UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

MAGAZINE

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N°2 | Novembre 2025

Sommario

3 “Hanno scritto per noi”

4 Editoriale del Presidente Nazionale
di Fabio Pucci

5 Il piccolo proprietario cittadino modello
di Gilberto Baldazzi

6 La casa è un diritto?
di Jean-Claude Mochet

7 Promozione dell’autoconsumo da fonti rinnovabili nell’ambito condominiale
di Pierluigi D’Angelo

8 Aggiornamento della rendita catastale dopo il Superbonus
di Paolo Morini

10 Il principio di prevenzione nelle costruzioni immobiliari tra fabbricati frontistanti
di Giovanni Violi

11 Fotovoltaico e tutela del paesaggio: una difficile ma necessaria coesistenza
di Marcello Cammera

12 L’impatto del Decreto Salva Casa sull’edilizia vento edilizio.
Libera: analisi tecnica di vepa e opere di protezione solare – limiti e distinzioni
di Gianmarco Romano

13 Casi in cui la chiusura di un balcone non costituisce violazione edilizia
di Matteo Cosentini

14 Contratti di locazione transitoria: una soluzione flessibile per rispondere alle esigenze della contemporaneità
di Ilaria Sapia

17 Le ultime novità in tema di cedolare secca
di Gianni Cavallero

18 Lastrici solari e terrazze a livello
di Marco Gaito

19 Attestato di prestazione energetica e rinnovo tacito nei contratti di locazione
di Paolo Tommasino

20 Rinunciare alla proprietà quando è solo un costo si può
di Saverio Fossati

21 Attestato di Prestazione Energetica e contratti di locazione abitativa
di Nicola Varotto

22 Locazione abitativa: cosa succede in caso di morte del conduttore?
di Simone Voltarel

U.P.P.I. Magazine N° 2/2025

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

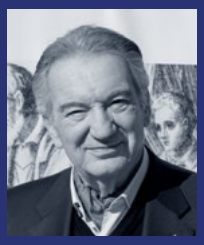
Questo numero è stato chiuso il 03/11/2025

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

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

Paolo Morini
Ingegnere
Presidente Commissione
Urbanistica

Giovanni Violi
Avvocato
Presidente U.P.P.I.
Reggio Calabria

Mercello Cammera
Architetto
Commissione Urbanistica
Nazionale U.P.P.I.

Gianmarco Romano
Avvocato
Delegato U.P.P.I. Palmi -
Gioia Tauro

Matteo Cosentini
Ingegnere
Consulente U.P.P.I.
Reggio Calabria

Ilaria Sapia
Avvocato
Consulente Legale
U.P.P.I. Cosenza

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

Paolo Tommasino
Avvocato
Centro Studi Giuridici
U.P.P.I. Nazionale

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

Saverio Fossati
Giornalista

Nicola Varotto
Ingegnere
Consulente tecnico
U.P.P.I. Padova

Simone Voltarel
Avvocato
Commissione giuridica
U.P.P.I. di Treviso

Editoriale: il futuro della proprietà immobiliare e il ruolo del piccolo proprietario

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

La casa, per gli italiani, non è solo un bene economico, ma è il simbolo della stabilità della famiglia del risparmio costruito con sacrificio. Va evidenziato che dietro ogni casa c'è la storia di chi ha creduto nel lavoro, nella proprietà e nella trasmissione dei valori di famiglia. Oggi, tuttavia, questa visione è minacciata non solo da nuovi contesti sociali ma soprattutto dalle normative sempre più gravose.

La piccola proprietà immobiliare, pilastro storico del nostro paese, vive una fase di pressione fiscale, burocrazia e come dicevo prima, di svalutazione del suo ruolo sociale.

Un modello che rischia di sgretolarsi se non si restituisce dignità e stabilità a chi possiede e cura il proprio bene.

Il piccolo proprietario non è un privilegiato, come alcuni considerano a torto ma è il primo custode del territorio italiano, la stragrande maggioranza dei proprietari italiani è composta da cittadini comuni, pensionati, famiglie, lavoratori, che possiedono uno o due immobili, spesso frutto di una vita di risparmi.

Ma hanno un ruolo importante che a volte viene sottovalutato, mantengono in vita borghi e centri storici, sostengono le economie locali, mettono a disposizione case in affitto per chi non ne ha, pagano imposte elevate, preservano il valore architettonico del paese.

Eppure, questa figura, tanto diffusa quanto essenziale, non riceve attenzione politica adeguata.

È infatti trattata come un soggetto da controllare, non come una risorsa.

A questi si aggiungono le nubi che minacciano la piccola proprietà, un fisco ingiusto ed instabile, da cui ci si aspetta una riforma dell'IMU e delle imposte patrimoniali, riconoscendo la differenza tra chi vive di rendita e chi vive della propria casa.

Non è accettabile che un piccolo risparmiatore paghi come e se non di più di un grande operatore finanziario, il quale sfugge alle maglie del fisco.

È tempo che le procedure edilizie e catastali diventino più semplici, digitali e trasparenti, cancellando la burocrazia che ostacola chi vuole regolarizzare o migliorare la propria casa.

Per questo anche il mercato delle locazioni deve contare su regole chiare e tempi certi.

La lentezza dei tribunali e delle procedure esecutive scoraggiano la locazione regolare ed impoverisce l'offerta di alloggi a canone accessibili.

Mi sento di chiedere come Presidente dell'U.P.P.I. non un premio ma un atto di giustizia per i piccoli proprietari aprendo un condono etico quale gesto di equità per chi vive nella propria casa da una vita.

Come Presidente dell'U.P.P.I. proporrò di aprire una sola ed ultima finestra di regolarizzazione: un condono etico, limitato alla prima casa, per sanare piccole irregolarità formali o storiche che gravano su migliaia di famiglie, nonostante gli ultimi provvedimenti legislativi che però non hanno dato i frutti sperati.

La mia richiesta sarà la valida solo per la prima abitazione, con l'esclusione di abusi gravi o strutturali, una regolarizzazione rapida e trasparente, senza sanatorie generalizzate e naturalmente con il pagamento integrale degli oneri dovuti.

Voglio sottolineare che una misura del genere non legalizza l'abuso, ma chiude con giustizia una stagione di incertezze che consente ai Comuni di aggiornare le proprie banche dati ed incassare tributi dovuti.

È un atto di riconciliazione tra cittadini lavoratori e Stato.

Un segno di fiducia verso chi non ha speculato ma solo abitato e curato la propria casa.

È il momento in cui la casa deve tornare al centro dell'agenda politica e non come semplice fonte di prelievo fiscale, ma come bene produttivo, sociale e ambientale.

Serve una politica che premi chi

ristruttura e mette in sicurezza il proprio immobile, riduca il peso fiscale sulle case non speculative, favorisca la locazione regolare e sostenibile e, soprattutto, riconosca al piccolo proprietario un ruolo strategico nelle politiche abitative.
E per questo ritengo di rilanciare cinque proposte dell'U.P.P.I.:

A) Riforma dell'IMU con aliquote ridotte per immobili familiari e locati regolarmente;

B) Credito di imposta permanente per la manutenzione antisismica ed energetica;

C) Condono etico per la sola prima casa;

D) Riforma dei tempi della giustizia locativa;

E) Piano nazionale per il recupero dei borghi con incentivi ai proprietari che riqualificano immobili nei centri minori.

Da oltre 50 anni l'U.P.P.I. difende il diritto di proprietà, promuove la legalità e rappresenta la voce di milioni di piccoli proprietari.
Oggi più che mai serve una rappresentanza forte e competente, capace di dialogare con le istituzioni e riportare la casa al centro della politica.
Difendere la piccola proprietà immobiliare significa difendere la stabilità economica, la legalità e la coesione sociale.
Ogni casa curata è un investimento nel e per il Paese.
Ogni proprietario che regolarizza, ristruttura o affitta con correttezza è un alleato della comunità.
È tempo di riconoscere che il futuro dell'Italia passa per la casa e per chi, ogni giorno, la custodisce con onestà, lavoro e speranza e di chi, come l'U.P.P.I., ne tutela i diritti.

Il piccolo proprietario cittadino modello

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

Quando nacque la nostra organizzazione io e i miei "confratelli" fondatori evidenziammo le esigenze della proprietà immobiliare subito pensando tuttavia alla sua funzione sociale così come stabilito dalla formidabile Costituzione della Repubblica Italiana.

Fin da tale epoca proponemmo di attivare la tutela dei proprietari temperandola alle esigenze minime dei conduttori in locazione ottenendo, come ottenemmo, la eliminazione del blocco post bellico dei contratti e delle locazioni, con il periodo di "interregno" appunto "sociale" del regime dell'equo canone ed infine con la nuova legge di riordino del comparto che consente periodi lunghi di permanenza del conduttore nella disponibilità dell'alloggio... NEL CONTESTO PER CONTRO DI PROCEDURE DI RILASCIO CON TEMPI "GEOLOGICI"

In quest'ultimo periodo tuttavia la categoria della piccola proprietà subisce malevole indicazioni connesse alla protesta di organizzazioni scarsamente rappresentative che pongono all' "indice" i proprietari che al fine dopo anni ottengono il rilascio con l'assistenza della forza pubblica eccependo la scarsa sensibilità sociale della proprietà.

Ho inteso dimostrare il contrario del su detto PERVERSO assunto con questa breve nota ma tuttavia animato dal pensiero espresso dai "padri costituenti" ho proposto con successo alla Presidenza e Segreteria nazionali la costituzione in ogni sede U.P.P.I. di una COMMISSIONE SOCIALE SFRATTI DELLA PICCOLA PROPRIETA IMMOBILIARE per attivare le sensibilità delle amministrazioni PUBBLICHE a supporto dei conduttori e su iniziativa dei proprietari interessati a serene soluzioni del problema del rilascio connesso all'assegnazione di alloggi pubblici, procedure che sono oppresse dai vincoli e lacci burocratici ostici per alcuni conduttori.... Una commissione tecnica quindi non politicizzata come lo sono alcune organizzazioni che apparentemente svolgono tale funzione ma essendo spesso "normalizzate" alle rispettive amministrazioni ottengono poco o nulla...

Ciò attivai a Firenze quando ebbi la delega in Giunta di assessore alla sicurezza sociale ma la cosa è poi stata di fatto resa in "sonno"...

L'U.P.P.I. una luce sfavillante nel mondo della casa!!

La casa è un diritto?

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

In Italia, il diritto alla casa è riconosciuto come fondamentale, ma negli ultimi decenni garantire un'abitazione dignitosa a tutti i cittadini è diventato una sfida sempre più complessa. Le politiche abitative italiane si sono storicamente sviluppate intorno a due pilastri principali: l'edilizia residenziale pubblica e gli incentivi per l'acquisto della casa.
Gli italiani sono tra i maggiori proprietari di casa in Europa. Si stima che nel nostro Paese, circa il 73,7% delle famiglie viva in una casa di proprietà, a fronte del 64,7% in Francia e del 49,1% in Germania.
Negli ultimi anni, la casa è diventata un tema particolarmente delicato in Italia, non solo per coloro che la possiedono, i quali hanno visto un aumento esponenziale delle tasse sulla proprietà e un moltiplicarsi delle incombenze derivanti da normative europee in materia di ristrutturazioni e obblighi edilizi, ma anche per coloro che vorrebbero acquistarla, i quali devono fare i conti con l'aumento dei tassi di interesse e, al contempo, con la generale scarsità di alloggi in locazione, oltre che con stipendi che non crescono da oltre venti anni.

Il tema della casa in Italia è complesso e multidimensionale. Negli ultimi anni, l'emergenza abitativa è diventata particolarmente critica, soprattutto per le fasce più giovani e vulnerabili della popolazione.

Le principali problematiche del mercato immobiliare in Italia:

- **Prezzi alti e stipendi bassi.** I prezzi delle case, soprattutto nelle grandi città (Milano, Roma, Firenze, Bologna), sono aumentati notevolmente. Gli stipendi medi, però, sono stagnanti da anni. Questo crea un enorme divario tra reddito disponibile e costo dell'abitazione. Per molti giovani, acquistare una casa è praticamente impossibile senza l'aiuto della famiglia.
- **Affitti alle stelle.** Nelle città universitarie o a vocazione turistica, i canoni di locazione sono diventati inaccessibili. La crescita degli affitti brevi ha ridotto l'offerta di alloggi a lungo termine, facendo aumentare i prezzi. Studenti, giovani lavoratori e famiglie fanno sempre più fatica a trovare una sistemazione stabile.
- **Domanda sociale insoddisfatta.** Gli investimenti nell'edilizia popolare e nel social housing sono insufficienti. In alcune città, i tempi di attesa per un alloggio popolare possono superare i dieci anni. Le categorie più colpite sono le famiglie a basso reddito, gli immigrati, gli anziani soli e i nuclei monogenitoriali.
- **Immobili vuoti e abbandonati.** In Italia ci sono oltre sette milioni di abitazioni vuote, molte delle quali situate in aree rurali o in piccoli comuni. Si assiste così a un paradosso: una crisi abitativa nelle aree urbane convive con un surplus di immobili inutilizzati altrove. Inoltre, gran parte del patrimonio edilizio è datato e scarsamente efficiente dal punto di vista energetico.
- **Burocrazia e normative complesse.** Acquistare, affittare o ristrutturare casa in Italia è spesso complicato a causa della burocrazia lenta e inefficiente. Le normative urbanistiche sono frammentate e poco chiare, con differenze anche notevoli da comune a comune. A questo va aggiunta anche una procedura per gli sfratti lunga, che non assicura un rientro in possesso degli appartamenti in tempi ragionevoli, motivo per cui molti piccoli proprietari si rivolgono agli affitti brevi piuttosto che rischiare di doversi trovare l'alloggio occupato per molti mesi dovendo pagare le tasse su affitti non percepiti e spese condominiali arretrate.
- **Tassazione eccessiva e agevolazioni fiscali limitate.** Le imposte sulla casa, come IMU e Tari, sono aumentate notevolmente. Oggi, solo chi dispone di un reddito elevato può permettersi di mantenere una seconda casa. La casa, che per le generazioni passate rappresentava un investimento sicuro, oggi comporta spesso più costi che benefici in termini di rivalutazione economica.
- **Riqualificazione energetica.** Sebbene la riqualificazione energetica sia diventata un obbligo normativo, essa rappresenta un onere economico gravoso per la maggior parte delle famiglie. Gli interventi di efficientamento sono accessibili solo a chi può permettersi i costi elevati, spesso parzialmente mitigati da bonus. L'incertezza sull'attuazione della direttiva UE sulle "case green" rappresenta un ulteriore ostacolo. Molti cittadini esitano ad avviare lavori di riqualificazione, scoraggiati sia dall'aumento dei prezzi dei materiali e della manodopera, sia dalla complessità burocratica. Dal 1° gennaio 2025, inoltre, le detrazioni per la ristrutturazione sono state ridotte al 36% per le seconde case.
- **La finanza ha messo gli occhi sulle case.** Il mercato immobiliare si è trasformato in un asset finanziario. I veri padroni delle città non sono più i piccoli proprietari, ma grandi grU.P.P.I. di investimento dotati di ingenti capitali, in

grado di sostenere le spese per le riqualificazioni richieste dall'Unione Europea. Il "mattone", un tempo simbolo di stabilità e di futuro, è diventato uno strumento speculativo. Fondi di investimento, grandi imprese immobiliari, piattaforme di booking e compagnie assicurative possono oggi trasformare interi quartieri in prodotti da vendere, pacchetti turistici o posti letto per studenti. Le conseguenze sono evidenti: espulsione dei ceti medio-bassi dai centri urbani, periferie sempre più marginalizzate, spazi culturali sottratti alle comunità e riconsegnati a soggetti privati.

Da anni l'U.P.P.I. chiede che i Governi intervengano per tutelare la casa, nel senso di riconsegnarla nelle mani degli italiani, nel solco di quella tradizione che ci appartiene. Non parliamo dei grandi proprietari immobiliari, ma di ogni cittadino: di chi ha ricevuto in eredità la casa dei nonni, di chi sta pagando il mutuo per un piccolo appartamento e affitta un altro immobile non per arricchirsi, ma semplicemente per sostenere le spese del prestito. Parliamo dei piccoli proprietari, che l'U.P.P.I. tutela da sempre. Siamo pienamente consapevoli dell'enorme complessità che una riforma organica del settore abitativo comporta. Proprio per questo, in più sedi e in diverse occasioni, abbiamo proposto l'istituzione di un Ministero per la Casa, che possa coordinare e integrare le molteplici dimensioni coinvolte: economica, ambientale, sociale e culturale. Nel frattempo, l'U.P.P.I. continua a essere un attento osservatore e un punto di riferimento concreto per i piccoli proprietari immobiliari, accompagnandoli nelle grandi sfide quotidiane che il mercato e la normativa impongono.

Promozione dell'autoconsumo da fonti rinnovabili nell'ambito condominiale

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

Lo scopo di questo articolo è quello di fornire ai condomini ed agli amministratori immobiliari le indicazioni per incentivare l'applicazione di impianti per il risparmio energetico e per l'abbattimento del CO2. I riferimenti strategici sono i provvedimenti indicati dalla Commissione Energia per la transizione energetica. Va, di conseguenza, rafforzato il concetto che poter contare sulla collaborazione attiva degli amministratori condominiali ed immobiliari può fare una grande differenza, dato che sulle proprietà pubbliche possono incidere le amministrazioni comunali, mentre sui numerosissimi edifici privati non è immaginabile agire senza il contributo degli amministratori condominiali. Queste argomentazioni, da anni, sono oggetto dell'attenzione dei vari interventi organizzati dall'Anaci ed hanno l'obiettivo di ridurre notevolmente le emissioni di CO2. L'energia pulita ed il risparmio energetico sono temi di prioritaria importanza poiché gli edifici rivestono un interesse particolare per la regolamentazione europea in quanto responsabili di un elevato consumo energetico e con un ampio potenziale di risparmio nel raggiungimento degli obiettivi climatici. Il lavoro è stato fatto per le CER, (Comunità Energetiche Rinnovabili) che oggi vengono maggiormente facilitate nei condominii tramite le iniziative volte all'autoconsumo. La transizione energetica non è un fine, ma un mezzo che potrà servire per ottenere una società più vivibile e, quindi, l'autoconsumo è un concetto importante che coinvolgerà tutti i cittadini. Più del 71% di produzione di CO2 è riferito ai consumi per il riscaldamento ed il 78% degli edifici sono stati costruiti prima della legge sul risparmio energetico. Correttamente, si sta studiando di fornire, tramite partner energetici, la pompa di calore al condominio, sotto forma di servizio, in quanto i consumi energetici si ridurrebbero notevolmente, con un risparmio potenziale del 40%. Diversa è la decisione e la gestione fra il condominio che decide di installare un impianto fotovoltaico per l'autoconsumo e quello di un gruppo di condomini che decidono di installare un impianto fotovoltaico per i consumi del condominio oltre di questi di singoli privati. L'energia immessa in rete costituisce un reddito ed il D.34/2020 determina che la differenza fra quanto prodotto e consumato e quanto immesso in rete non costituisca reddito d'impresa, ma un introito che va suddiviso in millesimi di proprietà e l'amministratore dovrà rendere una dichiarazione affinché il condomino lo inserisca nella propria dichiarazione dei redditi. Gli amministratori Anaci, nei molteplici convegni in tutta Italia, sono continuamente informati ed aggiornati su come agire e fornire informazioni corrette ed esaustive ai propri condomini.

Aggiornamento della rendita catastale dopo il Superbonus

parte seconda

Ing. **Paolo Morini**

Presidente
Commissione Urbanistica

Il presente articolo costituisce una guida pratica per determinare la necessità di aggiornare la rendita catastale delle unità immobiliari a seguito di lavori di riqualificazione Super bonus 110% Eco - sisma bonus e non solo.

COME VERIFICARE LA NECESSITÀ O MENO DI PROCEDERE CON L'AGGIORNAMENTO

Il migliore metodo è simulare comunque la denuncia di variazione con il DOCFA e determinare la rendita prevista in base alle nuove specifiche da inserire. Se la rendita sarà differente dalla originaria visura catastale la denuncia di variazione dovrà essere presentata per l'aggiornamento catastale. La revisione della rendita catastale è prevista, inoltre, quando il valore dell'unità immobiliare, a seguito dei lavori eseguiti con il bonus 110 % (anche per altro tipo di ristrutturazione), viene incrementato per almeno il 15%. In definitiva la revisione della rendita è sempre dovuta in caso di ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie, variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche; restauro e risanamento conservativo che comportino un incremento stimabile non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività. Tale soglia corrisponde, nella pratica, alla variazione di una classe catastale, quando gli interventi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche originarie delle unità immobiliari o, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora abbiano interessato l'intero edificio. La stima dell'incremento, basata sul rapporto costo miglioria/valori originari va fatta in base alla tipologia di interventi con riferimento all'anno della revisione degli estimi catastali (1988-1989) o con il metodo della devalutazione monetaria.

ESEMPIO PRATICO

Supponiamo un intervento di sostituzione della caldaia per il riscaldamento a gasolio con una pompa di calore, oltre alla realizzazione del cappotto termico ed opere edili in genere.

DETERMINAZIONE DELLA NECESSITA'DELL'AGGIORNAMENTO

Vediamo come calcolare tale rapporto e, quindi, stabilire il superamento o meno della soglia del 15%. Consideriamo un immobile con un'ipotetica rendita catastale (non aggiornata) di € 1.600,00, sottoposto a lavori di ristrutturazione tramite il superbonus 110%. Le spese sono le seguenti:

isolamento termico	€ 45.000
pompa di calore	€ 15.000
opere edili di ammodernamento € 20.000 (50% della spesa effettiva)	
TOTALE SPESE 110%	**€ 80.000,00**

Si deve capire a quanto la somma spesa oggi sarebbe determinata se fosse stata spesa negli anni 1998-1989 .Si possono usare due metodi:

- i siti alla voce «devalutazione monetaria»
- il metodo dell'ISTAT che divide la somma per 2,527 (1988) e per 2,370 (1989) e poi fare la media (media 2,448) oppure possiamo assumere il valore mediano tra i due metodi

Miglioria al 1988/89 anticipazione

Metodo Istat

€ 80.000/2,448 = € 32.679,00

Devalutazione monetaria

€ 80.000= € 33.984,00

Media € 33.331,00

Il valore catastale riferito all'anno 1988-1989 era di €1.600,00 x 100 = €160.000,00

RAPPORTO MIGLIORIA VALORE FISCALE

€ 33.331/€ 160.000 = 0,2083 =20,83 %

Il rapporto è superiore al 15% per cui vi e' obbligo della denuncia di variazione catastale. Per contro non c'è alcuna necessità di variazione catastale quando non si rilevano variazioni della consistenza delle superfici, così come classificate dalla poligonazione DOCFA: Nella denuncia di variazione nella sezione "relazione" è possibile, ma non obbligatorio, indicare che trattasi di variazione catastale a seguito dei benefici del bonus 110 % come previsto dall'art. 1 comma 86 della legge 213/2023. La variazione delle superfici dovuta ad esempio per la posa in opera di un cappotto comporterà una variazione del classamento catastale. Ma una componente della variazione sarà anche determinata dalla compilazione accurata del Modello 1N, parte prima e parte seconda, se trattatasi di beni di categoria A o B, del Modello 1N parte prima relativa al Quadro (obbligatorio) che più interessa ai fini del classamento (Quadro F) relativo alle caratteristiche costruttive del fabbricato. Il riquadro G relativo alla "Dotazione di impianti nel fabbricato" consente di indicarne la presenza. Nel Modello IN parte 1° saranno indicati quelli di tipo "centralizzato" (installati sulle parti comuni dell'edificio). Nel Modello IN parte 2° nel quadro C vanno precisati i cambi della distribuzione delle superfici se c'è stata la posa in opera di un cappotto termico o ampliamento planimetrico. Nel Quadro D vanno indicate le dotazioni tecnologiche per le unità immobiliari che hanno un impianto autonomo rispetto a quello condominiale.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

Reggio Calabria

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
di Reggio Calabria e provincia

N°2 | Novembre 2025

www.uppirc.it - Via Girolamo Tagliavia n.9 - 89128 Reggio Calabria
+39 331/2866593 – 335/64825641 - uppireggio@gmail.com

Il principio di prevenzione nelle costruzioni immobiliari tra fabbricati frontistanti

Avv. **Giovanni Violi**
Presidente U.P.P.I.
Reggio Calabria

In materia edilizia, la regolamentazione delle distanze tra costruzioni rappresenta un pilastro fondamentale per garantire un ordinato sviluppo urbanistico e per tutelare i diritti dei proprietari confinanti.

1. IL PRINCIPIO DI PREVENZIONE NEL CODICE CIVILE

Il principio di prevenzione temporale, pur non essendo esplicitamente definito, si desume dal combinato disposto degli articoli 873, 875 e 877 del Codice Civile. L'art. 873 c.c. stabilisce una distanza minima di tre metri tra le costruzioni su fondi finitimi, a meno che i regolamenti locali non prevedano una distanza maggiore.
In base a questo impianto, il proprietario che edifica per primo (il "preveniente") ha una triplice facoltà:

1. Costruire sul confine: edificare la propria costruzione fino all'estremo limite della sua proprietà.
2. Costruire a una distanza pari o superiore alla metà di quella prescritta: rispettare una distanza dal confine pari ad almeno la metà di quella totale imposta tra le costruzioni (es. 1,5 metri se la distanza totale è 3 metri).
3. Costruire a una distanza inferiore alla metà di quella prescritta: edificare a una distanza dal confine inferiore alla metà di quella legale.

A queste scelte corrispondono le facoltà del vicino che costruisce in un secondo momento (il "prevenuto"):

- Se il preveniente ha costruito sul confine, il prevenuto può chiedere la comunione forzosa del muro per costruirvi in appoggio (art. 874 c.c.) oppure costruire in aderenza (art. 877 c.c.), senza appoggiare la sua opera a quella del vicino.
- Se il preveniente ha costruito a una distanza pari o superiore alla metà di quella legale, il prevenuto deve costruire a una distanza tale da rispettare il distacco complessivo previsto dalla legge o dai regolamenti.
- Se il preveniente ha costruito a una distanza inferiore alla metà, il prevenuto ha la facoltà di avanzare la propria costruzione fino a quella preesistente, chiedendo la comunione forzosa del muro e pagando il valore del suolo da occupare (art. 875 c.c.), oppure costruendo in aderenza.

2. L'INTERFERENZA DEI REGOLAMENTI EDILIZI LOCALI

La disciplina codicistica deve essere coordinata con gli strumenti urbanistici locali (Piani Regolatori, Regolamenti Edilizi), che sono considerati integrativi del Codice Civile. L'applicabilità del principio di prevenzione dipende in modo cruciale dal contenuto di tali regolamenti.

A. REGOLAMENTI CHE FISSANO SOLO UNA DISTANZA TRA COSTRUZIONI

Quando il regolamento locale si limita a stabilire una distanza tra fabbricati maggiore di quella prevista dall'art. 873 c.c. (es. 10 metri), senza imporre una distanza minima delle costruzioni dal confine, il principio di prevenzione continua ad operare pienamente. Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno chiarito che: "Il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella ex art. 873 c.c. e tuttavia non imponga una distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione..."
In questo caso, il preveniente mantiene la facoltà di costruire sul confine o a una distanza inferiore alla metà di quella prescritta, e il prevenuto conserva le opzioni di costruire in appoggio o in aderenza.

B. REGOLAMENTI CHE FISSANO UNA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE

La situazione cambia radicalmente quando il regolamento edilizio locale impone una distanza minima della costruzione dal confine. In questa ipotesi, il principio di prevenzione è derogato. L'obbligo di arretrare la costruzione dal confine diventa assoluto e si applica a entrambi i proprietari confinanti. La ratio di tale prescrizione è quella di "ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco". Di conseguenza, viene meno la facoltà di costruire sul confine, a meno che non sia espressamente consentito.

C. L'ECCEZIONE ALLA DEROGA: LA FACOLTÀ DI COSTRUIRE IN ADERENZA O IN APPOGGIO

Il principio di prevenzione "rivive" qualora il regolamento locale, pur prescrivendo una distanza minima dal confine, consenta espressamente la possibilità di costruire in aderenza o in appoggio. In questo scenario, il primo costruttore ha una scelta binaria:

1. Edificare rispettando la distanza regolamentare dal confine.
2. Erigere la propria fabbrica fino a occupare l'estremo limite del confine.

Tuttavia, come precisato dalla giurisprudenza, non gli è consentita una terza via:
"[...] non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, poiché detta prescrizione ha lo scopo di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco.
Pertanto, se un regolamento impone una distanza di 5 metri dal confine ma permette di costruire in aderenza, il preveniente può costruire a 5 metri o a 0 metri dal confine, ma non, ad esempio, a 2,70 metri.

5. TUTELE GIURISDIZIONALI IN CASO DI VIOLAZIONE

La violazione delle norme sulle distanze accorda al proprietario leso una duplice tutela.

- **Tutela Ripristinatoria (in forma specifica):** Consiste nel diritto di ottenere la riduzione in pristino, ovvero l'arretramento o la demolizione della parte di costruzione realizzata in violazione delle distanze legali.
- **Tutela Risarcitoria:** Al proprietario compete anche il risarcimento del danno
- È importante sottolineare che l'eventuale ottenimento di una sanatoria o di un condono edilizio regolarizza l'opera solo sul piano Amministrativo, ma non pregiudica i diritti dei vicini, che possono comunque agire in sede civile per la riduzione in pristino e il risarcimento del danno.

Fotovoltaico e tutela del paesaggio: una difficile ma necessaria coesistenza

Arc. **Marcello Cammera**
Componente Commissione Urbanistica Nazionale U.P.P.I.

L'Italia è un Paese straordinariamente ricco di beni culturali, panorami mozzafiato, centri storici e paesaggi rurali tutelati. La necessità di preservare questo patrimonio si scontra oggi con l'altrettanto urgente esigenza di promuovere la transizione energetica verso fonti rinnovabili. Tra le questioni più controverse, vi è quella dell'**installazione di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici ubicati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico**, tema oggetto di numerosi contenziosi tra cittadini e Soprintendenze. L'installazione di impianti solari è riconosciuta dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 come **attività edilizia libera**, ma nei casi in cui l'edificio ricada in area vincolata si rende necessaria l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli artt. 136, 142 e 146 del D.lgs. 42/2004. Nonostante ciò, le difficoltà emergono spesso dall'**interpretazione soggettiva delle Soprintendenze**, che tendono a esprimere pareri di diniego anche in presenza di progetti tecnicamente compatibili e visivamente poco impattanti.
Un esempio significativo è la sentenza del **TAR Abruzzo n. 214/2023**, che ha annullato il diniego della Soprintendenza relativo a pannelli integrati nel tetto, in tinta con i coppi e non riflettenti. Il giudice ha sottolineato come il parere negativo debba essere motivato in modo puntuale, evidenziando le reali criticità di compatibilità con il paesaggio tutelato e non basandosi su meri criteri estetici.
Analogamente, il **Consiglio di Stato con la sentenza n. 1201/2016** ha confermato che gli impianti da fonti rinnovabili sono qualificati per legge come **opere di pubblica utilità**, e che le amministrazioni devono motivare i dinieghi con valutazioni approfondite e non generiche. In quel caso, la Soprintendenza si era opposta all'installazione di un piccolo impianto su un edificio agricolo, senza indicare alcuna misura alternativa per ridurne l'impatto.
Ulteriore conferma arriva dalla **sentenza n. 778/2024 del TAR Brescia**, che ha accolto il ricorso di una privata contro il diniego del Parco del Mincio e della Soprintendenza di Mantova. I giudici hanno ritenuto le motivazioni di diniego carenti e generiche, evidenziando che l'installazione, trattandosi di

manutenzione ordinaria, avrebbe potuto avvenire tramite SCIA, salvo vincoli specifici adeguatamente documentati.
Non meno rilevante il recente intervento del **Consiglio di Stato (sent. n. 5325/2025)** che ha riformato una decisione del TAR Piemonte, criticando l'atteggiamento della Soprintendenza, la quale aveva vietato l'installazione di pannelli su una falda visibile dal Lago d'Orta, nonostante l'integrazione dei moduli nella copertura e l'assenza di impatto visivo significativo. Il giudice ha censurato l'assenza di un bilanciamento tra l'interesse paesaggistico e quello alla produzione energetica.
Queste pronunce fanno emergere un orientamento giurisprudenziale sempre più chiaro: **la compatibilità paesaggistica non può prescindere dalla valutazione del contesto tecnologico e sociale attuale**, dove i pannelli fotovoltaici – se ben progettati – sono ormai parte integrante di un'edilizia sostenibile accettata dalla collettività.
Un esempio virtuoso proviene da **Capo Pacì (Scilla, RC)**, località sottoposta a vincolo paesaggistico per la straordinaria vista sullo Stretto di Messina. Dopo un lungo iter autorizzativo, la competente Soprintendenza ha rilasciato **parere favorevole condizionato**, permettendo l'installazione su una sola falda (non visibile dagli spazi pubblici), prescrivendo l'uso di pannelli in tinta coppo e montaggio planare.
Questo caso dimostra come un approccio più **flessibile e tecnico**, ispirato a un reale bilanciamento tra esigenze ambientali, paesaggistiche e produttive, possa portare a soluzioni condivise ed efficaci.
In conclusione, è sempre più urgente:

- uniformare i criteri di valutazione da parte delle Soprintendenze,
- semplificare le procedure autorizzative in presenza di soluzioni a basso impatto,
- riconoscere che le energie rinnovabili, se integrate con attenzione, **non deturpano il paesaggio**, ma ne rappresentano l'evoluzione consapevole.

L'impatto del Decreto Salva Casa sull'edilizia libera: analisi tecnica di vepa e opere di protezione solare – limiti e distinzioni

Avv. **Gianmarco Romano**
Delegato U.P.P.I. Palmi
Gioia Tauro

L'attività edilizia libera, definita dall'Articolo 6 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), **identifica gli interventi edilizi eseguibili senza titolo abilitativo formale**, in virtù della loro ridotta incidenza sul carico urbanistico e sul territorio. L'intervento normativo del Decreto Legge 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa), convertito con Legge 105/2024, ha esteso in maniera significativa l'elenco di tali opere, focalizzandosi su strutture di copertura e chiusura leggera. L'intervento disciplina le cosiddette VEPA, vale a dire le Vetrate Panoramiche Amovibili e totalmente trasparenti, già ricondotta all'Edilizia Libera (Art. 6, co. 1, lett. b-bis) dalla L. 142/2022. In precedenza, l'installazione delle VEPA in regime di Edilizia Libera, era limitata ai balconi aggettanti e alle logge rientranti. Oggi, la facoltà di installazione senza titolo abilitativo è estesa anche ai porticati. Tuttavia **vengono esclusi da tale liberalizzazione i porticati gravati da diritti di uso pubblico**. Nonostante la semplificazione, inoltre, **restano ferme le condizioni vincolanti per l'inquadramento delle VEPA in Edilizia Libera.** Infatti, la lettera b ter dell'art. 6 prevede espressamente che tali istallazioni *"non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche"*.
Questo requisito normativo costituisce il punctum dolens e il principale fattore di rischio giuridico. Qualora la chiusura di un portico o loggia, anche tramite VEPA, **risulti nella creazione di un vano utilizzabile in modo permanente, si configura**

la trasformazione urbanistica di superficie accessoria in superficie utile, rendendo l'intervento sanzionabile e non sanabile in regime di Edilizia Libera. La funzione quindi deve rimanere quella di protezione temporanea e il sistema deve favorire una naturale micro-aerazione. Il Decreto Salva Casa, introducendo la lettera b-ter) all'Art. 6, co. 1, del T.U.E., definisce con maggiore chiarezza l'inclusione delle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici nell'Edilizia Libera. Rientrano ora in tale regime l'installazione di tende a pergola (c.d. pergotende), anche nella configurazione bioclimatica, purché dotate di telo retrattile (anche impermeabile) o di elementi di protezione solare mobili o regolabili. La struttura di supporto, anche se fissa, è ammessa a condizione che sia funzionale unicamente al sostegno e all'estensione della tenda.
Questa importante specificazione legislativa, permette di distinguere nettamente tali opere dalle tettoie o dagli elementi costruttivi permanenti. La permanenza strutturale, unita alla fissità o impermeabilità non reversibile della copertura, configura un aumento della superficie coperta con potenziale impatto urbanistico, escludendo l'opera dal regime di Edilizia Libera e richiedendo, di norma, la SCIA o il Permesso di Costruire. Pertanto, la corretta applicazione della norma, impone il rispetto del principio di armonizzazione alle preesistenti linee architettoniche. Il professionista deve agire con la consapevolezza che la liberalizzazione edilizia non opera un'abrogazione delle normative settoriali che incidono sull'attività costruttiva. L'Articolo 6 del T.U.E. impone il rispetto delle normative in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004). L'inclusione di VEPA e pergotende nell'Edilizia Libera non esonera dall'obbligo di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica – anche in forma semplificata (D.P.R. 31/2017) – qualora l'immobile o l'area di intervento sia soggetto a tutela. Questo vincolo rimane il principale ostacolo amministrativo e la fonte di potenziale contenzioso con le Soprintendenze. Permangono, inoltre, vincolanti le prescrizioni dei regolamenti condominiali. Se tali norme, specialmente quelle di natura contrattuale, contengono divieti o limitazioni formulate in modo chiaro e non equivoco volte alla tutela del decoro architettonico dell'edificio, esse prevalgono sulla liberalizzazione introdotta dal T.U.E.. Il regime di Edilizia Libera, pur semplificando l'iter amministrativo comunale, demanda al professionista e al committente l'onere di una due diligence completa sull'assenza di vincoli ostativi paesaggistici e condominiali. Il mancato rispetto di tali prescrizioni si traduce nella permanenza dell'illecito, indipendentemente dalla natura libera dell'intervento edilizio.

Casi in cui la chiusura di un balcone non costituisce violazione edilizia

Ing. **Matteo Cosentini**
Consulente U.P.P.I.
Reggio Calabria

Ipotizziamo di aver proceduto alla chiusura *(parziale o per intero)* di un balcone al fine di ampliare un vano adiacente o per realizzare un nuovo vano. L'art. 34bis – Tolleranze costruttive del D.P.R. 380/2001, con gli aggiornamenti introdotti dalla Legge n. 105/2024 *(conversione del Decreto "Salva Casa")*, al comma 1bis recita. [Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari; con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.].

Cosa dunque occorre verificare affinché l'abuso non costituisca "violazione edilizia" e si possa pro-

cedere alla sua regolarizzazione con una semplice comunicazione, senza alcun versamento in termini di oblazione?

Devono essere almeno soddisfatte le condizioni di seguito specificate:

1. l'intervento edilizio deve essere stato realizzato in data antecedente al 24 maggio 2024
2. l'unità immobiliare, in cui è stato eseguito l'intervento, deve essere stata realizzata a seguito di un titolo abilitativo (Permesso di Costruire, Concessione Edilizia, etc.)
3. la superficie utile aggiuntiva deve rientrare nella tolleranza di cui al citato 1bis
4. la superficie coperta aggiuntiva deve rientrare nella tolleranza di cui al citato 1bis
5. la volumetria aggiuntiva deve rientrare nella tolleranza di cui al citato 1bis
6. i nuovi requisiti igienico-sanitari
7. i carichi aggiuntivi, con particolare riferimento a tamponature e tramezzi, devono essere compatibili con quelli previsti nel calcolo strutturale depositato c/o il Genio Civile
8. laddove il fabbricato, in cui insiste l'unità immobiliare, sia sottoposto a vincolo (ambientale, sismico, etc.) occorre richiedere ed ottenere il relativo Nulla Osta
9. la parete esterna della chiusura deve soddisfare la distanza da eventuali fabbricati frontisti
10. laddove l'unità immobiliare faccia parte di un Condominio, occorrerà l'assenso degli altri proprietari.

Una volta accertato che tutte le condizioni suddette siano soddisfate, a parere dello scrivente, è opportuno che il proprietario dell'unità immobiliare invii all'Ufficio Urbanistica **"Comunicazione ai sensi dell'art. 34bis, comma 1bis del D.P.R. 380/2001"** con la quale si trasmette

1) una "Relazione Tecnica" (redatta da tecnico abilitato) **nella quale si attesti il soddisfacimento delle condizioni su citate,** *corredata da tavole grafiche riportanti gli stati di fatto ante e post intervento*
2) copia di ciascun eventuale Nulla Osta
3) copia dell'eventuale assenso nel caso di più unità immobiliari con diversi proprietari
4) attestazione del versamento delle integrazioni in termini di oneri concessori
5) attestazione accatastamento della situazione post intervento.

Sarà opportuno rivedere/aggiornare le certificazioni degli impianti e dell'efficienza energetica al fine di procedere alla certificazione di agibilità del nuovo stato di fatto. [Nel caso in cui l'unità immobiliare, in cui è stato eseguito l'intervento, sia inserita in un Condominio, occorrerà procedere alla revisione delle Tabelle Millesimali, laddove esistenti.] È ovvio che, nel caso non si rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34bis, comma 1bis del D.P.R. 380/2001, occorrerà procedere alla richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria previo pagamento delle somme previste come penale.

Contratti di locazione transitoria: una soluzione flessibile per rispondere alle esigenze della contemporaneità

Avv. **Ilaria Sapia**
Consulente Legale
U.P.P.I. Cosenza

Nell'attuale contesto socio-economico, sempre più dinamico e fluido, la scelta di stipulare contratti di locazione transitori, in luogo delle tradizionali formule contrattuali, può rappresentare un'opzione vantaggiosa e adeguata alle esigenze della vita moderna. Tale tipologia contrattuale si rivela spesso idonea a tutelare gli interessi di entrambe le parti coinvolte: proprietario e inquilino. La crescente incidenza di situazioni legate alla mobilità lavorativa, in particolare nei casi di contratti a termine che comportano il trasferimento temporaneo in una diversa località, ha reso sempre più frequente il ricorso a soluzioni abitative temporanee. A ciò si aggiungono esigenze legate a separazioni coniugali, ristrutturazioni immobiliari o altri eventi che richiedano una sistemazione provvisoria.

Dal punto di vista del locatore, la stipula di contratti transitori consente di valorizzare l'immobile, mantenendo al contempo la libertà di programmare una futura vendita o semplicemente di acquisire familiarità con la gestione delle locazioni. Inoltre, tali contratti possono beneficiare del regime fiscale della **cedolare secca**, che prevede anche la possibilità ex lege di optare per la tassazione agevolata, rendendoli ancora più appetibili. Uno degli aspetti più interessanti di questa formula è la **flessibilità**: qualora le esigenze di transitorietà del conduttore si protraggano oltre il termine inizialmente concordato, è prevista la possibilità di rinnovare il contratto (che sarebbe motivato dalla medesima giustificazione) o, se necessario, trasformarlo in una locazione di tipo ordinario (durata 4+4 anni).

Anche per gli studenti universitari, il contratto transitorio rappresenta una soluzione vantaggiosa. È sufficiente allegare l'attestazione di iscrizione a un ateneo ubicato nel comune in cui si trova l'immobile – o in uno limitrofo – per legittimare la natura transitoria dell'accordo. In questi casi, spesso il canone è predeterminato da accordi territoriali, sulla base della densità demografica, rendendo il contratto trasparente e accessibile. Ulteriore elemento di semplificazione è dato dalla disponibilità di **modelli contrattuali standard** predisposti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che agevolano la redazione e la stipula del contratto.

Orbene, tra le nuove disposizioni normative sull'attestazione per i contratti a canone concordato, di gran rilievo è il Decreto Legge 21 giugno 2022, n. 73 (cd. *Decreto Semplificazioni fiscali*), che, all'articolo 7, ha introdotto importanti novità in merito alla validità dell'attestazione di rispondenza relativa ai contratti di locazione a canone concordato. Tale documento, rilasciato da una delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori, certifica la conformità del contratto ai criteri previsti sia dal punto di vista economico che normativo.

Secondo la nuova disciplina, l'attestazione può essere utilizzata **per tutti i contratti successivamente stipulati**, relativi al medesimo immobile, **fino a eventuali modifiche** delle caratteristiche dell'immobile stesso o dell'accordo territoriale del Comune di riferimento. In sostanza, non è più necessario redigere una nuova attestazione a ogni cambio di conduttore, salvo che intervenga una variazione rilevante dell'immobile o del quadro normativo locale.

A tal proposito, l'**Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (U.P.P.I.)** ricorda che l'attestazione è stata inizialmente introdotta dal **DM 16 gennaio 2017** proprio per semplificare le attività di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Secondo l'U.P.P.I., tuttavia, il valore dell'attestazione risiede anche nel controllo specifico e puntuale dei singoli contratti, che ha costituito un'importante attività consulenziale per i contribuenti, contribuendo a ridurre il contenzioso, sia in ambito privato che con l'amministrazione finanziaria. Per l'U.P.P.I. solo un effettivo controllo sul singolo contratto stipulato può esplicare quell'effetto di deterrenza dalla violazione dei parametri economici e normativi che giustificano il riconoscimento delle agevolazioni fiscali. Vi è di più, tale esame, che deve sempre essere applicato con molta diligenza, ha rappresentato una utile opera di consulenza e informazione nei confronti degli utenti attraverso la quale è stato anche notevolmente ridotto sia il contenzioso privato sia quelli giudiziale e con l'agenzia delle Entrate.

Più in particolare, l'attestazione certifica che il canone pattuito non superi i limiti stabiliti dall'accordo territoriale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile (superficie, presenza di pertinenze come garage, terrazze, ascensore, ecc.). **Elemento centrale è dunque l'immobile**, non il conduttore: pertanto, anche in caso di subentro di un nuovo inquilino, la validità dell'attestazione permane, a condizione che le caratteristiche dell'immobile e il quadro normativo comunale non subiscano variazioni.

L'articolo 7 del decreto in esame – rubricato *"Modifica della validità dell'attestazione per i contratti di locazione a canone concordato"* – specifica che tale attestazione, come già previsto per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ha validità **continuativa** per tutti i contratti stipulati successivamente, fino a eventuali modifiche dell'immobile o dell'accordo territoriale. Va infine ricordato che il rilascio dell'attestazione resta **condizione necessaria** per l'accesso alle agevolazioni fiscali previste per i contratti cosiddetti "non assistiti", ovvero quelli stipulati **senza la partecipazione** delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori. Orbene, in un panorama abitativo in continua evoluzione, i contratti di locazione transitori si affermano come uno strumento flessibile, vantaggioso e perfettamente in linea con le nuove esigenze abitative, sia per i locatori che per i conduttori. La loro capacità di adattarsi a situazioni temporanee, unitamente alla possibilità di usufruire di regimi fiscali agevolati e a una procedura semplificata di redazione e registrazione, ne fa una soluzione sempre più diffusa e apprezzata. Le recenti modifiche normative, introdotte con il Decreto Semplificazioni fiscali, confermano la volontà del legislatore di agevolare ulteriormente la gestione dei contratti a canone concordato, estendendo la validità dell'attestazione di conformità e riducendo gli oneri burocratici. Un passo significativo verso una maggiore efficienza, trasparenza e tutela per tutte le parti coinvolte nel mercato delle locazioni. In questo contesto, la conoscenza e il corretto utilizzo degli strumenti normativi disponibili rappresentano un'opportunità concreta per valorizzare il patrimonio immobiliare e rispondere con prontezza alle sfide della mobilità e della precarietà tipiche della società contemporanea.

ANCE | REGGIO CALABRIA

Dal 1944
È l'associazione di categoria delle imprese di costruzioni operante a livello metropolitano per promuovere lo sviluppo dell'industria edile e la tutela dei diritti e degli interessi professionali degli imprenditori associati

reggiocalabria.ance.it
info@ancereggiocalabria.it

SOSETEG SpA
SOCIETÀ BENEFIT

soseteg.it

Costruiamo insieme il tuo futuro

LEADER NEL SETTORE EDILE

Il nostro impegno quotidiano è progettare e costruire soluzioni su misura per i nostri clienti e partners garantendo elevati standard professionali e utilizzando materiali e processi sostenibili. Per noi questa missione si traduce nel lavorare ogni giorno per creare un impatto positivo, trasparente e sostenibile nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente. Siamo il tuo partner affidabile per progetti di successo.

Le ultime novità in tema di cedolare secca

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

La prima novità da analizzare è la recente conferma dell'inapplicabilità della cedolare secca sugli immobili ad uso foresteria locati a soggetti diversi dai privati. Nel corso della risposta all'interrogazione parlamentare 3-02159, svoltasi il 25/09/2025, il Ministro > dell' Economia e delle Finanze Giorgetti, ha confermato che l'Agenzia delle Entrate non intende seguire i giudizi espressi dalla Corte di Cassazione, con i quali la suprema corte > ammetteva la possibilità di opzione per la cedolare secca, nel caso in cui un immobile abitativo fosse stato locato ad una società per utilizzarlo a favore dei propri dipendenti. L'interpretazione del Ministero delle Finanze rimane pertanto del tutto negativa, nonostante che la Corte di Cassazione si fosse espressa con tre motivate sentenze per l'ammissibilità del regime della cedolare secca. La questione è ben nota, da un lato > l'amministrazione finanziaria richiama l'articolo 3 comma 6 del Dlgs n. 23 del 2011, che a parere dell'amministrazione escluderebbe l'applicabilità della cedolare nel caso in cui Il locatore od il locatario agiscano nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arte e professione, dall'altra la recente giurisprudenza della Cassazione che fa correttamente rilevare come il citato articolo 3 comma 6 , si riferisca unicamente al locatore dell'immobile. La qualità del conduttore sia esso privato od impresa non inciderebbe minimamente sulla possibilità di optare per il regime di vantaggio fiscale della cedolare secca. Il MEF, tramite la risposta del Ministro Giorgetti, insiste sull'interpretazione più restrittiva sostenendo che le pronunce della Cassazione dimenticherebbero il dettato normativo del comma 6/ bis dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011 che consente l'applicazione della cedolare in alcuni casi specifici, inerenti l'ipotesi in cui le cooperative edilizie agiscano in veste di locatarie. In sostanza il ministero afferma che se la norma ha sancito tale eccezione, lo ha fatto perché la regola è che non è possibile porre in essere la cedolare secca con un conduttore diverso dal privato. La questione rimane aperta tant'è che sempre il Ministro delle Finanze auspica un intervento definitivo delle sezioni unite della Cassazione. Sempre sull'argomento cedolare secca, il Ministro degli Affari Europei Tommaso Foti, si è espresso di recente (articolo della Repubblica del 20 settembre scorso) con un parere positivo sull'applicazione della cedolare per i negozi e gli immobili non abitativi. Secondo il Ministro l'applicazione di un regime impositivo di favore su tali immobili, contrasterebbe la desertificazione urbana dei negozi nei grandi centri urbani, visto che i conduttori potrebbero godere di una riduzione delle locazioni concordata con i proprietari, posto che per questi ultimi scenderebbe il carico fiscale preteso dallo stato. Gli immobili ad uso commerciale dovrebbero avere come limite i 1500 metri quadri. Questa è la prima apertura esplicita, di fonte governativa, sulla richiesta formulata sull'argomento dall'U.P.P.I. e posta all'attenzione dell'onorevole Leo, Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze. Si ricorda del resto, che la cedolare secca per gli immobili diversi dall'uso abitativo, e' anche prevista dalla delega fiscale.

Lastrici solari e terrazze a livello

Il caso della unica unita' immobiliare sottostante al lastrico

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

La questione del criterio di distribuzione di spesa da applicarsi alle spese di ristrutturazione dei lastrici solari e delle terrazze a livello è sempre molto dibattuta, poiché le caratteristiche edilizie dei terrazzi spesso rendono complessa la individuazione del principio piu corretto da applicare al caso.
Il principio generale è da ricondursi alla disiplina dei tetti e delle coperture Ad esempio potremo avere una terrazza condominiale la cui spesa si divide tra i condomini che ne beneficiano in quanto essa funge da copertura ad alcune unità immobiliari, secondo i valori millesimali in tabella generale di proprietà: In tal caso saranno coinvolti soltanto i condomini che hanno unità immobiliari coperte dal terrazzo. Il principio in oggetto che viende definito " della verticale effettiva" trova conferma nella sentenza della Cassazione n. 1451 del 23 gennaio 2014 che ha emenato il seguente criterio generale: le spese relative ai lastrici solari condominiali si dividono in base al criterio della "verticale effettiva", secondo il quale si paga solo per la parte di unità abitativa effettivamente coperta.
Quindi, in un condominio con più corpi di fabbrica, ciascuno con una propria copertura, ovvero in un condominio ove i terrazzi dove coprono solo alcuni appartamenti la spesa verrà posta a carico dei soli condomini che si trovano sotto la " verticale effettiva" della copertura.
Ovviamente se il terrazzo o lastrico solare è di proprietà esclusvia di alcuno trova applicazione l'art. 1126 cc : 1/3 per chi utilizza il terrazzo, 2/3 a carico di coloro che ne sono coperti sempre secondo il predetto principio di Cassazione, ovviamente in proprorzione alla superficie coperta ovvero ai valori millesimali di proprietà.
Si dibatte da tempo in merito al caso del lastrico che copre soltanto un appartamento poiché pare ingiustificato attribuire i due terzi della spesa ad una sola unità immobiliare.
Il codice civile non fornisce soluzione.
La giurisprudenza della Cassazione è controversa, poiché la giurisprudenza più datata ritiene di applicare rigorosamente il principio di aui all'art. 1126 cc attribuendo i due terzi della spesa al condomino della unica unità immobiliare sottostante (si veda tra le tante Cass. 11029/2023). Viceversa la giursprudenza piu recente pare orientata a riconoscere che di lastrico solare si può parlare soltanto se la terrazza in uso esclusivo copre due o più unità immobiliari. Si veda in tal senso Cass. Ordinanza 21337/2017 secondo cui quando cortile o viale di accesso allo stabile fungano da copertura ai locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, si deve applicare l'art. 1125 c.c., a norma del quale le spese della struttura superiore sono a carico di colui che ne usufruisce, mentre il proprietario del piano sottostante sostiene gli oneri inerenti all'intonaco, tinta e decorazione del soffitto. Ripartizione, questa, che viene applicata anche nel caso in cui ad una terrazza a livello/lastrico solare sia sottoposto un solo locale. L'applicazione a detta ipotesi dei criteri dettati dall'art. 1126 c.c., infatti, finirebbe – secondo i giudici di legittimità – per porre a carico dell'unico condomino coperto i due terzi della spesa di rifacimento, ovvero il doppio di quanto dovuto dall'utilizzatore esclusivo dei beni in questione. Là dove "l'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. conferisce pari incidenza alle funzioni di separazione in senso orizzontale, di sostegno e di copertura svolte dalla res. Nello stesso senso cass. 11462/2021 e 30935/2018 24.266/2018 e 21337/2017 . La tesi appare più logica e giusta prevedendo l'analogia con la ipotesi dei solai e così la suddivisione in parti eguali delle spese di ristrutturazione della soletta (parte strutturale) e della impermeabilizzazione.
Certo che in caso di contrasto tra le parti in assenza di regolamento condominizle o tabelle applicabili il ricorso all'autorità giudiziaria al fine di dirimere la controversia interpretativa appare inevitabile.
Sarebbe opportuno un intervento chiarificatore delle SS. UU. auspicabilmente nel senso della applicazione dell'art. 1125 cc secondo cui «Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto», poiché

spesso nell'emergenza di dovere provvedere ai lavori di ristrutturazione della copertura il proprietario dell'appartamento sottostante al lastrico è costretto a transazioni poco onorevoli per evitare lunghe diatribe giudiziarie con le infiltrazioni in atto al fine di cessarle il prima possibile.

Attestato di prestazione energetica e rinnovo tacito nei contratti di locazione

Avv. **Paolo Tommasino**

Membro del Centro Studi Giuridici U.P.P.I. Nazionale. Coordinatore Regionale U.P.P.I. Friuli Venezia Giulia

Confusione applicativa e impatti sui proprietari: il rinnovo tacito del contratto di locazione richiede davvero un nuovo APE? La discutibile posizione del Ministero in attesa del recepimento Direttiva europea Case Green.

Negli ultimi mesi è scaturito un acceso dibattito giuridico e tecnico attorno all'**obbligo di aggiornare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in caso di rinnovo tacito** di un contratto di locazione.
La recente posizione del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha sollevato molte perplessità nella comunità dei proprietari immobiliari.
Il MASE, con il suo parere in risposta all'interpello n. 135457.22-07-2024, ha interpretato il rinnovo tacito – previsto dall'articolo 1597 del Codice civile quale semplice prosecuzione automatica del contratto – come una sorta di "nuova locazione". Ciò implicherebbe l'obbligo di nuovo rilascio dell'APE nel caso fosse scaduto (ha una validità di10 anni di durata).
L'equiparazione tra rinnovo tacito e nuova locazione è palesemente infondata e contraria alla ratio della normativa vigente. Il rinnovo tacito, per sua natura, è il mero **prolungamento del rapporto contrattuale originario**, senza nuove condizioni né nuovi soggetti, e quindi non giustifica di per sé un nuovo obbligo di certificazione energetica.
Il Ministero, inoltre, nelle conclusioni del parere, restringe testualmente l'obbligo solo ai rinnovi "successivi alla seconda scadenza" (quindi all'ottavo anno per i contratti 4+4 e al quinto anno per quelli a canone concordato): questa incoerenza crea un'ulteriore incertezza su quando sia applicabile la regola, producendo il rischio di costi e oneri impropri per i proprietari.
Il parere del MASE sembra inoltre forzare la funzione informativa dell'APE. L'obbligo di consegnare il certificato serve infatti a informare e rendere consapevole il conduttore dello stato energetico e dei consumi dell'immobile **nella fase di stipula del contratto e di inizio locazione**, ma nel caso del rinnovo tacito, come ovvio, l'inquilino conosce già perfettamente la situazione energetica dell'immobile.
Irrilevante, infine, il richiamo fatto dal Ministero alle norme fiscali riguardanti la registrazione del rinnovo contrattuale presso l'Agenzia delle Entrate, in quanto tale adempimento fiscale non modifica la natura giuridica del rinnovo stesso e non giustifica di per sé l'imposizione di nuove certificazioni energetiche.
La situazione, tuttavia, potrà mutare radicalmente con il recepimento della Direttiva UE 2024/1275 (la cosiddetta "Direttiva Case Green"), la quale all'art. 20, comma 2, stabilisce -questa volta sì in modo espresso- l'**obbligo di consegna dell'APE anche in caso di rinnovo del contratto di locazione.** Questo imporrà davvero ai proprietari di aggiornare l'APE, se scaduto, anche per i rinnovi taciti, a prescindere dalla natura giuridica della proroga.
Attualmente, in assenza del recepimento della Direttiva (che dovrà comunque avvenire entro due anni dalla sua entrata in vigore e perciò entro maggio 2026), il rinnovo tacito non dovrebbe comportare l'obbligo di rifare l'APE, né tanto meno di consegnarlo nuovamente al conduttore. Tuttavia, i proprietari sono invitati a monitorare con attenzione la scadenza dell'attestato e a seguire le indicazioni delle sedi U.P.P.I. sulle probabili e prossime nuove regole.

Rinunciare alla proprietà quando è solo un costo si può

Una sentenza della Cassazione rende più concreta la possibilità offerta dalla legge

Dr. **Saverio Fossati**
Giornalista

La Cassazione ci ha provato. Ma la meta non è vicinissima.
Decine di migliaia di proprietari immobiliari hanno da decenni un solo pensiero: liberarsi di uno di quegli immobili abbandonati e improduttivi che costellano strade, città e paesi e dove nessuno vuole più abitare. Esperiti infiniti tentativi di vendere o affittare, i proprietari vorrebbero solo liberarsi di quei fardelli che costano, tra Irpef, Imu e manutenzione, migliaia di euro all'anno.
L'incresciosa situazione è stata generata soprattutto dal progressivo abbandono dei piccoli centri da parte delle famiglie che li animavano, nessuno ci va più neppure in vacanza e ora figli e nipoti si ritrovano con un fardello. E quello che un tempo era un valore, anche affettivo, è diventato solo un (triste) costo. Proviamo infatti a fare due conti: un'abitazione in un paese, che ovviamente è considerata seconda casa, non costa meno di 500 euro all'anno in tasse, mentre necessita di costose manutenzioni per evitare che crolli. C'è chi approfitta proprio della decadenza dell'edificio per farla dichiarare "collabente" e inserirla nella categoria catastale F2 in modo da evitare l'Imu ma, se è in un centro abitato, rischia di attirarsi guai peggiori: le ordinanza comunali che impongono di metterla in sicurezza per evitare che sia pericolosa per chi passa di lì possono essere un boomerang economico anche peggiore delle imposte.

GLI IMMOBILI INTERESSATI

Molto spesso si tratta di immobili i cui proprietari non sanno di esserlo, perché già i nonni erano emigrati in luoghi lontani e ora quelle case sono "dimenticate". E, anche se non sono un costo per gli eredi in Australia o nelle Americhe che in buona fede ignorano le loro proprietà, rappresentano un grattacapo per i Comuni. E anche per chi volesse acquistarle, non essendo reperibili i proprietari. L'Istat segnala 50mila immobili abbandonati in Italia ma in realtà potrebbero essere almeno dieci volte tanto: gli edifici in categoria catastale F2 (cioè collabenti, in disfacimento, quindi di fatto abbandonati) sono 620mila e, anche se non pagano Imu, rappresentano comunque un problema per chi li possiede,

L'ABDICAZIONE

Il rimedio ci sarebbe: si chiama rinuncia abdicativa alla proprietà e significa semplicemente che il proprietario se ne libera "passandola" allo Stato. Lo prevede l'articolo 827 del Codice civile (che recita semplicemente "I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato.", quindi a seguito della rinuncia alla proprietà, diventando vacanti, "spettano" al patrimonio dello Stato), la cui applicazione, però, era sempre stata osteggiata da alcuni Tribunali perché si riteneva nulla la rinuncia priva di una "giustificazione sociale". Invece le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza 23093 dell'11 agosto 2025, reperibile al link https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC46385)) hanno affermato che l'atto è valido anche se esiste solo una convenienza individuale. In pratica la rinuncia non deve essere motivata in modo particolare. Non solo: le Sezioni Unite hanno spiegato che l'atto si perfeziona con la forma scritta (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e per la trascrizione nei registri immobiliari e non è richiesta l'accettazione da parte dello Stato, che diventa così automaticamente proprietario dell'immobile.
Attenzione, però: le cose non sono così semplici. Perché ogni passaggio di proprietà deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari, pena la nullità del passaggio stesso. E diverse conservatorie rifiutavano la trascrizione perché non c'era l'acquirente vero e proprio del bene ma lo Stato ne diventava proprietario solo in base alla legge, anzi, in sostanza, si richiedeva una specie di "accettazione" da parte del Demanio (che oltre ai beni demaniali veri e propri ha la titolarità di quelli che fanno parte, appunto, del "patrimonio dello Stato"). Poi esisteva un grande interrogativo: se su quegli immobili gravavano dei debito (fiscali o ipotecari), non è che lo Stato avrebbe poi dovuto saldarli? Infatti il Demanio si guardava bene dall'ascrivere quei beni al patrimonio dello Stato, con il risultato che diventavano davvero "di nessuno" e il Comune continuava (e continua) a chiedere Imu e sicurezza ai proprietari che pure avevano "abdicato" alla proprietà
La sentenza ha chiarito alcuni aspet-

ti importanti ma non tutti: la rinuncia viene definita come atto abdicativo e non traslativo, quindi non occorre alcuna accettazione perché il meccanismo è già regolato dalla legge: dal momento dell'abdicazione il bene è "vacante" e quindi è dello Stato. Il che avviene per legge e non in modo negoziale. Ma la Cassazione non si ferma qui: proprio per evitare che il Demanio faccia melina, chiarisce che non esiste un potere dell'amministrazione che possa ostacolare questo passaggio di proprietà, proprio perché è stabilita dalla legge. E anche il nodo della trascrizione viene risolto affermando che non serve a identificare il nuovo proprietario (che è, in automatico, appunto, lo Stato) ma solo a tendere opponibile ai terzi la "dismissione" del diritto di proprietà. Inoltre, per le Sezioni Unite, dei debiti maturati sino a quel momento risponde comunque (e non in solido con lo Stato) esclusivamente il vecchio proprietario.

I notai, quindi, nel redigere l'atto di abdicazione su richiesta del proprietario che vuole rinunciare al bene, non devono indicare lo Stato come destinatario della proprietà, perché non si tratta di donazione o compravendita o comunque di un atto recettizio. Ma resta il problema dell'amministrazione catastale che pretende una "presa in carico" del bene da parte del Demanio prima di procedere al cambio d'intestazione. E senza una presa di posizione precisa dell'agenzia delle Entrate questo, in concreto non avviene. Ma la rinuncia resta atto valido in tutto e per tutto. Purtroppo bisogna convincere i Comuni che devono chiedere l'Imu e l'eventuale messa in sicurezza dell'immobile al Demanio dal momento dell'abdicazione.

Ma non è tutto: pende sulla sentenza della Cassazione una spada di Damocle rappresentata dal comma 12 dell'articolo 129 del disegno di legge di Bilancio 2026 presentato dal Governo: se verrà approvato, scatterà un vincolo quasi insormontabile. Il testo dice che "L'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella urbanistica, ambientale, sismica". Ed è chiaro che quel tipo di immobili non avrà quasi mai tutte queste "conformità". Restano quindi poche settimane (la legge di Bilancio entrerà in vigore il 1° gennaio 2026) per correre dal notaio e far trascrivere l'atto, sperando che Demanio e Comuni non facciano storie.

Attestato di Prestazione Energetica e contratti di locazione abitativa

Ing. **Nicola Varotto**
Consulente U.P.P.I. Padova

L'Attestato di Prestazione Energetica, meglio conosciuto come APE, è un documento che si conosce ormai da tempo, dal 2005, e che è entrato nel mondo delle locazioni a partire dal 2013. Negli anni ha modificato alcuni aspetti, dalla denominazione, da Attestato di Certificazione Energetica a Attestato di Prestazione Energetica, ai requisiti e, quindi, al metodo di calcolo, aggiornandosi secondo le varie modifiche alle normative di settore, ultima delle quali D.lgs. 48/2020. L'aspetto che, tuttavia, si riteneva immutato era quello legato all'ambito di applicazione di questo atto, ovvero quando era necessario produrlo. La normativa di riferimento è il D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii che all'articolo 6 comma 2 cita: *"Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di* ***nuova locazione*** *di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi,* ***il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica*** *al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime…".*

Pertanto, nella pratica si è sempre considerato che l'attestato doveva essere in corso di validità solamente da quando si pubblicizza l'immobile sino al momento della sottoscrizione dell'accordo, ovvero alla firma del contratto. Tuttavia nell'ultimo periodo questa "certezza" è stata messa in dubbio da nuove interpretazioni e nuove indicazioni italiane ed europee. In Italia si segnala l'interpello del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica nr. 30213 del 17/02/2025 che cita: *"…nell'ipotesi di contratto di locazione di unità immobiliari a uso abitativo sottoscritto nelle formule previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, rinnovato ta-*

citamente ex art. 1597 c.c. successivamente alla seconda scadenza, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ***l'attestato di prestazione energetica scaduto debba essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto****"*, mentre a livello europeo questo argomento viene trattato dalla direttiva 2024/1275 che all'articolo 1 comma a) scrive: *"Gli Stati membri provvedono affinché l'attestato digitale di prestazione energetica sia rilasciato: a) per gli edifici o le unità immobiliari quando sono costruiti, sottoposti a ristrutturazione profonda, venduti o locati ad un nuovo locatario o* ***il cui contratto di locazione è rinnovato;****"*.
Dall'analisi di questi ultimi documenti si evince che l'APE non debba solamente essere in corso di validità dalla pubblicizzazione alla firma del contratto ma anche al momento del rinnovo, o per meglio specificare, al rinnovo tacito del contratto. Nello specifico, un contratto sottoscritto ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 che, successivamente alla seconda scadenza, venga rinnovato tacitamente ai sensi dell'articolo 1597 c.c. necessiterebbe dell'APE in corso di validità ad ogni rinnovo successivo al primo. Ipotizzando un contratto ad uso abitativo a canone concordato del tipo 3+2 l'Attestato, oltre a essere necessario al momento della firma, dovrà essere in corso di validità al momento di ogni rinnovo dopo il primo, ovvero all'inizio del sesto anno, dell'ottavo, del decimo e così via. A tal proposito si coglie l'occasione per ricordare che l'Attestato di Prestazione Energetica ha una dura massima pari a 10 anni dalla data di emissione, ma che ogni intervento che apporta modifiche alla classe energetica dell'unità o il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica per gli impianti termici comporta la decadenza di tale documento (art. 6, comma 5 del D.lgs. 192/2005). Alla luce di quanto emerso, sarà necessaria una attenta analisi e valutazione delle normative per chiarire definitivamente se al momento del rinnovo tacito si configuri una 'nuova locazione' e quindi, come previsto dal D.lgs. 192/2005 ss.mm.ii, serva che l'attestato sia in corso di validità o se rimane valida la prassi consolidata sino ad oggi, ovvero che l'APE serva sino al momento della stipula del contratto. Tuttavia si tratta di un interpello che non ha valore di legge e una direttiva europea che non è ancora stata recepita dal governo italiano. Ci si augura che le istituzioni facciano chiarezza quanto prima su tale argomento il prima possibile, fornendo indicazioni precise su come procedere senza lasciare adito a qualsivoglia interpretazione che potrebbe creare disagi a tutti i piccoli proprietari immobiliari.

Locazione abitativa: cosa succede in caso di morte del conduttore?

Avv. **Simone Voltarel**
Componente commissione giuridica U.P.P.I. di Treviso

In ambito contrattuale, il Codice Civile del 1942 non contiene una norma che disciplini le conseguenze dell'evento morte di una delle parti. E' quindi necessario ricorrere al principio generale espresso dall'art. 1127 del previgente Codice Civile del 1865, secondo il quale *"si presume che ciascuno abbia contrattato per sé e per i suoi eredi ed aventi causa quando non siasi espressamente pattuito il contrario, o ciò non risulti dalla natura del contratto"*, casi, questi ultimi, dei rapporti caratterizzati dall'intuitu personae, nei quali l'identità di un contraente risulta essenziale per l'altro (si pensi ad un contratto d'opera avente ad oggetto la realizzazione di un dipinto da parte di un prestigioso artista, la cui maestria ed il cui stile non possano essere sostituiti da quelli di qualsivoglia altro soggetto). Poiché è pacifico che, in caso di successione mortis causa e conseguente accettazione dell'eredità, l'erede subentri nella stessa posizione giuridica del defunto, ne discende che *"se vi è trasferimento di questa somma di situazioni, vi dev'essere anche la prosecuzione dei vincoli contrattuali ad esse collegati"* [1].
Oltre che nel Codice Civile, la disciplina sostanziale delle locazioni di immobili ad uso abitativo è fondamentalmente racchiusa nella Legge n. 392/1978 e nella Legge n. 431/1998. In particolare, l'articolo 6, comma 1, della Legge n. 392/1978 prevede che *"in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi"* (oltre al convivente more uxorio, al coniuge separato

di fatto che abbia convenuto in tal senso col conduttore, all'ex convivente del conduttore qualora vi sia la presenza di prole naturale [2]).
La successione al conduttore defunto da parte dei soggetti summenzionati, che subentrano nel rapporto locatizio non secondo l'ordine della suddetta disposizione, bensì congiuntamente e simultaneamente, viene configurata dalla dottrina come legato ex lege di posizione contrattuale, inderogabile preventivamente dalle parti in ragione del divieto di patti successori di cui all'art. 458 c.c..
Altrimenti detto, tale successione a titolo particolare si verifica automaticamente, al momento della morte del locatario, restando comunque salva la facoltà di rinunciare a succedere al defunto conduttore nel contratto – in armonia con la disciplina di cui all'art. 649 c.c. –, senza che ciò comporti la perdita della qualità di erede, ove sia stata acquisita[3]. Ovviamente, qualora un chiamato all'eredità abbia assunto la qualità di erede per il tramite dell'accettazione, non potrà rinunziare al subingresso nel contratto, trattandosi di successione a titolo universale, a differenza del legato che contempla una successione a titolo particolare.
La disciplina, tanto generale quanto speciale, non prevede alcun obbligo di comunicazione al locatore del subingresso nel contratto da parte del successore; nondimeno, è ragionevole sostenere che quest'ultimo sia comunque tenuto ad avvisare il proprio dante causa della circostanza, in ossequio al principio generale di buona fede nell'esecuzione del contratto ex art. 1375 c.c.[4]. Lo stesso dicasi per l'aspetto tributario: come noto, infatti, l'art. 1, co. 346 della Legge n. 311/2004, c.d. "Finanziaria 2005", ha introdotto nell'ordinamento una causa di nullità dei contratti di locazione, ove non siano registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Nulla riferisce però, la norma, in merito alla successione dal lato attivo o passivo del rapporto negoziale, né risultano orientamenti dottrinali o giurisprudenziali al riguardo. Si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate, nel proprio sito, segnala comunque come sia *"opportuno, tuttavia, comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore all'ufficio dove è stato registrato il contratto"*[5], senza specificare a quale soggetto spetti l'adempimento, entro quanto tempo vada eseguito o quali siano le sanzioni per l'eventuale omissione.
Pertanto, alla luce di quanto esposto, l'assenza di comunicazione all'Agenzia delle Entrate della successione automatica del conduttore nel contratto di locazione non pare assoggettata ad alcuna sanzione di natura tributaria.

[1] Così F. PADOVINI, Rapporto contrattuale e successione per causa di morte, Milano, 1990, pagina 32.

[2] Al riguardo, si veda Corte costituzionale, sentenza 7 aprile 1988, n. 404.

[3] In tal senso, A. ZACCARIA, Commentario breve alla disciplina delle locazioni immobiliari, Milano, 2021, II edizione, pagine 385 – 387; M. DI MARZIO e M. FALABELLA, La locazione. Contratto – Obbligazioni – Estinzione, Tomo II, Torino, 2010, pagine 1656, 1678, 1679.

[4] Cassazione civile, sezione III, 30.10.2018, n. 27441, in DeJure.

[5] https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/adempimenti-successivi/cessione, consultato in data 08.10.2025.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

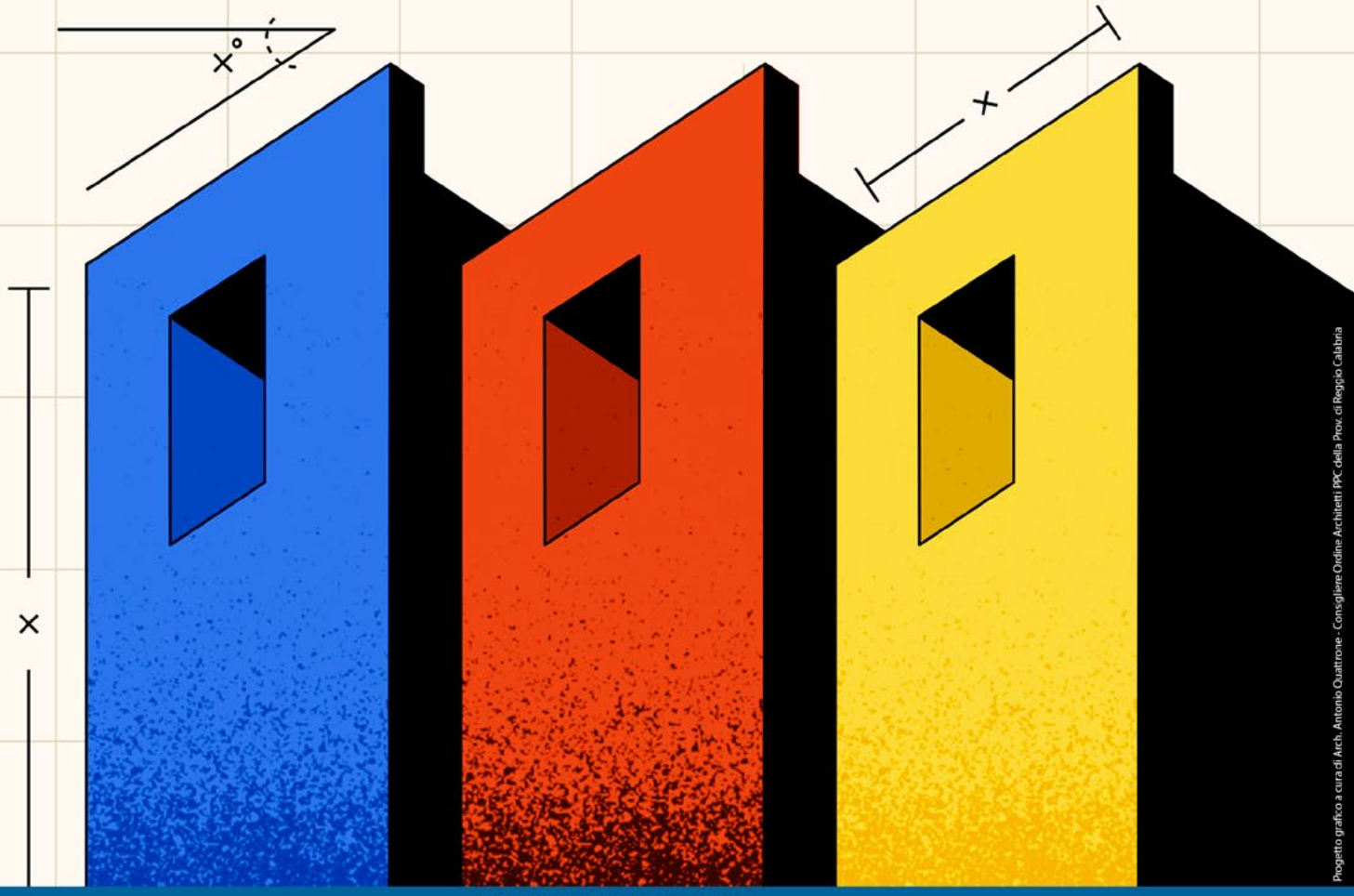
40ESIMO 1985-2025 REGGIO CALABRIA

LEGGE SALVA CASA N. 105/2024
INTERPRETAZIONI SULL'ATTUAZIONE DELLE NORME

CONVEGNO NAZIONALE UPPI

14 NOV 2025

REGGIO CALABRIA
SALA MAGNA GRECIA - GRAND HOTEL EXCELSIOR
ORE 15.30



Progetto grafico a cura di Arch. Antonio Quattrone - Consigliere Ordine Architetti PPC della Prov. di Reggio Calabria

SEGRETERIA ORGANIZATIVA

Marzia Parisi
Segretaria Provinciale

UPPI Reggio Calabria
via. G. Tagliavia, 9
89128 - Reggio Calabria

tel. 331-286693
email uppireggio@gmail.com

www.uppirc.it