, il tribunale ha fissato il risarcimento in un importo pari al 70% del bonus che sarebbe spettato, più la differenza tra il 15% versato in contanti e i lavori (pochi) effettivamente realizzati, quantificandolo in 188.447,69 euro più gli interessi legali dalla data contrattualmente prevista di ultimazione dei lavori.

Direttiva Case green

Evoluzione della transizione verso edifici energeticamente efficienti e sostenibili

Ing. **Paolo Morini**
Presidente
Commissione Urbanistica

Nella sessione del 12 marzo 2024 il Parlamento europeo ha approvato la "Direttiva europea Case green " (Energy Performance of Building Directive, EPBD). In attesa dell'approvazione formale e definitiva da parte del Consiglio e la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dalla lettura del testo pubblicato tale Direttiva è inclusa nel pacchetto di riforme Fit for 55 ("Pronti per il 55%") e si propone di ridurre le emissioni dell'Unione Europea al fine di raggiungere l'obiettivo di emissioni zero entro il 2050 andando a ristrutturare e riqualificare il patrimonio edilizio europeo .L'obiettivo fissato è la riduzione dei consumi di energia di una quota pari al 16% entro il 2030, mentre per l'anno 2050 l'obbiettivo è quello di certificare il patrimonio edilizio a zero emissioni raggiungendo la neutralità climatica. Il requisito primario imposto sarà quello di assicurare che almeno il 55% della riduzione del consumo medio di energia primaria derivi dalla riqualificazione degli edifici caratterizzati dalle prestazioni peggiori e dai consumi più elevati. Entro il 2030, sarà necessario ristrutturare il 15% degli immobili non residenziali e, entro il 2033, il 26% degli edifici rientranti nelle classi energetiche più basse. Secondo le stime fornite da Istat e quelle fornite dall'Ance, in Italia ci sono 12 milioni di edifici destinati all'uso residenziale e l'attenzione prioritaria sarà rivolta verso i circa 9 milioni di edifici caratterizzati da prestazioni energetiche inferiori. Inoltre, secondo le stime di Enea, il 70% degli stabili italiani appartengono a classi energetiche inferiori alla D, il 30,3% in classe G, il 24% in F e il 15,6% in classe E, per tale motivo i lavori di riqualificazione energetica interesseranno la maggior parte dei fabbricati presenti nel territorio nazionale Riepiloghiamo tutte le novità sulla direttiva,: edifici residenziali nuovi: dal 2030 dovranno essere costruiti a emissioni zero;-edifici pubblici nuovi: dal 2028 dovranno essere costruiti a emissioni zero;-edifici residenziali esistenti: entro il 2030 riduzione del consumo medio di energia primaria di almeno il 16%; entro il 2035, di almeno il 20-22%;-edifici non residenziali esistenti: entro il 2030 riduzione del consumo medio di energia primaria di almeno il 16%; entro il 2033, di almeno il 26%.-Caldaie a Gas: divieto alla vendita delle caldaie a gas, posticipato al 2040.
Pannelli fotovoltaici: La nuova normativa non impone più l'obbligo per gli immobili residenziali esistenti, concentrando l'attenzione sui nuovi edifici, sugli edifici pubblici e su quelli non residenziali di grandi dimensioni. L'obbligo di installazione riguarderà però gli edifici pubblici, progressivamente dal 2026 al 2030.Sono esenti dagli obblighi indicati nella direttiva gli edifici soggetti a vincoli specifici o vincoli di area, edifici religiosi, edifici temporanei, le seconde case utilizzate meno di quattro mesi all'anno, gli immobili militari o destinati a scopi di difesa nazionale e quelli con superficie utile inferiore a 50 mq. Attualmente, la direttiva non contempla sanzioni specifiche per coloro che non aggiornano i propri immobili ai nuovi standard entro i tempi stabiliti e non sono previste restrizioni sulla vendita o sull'affitto di quest'ultimi. Di fronte a queste linee guida, emergono alcune criticità da affrontare Innanzitutto, la necessità di un quadro dettagliato delle condizioni degli edifici su cui intervenire, al fine di pianificare gli interventi. Un altra criticità riguarda il finanziamento di tali interventi. I costi di riqualificazione non possono ricadere sui proprietari di immobili .Se da un lato si auspica un coinvolgimento attivo delle risorse pubbliche e private, dall'altro è essenziale definire strumenti finanziari adeguati e sostenibili nel tempo. La Direttiva EPBD fornisce indicazioni generali, ma è necessario che ogni Paese membro si adoperi sin da ora per elaborare soluzioni concrete e collaborare con il settore bancario e finanziario. Infine la questione dei tempi è di fondamentale importanza. Con scadenze ravvicinate e obiettivi da rispettare, è essenziale avviare sin da ora un'azione concertata per raccogliere dati, definire strategie di intervento e coinvolgere attivamente le parti interessate, comprese le categorie Sindacali della Proprietà Immobiliare.

L'immobile rivenduto con il Superbonus fa plusvalenza

Dr. **Gianni Cavallero**
U.P.P.I. Mestre Venezia

Una rilevante novità introdotta nel settore immobiliare dalla legge di bilancio 2024 (L. 213/2023 comma 64), è la previsione di plusvalenze tassabili scaturenti dalla cessione a titolo oneroso di immobili in precedenza ristrutturati con il superbonus. Più nel dettaglio viene previsto che le plusvalenze derivanti dalle cessioni degli immobili in oggetto, effettuate entro 10 anni dal termine dei lavori, siano soggette a tassazione quali redditi diversi, con la possibile applicazione dell'aliquota di imposta sostitutiva del 26%. Per il calcolo di tali plusvalenze, che normalmente vengono determinate calcolando la differenza tra il corrispettivo percepito ed il prezzo di acquisto (rivalutato) dell'immobile od il costo di costruzione dello stesso, aumentati di qualsiasi costo inerente il bene medesimo (quale i costi per la ristrutturazione), viene cambiata la metodologia di calcolo. Nella nuova fattispecie normativa non verranno tenuti in alcun conto i costi superbonus, se l'immobile verrà ceduto entro i 5 anni dal termine lavori. Nel caso in cui l'immobile verrà ceduto nel lasso di tempo intercorrente tra i 5 e 10 anni dal termine lavori superbonus, tali costi verranno calcolati in aumento del prezzo iniziale nella percentuale del 50% al fine di determinare le plusvalenze.
Da tale tipologia di tassazione verranno escluse le cessioni degli immobili oggetto di restauri superbonus, ove gli stessi siano stati acquisiti per successione, o se l'immobile ceduto sia stato adibito a prima casa per la maggior parte dei dieci anni precedenti, o in ultimo, se il possesso è stato inferiore ai dieci anni lo stesso sia stato adibito in prevalenza quale prima casa. La norma si applicherà per le cessioni effettuate dall'1.1.2024.
Sulla materia in oggetto si è espresso di recente anche il Notariato con la nota interpretativa numero 15-2024T. In base a tale studio genererebbero plusvalenze Superbonus solo gli interventi di restauro sul singolo immobile oggetto di cessione, mentre verrebbero escluse dal nuovo metodo impositivo le cessioni di singoli immobili non interessati da interventi specifici, ma per i quali sono stati fatti solo interventi sulle parti comuni od interventi qualificabili com'è edilizia libera. Va tuttavia precisato che l'Agenzia delle Entrate non si è ancora espressa sull'argomento.

CONVENTION NAZIONALE
50° anniversario di Fondazione

Transizione energetica e rigenerazione urbana:
le nuove sfide per i piccoli proprietari

Venerdì 10 maggio 2023
ore 14.30 - 19.00

Palazzo della Borsa Valori
Sala delle Grida
Via XX Settembre, 44 | Genova

ASSEMBLEA NAZIONALE

Sabato 11 maggio 2023
ore 09.30

Hotel Bristol Palace
Sala Paganini
Via XX Settembre, 35 | Genova

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

CONVENTION NAZIONALE 50 ANNI

Palazzo della Borsa Valori | Sala delle Grida
Via XX Settembre, 44 | *Genova*

Media Partner GRUPPO 24 ORE

Con il patrocinio di Città Metropolitana di Genova

Con il patrocinio di Città Metropolitana di Genova

Camera di Commercio Genova

50 anni UPPI 1974—2024

Confcommercio Imprese per l'Italia Genova

Media Partner GRUPPO 24 ORE

Venerdì 10 maggio 2024 | ore 14.30 | **Convegno**

TRANSIZIONE ENERGETICA E RIGENERAZIONE URBANA: LE NUOVE SFIDE PER I PICCOLI PROPRIETARI

L'U.P.P.I. incontra i protagonisti

Banda musicale della Filarmonica Gioacchino Rossini di Recco

Saluti istituzionali

Alessandro Cavo
Presidente Confcommercio Genova

Pierluigi D'Angelo
Vice Presidente Nazionale U.P.P.I.

Fabio Salvadori
Presidente U.P.P.I. Genova

Fabio Pucci
Presidente Nazionale U.P.P.I.

Marco Bucci
Sindaco di Genova

Mario Mascia
Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo economico Comune di Genova

Laura Repetto
Consigliera delegata al Patrimonio e all'edilizia scolastica della Città Metropolitana di Genova

Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Giovanni Bardanzellu
Presidente Nazionale FEDERPROPRIETÀ

Vincenzo Vecchio
Presidente Nazionale APPC

Alfredo Zagatti
Presidente Nazionale ASPPI

Stefano Chiappelli
Segretario Generale SUNIA

Stefano Maiandi
Presidente Nazionale FIABA onlus

Giuseppe Mannino
Storico Segretario Generale U.P.P.I.

Interventi

Arch. Alberto Marchiori
Consigliere CESE, Comitato Economico e Sociale Europeo

Ing. Giovanni Puglisi
Responsabile Divisione Efficienza Energetica ENEA

Dr. Luca Dondi
Amministratore delegato NOMISMA

Prof. Diego Fusaro
Filosofo e scrittore

Dr. Vincenzo Acunto
Amministratore delegato Sif Italia

Dr. Mauro Pastore
Direttore Generale ICCREA Banca S.p.a.

Prof. Felice Antonio Costabile
Emerito di Diritto Romano e Senior Rettore dell'Università Mediterranea Reggio Calabria

Avv. Fabio Pucci
Presidente Nazionale U.P.P.I.

Dr. Jean-Claude Mochet
Segretario Generale U.P.P.I.

Dr. Gilberto Baldazzi
Coordinatore Generale Nazionale U.P.P.I.

Moderatore

Saverio Fossati

Palazzo della Borsa Valori | Sala delle Grida
Via XX Settembre, 44 | *Genova*

LA CITTADINANZA È INVITATA

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

1974 - 2024

50°

ANNIVERSARIO DI FONDAZIONE

CONVENTION NAZIONALE

Genova
10–11 maggio 2024