UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

MAGAZINE

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 2 Ottobre 2024

Sommario

3 “Hanno scritto per noi”

4 Editoriale del Presidente Nazionale
di Fabio Pucci

5 Il bene casa, un valore aggiunto
di Gilberto Baldazzi

6 Tempi difficili per i piccoli proprietari
di Jean-Claude Mochet

7 La legge 105/2024 “Salva Casa”
di Paolo Morini

8 Plusvalenze Superbonus
i chiarimenti dell’agenza delle entrate
di Gianni Cavallero

9 Il condomino (soggetto) fotovoltaico
di Ladislao Kowalski

10 L’avventura del 110% nel contesto emergenziale immobiliare
di Marco Gaito

11 La verifica della situazione dell’immobile locato al momento del rilascio
di Silvio Barbiero

12 Per le locazioni abitative si apre una nuova domanda “Nomade digitale” e “lavoratore da remoto”
di Ruggero Sonino

13 Convegno a Fubine Monferrato

14 Case green: una riforma utile o preoccupante?
di Stefano Sabatini

15 Nullità dell’avviso di accertamento IMU per mancata notifica della rendita catastale attribuita
di Claudia Caruso e Gaetano Fiamma

16 Cedolare secca abitativa e conduttore imprenditore
di Luigi Dessì e Raffaella Poli

17 Relazione del Vice presidente nazionale al convegno di Genova del 10 maggio 2024
di Pierluigi D’Angelo

18 Case green / 2: i produttori spingono, il Governo tace
di Saverio Fossati

19 Convention Nazionale 50° anniversario

U.P.P.I. Magazine N° 2/2024

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

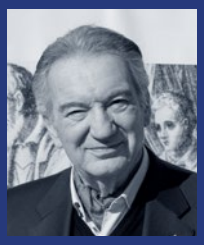
Questo numero è stato chiuso l’8/10/2024

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.



Gilberto Baldazzi
Commercialista
Direttore Magazine U.P.P.I.
Coord. Generale Nazionale

Paolo Morini
Ingegnere
Presidente Commissione
Urbanistica

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

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

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

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

Ruggero Sonino
Avvocato
Presidente U.P.P.I.
Venezia

Stefano Sabatini
Notaio in Ancona

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

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

Luigi Dessì
Avvocato
U.P.P.I. Novara

Raffaella Poli
Commercialista
U.P.P.I. VCO

Pierluigi D’Angelo
Ragioniere
Vice Presidente
Nazionale U.P.P.I.

Saverio Fossati
Giornalista

L'U.P.P.I. ha cinquant'anni e li dimostra... a tutti!

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

L'U.P.P.I. nel 2024 ha festeggiato a Genova, luogo simbolo del nostro sindacato, un anniversario speciale, i cinquant'anni dalla fondazione.
Un traguardo che ci riempie di orgoglio e soddisfazione, frutto dell'impegno costante e del lavoro collettivo di tutti i dirigenti, collaboratori e sostenitori che hanno contribuito a fare dell'U.P.P.I. un punto di riferimento imprescindibile per i piccoli proprietari. Cinquant'anni fa, un manipolo di lungimiranti dirigenti ha deciso di unirsi per dare voce alle istanze dei piccoli proprietari, affrontando insieme le sfide del settore immobiliare e promuovere i diritti e le responsabilità di chi, come Noi, rappresenta una parte essenziale del tessuto economico e sociale del Paese. Oggi, possiamo dire con orgoglio che quella intuizione è risultata vincente.
Voglio ricordare con affetto quelle figure che considero non solo padri fondatori, ma anche eccellenti dirigenti: Nerio, Pippo, Gilberto, Luigi, Giacomo, Maurizio, Paolo, Gabriele, Serafino, Luciano, per gli altri che ho avuto l'onore di conoscere ... c'è tempo!
In mezzo secolo, abbiamo assistito a grandi cambiamenti dall'evoluzione del mercato immobiliare alle riforme legislative, dalle crisi economiche agli sviluppi tecnologici che hanno trasformato il modo di gestire e valorizzare la proprietà. In ogni momento critico, l'U.P.P.I. è stata presente, impegnandosi a tutelare gli interessi dei piccoli proprietarie ed a garantire che la nostra voce fosse ascoltata nei luoghi decisionali più importanti.
Uno dei nostri grandi meriti è stato il costante dialogo con le istituzioni, attraverso il quale abbiamo ottenuto importanti risultati, dalla difesa dei diritti di proprietà a Strasburgo, dall'eliminazione dell'IMU sulla prima casa, l'imposta era definita diversamente, dal passaggio dell'equo canone ai patti in deroga, dagli incentivi fiscali per le ristrutturazioni, dal blocco del cosiddetto "nuovo catasto", dalla legge sul condominio, dall'efficienza energetica, dalla sanatoria edilizia, fino alle battaglie per una normativa più equa e di liberazione nel rapporto tra proprietari ed inquilini con riferimento alla legge 431/98 ed al D.M. 2017 che hanno sancito l'importanza delle OO.SS. di categoria.
Prendiamo quindi il cinquantesimo anniversario non solo come occasione per riflettere sui risultati raggiunti ma, anche per guardare al futuro. L'U.P.P.I. si deve proporre come continuazione del suo percorso di rappresentanza, offrendo strumenti e risposte concrete ai piccoli proprietari, sempre più al centro di un mercato complesso e mutevole.
Ma c'è un problema che in questi ultimi tempi sta diventando molto preoccupante per la piccola proprietà immobiliare, mi riferisco alle cosiddette "Case Green".
Con l'introduzione di politiche sempre più stringenti sull'efficienza energetica degli immobili, il tema delle "Case Green" è diventato centrale per il mercato immobiliare.
La transizione verso edifici ad alta efficienza energetica è considerata un passaggio fondamentale per la sostenibilità ambientale e la riduzione delle emissioni di CO_2, tutto bene, ma ciò comporterà anche costi elevati, che potranno diventare insostenibili per la proprietà immobiliare.
Questo problema avrà un impatto rilevante anche sul futuro delle locazioni, creando potenziali difficoltà sia per i proprietari che per gli inquilini.
Le direttive europee, le direttive nazionali, stanno spingendo sempre di più verso una ristrutturazione massiccia del parco immobiliare esistente, obbligando i proprietari a rendere i loro edifici conformi agli standard energetici. In Italia, si stima che una parte significativa del patrimonio edilizio sia obsoleta dal punto di vista energetico, con edifici in classi energetiche F e G, che dovranno essere adeguati agli standard minimi previsti dalle nuove direttive. Si tratta di interventi che spaziano dall'isolamento termico alle finestre ad alta efficienza, dall'installazione di caldaie a condensazione fino all'integrazione di impianti fotovoltaici.
I costi per queste ristrutturazioni, però, possono essere molto elevati.
Per un piccolo proprietario con una o due proprietà in affitto, affrontare queste spese rappresenta una sfida significativa, soprattutto considerando che i benefici economici derivanti da risparmio energetico si vedranno solo nel lungo termine. Molti piccoli proprietari non avendo la capacità finanziaria per adeguare i propri immobili alle nuove normative, rischiano non solo di vedere svalutato il valore delle proprie proprietà o di non riuscire a metterle in locazione se non conformi ai requisiti minimi di efficienza energetica, ma di trasformare la propria casa in un fattore di esclusione dal mercato immobiliare.
Della serie poi, i problemi non finiscono mai, mi preme sottolineare gli incontri avuti in occasione di piccoli proprietari oggetti di truffe legate al super bonus 110.
Non nascondo di avere una grande preoccupazione soprattutto per le ricadute sull'erario e per le conseguenze sui proprietari che hanno usufruito di questo incentivo.
Ecco, un approfondimento da parte nostra soprattutto dai valenti tecnici

che abbiamo, è doveroso. Le truffe legate al super bonus si sono manifestate in vari modi: gonfiamento costi dei materiali, lavori non eseguiti od incompleti, certificazioni false, uso fraudolento della cessione del credito. Problemi che purtroppo riguarderanno gli ignari piccoli proprietari che hanno agito in buona fede, affidandosi ad imprese e professionisti che poi si sono rivelati coinvolti in frodi od in irregolarità. Nonostante non abbiano partecipato direttamente alle truffe, i proprietari rischiano comunque di subire conseguenze negative, come la revoca delle agevolazioni, la responsabilità solidale, vale a dire che anche se il proprietario non ha partecipato alla frode potrebbe essere chiamato a rispondere per le somme illecitamente sottratte. Le nuove norme hanno cercato di limitare questa responsabilità, garantendo che solo chi è in malafede sia perseguito, ma il rischio rimane. Su questo ho sempre pensato che dovremmo creare una vera e propria task-force, con i nostri dirigenti esperti nella materia, affinché i nostri iscritti per il futuro siano adeguatamente tutelati. Naturalmente ci sono tante altre sfide ed opportunità in ballo e mi riferirò solo ad alcune di queste. L'iniziativa di grande valore sociale che abbiamo intrapreso con il Ministero e con altri enti locali, per favorire l'accesso a locazioni concordate per gli universitari, adottando soluzioni abitative sostenibili; attraverso queste convenzioni si potrebbe costruire un patto di fiducia reciproca. Abbiamo dimostrato a chi di dovere che tale scelte non solo agevolerebbero l'inclusione sociale degli studenti, ma rappresenterebbero un modello di gestione virtuoso delle risorse abitative, con effetti positivi sull'intera comunità. Ancora la nostra posizione sugli affitti brevi esternata nei vari incontri al Ministero del Turismo, così come quelle che si sono rivelate poi decisive durante le audizioni sul Salva-Casa. Per ultimo la proposta del D.D.L. 1987 che sta cercando di mettere ordine negli interventi di Ristrutturazione Edilizia nell'ambito della rigenerazione urbana. È un'occasione di chiarimento nell'ordinamento legislativo per potere superare le vigenti normative ormai obsolete. L'U.P.P.I. nel corso di un'audizione parlamentare ha fornito delle proposte concrete e migliorative volte a consolidare un quadro normativo non chiaro ed incerto. Sicuramente ne dovranno tenere conto. Ecco allora che il progetto partito cinquant'anni fa si è rivelato giusto e vincente, soprattutto per l'impegno costante e la devozione dimostrata nel rappresentare con efficacia gli interessi dei piccoli proprietari.
Grazie ai "past executives", la loro opera resta un pilastro storico, grazie ai dirigenti presenti, la loro guida ha consentito il raggiungimento di traguardi significativi per il futuro e la prosperità dell'U.P.P.I..
Sono certo che questo apporto convinto e continuo, durerà per gli anni a venire perché è stato il mio compito e sarà il vostro compito per il prossimo futuro. Sarete, ne sono sicuro, un riferimento solido ed affidabile per i piccoli proprietari, così come lo siamo stati per i cinquant'anni che abbiamo ormai alle nostre spalle.
Viva l'U.P.P.I.!

Il bene casa, un valore aggiunto

Dr. **Gilberto Baldazzi**
Direttore Magazine
Coordinatore Generale
Nazionale U.P.P.I.

Cari tutti e specie Voi che credeste e credete nel valore economico ma anche sociale e filosofico del bene "casa", presentando quale Direttore, la nostra rivista edita in occasione del nostro importante incontro dei PROPRIETARI IMMOBILIARI U.P.P.I., desidero ancora una volta sottolineare quanto accennato nel mio saluto.
Noi proprietari italiani di immobili (così come lasciatici dai nostri prudenti e lungimiranti genitori, oppure come derivati da una oculata nostra scelta di un prudente modo di risparmio alternativo a una dispersione di risorse, oppure in relazione alla creazione del "nido" della nostra famiglia...) abbiamo creato una realtà eccezionale rispetto al mondo intero...solo qui si è creato questo "status" irripetibile e straordinario secondo la formula e l'obiettivo una testa=una casa... un valore "aggiunto" all'economia nazionale che garantisce un patrimonio assoluto e ineguagliabile.
Meritevoli di tale realtà PRETENDIAMO ascolto e scelte conseguenziali dal Governo nazionale che di recente sembra più attento ai nostri messaggi.
Il Presidente Nazionale e il Segretario generale e la Dirigenza tutta promettendo il mio contributo, se la salute mi supporta, che mai è venuto meno in questi 50 anni di U.P.P.I. che contribuii a fondare, sanno come operare per ottenere risultati legislativi e normativi a garanzia del successo del nostro lavoro...
Avanti quindi e dall'incontro formidabile per il quale è edito questo nostro nuovo numero della rivista, sapremo trarre le proposte che pretenderemo siano attuate.
Buon lavoro.

Tempi difficili per i piccoli proprietari

Dr. **Jean-Claude Mochet**

Segretario Generale
Nazionale U.P.P.I.

Secondo l'ISTAT nel nostro Paese quasi un'abitazione su tre non è occupata da una persona residente e più della metà del patrimonio residenziale è stato costruito nella seconda metà del secolo scorso. Se a questo aggiungiamo che il reddito disponibile reale lordo delle famiglie nel 2023 è diminuito, soprattutto a causa della crescita elevata dei prezzi, e si attesta oltre sei punti al di sotto di quello del 2008, si prospettano tempi difficili per i piccoli proprietari. E la politica come ha risposto? Se si esclude le novità che hanno riguardato il decreto Salva-casa, ovvero l'aver previsto la possibilità di regolarizzazione le piccole difformità, riscontrabili in una buona parte degli edifici esistenti, così da rimettere sul mercato delle locazioni centinaia di migliaia di abitazioni bloccate, lo scenario a cui abbiamo assistito dall'inizio dell'anno è alquanto deprimente:

- la cancellazione dal 2024 del bonus Iva per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica che prevedeva lo sconto del 50% sull'IVA per l'acquisto di immobili in classe energetica A o B;
- nessuna traccia della cedolare secca per le locazioni di immobili ad uso diverso all'abitazione;
- la cancellazione della possibilità di cessione del credito e dello sconto in fattura, con il decreto superbonus del 29 marzo 2024 anche per gli interventi che riguardano l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l'aumento della cedolare secca per gli affitti brevi dal 21% al 26%;
- l'introduzione della banca dati strutture ricettive (BDSR) e contestuale obbligo di richiedere il CIN per le locazioni brevi;
- nessun incentivino contro il caro affitti per gli studenti universitari;
- il bonus sulle ristrutturazioni previsto nella misura del 50% fino al 31/12/2024 scenderà, salvo proroga, al 36% dal 2025 per scendere ulteriormente dal 2028 al 30%;
- il bonus mobili del 50% vede crollare il tetto di spesa da 8mila a 5mila euro;
- con l'approvazione della direttiva sulle case green, l'Italia - come ogni Paese membro dell'Unione Europea - dovrà raggiungere nel settore abitativo l'obiettivo zero emissioni entro il 2050. Entro il 2030 il nostro Paese dovrà ridurre il suo consumo energetico medio del 16%; entro il 2035 la diminuzione dovrà attestarsi tra il 20% e il 22%. Secondo i dati dell'Istat, in Italia si contano circa 12 milioni di edifici residenziali. Pertanto, risulterà prioritario intervenire sui circa 5 milioni di edifici con le prestazioni più scadenti, ognuno dei quali può essere costituito da una o più unità immobiliari;
- introduzione della plusvalenza in caso di cessione degli immobili oggetto di interventi agevolati con la detrazione del 110%, terminati da non più di 10 anni all'atto della cessione.
- da ultimo, la "folle" proposta di alcuni esponenti di governo di introdurre l'obbligo di contrarre, per i proprietari di immobili, una polizza assicurativa contro le calamità naturali.

Nonostante la desolazione del panorama, l'U.P.P.I. vigilerà senza fare sconti a nessuno e difenderà in tutte le sedi istituzionali le esigenze dei piccoli proprietari immobiliari per proteggere il valore degli immobili degli italiani.

La legge 105/2024 “Salva Casa”

Ing. **Paolo Morini**
Presidente
Commissione Urbanistica

La Legge 105/2024 del 27/7/2024 modifica il Testo Unico Edilizia in diversi punti: cambia lo stato legittimo dell’immobile, si possono assentire con SCIA i cambi di destinazione d’uso con opere, la sanatoria si allarga dalle parziali difformità alle variazioni essenziali, aumenta il ‘perimetro’ delle tolleranze costruttive..Rispetto al testo originario del D.L.69/2024 del 30 maggio ha portato significative novità. Tra queste, la riduzione della misura massima della pena pecunaria, che scende da 30.284 a 10.328 euro. La pena pecuniaria per interventi edilizi realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa è pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile. L’importo della sanzione, determinato dal responsabile del procedimento, varia da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 10.328 euro . Se l’intervento è conforme alla normativa urbanistica , la sanzione va da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164 euro. Inoltre, vi sono importanti aggiornamenti riguardanti l’abitabilità dei sottotetti e dei micro-appartamenti, e le modifiche di destinazione d’uso, ora sempre consentite, con o senza opere. Un’altra novità rilevante è l’aumento delle tolleranze costruttive, che rispetto all’attuale 2% possono salire fino al 6%.
Quindi non vi è violazione edilizia se lo scostamento rispetto al progetto originario non supera

- il 6% per appartamenti fino a 60 mq,
- il 5% per appartamenti tra 60 e 100 mq,
- il 4% per unità immobiliari tra 100 e 300 mq,
- il 3% per unità immobiliari tra 300 e 500 mq,
- il 2% per unità immobiliari di dimensioni superiori a 500 mq.Vengono definite anche le tolleranze esecutive quali ad esempio il minore dimensionamento dell’edificio,la mancata realizzazione di elementi architettonici le irregolarità geometriche le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la diversa ubicazione delle aperture interne rispetto al progetto originale, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere: correzioni apportate durante la fase di costruzione per risolvere errori progettuali del progetto. La regolarizzazione delle parziali difformità e delle variazioni essenziali tramite Scia diventa più accessibile, e viene introdotto il principio del silenzio assenso: gli uffici comunali dovranno pronunciarsi sulle istanze di sanatoria entro 45 o 30 giorni, e in assenza di risposta l’istanza si considererà accolta. Le irregolarità sulle parti comuni o in singoli appartamenti non bloccheranno gli interventi edilizi in corso. Lo stato legittimo sarà rappresentato alternativamente da uno dei titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione o l’ultimo intervento edilizio. Si introduce il principio dell’autonomia delle parti comuni rispetto alle proprietà esclusive all’interno dei condomini. Tale principio stabilisce che le eventuali difformità edilizie delle parti comuni non pregiudicano lo stato legittimo delle proprietà esclusive e viceversa Sono stati introdotti nella norma **due tipi di accertamenti di conformità** in sanatoria: **interventi senza permesso o con variazioni essenziali dal titolo abilitativo:** continuano a essere soggetti al regime della doppia conformità; **interventi con difformità parziali:** si elimina la doppia conformità, richiedendo solo la conformità urbanistica attuale e quella edilizia al momento dell’intervento (nuovo articolo 36-bis)..Le nuove norme permettono l’abitabilità per altezze di 2,40 metri (anziché 2,70) e per superfici di 20 metri quadri per una persona e 28 metri quadri per due persone (invece di 28 e 38), a condizione che gli interventi siano finalizzati al miglioramento igienico-sanitario. In assenza di tali interventi, i limiti restano invariati. Il perimetro dell’“edilizia libera” si è ampliato, includendo fra *le altre la eliminazione delle barriere architettoniche,l’installazione di Vetrate Panoramiche Amovibili e Trasparenti (Vepa). L’installazione di tende a pergola o bioclimatiche.* Inoltre, i **cambi di destinazione d’uso, inclusi quelli con opere, sono consentiti con SCIA.** È introdotta la **regolarizzazione delle varianti in difformità dal titolo rilasciato prima della legge Bucalossi del 1977.** Le condizioni per la sanatoria includono: il titolo deve essere stato rilasciato prima dell’entrata in vigore della legge Bucalossi;gli interventi non devono rientrare nei casi previsti dall’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.L’epoca di realizzazione della variante deve essere provata tramite documentazione conforme all’art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 o, in caso di mancanza di documentazione, mediante dichiarazione del tecnico incaricato. La regolarizzazione richiede la presentazione di una SCIA e il pagamento di una sanzione pecuniaria.Si consente il recupero dei sottotetti nei limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali, anche se non rispettano le distanze minime tra edifici e dai confini.

Plusvalenze Superbonus i chiarimenti dell'agenza delle entrate

Dr. **Gianni Cavallero**

Presidente Commissione Fiscale U.P.P.I.

In prosieguo di un precedente articolo relativo alle "Nuove plusvalenze irpef da Superbonus" si forniscono delle ulteriori specifiche sull'applicazione della nuova normativa, posto che sull'argomento in trattazione, l'Agenzia delle Entrate ha emesso di recente la circolare numero 13 del 13 giugno 2024. In premessa si richiama brevemente il presupposto oggettivo del nuovo sistema impositivo.

La nuova ipotesi di plusvalenza prevista dalla legge di bilancio 2024, prevede che nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi di recupero che abbiano beneficiato delle detrazioni di imposta da Superbonus, vengano tassate le plusvalenze scaturenti a seguito di alienazione degli stessi nel lasso di tempo intercorrente i 5 od i 10 anni dal termine dei lavori. La nuova disciplina normativa si applica alle cessioni effettuate dal primo gennaio 2024.

Non sono soggette a plusvalenza le cessioni di immobili oggetto di lavori Superbonus, nel caso in cui gli stessi provengano da precedente successione o se l'immobile sia stato utilizzato come prima casa. Sull'argomento plusvalenze rimanevano tuttavia parecchie incertezze applicative. Le più importanti erano quelle di seguito elencate. Per l'ipotesi di determinazione delle plusvalenze si deve tener conto degli interventi fruenti del Superbonus con la detrazione del 110%, oppure anche di quelli successivi che hanno previsto via via la riduzione al 90% (anno 2023), al 70% (anno 2024) ed al 65% (anno 2025).

La circolare 13/2024 specifica che la normativa in argomento non fa alcun riferimento alle varie percentuali di detrazione ridotte nel corso del tempo, ne alle diverse modalità di fruizione (in dichiarazione, tramite cessione del credito, tramite sconto fattura), di conseguenza l'applicazione della plusvalenza si applicherà a tutte le cessioni di immobili Superbonus a prescindere dalle varie percentuali di detrazione. La stessa circolare fa tuttavia osservare che ci sono delle differenze rilevanti nelle casistiche di seguito analizzate. Se si tratta di cessione di immobile Superbonus 110%, per il quale sia stata esercitata l'opzione per la cessione del credito di imposta o per lo sconto fattura, si applicheranno le specifiche limitazioni alla deducibilità dei costi inerenti e quindi non si potranno scomputare i costi da Superbonus. Se si tratta invece di Superbonus al 90% od al 70% ed al 65% (anche se ci si è avvalsi di opzione per cessione credito o sconto fattura), oppure di Superbonus al 110% per il quale si sia scelto di operare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, valgono le abituali regole per il calcolo dei costi inerenti, per cui potranno essere dedotti anche i costi sostenuti per il Superbonus. Un'altra fonte di dubbio riguardava la possibilità che per la determinazione della plusvalenza valesse solo la presenza di interventi specifici sulle singole unità abitative cedute, o la sola effettuazione degli interventi "trainanti" sulle parti comuni del condominio. Sull'argomento si era espresso il Notariato con la nota 15/2024 T, propendendo per l'ipotesi in cui solo la presenza di lavori di restauro sul singolo immobile avrebbe fatto scattare la plusvalenza.

L'Agenzia specifica invece che non rileva la tipologia degli interventi (trainanti o trainati) effettuati sull'immobile oggetto di cessione, per cui anche la circostanza che siano stati effettuati solo interventi sulle parti comuni dell'edificio, fa scattare l'ipotesi di plusvalenza. L'ultimo chiarimento di rilievo contenuto nella circolare 13/2024 è quello relativo all'applicazione del nuovo sistema di plusvalenze, qualora il cedente non sia il soggetto che ha fatto eseguire gli interventi da Superbonus. La risposta è affermativa, per cui costituisce reddito diverso la plusvalenza derivante da cessione di immobile, relativamente al quale, o il cedente o gli altri soggetti aventi specifico titolo abbiano effettuato gli interventi di restauro.

50 anni
UPPI
1974—2024

Il condomino (soggetto) fotovoltaico

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

Sempre più frequentemente, su parti esterne dei condomini, vengono collocati impianti fotovoltaici per la produzione elettrica. Lo stesso legislatore, nella novella del 2012, ha spinto in tal senso introducendo l'art. 1122 bis cc. Nel caso, tuttavia, si considerano impianti collegati alla proprietà dell'unità immobiliare a cui appartengono.
A volte, al contrario, gli impianti hanno una loro autonomia. Deve, quindi, stabilirsi la disciplina di tali ultimi. E' ammissibile, nel condominio, un impianto di proprietà esclusiva svincolato da quella immobiliare dei singoli condomini? Si deve, perciò, stabilire se e quando l'impianto stesso possa considerarsi autonomo sotto il profilo della proprietà.
La materia fiscale risolve (sempre che la stessa abbia anche effetti civilistici) il problema. Le circolari 36/E del 19/12/13 e la n. 24/E del 13/06/16 della A.E., prevedono l'obbligo di accatastamento per gli impianti di potenza superiore a 3Kw, o al numero delle unità immobiliari servite, qualora vi sia un incremento del valore catastale di almeno il 15% (ciò in base ai criteri utilizzati dall'Ufficio).
Va poi considerato se l'impianto sia integrato o parzialmente integrato all'immobile, definizione operata dall'art. 2 del DM, MISE, del 19/02/07.
Vale ricordare che, nel caso, non è determinante il mezzo di unione tra immobile e mobile (sostegni di fissaggio).
In definitiva, un impianto che produca più di 3Kw (eventualmente parametrato alle unità del condominio), che aumenti di oltre il 15% il valore dell'immobile e che non sia integrato, dovrebbe considerarsi quale bene immobile autonomo e, come tale, passibile di proprietà esclusiva ancorchè svincolata da quella tipicamente immobiliare (appartamento, garage ...). Ne deriva che lo stesso va accatastato e che, pertanto, nell'ambito della proprietà, risulta identificato con un proprio numero di subalterno.
Ne consegue, quindi, che nel condominio, accanto alla tradizionale figura del condomino (proprietario esclusivo di proprietà immobiliari), vi potrà essere il condomino proprietario esclusivo dell'impianto fotovoltaico.
Impianto che non produce per il condominio od unità singole e la cui energia, quindi, è liberamente destinabile (anche a favore di terzi) da parte del titolare del diritto. Ne dovrebbe derivare che, a parte la particolare proprietà (che non prevede quella di proprietà immobiliari esclusive), il condomino/fotovoltaico potrà mantenere tutti i diritti, pro quota millesimale, sulle parti comuni. Prima fra tutte l'accesso e la normale fruibilità delle stesse parti ove, tra l'altro, sarà collocata tutta la impiantistica dell'impianto medesimo (inverter, contatori ....).
Sorprende, quindi, che nella moderna configurazione del condominio, vi siano condomini non proprietari di unità immobiliari autonome se non in relazione all'utilizzo delle parti comuni ove gli impianti sono collocati e per tutte le relative necessità.

L'avventura del 110% nel contesto emergenziale immobiliare

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

Da qualche anno a questa parte il modo della proprietà immobiliare si trova in una costante fase di emergenza. Prima il covid, poi gli aumenti di costi dell'energia dovuti alla guerra e quelli dei materiali e dei lavori di tutto il comparto dell'edilizia, infine la gran mole di norme nuove e modifiche normative che si sono verificate nel comparto immobiliare quali ad esempio le norme condominiali in materia di 110% e le assemblee in videoconferenza. Ma certamente nell'emergenza del mondo immobiliare spicca l'isterismo normativo del 110% le cui conseguenze cominciano ad arrivare sui tavoli di Avvocati e Giudici. Lo strazio del 110% trova origine nell'art. 119 del cosiddetto decreto rilancio 34/2020 emanato in data 19/5/2020. Da allora si sono succeduti in materia di 110% oltre trenta interventi legislativi tra i piu significativi, che hanno cambiato ripetutamente le carte in tavola talvolta anche retroattivamente (come il decreto aiuti quater del 18 novembre 2022 con cui fu introdotto un termine di una settimana - 25 novembre - sino ad allora inesistente per la convocazione delle assemblee di approvazione dei lavori e per il deposito delle pratiche di inizio lavori cilas a pena di decadenza. Da ultimo il dl 39/24, con cui il governo Meloni ha definitivamente chiuso la porta in faccia al super bonus ed al 110%, ma anche piu in generale all'esperienza delle agevolazioni fiscali nelle pratiche edilizie eliminando ogni possibilità di sconto in fattura ed anche di cessione dei crediti d'imposta ed addirittura intervenendo anche sui bonus per le ristrutturazioni ordinarie regredendoli al 50 % e poi all'ormai dimenticato 36% . Ovviamente il comparto immobiliare ed in particolare i condomini sono stati direttamente e fortemente interessati dalla vicenda del 110% poiché trattasi di lavori edili di grande impatto per i fabbricati condominiali dove i proprietari hanno immaginato di restaurare le proprie unità immobiliari a costi zero e dove peraltro si sono verificati notevolissimi problemi dovuti alle peculiarità del 110% che da una parte manteneva i normali meccanismi di formazione della volontà assembleare e dall'altra era condizionato dalla volontà individuale di coloro che i crediti di imposta li devono cedere individualmente. Ma non finisce qui. Ampiamente annunziata, ad onor del vero, in data 14 marzo 2023 il Parlamento europeo approva la direttiva CASE GREEN. Questo provvedimento, ha l'obiettivo di aumentare il tasso di riqualificazione degli edifici, ridurre i consumi e le emissioni entro il 2030, e raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. Il testo approvato prevedeva: Classe E per gli edifici residenziali entro il 2030 e classe D entro il 2033. I sistemi di riscaldamento a combustibili fossili vietati dal 2035. In realtà la direttiva Case Green è stata poi rivista ed approvata definitivamente l'8 maggio 2024 eliminando per fortuna l'obbligo della classe D entro il 2033 ma mantenendo l'obbligo di decarbonizzazione entro il 2050 e la emanazione di singoli piani attuativi a carico delle nazioni europee entro due anni, la eliminazione dei sistemi di riscaldamento endotermici gia a decorrere dal 2040 ed il divieto di installazione di nuovi impianti endotermici entro il 2030, obbligo di installazione di impianti fotovoltaici secondo un ordine progressivo crescente. Tra l'altro la direttiva seppure ampiamente annunciata, è entrata a gamba tesa nel mentre il 110% era ancora in attuazione ed ha introdotto dei limiti inesistenti sino ad allora per cui non è detto che tutti i lavori di riqualificazione svolti sino ad oggi siano stati effettuati con la piena consapevolezza di essi limiti. Ad esempio l'obbligo di raggiungere la classe energetica D che era presente nella prima versione era in aperto conflitto con salto di due categorie previsto dal 110% che dalla categoria G della gran parte degli edifici avrebbe portato alla categoria E. E che dire del problema delle irregolarità edilizie. Problema che è apparso all'orizzonte con la normativa del 110% che in una prima fase prevedeva che la esistenza di una difformità edilizia nelle parti condominiali fosse impeditiva dell'agevolazione fiscale, poi corretto con una norma inserita nel decreto semplificazioni del maggio 2023 che ha eliminato il divieto, ma lo ha lasciato nelle altre pratiche edilizie agevolative con il risultato che la maggior parte di queste pratiche sono a forte rischio (come del resto lo erano anche in precedenza). D'altra parte il superbonus o 110% che dir si voglia ha prodotto, sta producendo e produrrà un'imponente mole di contenzioso in vari ambiti: da quello tributario, con gli inevitabili contezioso con l'agenzia delle entrate a quello piu strettamente civilistico in materia di appalti, con contenziosi con le ditte, contenziosi con i tecnici, controversie condominiali, assicurative. In breve possiamo prevedere e già ci troviamo ad affrontare il contenzioso tributario per i 110% portati in fondo con gli accertamenti dell'Ade, che in presenza di irregolarità formali per il

mancato rispetto delle numerosissime prescrizioni previste dalle norme che si sono succedute in materia di 110%, potrà causare la decadenza dal diritto alle detrazioni fiscali previste (ad esempio mancato rispetto dei termini previsti dalla legge, carenze documentali, errori nella redazione dei documenti previsti per avviare e procedere nelle pratiche del 110% e nelle altre procedure agevolative, mancata indicazione del rispetto dei contratti collettivi dell'edilizia nelle fatture e nei contratti ecc...). Ovviamente le irregolarità sostanziali se accertate provocheranno la medesima conseguenza: decadenza dal diritto alle agevolazioni (in questo caso potranno essere mancato conseguimento del miglioramento energetico delle due categorie, irregolarità delle lavorazioni, cantieri inesistenti o inattivi, mancato rispetto dei limiti di legge, asseverazioni non regolari, mancato rispetto dei limiti di prezzo ecc...contenzioso implementato dai nuovi poteri ispettivi ed incentivi riconosciuti ai comuni con ultimo d.l. 39/24). Tale contenzioso provocherà a cascata quello nei confronti dei professionisti e delle ditte chiamati a rispondere di eventuali negligenze, i quali a loro volta chiameranno in rilevazione le compagnie di assicurazione. Ovviamente una mole importante del contenzioso è già pendente con ditte e tecnici per i 110% non andati a buon fine dove i tecnici reclamano il compenso per attività professionali pur non essendo conclusa la procedura o i lavori, le ditte sono chiamate a smontare i ponteggi od a restituire somme incassate a mezzo cessione di crediti ecc.
In tutto questo la proprietà immobiliare è come sempre nell'occhio del ciclone e l'U.P.P.I. come sempre in prima linea...

La verifica della situazione dell'immobile locato al momento del rilascio

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

Il momento in cui termina un contratto di locazione è caratterizzato dall'accertamento di eventuali danni che dovesse aver subito l'immobile locato nel corso del contratto stesso. Infatti se il conduttore ha arrecato dei danni all'immobile locato sarà tenuto a risarcirli al proprietario ma la valutazione di questa possibilità dovrà tener conto del *"normale deperimento d'uso"* cioè di quel deterioramento o consumo che risulta dall'uso in conformità al contratto del bene locato. Con la recente sentenza 7350/2023 il Tribunale di Milano ha nuovamente ribadito, nel caso specifico portato alla sua attenzione, che l'uso abitativo previsto da un contratto di locazione rende pacifico che ***"il locatore non ha il diritto di pretendere la restituzione del bene locato in perfetto stato****, per cui il conduttore non è tenuto a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, perché il ripristino tende ad assicurare al locatore il vantaggio, non consentito dalla legge, di non sopportare l'onere economico delle spese del deterioramento della cosa determinato da un uso normale della stessa, che è già compensato con il canone di locazione."*
La giurisprudenza, cioè l'insieme delle sentenze e delle decisioni attraverso cui i Tribunali interpretano le leggi applicandole ai casi concreti, è pacifica nel ritenere che nel normale degrado d'uso siano da ricomprendere i fori dei tasselli nel rivestimento della cucina per appendere i pensili e quelli per il sostegno delle tende, nonché la presenza sulle pareti di impronte di mobili e quadri o dei classici *"baffi"* sui radiatori, connessi alla mancata tinteggiatura prima della restituzione dell'immobile.
A questo proposito appare di fondamentale importanza che lo stato di consegna dell'immobile locato sia *"certificato"* da un verbale in cui locatore e conduttore mettono nero su bianco quanto ritengono importante ai fini della corretta indicazione delle condizioni in cui si trova l'immobile e l'eventuale arredamento oggetto della locazione.
Allo stesso modo, quando il contratto di locazione terminerà, proprietario e conduttore dovranno verificare congiuntamente lo stato di restituzione di immobile ed arredo, indicando eventuali deperimenti non dovuti al normale utilizzo che potranno perciò essere considerati danni e come tali oggetto di risarcimento. Tale ultima incombenza, alla luce della citata sentenza del Tribunale di Milano, risulta particolarmente importante poiché qualora nel verbale di riconsegna sia indicato un generico *"nulla da segnalare"* la richiesta di risarcimento danni non andrà a buon fine poiché gli stessi non sono stati condivisi da locatore e conduttore.
Impiegare qualche minuto di tempo per *"certificare"* congiuntamente lo stato dell'immobile e dell'arredamento sia all'inizio che al termine della locazione può contribuire ad evitare contestazioni reciproche e possibili controversie giudiziarie, il cui risultato non è mai certo.

Per le locazioni abitative si apre una nuova domanda “Nomade digitale” e “lavoratore da remoto”

Avv. **Ruggero Sonino**
Presidente U.P.P.I. Venezia

Nella Gazzetta Ufficiale n. 79 del 4 aprile scorso è stato finalmente pubblicato il decreto 29 febbraio 2024 del Ministero dell’interno funzionale all’operatività delle previsioni del decreto legislativo 25 luglio 1998 n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero) e del successivo DPR 31 agosto 1998 n. 394 (Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell’art.1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286).
Ci sono voluti più di quindici anni perché il legislatore abbia ravvisato *“la necessità”* di definire le modalità ed i requisiti per il rilascio del permesso di soggiorno, e per il relativo mantenimento, per categorie di lavoratori *“altamente qualificati”* che intendano far ingresso in Italia ed ivi svolgere la propria attività di lavoro per periodi superiori a 90 giorni.
I permessi sono ora consentiti al di fuori delle quote di cui all’art 3, comma 4, del Testo unico sull’immigrazione, perciò senza limite numerico, e riguardano cittadini di stati che non fanno parte dell’Unione Europea.
Il soggiorno deve essere funzionale allo svolgimento di attività lavorativa altamente qualificata da parte dello straniero in possesso dei requisiti di cui all’art. 27-quater del citato DL 286/98, ovvero possedere un titolo di istruzione superiore dopo un percorso di durata almeno triennale, o una qualificazione professionale di livello post secondario corrispondente almeno al livello 6…, i requisiti per l’esercizio di professioni regolamentate, una qualifica professionale superiore…
Si può trattare di straniero che svolge **attività di lavoratore autonomo** attraverso l’utilizzo di strumenti tecnologici che consentano di lavorare da remoto, che il decreto definisce **“nomade digitale”,** ovvero straniero che, sempre attraverso l’utilizzo di strumenti tecnologici, svolge attività di **lavoro subordinato** o di collaborazione, anche alle dipendenze e/o in favore di impresa avente sede al di fuori del territorio dello stato italiano ed anche della Comunità Europea, che il decreto definisce **“lavoratore da remoto”.**
Per ottenere il permesso di soggiorno per periodo non superiore ad un anno, che consente il ricongiungimento dei familiari ed è rinnovabile annualmente se permangono condizioni e requisiti, questo lavoratore deve possedere una serie di requisiti (reddito minimo, assicurazione sanitaria, esperienza pregressa, contratto di lavoro per i dipendenti e collaboratori…) e disporre di una idonea documentazione relativa alle modalità di **sistemazione alloggiativa.**
Per i piccoli proprietari si apre così una nuova domanda locativa di persone altamente qualificate che per accedere al permesso di soggiorno devono possedere quei requisiti sopra ricordati che rappresentano la garanzia di essere buoni conduttori, garanzia tanto per le caratteristiche personali e culturali, quanto per le capacità economiche. Dobbiamo, pertanto, essere aperti, attenti e disponibili a questa nuova potenziale utenza che potrebbe riservare numeri interessanti se è vero, come è vero, che l’Italia si sta rivelando sempre più attrattiva nel complicato panorama internazionale.
Si tratta ora di capire: come potrà questo nomade aspirante residente ed aspirante conduttore, al momento della domanda del permesso di soggiorno, disporre dell’idonea documentazione di quella sistemazione abitativa di cui avrà bisogno di disporre solo se il permesso di soggiorno gli sarà concesso?
Quale tipologia di contratto sarà più acconcia per disciplinare l’eventuale contratto: transitorio in relazione alla durata del permesso o quattro più quattro, se non tre più due, con eventuale recesso per l’ipotesi di mancato rinnovo se non di revoca del permesso di soggiorno (con eventuale previsione di penale…)?
L’U.P.P.I. si farà parte attiva per sollecitare l’intervento chiarificatore del legislatore e comunque per mettere a punto soluzioni che possano consentire agli iscritti di cogliere questa nuova opportunità.

Convegno a Fubine Monferrato

27 settembre 2024

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI ASTI

Con il patrocinio di Comune di Fubine Monferrato

CONVEGNO

La Casa Green in Monferrato:

criticità e opportunità di un efficientamento energetico sostenibile alla luce dell'approvazione della direttiva UE e del decreto salva-casa

Venerdì 27 settembre 2024
ore 18.00

Sala Meeting Clubhouse
Margara Golf & Country Club
Reg. Margara n. 7 - FUBINE MONFERRATO (AL)

Programma

Ore 17.45 | **Registrazione partecipanti**

Ore 18.00 | **Indirizzo di saluto**

Maria Amelia Lolli Ghetti
Presidente GOLF MARGARA
On. Lino Pettazzi
Sindaco Comune di Fubine Monferrato
Dr. Giovanni Barosini
Vice Sindaco Comune di Alessandria
Avv. Fabio Pucci
Presidente Nazionale U.P.P.I.
Geom. Matteo Pozzi
Presidente U.P.P.I. Alessandria
Dr. Marco Trinchero
Presidente U.P.P.I. Asti

18:15 | **Inizio Lavori**

Simone Manfieri e Gianluigi Lasagna
Consulenti commerciali Unoenergy
Energia e Innovazione:
Unoenergy e l'Evoluzione del Mercato Energetico, il Fotovoltaico per il Condominio

Ore 18.30 | **Interventi**

Geom. Antonio Francesco Penna
Presidente Collegio Geometri Alessandria
Le opportunità del mercato immobiliare alla luce del decreto salva casa

Ing. Luca Rollino
L'importanza dell'efficientamento energetico alla luce della nuova direttiva Case Green

Dr. Jean-Claude Mochet
Segretario Generale U.P.P.I.
Le proposte dell'U.P.P.I. per un fisco semplificato, equo e sostenibile alla luce della direttiva europea sull'efficientamento energetico

Conclusioni

On. Riccardo Molinari
Presidente del gruppo LEGA alla Camera dei deputati

Moderatore

On. Lino Pettazzi
Sindaco Comune di Fubine Monferrato

MARGARA GOLF & COUNTRY CLUB

Main sponsor unoenergy gas · luce · rinnovabili

Case green: una riforma utile o preoccupante?

Dr. **Stefano Sabatini**
Notaio in Ancona

Sentiamo sempre più spesso parlare della Direttiva UE sulla prestazione energetica nel settore edile pubblicata recentemente (8 maggio 2024) ma ben poca chiarezza è a tutt'oggi stata fatta sull'argomento, in specie per chi non è del settore e che, essendo proprietario di un immobile ad uso civile abitazione vuole capire che cosa deve fare, che cosa succede se non fa, quali conseguenze comporta l'eventuale inattività per l'adeguamento energetico, ecc. ecc. Anche se non è facile trattare un argomento così complesso in poche righe, tenterò nel modo più sintetico possibile, a fornire un modesto contributo. Comincerei con esaminare il significato di *"case green"* che, sempre per essere sintetico, riassumerei in un concetto semplice e chiaro: "emissione zero o quasi zero" quindi con richiesta di energia ridotta e con emissioni di gas a effetto serra pari a zero e con consumi coperti da fonti rinnovabili. Attualmente possono considerarsi case green quelle in classe energetica A e B. Dal 1° gennaio 2030 tutti i NUOVI edifici dovranno conformarsi all'emissione zero. E questo ci sembra non solo molto positivo, ma anche facilmente realizzabile. Qualche preoccupazione invece viene per le ristrutturazioni che entro il 2030 dovranno coinvolgere il 15% degli immobili non residenziali e entro il 2033 degli edifici di classe energetica più bassa. Se pensiamo che secondo i dati ISTAT circa 12.000.000 di edifici residenziali di cui almeno 5.000.000 con prestazioni più scadenti le preoccupazioni diventano terrore!! Eh già perché la Commissione Europea ha calcolato in 275miliardi annui il costo per l'efficientamento energetico e se pur difficile da prevedere, il costo a famiglia, dovrebbe aggirarsi dai 20 ai 45.000 Euro. Entro il 2050 si dovrà raggiungere l'obiettivo della neutralità climatica. Provo ad elencare, senza la presunzione di essere esaustivo, esempi di operazioni che migliorano la prestazione energetica di un'abitazione di non recente costruzione:

- Sostituzione infissi esterni con quelli a taglio termico;
- Cappotto termico interno e esterno;
- Installazione di pompa di calore o caldaia a condensazione;
- Sostituzione impianto di illuminazione.

La Direttiva impone agli Stati membri di ridurre il consumo degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 22% entro il 2035!! Ristrutturare il 43/45% degli immobili con prestazioni basse porterebbe una riduzione di appena la metà del consumo energetico. Stiamo parlando di 5 milioni di edifici privati in classe energetica F o G per non parlare dei 500/600mila edifici pubblici analogamente da ristrutturare. Dovendo immaginare quante famiglie avranno enormi difficoltà a procedere all'adeguamento (che la UE sollecita costantemente) la domanda che viene spontanea è: CHE MI SUCCEDE SE NON ADEGUO LA MIA ABITAZIONE alla Direttiva UE? Pur non prevedendo sanzioni dirette o coercizioni varie (all'inizio si parlava addirittura di DIVIETO DI VENDERE E AFFITTARE!!) è evidente che le abitazioni non adeguate ai nuovi standard entro i termini imposti subiranno immediatamente ed automaticamente un deprezzamento pauroso se non addirittura una impossibilità ad essere commercializzate o finanziate da Istituti bancari. E' bene ricordare che sono esclusi dall'obbligo di adeguamento gli edifici vincolati e protetti o storici o di superficie inferiore a mq. 50, nonché, a mio parere inspiegabilmente, le case vacanza cioè le 'seconde case' occupate per meno di quattro mesi all'anno. La Direttiva non ha in alcun modo tenuto conto che il patrimonio immobiliare italiano è molto datato e che buona parte di esso non ricorda interventi di manutenzione straordinaria a causa delle difficoltà economiche dei proprietari nel tempo o dal semplice loro naturale invecchiamento. E' quindi pressoché impensabile che nel giro di qualche anno si possa arrivare ad una ristrutturazione di buona parte dell'intero patrimonio immobiliare ma non solo per la indisponibilità economica del proprietario, ma anche semplicemente perché in locazione, o perché il proprietario ha cambiato residenza o vive all'estero e non ha alcuna intenzione di spendere migliaia di Euro per adeguare la sua abitazione. Questo, poi, avrà un impatto negativo sull'intero condominio nel quale qualcuno avrà interesse o semplicemente desiderio di provvedere all'efficientamento energetico e altri non vorranno partecipare alle spese, ad esempio del cappotto termico. Pur essendo vero che sarebbe urgente una generale ristrutturazione di gran parte degli immobili privati e non, a mio modesto avviso fissare termini così stretti entro i quali mettere a norma le nostre case non ha alcuna possibilità o quasi di attuazione, con conseguenze devastanti per il nostro mercato immobiliare. Uno studio di ricercatori inglesi, già qualche anno fa, era arrivato alla conclusione che, tenuto conto della vetustà del nostro patrimonio immobiliare ma soprattutto del rischio sismico cui è sottoposto, sarebbe più conveniente abbattere e ricostruire le case datate e bisognose di interventi significativi, piuttosto che procedere alla loro ristrutturazione che, comunque presenta sempre ovvi limiti : che abbiano ragione? Che sia questo il vero obiettivo della Direttiva Europea?

Nullità dell'avviso di accertamento IMU per mancata notifica della rendita catastale attribuita

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

Un contribuente riceve - nel mese di marzo 2021- la notifica di un atto di accertamento con cui il Comune di Roma Capitale richiede una cospicua somma a titolo di differenza sull'imposta municipale propria (IMU) versata per l'anno 2015, oltre sanzioni e interessi per il tardivo pagamento.
La domanda trae origine da una modifica della rendita catastale di cui il contribuente assume conoscenza **soltanto con la notifica dell'atto di accertamento** non avendo mai ricevuto notifica del procedimento di variazione catastale. Due questioni vengono sollevate nel ricorso che decide di proporre il contribuente: 1) la prescrizione del credito per intervenuto decorso del termine quinquennale e 2) l'illegittimità della domanda perché fondata sull'illegittima variazione della rendita catastale ovvero senza che l'atto modificativo fosse stato regolarmente notificato al contribuente. Nelle controdeduzioni Roma capitale contesta la prescrizione, essendo i termini decadenziali modificati dall'intervenuta applicazione della disciplina emergenziale per il contrasto alla pandemia da Covid-19 e il difetto di legittimazione passiva, poiché il contribuente avrebbe dovuto impugnare la variazione della rendita catastale nei confronti dell'Agenzia del Territorio. Dette conclusioni sono state condivise dalla Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Roma che ha così statuito: *"Quanto all'eccepita decadenza. Il termine di cui all'art.1, comma 161 della legge n. 296/2006, è rimasto sospeso, ai sensi dell'art. 67 del d.l. 18/2020, per l'anno 2020, dall'8 marzo al 31 maggio 2020 (per 85 giorni); per cui la notificazione fatta il25-3-2021 è tempestiva. Quanto alla rendita catastale, la variazione è stata disposta dall'Agenzia del Territorio, nei cui confronti la ricorrente avrebbe dovuto impugnare l'atto modificativo della rendita. Come correttamente eccepito: <<Si evidenzia come Roma Capitale, ai fini della liquidazione, non operi alcuna rettifica del valore catastale degli immobili, né potrebbe comunque farlo, ma desuma i relativi elementi dalla banca dati dell'Ufficio del Territorio. In attuazione di tale procedimento la liquidazione della maggiore imposta viene effettuata "in applicazione della rendita catastale attribuita all'immobile dal competente Ufficio, senza riconoscimento all'Ente impositore di poteri discrezionali o valutativi di sorta nel procedimento di liquidazione". Conseguentemente "la liquidazione operata dagli Enti impositori si risolve in un mero calcolo su cui non è dato opinare e rispetto al quale l'atto di attribuzione della rendita catastale emesso dall 'UTE, costituisce atto presupposto">>.* Viene proposto appello alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio, con cui si ribadisce che l'atto di variazione della rendita catastale costituisce un presupposto della cartella impugnata, di conseguenza la sua notifica – che deve essere effettiva e valida – è indispensabile per un corretto esercizio del diritto di difesa . Il ricorrente non ha inteso contestare nel presente giudizio il merito dell'atto di variazione della rendita catastale, bensì la valida notifica dell'atto stesso, difatti, ha avuto conoscenza dell'atto di variazione della rendita catastale solo con la notifica della cartella impugnata. Erroneamente, sul punto la Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado, nella parte motiva della sentenza afferma *"Quanto alla rendita catastale, la variazione è stata disposta dall'Agenzia del Territorio, nei cui confronti la ricorrente avrebbe dovuto impugnare l'atto modificativo della rendita".* L'assunto della Corte non tiene conto che la ricorrente non ha ricevuto la notifica dell'avvenuta variazione della rendita catastale. Pertanto l'unico provvedimento impugnabile dal contribuente e in cui poter fare valere la mancata notifica dell'atto presupposto è l'avviso di accertamento. Ribaltando le conclusioni della Corte di Giustizia Tributaria di I grado, la Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio con la sentenza n. 2228/23 del 06.06.2024 accoglie il ricorso. In particolare afferma: *"Quanto al merito, in riferimento alla mancata notifica dell'atto presupposto, costituito dalla variazione della rendita catastale, deve essere invece accolta l'eccezione della contribuente. Da un punto di vista normativo, occorre premettere che ai sensi dell'art. 74, com-*

ma 1, della L. n. 342/00, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'Ufficio del territorio competente; tale notificazione configura condizione di efficacia degli atti impositivi fondati sulla rendita stessa (in tal senso, Cass. sez. V, n. 12320/15; sez. VI n. 4587/16).La Corte di Giudizia di secondo Grado esprime il principio (vedasi Cass. sez. V, n. 26347/21). secondo cui, pertanto, ***la notificazione della rendita catastale attribuita costituisce il presupposto per il relativo utilizzo da parte dell'Amministrazione comunale che agisca per il pagamento di una maggiore IMU da parte del contribuente e di conseguenza la mancata notifica di quest'ultimo atto determina pertanto un vizio dell'atto conseguente.***

Cedolare secca abitativa e conduttore imprenditore

Avv. **Luigi Dessì**
U.P.P.I. Novara
Dott.ssa **Raffaella Poli**
U.P.P.I. Verbano Cusio Ossola

La sentenza n. 12395-2014 della Corte di Cassazione ha enunciato un importante principio di carattere tributario in tema di applicabilità della cd. cedolare secca che ha avuto ampia risonanza, ma dalla stessa pronuncia si può evincere un altrettanto importante ma poco evidenziato principio di diritto civile in tema di nozione di locazione abitativa. Sotto il primo aspetto, la pronuncia in esame è la prima del Giudice di legittimità ad aver dettato e ben motivato il principio per il quale, in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale. Tale principio deriva, per la Suprema Corte, i) sia dal tenore letterale della norma, ii) sia dalla constatazione sistemica che la facoltà di opzione per la cedolare spetta al solo locatore e pertanto è solo il suo eventuale esercizio di attività di impresa o professionale a dover essere rilevante, iii) sia dalla ratio legis consistente non solo nel contrasto all'evasione fiscale ma anche nella facilitazione del reperimento di immobili ad uso abitativo e del sostenimento dei costi di conservazione del patrimonio immobiliare. Nessun elemento contrario la Corte individua nella formulazione della normativa in tema di cedolare secca. È auspicabile che l'Agenzia delle Entrate, che ne ha l'obbligo, si adegui a tale principio tributario, la cui sostanziale applicazione era già attuata dalle corti tributarie territoriali. Riguardo al secondo aspetto, merita evidenziare il fatto che la sentenza ha in concreto riconosciuto il fatto, non propriamente pacifico in precedenza, che a stipulare un contratto di locazione abitativa ex lege n. 431-98 in veste di conduttore può essere non solo una persona fisica bensì anche un altro tipo di soggetto, quale ad es. una società, che destini poi l'unità immobiliare ad abitazione per i propri dipendenti (come nel caso deciso). La cedolare secca ha infatti come presupposto indefettibile di applicabilità la natura di locazione ad uso abitativo del contratto, con la conseguenza che se viene ritenuta applicabile anche quando conduttrice è una società e la finalità è dichiaratamente di foresteria allora ciò comporta che è stipulabile un contrato di locazione abitativa ordinaria, eventualmente anche agevolata, anche da un conduttore non persona fisica per soddisfare l'esigenza abitativa di terze persone (in alternativa al vero e proprio contratto di foresteria disciplinato dal solo codice civile). Emerge pertanto l'importanza di adottare nel singolo caso concreto la tipologia contrattuale più adatta a seconda che sia prevalente l'esigenza di risparmio fiscale (locazione abitativa ex lege n. 431-98 con cedolare) o invece esigenze di maggior libertà nella determinazione del contenuto contrattuale in punto durata, canone etc (contratto ad uso foresteria codicistico).

Relazione del Vice presidente nazionale al convegno di Genova del 10 maggio 2024

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

Lo scopo di questo convegno è quello di ricordare la costituzione a Genova della prima associazione in Italia di piccoli proprietari immobiliari, avvenuta il 18 giugno del 1974; non si poteva continuare a subire una marcata differenziazione tra piccoli proprietari immobiliari e la grande proprietà (rappresentata e sostenuta da una ben organizzata associazione di proprietari). Mi permetto di far presente, con orgoglio, che tra i 22 fondatori, c'era il mitico ed indimenticabile avvocato Nerio Marino, che ricordo con stima ed affetto, gli amici Romeo Busanelli e Giovanni Cesarano, io ero il più giovane, avevo 30 anni, gli altri 19 sono andati dal buon Dio e tra questi voglio ricordare tre grandi amministratori immobiliari che, per non far torto, li cito in ordine di nascita: Vittorio Barillaro, Vittorio Marchini, Elio Catanea. Non dimenticherò mai la foga ed il pianto del segretario nazionale avv. Giuseppe Mannino al primo congresso tenutosi a Genova. Desidero altresì, citare l'amico Gilberto Baldazzi che, l'anno dopo, insieme ad altri 30 volenterosi ha partecipato alla costituzione della FISPPI che, man mano, ha raggruppato e coordinato le altre U.P.P.I. provinciali che oggi sono operative in tutte le provincie d'Italia. Poi l'U.P.P.I., sempre grazie all'avvocato Nerio Marino, si è radicata in Europa, con sede a Bruxelles con l'Union Paneuropèen de la Proprietè Immobilière, e nel mondo con l'U.P.P.I. International. La vitalità dell'U.P.P.I. è testimoniata dalla fervente attività dei suoi dirigenti ai diversi livelli, provinciale, nazionale e internazionale. Il centro studi giuridici e le commissioni nazionali per l'urbanistica, per il fisco e per la riforma dell'istituto del condominio hanno lavorato proficuamente apportando il fattivo contributo dell'U.P.P.I. nell'elaborazione delle leggi in parte varate e per altra parte ancora in gestazione, che attengono alla politica della casa. Decine e decine di migliaia di piccoli proprietari immobiliari hanno usufruito, e continuano ad usufruire, dell'assistenza messa a loro disposizione dagli esperti U.P.P.I. nei vari settori: legale, fiscale, condominiale, notarile, tecnico, immobiliare, ecc. soddisfacendo ogni esigenza avvertita dagli associati. Purtroppo il gioco degli interessi contrapposti non consente sempre il recepimento delle nostre istanze, ma taluni positivi risultati sono stati conseguiti; se non altro si è fatto argine alla deriva a cui ci avrebbero portato politici e sindacati contrapposti se l'U.P.P.I. non avesse fatto sentire la sua voce. Ma non posso chiudere questa mia relazione, che certamente non ha la pretesa di definire esaustivamente tutte le complesse problematiche che ineriscono all'argomento casa, senza aver prima sottolineato quale insostituibile funzione debba avere nella realizzazione della città del futuro l'iniziativa privata, la proprietà privata. L'intero sistema economico dei Paesi occidentali si fonda sull'equilibrato sostegno della pubblica come della privata iniziativa. La proprietà privata, lungi dall'essere espressione di un atavico egoismo, come qualcuno l'ha definita, costituisce il cardine intorno a cui ruotano i sistemi economici delle moderne società. Essa assolve innegabilmente ad una funzione sociale che si attua anche attraverso la maggiore operosità, la maggiore saggezza e moderazione che sono propri dell'uomo civile fornito di proprietà, rispetto allo stesso uomo che ne sia privato. Ciò affermando non si vuole negare la funzione temperante dello Stato del dominio privato. Resta solo da stabilire quale debba essere il potere dell'Autorità statale sui beni privati. Se è incontestabile, è stato detto, che a ciascun individuo umano debba essere assicurato un tetto, affermando solennemente che quello alla casa è un diritto fondamentale che dev'essere sancito presso ogni popolo civile, deve essere altrettanto solennemente affermato che, pur riconoscendogli le cosiddette *"prerogative del dominio eminente"*, pur riconoscendogli la funzione equilibratrice per il mantenimento del buon ordine e della pace sociale, lo Stato non può, attraverso un lento ma continuo logoramento della proprietà privata, mortificare il risparmiatore, vanificando il sacrificio di anni di operosità, attraverso il sistematico sfruttamento di qual sacrificio al fine di sopperire a carenze di cui solo allo Stato spetta farsi carico. Il riconoscimento ed il rispetto dell'iniziativa privata a qualsiasi settore applicata specie se finalizzata a realizzare beni di utilità sociale, come la casa, sono dovuti da ogni Stato che voglia assicurare progresso e benessere ai propri consociati. La proprietà privata, quale espressione non secondaria d'irrinunziabili diritti di libertà, deve trovare la sua giusta collocazione in ogni moderna democrazia, che è istituto tipicamente umano, di elevata ispirazione culturale e morale, in cui la dignità di ciascun uomo sia salvaguardata alla massima esponenzialità, nella consapevolezza della tendenziale uguaglianza di tutti gli uomini nel rapporto con la società. Per questa sua integrale espressività, la democrazia deve protendersi verso la costruttiva ricerca del meglio, attraverso uno sforzo comunitario, che

realizzi l'appagamento dell'uomo nelle sue più naturali aspirazioni che non possono pertanto che trovare in essa legittimo riconoscimento. In un'epoca in cui si è affermata nel mondo la globalizzazione, ed ora sta arrivando l'intelligenza artificiale, non è possibile impostare nuove politiche della casa limitandosi al ristretto ambito locale, dovendo, necessariamente, l'orizzonte spaziare oltre i confini del proprio paese di appartenenza. Sono certo che i ns. soci ci seguiranno lungo questo nuovo percorso che l'U.P.P.I. ha intrapreso, ricordando loro e a tutti i proprietari immobiliari che il successo è legato alla sua forza numerica, per cui rinnovo l'invito ad iscrivervi e a fare iscrivere i Vostri amici e conoscenti perché il sostegno di tutti è alla base di ogni successo sindacale.

Case green / 2: i produttori spingono, il Governo tace

Dr. **Saverio Fossati**
Giornalista

La norma europea che ha imposto una severa svolta green per gli edifici, con gradualità e tempistiche molto accelerati (si veda l'articolo di Stefano Sabatini a pagina 14) va inquadrata nella realtà politica e industriale italiano. Il primo dato che va considerato è proprio quello delle scadenze: impossibili da rispettare. Proviamo a fare un esempio: con il superbonus sono stati efficientati (con la riduzione di 2 classi energetiche, non certo con il passaggio in classe A) circa 134mila condomini e 245mila villette e 117mila unità indipendenti (cioè appartamenti con caratteristiche speciali); i dati sono quelli, recentissimi, di Enea ad agosto 2024. In pratica, a fronte di una ragguardevole spesa di 122 miliardi, tutti a carico dell'erario e cioè della collettività, è stato reso efficiente il 10-11% dei condomìni, il 10% delle villette e una percentuale minima degli appartamenti intesi come "unità indipendenti". Ora, se consideriamo che in circa 3 anni gli interventi hanno interessato mediamente il 10% degli edifici e in questo periodo trovare un'impresa che facesse i lavori era quasi impossibile, la domanda, cioè, superava l'offerta in modo da creare la possibilità per le imprese di scegliere i committenti più interessanti. Quindi, in concreto, condomìni e villette con possibilità di maggiori ricavi. Proviamo a immaginare cosa succederebbe se il 100% degli edifici dovesse, nell'arco di 25 anni, essere reso *"efficiente"* secondo i desideri dell'Unione Europea: almeno il 70% degli immobili abitativi ancora da efficientare (cioè circa 840mila condomìni e 1,7 milioni di villette) avrebbe a disposizione pochissimo tempo (e pochissimi soldi, come vedremo) per completare i lavori. In sostanza, missione impossibile. Di questi semplicissimi dati si è reso ben conto il Governo, che tanto per cominciare ha annunciato la fine delle agevolazioni fiscali o la loro pesante riduzione: il superbonus è ridotto al 70% nel 2024 e al 65% per il 2025, cioè con una percentuale di detrazione (credito d'imposta e relativa cessione sono ormai un ricordo) uguale al buon vecchio bonus del 65% che infatti rimane. Per ora. Perché, se veramente dovessimo affrontare quella spesa di circa 50mila euro a unità immobiliare quantificata da recenti ricerche, l'Erario (cioè sempre noi tutti) avrebbe sul groppone 800 miliardi in detrazioni (sempre, ripetiamo, che regga negli anni il 65%) che, nella migliore delle ipotesi, sarebbero scaglionati in 22 miliardi per 35 anni facendo la media tra i primi anni (meno pesanti) e gli ultimi. Proviamo pure a considerare che il 43% della spesa fiscale torni (ottimisticamente) sotto forma di maggiori imposte sulle imprese che hanno fatturato i lavori: quei 22 miliardi annui di costo erariale diventano circa 10 miliardi di extracosti per il nostro fragilissimo bilancio pubblico. Per non parlare del fatto che tutti questi 800 miliardi li dobbiamo anticipare subito, a lavori finiti, a meno di non farceli prestare dalle banche (e quindi aggiungendo i costi degli interessi) e quel 65% lo recuperiamo in 10 anni. Insomma, è evidente che questa prospettiva terrorizza tanto il Governo che i cittadini. E quale Governo vuole perdere le elezioni per fare contenta l'Unione Europea?

Ecco perché dobbiamo interpretare in modo realistico i silenzi e le mezze parole dei politici della maggioranza (mentre la minoranza può tacere prudentemente), soprattutto quelle del ministro dell'Ambiente che promette agevolazioni consistenti in detrazioni fiscali più spinte verso l'efficientamento energetico, finanziamenti per gli incapienti, mutui agevolati per le comunità energetiche e i condomìni e partnership pubblico-privato mentre quello dell'Economia ha messo un veto assoluto su ogni tipo di nuovo beneficio fiscale per l'edilizia. In questo contesto, le associazioni di categoria legate all'efficientamento energetico cercano di fare gruppo per spingere il Governo verso nuove politiche agevolative, ben consapevoli che la fine del superbonus ha avuto l'effetto di un litro di caffè dopo la sbornia e in questo momento i cantieri sono immobili.

Convention Nazionale 50° anniversario

Genova 10-11 maggio 2024

50° 1974 - 2024
ANNIVERSARIO
DI FONDAZIONE
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

50°
1974 - 2024
ANNIVERSARIO
DI FONDAZIONE

50°
1974 - 2024
ANNIVERSARIO
DI FONDAZIONE

10/05/2024 22:01

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI
SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

10/05/2024 14:54

50°
1974 - 2024
ANNIVERSARIO
DI FONDAZIONE
CONVENTION
NAZIONALE
11/05/2024

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale del Verbano Cusio Ossola

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale di Novara

CONVEGNO

Le sfide dell'U.P.P.I.: novità, prospettive e tutela

Venerdì 25 ottobre 2024
ore 16.00 – 19.00

Grand Hotel et des Iles Borromées
Sala Minerva
Corso Umberto I n. 67 - STRESA (VB)

16.00
Registrazione partecipanti

16.10
Introduzione e saluti

Avv. Luigi Dessì
Vice Presidente U.P.P.I. Novara
Coordinatore Regionale Piemonte

Dott.ssa Raffaella Poli
Presidente U.P.P.I. Verbano Cusio Ossola

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

Saluti delle Autorità

16.30

Ing. Paolo Morini
Presidente Commissione Urbanistica U.P.P.I.
Decreto Salva casa: una opportunità concreta per i piccoli proprietari?

16.50

Avv. Paolo Tommasino
Coordinatore Regionale Friuli Venezia Giulia
Locazioni brevi turistiche: nuova linfa per l'affitto e il mercato immobiliare?

17.10

Avv. Ladislao Kowalski
Coordinatore Centro Studi Giuridici U.P.P.I.
Nuove disposizioni in tema di liberazione degli immobili: aspettative deluse?

17.30

Avv. Luigi Dessì
Centro Studi Giuridici U.P.P.I.
Cedolare secca abitativa, foresteria, conduttore imprenditore e Comuni calamitati alla luce della recente giurisprudenza della Cassazione

17.50

Dr. Gianni Cavallero
Presidente Commissione Fiscale U.P.P.I.

Avv. Marco Gaito
Centro Studi Giuridici U.P.P.I.
Superbonus: abusi, frodi e problematiche. Le conseguenze per i piccoli proprietari

18.10

Avv. Fabio Pucci e dr. Jean-Claude Mochet
Conclusioni del Presidente Nazionale e del Segretario Generale

Moderatore

Dr. Saverio Fossati *giornalista*

Allianz 101 Srl
AGENZIA MI.TO.

unoenergy
gas · luce · rinnovabili

Assemblea Nazionale

Sabato 26 ottobre 2024
ore 09.30

Grand Hotel et des Iles Borromées
Corso Umberto I n. 67
STRESA (VB)

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

1974 - 2024

50 ANNI DI STORIA

IL SINDACATO DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ
IMMOBILIARE

origini
evoluzione
futuro