UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

MAGAZINE

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 1 Marzo 2026

Sommario

3 “Hanno scritto per noi”

4 Editoriale del Presidente Nazionale
di Fabio Pucci

5 Ancora lari numi protettori della domus?
di Gilberto Baldazzi

6 Il paradosso italiano:
case vuote e emergenza abitativa
di Jean-Claude Mochet

7 Condominio e servizi
comuni insufficienti: perché
l’autoriduzione delle spese
condominiali non è possibile
di Silvio Barbiero

8 Riflessioni in tema condominiale
di Ladislao Kowalski

10 I nuovi accordi territoriali dell’area
metropolitana di Firenze
di Giovanni Baldazzi

11 Il nuovo Codice dell’Edilizia e
delle Costruzioni - Parte prima
di Paolo Morini

12 La svolta restrittiva verso
gli affitti turistici
di Marco Gaito

13 La casa, ultimo baluardo di libertà
di Massimiliano Morini

14 Quando il proprietario è responsabile
del comportamento del conduttore
di Stefano Comuzzi

15 Le locazioni transitorie nella prassi
del mercato fiorentino
di Guido Tatangelo

17 Le nuove regole per gli affitti brevi
di Gianni Cavallero

18 Il nuovo Codice dell’Edilizia e
delle Costruzioni - Parte seconda
di Paolo Morini

19 Esenzione IMU abitazione principale:
è possibile per entrambi i coniugi se
hanno residenze diverse?
di Manuela Marinelli

20 Cedolare secca nei comuni
colpiti da calamità naturali
di Valerio Lastrucci

21 La nuova utopia: un tetto sulla testa
di Saverio Fossati

22 Assemblea Nazionale Reggio Calabria

U.P.P.I. Magazine N° 1/2026

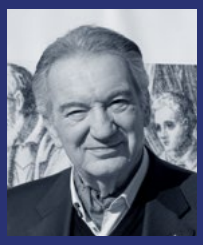
Direttore responsabile: Gilberto Baldazzi
Proprietà e redazione: U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d’Italia, 11 – 00198 Roma
Coordinamento editoriale: Jean-Claude Mochet e Alessandra Boccia

Questo numero è stato chiuso il 06/03/2026

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.



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

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

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

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

Giovanni Baldazzi
Avvocato
Presidente
U.P.P.I. Firenze

Paolo Morini
Ingegnere
Presidente Commissione
Urbanistica U.P.P.I.

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

Massimiliano Morini
Avvocato
Coordinatore regionale
U.P.P.I. Toscana

Stefano Comuzzi
Avvocato
Responsabile delegazione
U.P.P.I. Valdarno Fiorentino

Guido Tatangelo
Avvocato
Responsabile delegazione
U.P.P.I. Mugello

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

Manuela Marinelli
Avvocato
Presidente provinciale
U.P.P.I. Trieste

Valerio Lastrucci
Ingegnere
Segretario U.P.P.I.
Venezia Mestre

Saverio Fossati
Giornalista

Editoriale
Ci vediamo a Firenze

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

A pochi giorni dalla celebrazione del 13° Congresso Nazionale dell'UPPI, il nostro pensiero non può che partire da chi ci ha preceduto.

L'UPPI è una storia fatta di uomini e donne che, con dedizione e spirito di servizio, hanno costruito nel tempo una rappresentanza autorevole della piccola proprietà immobiliare.

A loro dobbiamo riconoscenza.

Hanno difeso la dignità della piccola proprietà quando era impopolare farlo, hanno creduto nella funzione sociale della casa quando il dibattito pubblico si fermava agli slogan, hanno dato voce a milioni di famiglie proprietarie spesso silenziose, ma essenziali per l'equilibrio del Paese.

Il congresso è anche questo: memoria e continuità.

Senza radici non c'è futuro!

Quest'anno ci ritroveremo a Firenze, culla dell'umanesimo, città simbolo dell'ingegno italiano, della bellezza e dell'equilibrio tra diritto, arte e comunità.

Non è stata una scelta casuale!

Firenze rappresenta la sintesi tra tradizione e visione, tra identità ed innovazione.

In questo contesto carico di significato l'UPPI rinnova la propria missione nazionale.

Mi sia concesso un saluto particolare e sincero a Gilberto Baldazzi, padrone di casa, riferimento prezioso per l'organizzazione di questo appuntamento.

Il suo impegno e quello dei collaboratori e della struttura territoriale toscana testimoniano quanto l'UPPI sia una realtà viva, radicata nei territori, capace di unire esperienza e slancio.

Ci attendono giornate di confronto serio, di proposte concrete e di scelte responsabili, sarà l'occasione per onorare chi ha costruito l'UPPI, per rafforzare la nostra unità interna, ribadire con chiarezza che la piccola proprietà merita rispetto, tutela e soprattutto stabilità normativa.

Sarà essenziale un rinnovato slancio: più presenza nei territori, maggiore incisività legislativa, una tutela forte e sempre più efficace per i nostri iscritti.

In un contesto segnato da pressioni fiscali persistenti, da normative spesso squilibrate, da un dibattito pubblico che talvolta dipinge il piccolo proprietario come una figura parassitaria e quindi da tassare sempre e comunque.

A Firenze, quindi, non si celebrerà solo un congresso, ma un impegno: la tutela della piccola proprietà immobiliare, degna di quel rispetto che è proprio di chi da secoli mette un tetto sulla testa dell'Italia.

Nel rispetto per il passato, nella responsabilità del presente e nella fiducia del futuro, verrà presentato un progetto unico ed ambizioso che porta il nome: "il piano casa dell'UPPI 2026".

Tutti a Firenze!

Viva l'UPPI

Ancora lari numi protettori della domus?

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

Sì!.. Noi siamo la pacifica celebrazione del significato di **casa** e della sua tradizione latina!

L'UPPI nasce dalla sensibilità di alcuni che vollero dare un senso civile e tradizionale del bene CASA.

Dopo la distruzione bellica del patrimonio immobiliare italiano, la costruzione e ricostruzione dagli anni '60 ebbe una prevalente ipotesi di casa accogliente centrata sul vano cucina con un ampio ingresso dal quale si affacciano gli accessi alle porte dei vani salotto/pasti e camere e servizi (i pasti ordinari prevalentemente si consumavano del vano cucina...).

La casa di quel tempo fu costruita pensando a una famiglia "tipo" (centrata peraltro sulla donna saggia amministratrice). I tempi hanno dilatato gli spazi e le funzionalità ma la prospettiva di base permane... per una casa destinata al figlio ed altre, se furono possibilmente realizzate, alla prole tutta a conseguire il concetto "cittadino con casa di proprietà" in continuativa successione...

Questa concezione ricorda la casa etrusca e poi latina fortemente consolidata nel tempo, che affidava alle divinità (Lari) la protezione del focolare domestico concentrato di fisicità e comunità primaria.

Questo DNA del nostro popolo ancora permane e comunque è una vera filosofia di vita e vitalità economica che fa di noi piccoli (grandi nel numero e valore) proprietari immobiliari un riferimento fondamentale nella società italiana.

Una casa – un cittadino deve continuare ad essere un riferimento e altre case frutto di risparmio come un bene anche offerto alla società per una vita civile di altri per una remunerazione congrua e corretta: questo è e deve continuare ad essere il "credo" dell'UPPI difensore agguerrito dei propri principi sociali nell'invincibile volontà di tutela del bene casa anche nel rispetto delle esigenze altrui ma senza subire perverse limitazioni derivate da inerzie e latitanze degli enti che con la loro assenza limitano i diritti e per altri versi confliggono con i doveri pubblici sanciti dall'art. 42 della Costituzione ancora attualissimo (...La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge...).

Il paradosso italiano: case vuote e emergenza abitativa

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

Secondo una indagine ISTAT la Valle d' Aosta è la regione italiana con il più alto numero di abitazioni non occupate. Sono 77mila, ovvero il 56% del totale regionale, ovvero più di una casa su due non è abitata. Non si tratta certo dell'unica regione italiana nella quale i proprietari preferiscono lasciare sfitta la loro casa invece di affittarla.
Ma perché oggi trovare una casa dignitosa e a prezzi sostenibili è diventato così difficile?
Secondo i dati OCSE una larga fetta di giovani fino ai trent'anni, nello specifico il 79% degli under 30, vive ancora con i genitori: al costo della vita si aggiunge la precarietà lavorativa e un mercato immobiliare poco accessibile, non una scelta culturale, ma dunque veri e propri vincoli economici li frenano. Questo fenomeno ha ricadute non solo individuali, ma anche demografiche e sociali, influenzando la formazione di nuove famiglie e la mobilità lavorativa. Si tratta di un problema tanto drammatico quanto complesso. Prima di tutto in molte città italiane gli affitti sono cresciuti più velocemente degli stipendi, i dati indicano un aumento costante dei canoni negli ultimi anni nelle grandi città, non un aumento esplosivo ma abbastanza da schiacciare chi ha redditi medio bassi. Il risultato è un progressivo aumento dell'incidenza dell'affitto sul bilancio familiare. Dall'altro lato, paradossalmente, un numero enorme di immobili sfitti, in condizioni pessime, in aree spopolate o fuori mercato, riduce l'offerta facendo impennare i prezzi.
Molti immobili sono in classi energetiche basse e ristrutturarli costa, spesso il proprietario è costretto a vendere, o meglio a svendere, ma non sempre le persone che più hanno bisogno di un alloggio sono in grado di sostenere i costi della ristrutturazione e accedere ai mutui è diventato molto difficile, senza contare che un mercato parallelo fa schizzare il prezzo delle case riqualificate.
Secondo il rapporto curato da Federproprietà-Censis in Italia ci sono 8,5 milioni di case inutilizzate e per oltre l'82% dei proprietari la paura di non riavere l'immobile in caso di morosità è ciò che li spinge a tenere le case fuori dal mercato. Non è solo una paranoia, è una percezione basata sui fatti: timore di danni all'immobile, rischio morosità, difficoltà di rientro in caso di problemi.
Per molti optare per gli affitti brevi è una integrazione di reddito legata a esigenze personali (pensionamento, costi familiari o pagamento di un mutuo o di una ristrutturazione) anziché una impresa speculativa, per altri è la risposta alle incertezze del mercato degli affitti tradizionali, per questo noi come UPPI abbiamo sempre sottolineato come gli affitti brevi siano spesso una "scelta obbligata", proprio perché le condizioni normative e fiscali non premiano l'affitto a lungo termine. L'affitto breve offre maggiore flessibilità, pagamenti anticipati e un controllo diretto sull'immobile. Ma d'altra parte la diffusione di questa modalità contribuisce a ridurre l'offerta di locazioni stabili, incidendo sui prezzi della offerta.
Il sistema crea paura dal lato dei proprietari e bisogno disperato da parte degli inquilini: se lo sfratto è lento il proprietario si tutela come può, se l'offerta si riduce gli affitti salgono, se gli affitti salgono cresce l'emergenza abitativa. Fare in modo che il proprietario non si senta esposto senza tutela, che il mercato non si svuoti verso il turismo e che l'inquilino non viva con costante preoccupazione richiede riforme di giustizia civile, fiscalità e politiche abitative.
Questo squilibrio tra domanda e offerta coinvolge famiglie, giovani, piccoli proprietari e istituzioni. In parallelo l'offerta di alloggi a canone accessibile è limitata e le liste di attesa per le case popolari sono lunghissime. L'emergenza abitativa, dunque, è il risultato di un sistema di incentivi e disincentivi non bilanciato. Da un lato chi cerca casa incontra prezzi elevati e offerta limitata; dall'altro, chi possiede un immobile teme rischi economici e giuridici.
Esistono possibili linee di intervento ma è necessaria la volontà legislativa senza la quale ogni intenzione resterà un mero contenitore o slogan propagandistico: un incremento dell'edilizia residenziale pubblica, una semplificazione e una maggiore efficienza delle procedure giudiziarie in materia di locazione, misure fiscali che incentivino l'affitto a lungo termine, regolamentazione equilibrata degli affitti brevi, soprattutto nelle aree ad alta densità turistica, politiche di sostegno al reddito e all'autonomia abitativa dei giovani.
Solo un approccio integrato può ridurre le tensioni attuali e garantire un accesso più equo e sostenibile alla casa, bene primario e presupposto essenziale della stabilità sociale.

Condominio e servizi comuni insufficienti: perché l'autoriduzione delle spese condominiali non è possibile

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

Nel quotidiano vivere in Condominio, uno dei punti di frizione più comuni riguarda il rapporto tra l'efficienza dei servizi erogati dal Condominio e l'obbligo di partecipazione alle spese. Di fronte a un impianto di riscaldamento che non riscalda o a un sistema di condizionamento dell'aria difettoso, la reazione istintiva di molti condomini è dettata da una logica apparentemente impeccabile: "Se il servizio non funziona, io non lo pago". Questa posizione sembrerebbe poggiare sul solido terreno dell'articolo 1460 del Codice Civile, che disciplina la cosiddetta "eccezione di inadempimento". In un normale contratto a prestazioni corrispettive – si pensi a una fornitura elettrica o a un abbonamento telefonico – se una parte non adempie ai propri obblighi, l'altra parte può legittimamente sospendere la propria prestazione. Tuttavia, nel delicato ecosistema del Condominio, questa logica si scontra con una realtà giuridica ben diversa.

L'errore di fondo commesso dal condomino insoddisfatto dei servizi forniti dal Condominio, risiede nel considerare il Condominio come un fornitore esterno, un "terzo" rispetto allo stesso condomino. Ma la giurisprudenza di legittimità ha chiarito più volte che tra il singolo condomino e l'ente di gestione/Condominio, non intercorre un contratto di somministrazione. Infatti, come sottolineato dalla sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 10492 del 26.11.1996, l'obbligo di contribuire alle spese condominiali non nasce da uno scambio commerciale, ma dalla comproprietà delle parti comuni.

In altre parole, il condomino non paga perché "acquista" un servizio dal Condominio, ma perché è comproprietario degli impianti. Poiché l'ente di gestione/Condominio è composto dagli stessi condomini, viene meno la "terzietà" necessaria per invocare l'eccezione di inadempimento. Non si può essere, allo stesso tempo, creditori e debitori di sé stessi in un rapporto sinallagmatico.

Quindi la semplice circostanza che l'impianto centralizzato sia inefficiente per scaldare o raffrescare non giustifica l'esonero o l'autoriduzione dai contributi condominiali, neppure per la sola quota relativa alle spese di esercizio.

Questa impostazione pone il condomino in una posizione apparentemente di svantaggio: egli è tenuto a versare regolarmente gli oneri condominiali anche a fronte di un palese disagio. Quale tutela resta, dunque, per chi subisce un disservizio? La strada indicata dai giudici non è la sospensione dei pagamenti, ma solamente l'azione risarcitoria. Infatti il condomino che lamenti una lesione del proprio diritto a un'adeguata erogazione dei servizi, deve intraprendere un iter giudiziario volto a dimostrare la colpevole omissione del Condominio nella manutenzione o nell'adeguamento degli impianti. Si tratta, purtroppo, di un percorso non privo di ostacoli: il condomino/proprietario dovrà fornire prove rigorose circa l'entità del disservizio e il conseguente danno subito, inclusi i disagi psicofisici legati a un ambiente domestico o lavorativo non confortevole.

L'autoriduzione delle spese è una pratica che espone il condomino a decreti ingiuntivi e spese legali aggiuntive. La risoluzione delle inefficienze deve passare per le assemblee o per le aule di Tribunale, mai attraverso la sospensione unilaterale dei pagamenti.

Riflessioni in tema condominiale

Avv. **Ladislao Kowalski**

Coordinatore Centro Studi Giuridici U.P.P.I.

Nelle **pieghe** della novella condominiale, si annidano vincoli ed obblighi che disseminano di ostacoli il perseguimento/soddisfacimento dei diritti posti a garanzia dei condomini.

La riforma per buona parte, ha cercato di dare una maggiore **disciplina** e **regola** all'attività dell'amministratore che, nelle precedenti disposizioni, era improntata ad una sostanziale libertà di svolgimento e di formazione che, appunto, non era richiesta.

In realtà, l'unico vincolo che prevedeva la presenza dell'amministratore, era quello dei 4 condomini oltre i quali era prevista la presenza di tale figura. Il vincolo oggi è stato portato a oltre 8 presenze giusto il disposto di cui all'art. 1129 cc.

In pratica, si potrebbe dire, che sia stato previsto un **condominio minore** e più libero dai vincoli introdotti con la riforma ed un condominio, per così dire, da amministrare in modo professionale.

Il quorum deliberativo per la nomina dell'amministratore in un condominio fino ad otto condomini

Si tratta di un aspetto che, ad oggi, non risulta essere stato oggetto di approfondimento. Pertanto si svolgono le brevi seguenti considerazioni de jure condendo senza, ovviamente, la pretesa di dare una risposta certa all'interrogativo che ci si pone.

Il quesito è, pertanto, se per la nomina dell'amministratore non obbligatorio (art. 1129 cc), si debbano, comunque, applicare e rispettare le disposizioni che regolano l'attività dell'amministratore necessario, prima tra tutte, la disposizione circa il quorum per la sua nomina. Come noto, ex art. 1136 comma 4, si tratta della maggioranza di teste e di almeno metà del valore dell'edificio.

Ragionando sul punto va, innanzitutto, considerato che l'amministratore, per quanto sopra e in quella ipotesi, non è organo necessario nel condominio. Sul punto SS.UU. del 06/08/2010 n. 18331.

Sorge, quindi, l'interrogativo, si ripete se, le precise disposizioni che regolano la nomina e le attività dell'amministratore, vadano applicate anche a quello, per così dire, non "professionale". Ciò, quindi, per l'ipotesi in cui, ai sensi del citato art. 1129 cc, non sia necessaria la sua nomina.

Né sul punto, a contrario e sostenendo l'obbligo dei formalismi previsti per l'amministratore obbligatorio, si potrebbe valorizzare il disposto di cui all'art. 71 bis disp. att. cc. Lo stesso, infatti, al comma 2, esclude, per l'amministratore condomino, il possesso del diploma e del corso di formazione iniziale e periodico. Con ciò, quindi, aprendo una deroga rispetto alle disposizioni generali che, pertanto, potrebbero essere considerate derogabili e applicabili in maniera flessibile.

In ordine a tale aspetto, ancorchè in via indiretta, si consideri l'arresto di cui al Tribunale di Milano, sez. XIII, 16/11/15, n. 12843, che ha ritenuto inammissibile il ricorso dell'amministratore uscente che, ex comma 1 del citato art. 1129 cc, aveva richiesto all'Autorità Giudiziaria la nomina del suo successore. Ciò in quanto per il condominio in oggetto non era obbligatoria la nomina dell'amministratore dato che i condomini erano 5 e non vi era quindi necessità di tale presenza.

Alla luce delle considerazioni svolte resta da stabilire, come detto, se per l'amministratore nominato in un condominio che non abbia più di 8 condomini, giusto l'art. 1129 cc, valgano per la sua nomina le disposizioni ordinarie o se, al contrario, siano sufficienti le maggioranze minimali.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

Firenze e provincia

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
di Firenze e provincia

N° 1 Marzo 2026

www.uppifirenze.it - Via XX Settembre, 78 - 50129 Firenze - +39 055 471303 - uppi@uppifirenze.it

I nuovi accordi territoriali dell'area metropolitana di Firenze

Avv. **Giovanni Baldazzi**
Presidente U.P.P.I. Firenze

Negli ultimi anni il mercato immobiliare fiorentino è stato attraversato da profondi cambiamenti: la crescita esponenziale delle locazioni turistiche brevi, la contrazione dell'offerta di alloggi a lungo termine, l'aumento dei canoni di mercato e, parallelamente, una crescente difficoltà di accesso alla casa per famiglie, lavoratori e studenti.
In questo contesto complesso e spesso conflittuale, i nuovi Accordi Territoriali dell'area metropolitana di Firenze, sottoscritti il **03 Luglio 2025**, rappresentano un passaggio fondamentale e, per certi versi, storico. Non si tratta di un semplice aggiornamento tecnico, ma di uno strumento di riequilibrio del mercato, capace di coniugare tutela della proprietà privata, sostenibilità economica e funzione sociale dell'abitare.
Come Presidente UPPI dell'area metropolitana fiorentina e come firmatario degli Accordi, ritengo doveroso chiarire il valore e la portata di questo lavoro, spesso sottovalutato o frainteso.

Il primo elemento qualificante dei nuovi Accordi è il loro radicamento territoriale.
Non esiste "il mercato fiorentino" come entità unica: esistono zone, microzone, comuni diversi per caratteristiche urbanistiche, domanda abitativa e valore immobiliare.
Gli Accordi recepiscono finalmente questa realtà, introducendo parametri più aderenti ai singoli contesti, superando rigidità che in passato avevano scoraggiato molti proprietari.
L'obiettivo non è comprimere i canoni, ma renderli coerenti e sostenibili, offrendo ai locatori certezze normative e fiscali e ai conduttori condizioni trasparenti.

Troppo spesso il canone concordato viene percepito come una "rinuncia" o una penalizzazione per la proprietà.
I nuovi Accordi ribaltano questa narrazione: il canone concordato diventa una scelta consapevole, fondata su un equilibrio chiaro tra canone, durata, agevolazioni fiscali e stabilità del rapporto.
Riduzioni IMU, cedolare secca agevolata, minore rischio di morosità e maggiore tutela contrattuale rappresentano elementi concreti che ogni proprietario dovrebbe valutare con attenzione.

In una fase in cui Comuni e Regioni intervengono sempre più frequentemente in materia abitativa, gli Accordi Territoriali svolgono anche una funzione di armonizzazione e certezza del diritto.
Essi consentono di applicare correttamente le agevolazioni fiscali, riducono il contenzioso e rafforzano il ruolo delle associazioni firmatarie come garanti dell'equilibrio contrattuale.

UPPI ha svolto e continua a svolgere un ruolo centrale: difendere la proprietà, sì, ma attraverso strumenti moderni, credibili e riconosciuti dalle istituzioni.
Gli nuovi Accordi Territoriali non sono un punto di arrivo, ma un punto di partenza e affinché funzionino davvero è necessario che proprietari, professionisti, agenti immobiliari e amministrazioni li conoscano e li applichino correttamente.

Governare il mercato delle locazioni non significa opporre ideologia a ideologia, ma costruire regole chiare, eque e applicabili e i nuovi Accordi Territoriali dell'area metropolitana di Firenze vanno esattamente in questa direzione.

Il nuovo Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni

Parte prima

Ing. **Paolo Morini**

Presidente Commissione Urbanistica U.P.P.I.

Il Consiglio dei Ministri, riunito il 4 dicembre 2025, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Matteo Salvini, del Ministro per le Riforme Istituzionali e la Semplificazione Normativa Maria Elisabetta Alberti Casellati e del Ministro per la Pubblica Amministrazione Paolo Zangrillo, ha approvato, con procedura d'urgenza, un disegno di legge di delega al Governo per l'adozione del nuovo Codice dell'edilizia e delle costruzioni
Il nuovo Ddl introduce un quadro organico di riforma fondato sulla digitalizzazione dei procedimenti , sull'estensione dell'istituto del silenzio assenso e sul riordino dei titoli abilitativi necessari per l'avvio degli interventi edilizi. La riforma interviene anche sulla disciplina urbanistica e sui mutamenti di destinazione d'uso, valorizzando il principio dell'indifferenza funzionale all'interno delle categorie omogenee.
Il provvedimento prosegue inoltre il percorso avviato con il cosiddetto Salva casa, favorendo la regolarizzazione delle difformità edilizie di modesta entità, con l'obiettivo di agevolare la circolazione giuridica degli immobili e semplificarne gli interventi di recupero. In questo contesto, assume particolare rilievo la previsione di una procedura dedicata per la regolarizzazione delle opere realizzate anteriormente al 1° settembre 1967, data che viene assunta come riferimento per la disciplina dell'edilizia privata.

Delega al Governo per riordino della disciplina edilizia

Il DDL come riportato nel comunicato stampa del Consiglio dei Ministri del 4 dicembre 2025 - conferisce al Governo un termine di 12 mesi per l'adozione di più decreti legislativi volti a:

- riordinare e semplificare l'intera disciplina dell'edilizia e della sicurezza delle costruzioni;
- sostituire le normative vigenti quali :
- DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia),
- Legge 1086/1971 (opere in conglomerato cementizio armato e in acciaio),

Legge 64/1974 (costruzioni in zone sismiche);

- coordinare la disciplina edilizia con normativa: urbanistica, paesaggistica, sanitaria, fiscale, beni culturali, settore sismico e idrogeologico;
- preservare le norme relative alla ricostruzione post-calamità.

Criteri a cui si deve attenere il Codice edilizia

- **Rimodulazione del criterio della doppia conformità**, al fine di agevolare la regolarizzazione delle irregolarità edilizie risalenti e realizzate anteriormente al 1° settembre 1967, introducendo un meccanismo più funzionale per la gestione degli abusi storici realizzati anteriormente a tale epoca .
- **Definizione delle categorie di difformità edilizie** rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e revisione delle tolleranze costruttive con interpretazioni definite omogenee a livello nazionale.
- **Razionalizzazione dei titoli abilitativi**, mediante procedure semplificate con tempi più rapidi inserendo lo strumento del silenzio-assenso con tempistiche certe a livello nazionale nel caso di mancato riscontro da parte dell'amministrazione pubblica
- **Revisione del pagamento degli oneri e del contributo del costo di costruzione.** Questo finalizzato anche al recupero e alla rigenerazione urbana per rendere economicamente più vantaggiosi gli interventi di recupero e rigenerazione urbana
- **Modifica ai cambi di destinazione d'uso** prevedendo anche il passaggio tra destinazioni appartenenti alla stessa categoria funzionale (residenziale, commerciale , terziario) con semplificazione procedurale e con oneri a basso impatto economico
- **Precisazione relative ai livelli essenziali delle prestazioni (LEP)** nell'ambito edilizio, con riferimento ai requisiti tecnici per efficienza energetica, sicurezza e alla classificazione delle diverse tipologie di illeciti edilizi.
- **Sviluppo dei processi di digitalizzazione e interoperabilità delle banche dati pubbliche**, attività indispensabili per la realizzazione del Fascicolo digitale del Fabbricato .Strumento indispensabile per l' accesso alle informazioni amministrative relative agli immobili ai fini della sicurezza.

La svolta restrittiva verso gli affitti turistici

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

1. Il percorso della giurisprudenza sugli affitti brevi verso pronunzie di merito sempre più restrittive: il concetto di "destinazione funzionale". Come visto gli affitti brevi stanno divenendo un argomento centrale nella dialettica politica e sociale a motivo del conflitto tra coloro che sostengono la piena libertà e diritto dei proprietari all'esercizio di questa attività in nome del diritto alla proprietà privata ed alla inziativa economica e coloro che invece vorrebbero limitarla per il disturbo ed invadenza che causa in ogni ambito. Segnaliamo una progressiva svolta in senso restrittivo della giurisprudenza con la creazione del nuovo concetto di "destinazione funzionale" introdotto da varie pronunzie di merito. Tribunali e Corti di Appello vietano in molti casi le locazioni turistiche ritenendole in violazione dei regolamenti condominiali in quanto *"la natura dell'attività svolta comporta un effettivo mutamento della destinazione funzionale dell'unità immobiliare incidendo sulla vita condominiale in termini di sicurezza, fruibilità delle parti comuni e rispetto della quiete".*

2. La destinazione funzionale nel contesto delle norme regolamentari amministrative. Il caso del Comune di Bologna: la destinazione B/3: gli enti territoriali non fanno eccezione alla svolta restrittiva verso gli affitti brevi e nel 2024 il comune di Bologna ha introdotto la nuova destinazione urbanistica Turistico Ricettiva B3 ricomprendente «le attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa". La norma era impugnata ed il Tar dava ragione al Comune in primo grado, mentre invece il Consiglio di Stato accoglieva il ricorso avverso la sentenza del Tar annullando così le nuove norme del comune di Bologna. Il Comune di Bologna condivide la tendenza restrittiva e ritiene che la locazione turistica debba essere inquadrata nelle attività economiche – ricettizie anche dal punto di vista della destinazione urbanistica, orientamento peraltro non condiviso dal Consiglio di Stato.

3. Le sentenze del Consiglio di Stato: il Consiglio di Stato ha infatti mantenuto una interpretazione più liberale e permissiva verso gli affitti turistici. Secondo la sentenza 2928/25 le amministrazioni locali, non possono limitare, le locazioni brevi turistiche. Nello stesso senso la sentenza 10.361/2025 ha cassato la norma del Comune di Bologna che ha introdotto la nuova destinazione urbanistica ricettiva B/3. Concludendo, il maggior organo della giustizia amministrativa, si pone in controtendenza rispetto alla ondata restrittiva dando un chiaro segnale agli enti pubblici troppo interventisti.

4. Norme nazionali e locali. Il caso della legge regionale toscana sul turismo. La sentenza della Corte Costituzionale n. 186/2025 che ne ha dichiarato la legittimità. Il regolamento del Comune di Firenze.: Proprio negli stessi giorni il Governo ricorre alla Corte Costituzionale contro la Legge regionale Toscana 31 dicembre 2024, n. 61 sul turismo. La sentenza viene pubblicata il 17/12/2025 e con essa viene rigettato il ricorso statuendo la legittimità della legge regionale toscana e del regolamento del comune di Firenze entrato in vigore il 30 Maggio 2025 che ha introdotto forti limitazioni alle locazioni turistiche andando di fatto a ribaltare l'orientamento appena espresso dal Consiglio di Stato e di fatto legittimando i poteri degli enti locali in materia di locazioni turistiche per combattere l'overtourism.

5. La legge di bilancio: Non fanno eccezione le più recenti norme nazionali, in particolare la legge di bilancio 2026 ha introdotto l'obbligo di partita iva dalla terza abitazione così riducendo da 4 a 2 il numero massimo di appartamenti che un privato può locare con gli affitti brevi mantenendo il regime fiscale da privato. Anche per l'attività non imprenditoriale le cose cambiano in senso restrittivo e se per il primo immobile resta la cedolare secca al 21% per il secondo immobile l'aliquota è aumentata al 26%. Come è agevole rendersi conto la situazione è estremamente fluida e complicata dalla assenza di provvedimenti organici a livello nazionale e dall'intreccio di competenze e di interessi. Ma è certa la tendenza in senso sempre più restrittivo verso le locazioni turistiche a tutti i livelli ed è altrettanto certo che assisteremo ad una evoluzione continua e costante nella complessa materia.

La casa, ultimo baluardo di libertà:

una riflessione mossa dalla battaglia contro gli "affitti brevi" e dalla Direttiva "casa green"

Avv. **Massimiliano Morini**
Coordinatore regionale
U.P.P.I. Toscana

La casa è diventata il luogo di battaglia di un pensiero politico autoritario e dirigista.
Sotto l'egida della tutela dei diritti e della giustizia sociale, si impone un modello uniforme del vivere, che cancella l'autonomia dell'individuo e trasforma la proprietà immobiliare in un contenitore gestito dallo Stato.
Attenzione perché la casa, al contrario, deve essere il luogo della libertà privata.
Concetto, questo, ben compreso dagli antichi; basti pensare come nell'Atene classica, ad esempio, l'abitazione fosse un fatto privato, costruito nel tempo, legato alla disponibilità economica ed alla volontà del singolo.
Il risultato era un paesaggio urbano variegato, flessibile, sicuramente vitale e funzionale.
Ebbene a differenza di quanto avveniva nel mondo antico, oggi l'abitazione è sempre più trattata come un elemento da incasellare entro precisi schemi volti a limitare sempre di più la libertà abitativa del singolo.
Se un tempo l'ambiente urbano si modellava sulla vita delle persone, oggi è la vita a doversi piegare alle rigide regola dell'urbanistica.
Lo stesso accade con l'eccessiva regolazione delle locazioni, autoritarismo ideologico che parte dall'assioma che il libero mercato sia pericoloso e sospetto.
Il risultato? L'offerta diminuisce, l'interesse ad investire scompare e, così, le case restano vuote o vengono sottratte al mercato.
In tale contesto, ancora più grave è l'attacco agli "affitti brevi".
Una tipologia di locazione che dovrebbe essere supportata in quanto scelta autonoma e legittima dei proprietari immobiliari ed, al contrario, demonizzata ed ostacolata.
E' evidente come tale attività che prorompe dall'iniziativa individuale, sia mal tollerata dallo Stato in quanto mal gestibile.
L'individuo, ormai, infatti, è visto non più come titolare della casa, ma come gestore della stessa per conto di altri.
L'abitazione è pensata non più come spazio privato, ma come lo strumento di politiche pubbliche: ambientali, redistributive, assistenziali.
E così, la casa e la proprietà edilizia divengono oggetto di "attenzione" della politica, specialmente di quella europea e mondialista.
Basti pensare in quali termini il World Economic Forum di Davos abbia prefigurato, nei suoi obiettivi per il 2030, il futuro della nostra società, che dovrebbe essere costituita non più di possidenti, ma di noleggiatori, con la previsione di una maggiore felicità per tutti.
Io non lo credo e mi pare evidente lo stretto rapporto che esista tra l'obiettivo della sostituzione della proprietà con la condivisione e il controllo politico ed economico sui cittadini.
E, così, a riguardo, mi pare altrettanto evidente come l'omologazione (appiattimento) culturale propria della globalizzazione, determini una contrapposizione sia geografica che umana fra centri e periferie rendendo sempre più coartabili i cittadini.
Centri che detengono il potere politico-economico e definiscono i modelli culturali di riferimento e periferie che, quando non accettano di piegarsi a tali modelli, finiscono per diventare spazi vuoti.
E, così, nel nostro Bel Paese, ove interi comuni si stanno progressivamente svuotando di energie umane (intellettuali e fisiche) e, conseguentemente, di vissuti e saperi locali, di pratiche sociali, di servizi pubblici o privati essenziali (dalla scuola alla farmacia, dall'ufficio postale al presidio ospedaliero, dal negozio di generi alimentari al forno), in altre parole: di storia e di senso di appartenenza.
Ed allora la proprietà in senso lato e quella della casa in particolare, sia l'antidoto contro tale visione affinché la persona resti legata alla famiglia, al lavoro, ad un contesto territoriale e sociale, ad una storia e ad una tradizione.
La proprietà sia un diritto e non un'autorizzazione.
E come ogni diritto, per esistere, sia pieno e non parziale.
Difendere la casa, pertanto, significa riaffermare il principio di come esista uno spazio inviolabile anche per l'autorità: le nostre amate mura domestiche.

Quando il proprietario è responsabile del comportamento del conduttore

Avv. **Sefano Comuzzi**
Responsablie delegazione
U.P.P.I. Valdarno Fiorentino

La vita in condominio ed i rapporti di vicinato generano spesso notevoli problemi e mettono a dura prova la civile convivenza. A volte le problematiche possono essere causate anche dal comportamento del conduttore o da un suo ospite all'interno dei un appartamento locato. Si pensi ad esempio ai danni causati alle parti comuni del condominio o ad immissioni sonore oltre la normale tollerabilità che pregiudicano una serena esistenza all'interno delle mura domestiche. Nell'ipotesi assai frequente di inquilino molesto o dannoso, il proprietario risponde verso il condominio o i terzi oppure la responsabilità è solo di chi ha materialmente causato il danno?
In linea generale si può sostenere che il proprietario/locatore non è automaticamente responsabile delle condotte del suo inquilino. Per i danni da questi provocati (ad esempio alle parti comuni) o per i danni provocati a terzi (quali infiltrazioni di acqua nell'appartamento sottostante dovute a sue negligenze) o ancora per rumori molesti o schiamazzi notturni, risponde prima di tutto e direttamente il conduttore in forza del generale principio di cui all'art. 2043 c.c.
Tuttavia esistono delle situazioni specifiche in cui per giurisprudenza consolidata, anche il proprietario/locatore può essere ritenuto responsabile per i danni o le violazioni poste in essere dal suo conduttore. Giurisprudenza e dottrina sono pacifiche nel riconoscere tale responsabilità al condomino/locatore nel caso in cui il proprio conduttore violi il regolamento condominiale (Cfr. Cass. 29/08/1997 n. 8239) Il caso più macroscopico è quello in cui il proprietario dia in locazione il proprio immobile situato in condominio il cui regolamento di natura contrattuale vieti esplicitamente l'esercizio di determinate attività conviviali e/o rumorose o altre attività commerciali o professionali che potrebbero turbare la destinazione residenziale dell'edificio. Se il proprietario era a conoscenza ab origine dell'uso vietato o illegittimo che l'inquilino intendeva fare dell'immobile e nonostante ciò, non solo non ha impedito tale uso, ma non ha nemmeno imposto all'inquilino uno specifico divieto di porre in essere quelle attività, sarà ritenuto responsabile in solido con il conduttore. La responsabilità del condomino/locatore è riconosciuta anche processualmente ritenendo la giurisprudenza che in caso di violazione del regolamento condominiale da parte del conduttore legittimato passivo in giudizio è anche il locatore- condomino unitamente al conduttore. (Cfr. Cass. n. 16240 del 29/10/2003).
Può darsi, invece, che la violazione del regolamento sia posta in essere dal conduttore senza alcun concorso da parte del locatore che in questo caso viene a trovarsi in una posizione uguale a quella di qualsiasi altro condomino in ordine all'obbligo di vigilanza sulle parti comuni. Tuttavia nell'ipotesi di un reiterato inadempimento del conduttore verso gli obblighi imposti dal regolamento richiamato, qualora costui nel corso del rapporto locatizio ponga in essere comportamenti molesti e/o dannosi sempre in violazione del regolamento condominiale (si pensi ad esempio alla fattispecie del conduttore di un locale che viola ripetutamente l'orario di chiusura previsto dal regolamento condominiale) il locatore verrà considerato responsabile in solido con il conduttore di fronte al condominio per la violazione del regolamento da parte dell'inquilino.
L'unica difesa che potrà invocare il locatore sarà quella di essersi attivato dimostrando di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza ex art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di risoluzione anticipata del rapporto di locazione. (Cfr. Cass. n. 11383/2006). In presenza infatti di una continuata infrazione da parte del conduttore del regolamento tale da arrecare pregiudizio alla collettività dei condomini, un mancato radicale intervento da parte del locatore ben può interpretarsi come un tacito consenso all'omissione del conduttore.
Risulta pertanto opportuno in sede di redazione del contratto di locazione specificare che dalla violazione del regolamento condominiale a cui il conduttore è sottoposto, potrebbe derivare la risoluzione del rapporto contrattuale, potendo fungere detta clausola da ulteriore deterrente ai fini di una condotta consona da parte del conduttore.

Le locazioni transitorie nella prassi del mercato fiorentino

Avv. **Guido Tatangelo**
Responsablie delegazione
U.P.P.I. Mugello

I contratti di natura transitoria (art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998; art. 2, D.M. 16.01.2017) si caratterizzano, come noto, per la necessità di provare – ove abbiano una durata superiore a trenta giorni - la specifica esigenza transitoria del locatore o del conduttore, con apposita documentazione da allegare al contratto. Per i contratti transitori aventi ad oggetto immobili ricadenti in Comuni con più di diecimila abitanti, inoltre, il canone di locazione pattuito tra le parti deve essere ricompreso entro i limiti minimi ed i massimi stabiliti negli Accordi Territoriali tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile locato.

Il **rispetto dei parametri economici** fissati dall'Accordo Territoriale di riferimento e la **conformità del contratto al modello ministeriale, sotto il profilo del suo contenuto normativo**, devono essere attestati da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari o degli inquilini maggiormente rappresentative, come l'U.P.P.I., attraverso lo strumento dell'**Attestazione di Rispondenza** (ex D.M. 16/01/2017 ed art. 7, L. n. 122/2022); documento che deve essere allegato al contratto in sede di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

Ciò premesso in ordine ai requisiti di un contratto transitorio validamente stipulato, non può non destare preoccupazione la prassi che si va affermando nell'area fiorentina, consistente nello stipulare e registrare contratti di locazione transitoria privi della documentazione comprovante la transitorietà dell'esigenza abitativa/locativa, privi dell'Attestazione di Rispondenza e spesso con canoni di locazione ben superiori ai limiti massimi previsti negli Accordi Territoriali.

Evidentemente, per costoro, il rischio di un'eventuale conversione, ad opera del Giudice, del contratto transitorio illegittimo in un contratto c.d. "4+4", non rappresenta un deterrente di per sé sufficiente ad indurre al rispetto della normativa sopra richiamata.

L'illegittima prassi sopradescritta esautora di fatto le organizzazioni come l'U.P.P.I. dal loro ruolo di presidio della legalità nei rapporti tra locatori e conduttori e penalizza ingiustamente sia gli inquilini, i quali si vedono "imporre" contratti di durata inferiore a quella legale in assenza dei presupposti di legge e canoni maggiori rispetto a quelli pattuiti a livello di contrattazione sindacale territoriale, sia i locatori che invece operano nel rispetto della legge, con l'assistenza delle organizzazioni dei proprietari immobiliari.

Ad avviso di chi scrive, per la risoluzione della problematica sopra segnalata occorrerebbe un intervento del Legislatore che prevedesse l'obbligo per l'Agenzia delle Entrate di verificare, al momento della registrazione del contratto, la sussistenza sia della documentazione provante la transitorietà, sia il rilascio dell'Attestazione di Rispondenza, negando la registrazione in tutti i casi in cui tali documenti risultassero mancanti e sanzionando con la nullità il contratto.

Soltanto un deciso intervento sanzionatorio del legislatore potrebbe, infatti, fermare questa prassi riprovevole e poca rispettosa dei diritti e dei doveri dei locatori e dei conduttori, così come enunciati dal legislatore e che trovano il punto di equilibrio negli Accordi Territoriali e garanzia nell'Attestazione di Rispondenza rilasciate dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

VERY FAST PEOPLE

SERVIZI PER IL CONDOMINIO

SOLUZIONI VELOCI E DINAMICHE PER I TUOI CONDOMINI

Il tuo condominio può essere più sicuro, più efficiente e meglio tutelato: **VeryFastPeople** supporta gli amministratori come il tuo con servizi dedicati:

- **Energia & Gas** a condizioni competitive
- **Copernico CRM**
- **Polizza Globale Fabbricati** chiara e completa
- **Tutela Legale e Privacy** Condominio
- **Analisi e valutazione dei rischi** delle parti comuni

Più controllo, meno imprevisti, maggiore tranquillità per **tutti.**

Vuoi questi servizi anche nel tuo condominio?

Parlane con il tuo **amministratore** e chiedigli di affidarsi a **VeryFastPeople,** siamo presenti **in tutta Italia.**

La sicurezza della tua casa parte anche da una buona gestione.

WWW.VERYFASTPEOPLE.IT

800 035452

Le nuove regole per gli affitti brevi

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

La legge di bilancio 2026 ha modificato la soglia minima degli appartamenti affittati tramite locazioni brevi, oltre la quale scattala presunzione di imprenditorialità svolta ex art. 2082 c.c. Nella sostanza viene dimezzato il numero di appartamenti destinati a locazioni brevi che fanno scattare l'obbligo di attribuzione della partita iva, già previsto dall'art. 1 comma 595 della legge 178/2020, abbassandone la soglia da 4 a 2, per periodo d'imposta. Cerchiamo a questo punto di capire meglio la portata di queste modifiche che interesseranno sicuramente un notevole numero di piccoli proprietari.

Specifichiamo innanzitutto quali sono gli appartamenti che andranno conteggiati per applicare la nuova normativa. Andranno pertanto monitorati gli appartamenti caratterizzati da sole locazioni brevi (durata inferiore ai 30 giorni), tutte le altre tipologie di locazioni non saranno computate nel conteggio; non dovrebbero essere altresì conteggiati gli appartamenti concessi in comodato e destinati a locazione breve da parte del comodatario. Ricordiamo tra l'altro che nell'ipotesi di comodato per un immobile destinato a locazione breve, l'art. 4 del decreto 50/2017 e la successiva circolare 24/E del 2017, prevedono che il reddito da locazione possa venir dichiarato quale reddito diverso dal comodatario con possibilità di opzione per la cedolare secca, mentre il proprietario dovrà dichiarare la rendita catastale quale reddito fondiario. Rileviamo ancora che il richiamo che fa la norma ad "appartamento", dovrebbe comportare che la locazione di singole stanze dello stesso alloggio, con contratti diversi, porti al conteggio di un solo appartamento ai fini della presunzione della normativa in esame. Fatte salve le eccezioni sopra esposte, quando il proprietario supererà la soglia delle due unità in locazione breve, dovrà produrre al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, una comunicazione unica di impresa, aprire la partita iva, nonché, ove prevista, presentare la scia. Dovrà altresì iscriversi alla gestione commercianti per pagare i contributi all'INPS.

Ai fini iva ed imposte dirette potrà optare per il regime forfetario previsto dalla legge 190/2014, salvo che non possegga altri redditi da pensione o da lavoro dipendente superiori ai 35.000 Euro annui, relativi all'anno precedente, o non rientri nelle altre ipotesi di divieto. In questo regime fiscale agevolato, opererà in franchigia iva applicando ai ricavi un coefficiente di redditività del 40% con l'applicazione delle aliquote ridotte previste dalla norma di favore. Il codice di attività ATECO consigliato sarà il 552042. Se invece non potrà applicare il regime forfetario, dovrà, ai fini IVA, emettere fatture elettroniche a richiesta del cliente, in esenzione iva ex art. 10 comma 1 n. 8 del DPR. 633 /72, o scontare l'iva al 10% nei casi in cui la normativa regionale considererà gli immobili come locazioni turistiche, mentre il reddito verrà tassato secondo le regole ordinarie. Va esaminato in ultimo il problema degli affitti brevi gestiti in comproprietà con più soggetti. Questa, che è una delle tante criticità emerse in questa fase di applicazione della norma, già rilevata anche nel passato, ma diventata più impellente con l'abbassamento repentino del numero di appartamenti che fanno scattare la presunzione di imprenditorialità. Si pensi ad esempio alla frequente ipotesi di acquisizione di appartamenti a seguito di successione ereditaria. In questa casistica va valutato se il conteggio prescinda dalla percentuale della quota posseduta (10% - 30%-50%) e dalla stipula del contratto di locazione breve. In queste ipotesi si dovrebbe trarre la conclusione che la posizione vada valutata autonomamente per ogni comproprietario. Ipotizziamo questo caso, un contribuente possiede già due appartamenti locati tramite affitti brevi, a questi se ne aggiunge in corso d'anno un terzo, acquisito per successione, nella quota del 50%. Se il nostro proprietario scegliesse di locare anche quest'ultimo immobile con affitto breve, scatterebbe la presunzione di imprenditorialità con obbligo di partita iva, mentre l'altro erede comproprietario dell'altra quota del 50% e senza altri immobili non rientrerebbe nelle previsioni della nuova disciplina normativa.

Ne deriverebbe un'assurda situazione, con applicazione del regime iva solo per metà della locazione. Non rimane che sperare in qualche possibile aggiustamento della norma o nelle interpretazioni dell'amministrazione finanziaria al fine di risolvere queste situazioni veramente paradossali e di difficile soluzione.

Il nuovo Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni

Parte seconda

Ing. **Paolo Morini**
Presidente Commissione Urbanistica U.P.P.I.

Disciplina delle difformità edilizie e delle sanatorie

La legge delega prevede una regolarizzazione della materia relativa alle irregolarità edilizie, con la finalità di prevedere criteri vigenti su tutto il territorio nazionale in maniera da delineare in maniera univoca le condizioni per il rilascio dei titoli in sanatoria.

Il meccanismo si fonda sui seguenti punti fondamentali :

1) Classificazione nazionale delle difformità edilizie

Il provvedimento della legge delega prevede la definizione delle varie tipologie di irregolarità edilizia eliminando le vigenti contradizioni La finalità è fornire ad operatori, professionisti e cittadini un quadro normativo chiaro che consenta di individuare la corretta procedura amministrativa applicabile. La finalità è fornire professionisti e proprietari un quadro normativo univoco che permetta di individuare una corretta procedura amministrativa .

Questa nuova classificazione dovrà:

- individuare con esattezza ogni categoria di difformità rispetto al titolo abilitativo
- assenza totale,
- difformità parziale,
- variazioni essenziali ecc.
- stabilire criteri quantitative per differenziare le irregolarità di tipo lieve da quelle più gravi ;
- includere una disciplina organica delle tolleranze costruttive.

2) Individuazione delle difformità sanabili

La legge delega prevede la definizione delle categorie di opere che possono essere regolarizzate, per quanto riguarda:

- vincoli paesaggistici e culturali;
- disciplina antisismica;
- normativa urbanistica attuale e previgente.

Rientrano tra le situazioni sanabili le difformità che non incidono in maniera sostanziale sull'assetto urbanistico o non comportano un aumento significativo del carico urbanistico. Anche se difformi dal titolo abilitativo originario,

Per le irregolarità più vecchie la legge delega prevede canali semplificati di regolarizzazione con riferimento agli interventi antecedenti al 1° settembre 1967. Questo proseguendo quanto prevede il decreto Sala Casa relativamente alle difformità realizzate in data antecedente al 28/1/1977 data di entrata in vigore della Legge 10 (Bucalossi) con procedure semplificate e sanzioni di minor impatto

3) Procedimenti per il rilascio dei titoli in sanatoria

Il Decreto delega richiede di definire procedimenti amministrativi più semplici , con termini certi e riduzione della documentazione .

In particolare, si prevede che:

- le istanze di sanatoria siano presentate prima dell'irrogazione delle sanzioni,
- per gli abusi di vecchissima realizzazione i sia prevista una procedura semplificata, soprattutto per le opere realizzate prima della legge 765/1967;
- nei casi in cui l'immobile non rispetti le prescrizioni tecniche che devono certamente essere inderogabili quali quelle strutturali , igienico-sanitarie ed energetiche, la sanatoria possa essere rilasciata solo previo adeguamento dell'edificio per rispettare fra l'altro non solo le norme tecniche ma anche di conseguenza quelle per la sicurezza

Quando un abuso non rientra tra le tipologie regolarizzabili, la disciplina prevede:

- un sistema di sanzioni graduato in base alla gravità della violazione, al valore delle opere ;
- procedure di ripristino dello stato dei luoghi
- meccanismi sostitutivi per garantire l'esecuzione delle demolizioni nei casi di inerzia dell'amministrazione,
- disciplina dell'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale in caso di mancata ottemperanza agli ordini demolitori.

Il DDL rivede anche l'accesso ai benefici fiscali e contributivi prevedendo che vengano usufruiti solo ed unicamente quando l'immobile sia stato previamente sanato ed escludendoli nei casi di abusi che non consentono alcuna forma di sanatoria.

Esenzione IMU abitazione principale:

è possibile per entrambi i coniugi se hanno residenze diverse?

Dr. **Manuela Marinelli**
Presidente provinciale
U.P.P.I. Trieste

Ai sensi dell'art. 143 codice civile, con il matrimonio i coniugi assumono, fra gli altri, il dovere di coabitare. Ciò determina, in linea teorica, che l'abitazione principale sia quella dove la famiglia risiede abitualmente e ha fissato la residenza anagrafica.
Accade spesso che per motivi di lavoro o personali, i coniugi si trovino costretti a vivere in luoghi diversi; ci si chiede pertanto se sia possibile conciliare l'obbligo di coabitazione con la fissazione di due residenze diverse, con riferimento specifico all'esenzione IMU per la prima casa. Nel caso in cui le residenze siano fissate in immobili di proprietà personale dei due coniugi, siano esse poste all'interno dello stesso Comune o in Comuni diversi, la domanda è se entrambi possano usufruire dell'esenzione dall'imposta.
Fin dalla sua istituzione, l'IMU ha preso in considerazione i requisiti del soggetto passivo, al fine di renderlo idoneo alla fruizione dell'esenzione, oltre al fatto che l'immobile costituisse la dimora abituale di tutto il nucleo familiare. Ma la sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13.10.2022 ha eliminato questi requisiti; ha, quindi, eliminato ogni dubbio in merito al fatto che la residenza anagrafica e la dimora abituale costituisse un riferimento non solo al proprietario dell'immobile ma anche all'intero nucleo familiare, per violazione degli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione.
L'incostituzionalità deriverebbe dal diverso trattamento fra persone singole e coppie di fatto, rispetto al nucleo composto da persone unite in matrimonio o con unione civile. La Corte infatti evidenzia che "sino a che il rapporto non si stabilzza nel matrimonio o nell'unione civile, la struttura della norma consente a ciascuno dei partner di accedere all'esenzione della loro rispettiva abitazione principale". Con la pronuncia in esame, la Corte Costituzionale avvalora la tesi dell'incostituzionalità, dichiarando illegittime le disposizioni che hanno disciplinato l'esenzione dell'IMU sull'abitazione principale, focalizzandosi sulla parte in cui veniva richiesta la residenza anagrafica e la dimora abituale non del solo soggetto passivo, ma di tutto il nucleo familiare. In sostanza, è stata eliminata, come se non fosse mai esisita, la vecchia interpretazione della norma vigente fino a quel momento ai fini dell'esenzione dell'IMU, cancellando del tutto il requisto della residenza abituale per l'intero nucleo familiare. Un tanto comporta senz'altro il crearsi di situazioni complesse e la necessità da parte dei Comuni di effettuare delle verifiche precise al fine di evitare la possibilità di fruire della doppia esenzione IMU. In particolare, le verifiche devono riguardare la fattispecie dei c.d. "furbetti delle seconde case". Con riferimento alla possibilità di assimilare all'abitazione principale la seconda casa utilizzata per motivi di vacanza, la Corte testualmente precisa:
"Da ultimo questa Corte ritiene opportuno chiarire che le dichiarazioni di illegittimità costituzionale ora pronunciate valgono a rimuovere i vulnera degli articoli 3, 31 e 53 Cost. imputabili della attuale disciplina dell'esenzione IMU con riguardo alle abitazioni principali, ma non determinano in alcun modo una situazione in cui le cosidette "seconde case" delle coppie unite in matrimonio o in unione civile ne possano usufruire. Ove queste abbiamo la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una sola volta".
Con questo appellativo sono stati definiti i proprietari che evadono l'IMU trasferendo fittiziamente la residenza anagrafica per non pagare le tasse dovute sull aseconda casa, cioè fingendo che sia l'abitazione principale.
Poichè la Guardia di Finanza effettua del controlli, per dimostrare che la casa costituisce l'abitazione abituale, la documentazione da utilizzare sono le bollette del servizio elettrico e relative al consumo idrico, dalle quali risulti un consumo congruo con riferimento all'utilizzo continuativo dell'immobile.
L'esenzione IMU, quindi, è legittima solo se la casa è veramente l'abitazione principale del suo proprietario oppure ove vi siano specifici e comprovati casi di inagibilità della propria abitazione, o comunque sussistano altri motivi validi e documentabili (es. la separazione personale dei coniugi).
Il mutare dei tempi comporta inevitabilmente l'adeguamento delle norme alle esigenze della vita; la mobilità nel mercato del lavoro, lo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici e l'evoluzione dei costumi porta sempre più spesso le persone unite in matrimonio o unione civile a vivere in luoghi diversi, pur mantenenedo la comunione materiale e spirituale. In tale prospettiva, anche l'obbligo di coabitazione sancito per i coniugi dall'art. 143 codice civile assume una connotazione diversa da quella tradizionalmente conosciuta e appare più ampia rispetto al passato.
In questa ottica, i coniugi o le persone unite con unione civile possono vivere separatamente e avere residenze differenti, senza per ciò infrangere i doveri familiari. Di conseguenza, anche la doppia esenzione IMU trova giusto fondamento.

Cedolare secca nei comuni colpiti da calamità naturali:

riflessioni sulla Risposta n. 470/2019 dell'Agenzia delle Entrate

Ing. **Valerio Lastrucci**

Segretario U.P.P.I.
Venezia Mestre

La base normativa è l'art. 9, c. 2-bis, del DL 28 03 2014, n.47. La disposizione stabilisce che la cedolare secca con aliquota ridotta si applica anche ai contratti di locazione"nei comuni per i quali sia stato deliberato,negli ultimi cinque anni, lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi di cui all'art. 2, c. 1, lett. c), della L. 225/92". La Risposta n. 470/2019 dell'AdE fa riferimento espresso alla dichiarazione di stato di emergenza, adottata dal C. d M. ai sensi dell'art. 5 della L. n.225/1992 (oggi sostituita dal Codice della Prot. Civ. d.lgs. n. 1/2018). E conclude: "...Dalla lettera della legge discende che alla delibera del Presidente del Consiglio con la quale viene decretato lo stato di emergenza fa seguito la nomina del commissario delegato per la ricognizione in ordine agli effettivi ed indispensabili fabbisogni. Affinché possa trovare applicazione la norma agevolativa di cui al comma 2-bis dell'art. 9 è necessario che siano specificamente indicati " i comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza". Alla luce del suesposto quadro normativo, occorre quindi far riferimento ai provvedimenti dei commissari delegati che, oltre a indicare i criteri e le modalità attuative per far fronte alle emergenze, individuano anche i comuni colpiti dagli eventi calamitosi in esame. Per quanto di interesse, la determinazione 08 07 2013 n. 573 del Direttore dell'Agenzia Regionale di Protezione civile (in qualità di commissario delegato) individua, tra l'altro, anche il comune ove sono siti gli immobili in esame tra quelli colpiti dalle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei mesi di marzo aprile 2013. Pertanto, si ritiene che possa essere applicata la cd. cedolare secca nella misura del 10% alle locazioni relative ad immobili ivi ubicati"

1. Un'interpretazione non coerente con il dettato normativo

Il parere dell'AdE solleva rilevanti perplessità.

L'art. 5 della L. n. 225/1992, **"Stato di emergenza e potere di ordinanza"** richiamato dalla stessa Agenzia, distingue chiaramente due fasi:

- **Comma1:** la deliberazione dello **stato di emergenza,** adottata dal C. dei M.,che definisce durata e ambito territoriale dell'emergenza;
- **Commi successivi:** l'attuazione degli interventi,**mediante ordinanze e poteri straordinari** attribuiti al Presidente del Consiglio, ai Ministri o ai Commissari delegati.

Solo il primo comma ha valore costitutivo dello **"stato di emergenza".** I successivi disciplinano i poteri di ordinanza, ossia la fase operativa e organizzativa dei lavori. Ne deriva che la **" Dichiarazione di Emergenza"** è determinata dalla delibera del C. dei M., e non dalle **sole** successive ordinanze commissariali, le quali attengono alla sola determinazione delle aree di intervento tecnico della Protezione Civile senza esaurire la nozione di "territorio colpito".

2. Profili di irragionevolezza della tesi restrittiva

Limitare l'applicazione della cedolare secca ai soli comuni destinatari di ordinanze commissariali appare, inoltre, **illogico e contrario alla finalità della norma.** L'intento del legislatore è quello di sostenere i territori che abbiano subito un'emergenza e non, solo, quelli nei quali si realizzano lavori pubblici di ripristino. Un evento calamitoso – si pensi a un'alluvione o a un sisma – produce infatti conseguenze economiche e sociali che travalicano i confini amministrativi dei comuni direttamente interessati dalle opere di ricostruzione. Alla luce di quanto sopra, l'interpretazione accolta dall'A.d.E nella Risposta n.470/2019 appare non coerente con il testo normativo e con la logica del sistema. Il riferimento dell'art. 9, c. 2-bis, D.L. n. 47/2014, ai"comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza" non si riferisce alle sole Ordinanze del Commissario Delegato, ma anche alle Delibere del C. d. M. o alle Delibere di Giunta Regionale. A tal proposito , nella Regione Veneto, citiamo, l'elenco dei Comuni di cui all'All 1 bis della L. 28 03 2014 n.50 e l'elenco di cui all'All. A della DGR 3572 del 30 12 2010 oltre alle Ordinanze del Commissario Delegato, tutti provvedimenti che sono stati disposti negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore dell'articolo 9, comma 2-bis, del D.L. 28 03 2014, n.47, che prevede la riduzione della cedolare secca .

La nuova utopia: un tetto sulla testa

I dati sono scoraggianti e piani Ue e governativi non risolveranno rapidamente la crisi abitativa

Dr. **Saverio Fossati**
Giornalista

La crisi abitativa, come usciremo?
La crisi dell'abitare non è più neppure una crisi ma ormai un fenomeno strutturale, che le istituzioni (e,a parole,il mercato) cercano di contrastare senza, tuttavia avere piena consapevolezza della situazione. I rimedi, quindi, possono sembrare inadeguati rispetto ai danni. Ma cerchiamo di vedere, con qualche dato, le dimensioni dei problemi con i dati più recenti di Nomisma e Federcasa (la federazione degi ex Iacp). Convenzionalmente, una famiglia (o una persona) non dovrebbe superare il limite del 30% del proprio reddito da dedicare alla casa. Un limite convenzionale ma concreto, che viene applicato dalle banche quando valutano le concessioni dei mutui e che deriva studi statistici molto concreti. Che però i rincari stanno mandando in frantumi: dei 22 milioni di famiglie italiane, almeno quattro spendono di più (per mutuo o per canoni di locazione) e per 1,5 la spesa pesa talmente da causare un vero disagio, che spesso sfocia in morosità (sono quasi tutti inquilini). Questi sono i dati più allarmanti dell'indagine di Nomisma, che ci dice anche di un aumento del 16% negli ultimi cinque anni, mentre Eurostat parla (sostanzialmente in linea) del 25% in più in 15 anni e, per gli acquisti, del 50% in più. Ma sin qui parliamo di statistiche nazionali, un po' alla Trilussa: perché se andiamo a vedere i centri con oltre 200mila abitanti il superamento della soglia del 30% riguarda il 38% delle famiglie. E poi ci sono le quattro città più tristemente famose per il caro casa, cioè Milano, Roma, Firenze e Bologna (in quest'ordine).
Il dato, però, si lega all'occupazione: più bassi sono gli affitti, minori le possibilità di trovare lavoro. Quindi lo spostamento delle persone verso i centri dove esistono le migliori prospettive di occupazione è una delle cause degli aumento, dato che cresce la domanda (almeno sinora). E la stessa crisi demografica che affligge la penisola è decisamente attenuata nei centri maggiori, al punto che Milano è la sola città che cresce demograficamente in modo significativo. L'Abi ha presentato a inizio febbraio una relazione sugli effetti economici e fiscali della transizione demografica. Stipendi bassi e precarietà dei contratti di lavoro pesano al punto che la stragrande maggioranza dei giovani non esce dalla casa dei genitori anche quando ha un (modesto) reddito. I valori immobiliari, intanto,restano però altissimi e trascinano con loro i canoni di locazione. Ma non ci sono solo i canoni a rendere difficile la vita a chi cerca casa in affitto: le enormi difficoltà nell'esecuzione degli sfratti e il peso delle morosità (anche se una prima analisi dell'Uppi stima all'8% i contratti a rischio sfratto) spinge il 305 delle famiglie proprietari e non mettere in affitto le case a disposizione, secondo uno studio Nomisma del 2024.
Quali rimedi stanno proponendo l'Unione europea e il Governo italiano?
La prima ha presentato a fine 2025 il suo piano per le case accessibili, sottolineando anche l'aspetto sociale e psicologico dell'abitare quale prerequisito per la crescita economica. Il piano, però, è un elenco di buoni propositi cui dovrebbero ispirarsi i Paesi membri ma che sembra prescindere dalle peculiarità italiane, per esempio confondendo gli affitti con le numerosissime soluzioni di "non proprietà" come i comodati e i diritti di usufrutto e abitazione, situazioni dove non esistono quasi mai i problemi economici dovuti ai canoni troppo pesanti. Ma ciò che stupisce maggiormente è che, a fronte del riconoscimento delle difficoltà delle famiglie, l'Ue mette i proprietari in difficoltà con il piano sulle case green, imponendo di fatto decine di migliaia di euro di spesa per ogni unità immobiliare per adeguarlo ai valori di risparmio energetico e minori emissioni decisi a Bruxelles.
In ogni caso l'Ue promette 43 miliardi di fondi a sostegno del piano, da distribuire agli Stati membri,mentre altri 375 sarebbero pronti presso le "banche di promozione nazionali e regionali" entro il 2029 per gli alloggi sostenibili e a prezzi accessibili
Il piano casa del Governo Italiano (annunciato nel 2022 e rimasto a livello di studi di fattibilità sino a fine 2025), più modestamente, promette 100mila alloggi (erano 200mila quattro anni fa) a prezzi calmierati da realizzare in dieci anni. Risulta chiaro, di fronte a questi dati, che oggi, senza aspettare i "piani", le case sfitte e non utilizzate in alcun modo (un numero difficilmente stimabile ma che non è certo inferiore al milione) restano l'unico volano disponibile per assicurare un tetto a chi non lo ha. Ma la chiamata a un nuovo impegno dei piccoli proprietari (che sono, di fatto, i soli ad avere queste disponibilità, come dimostrato dallo studio Nomisma-Federcasa del 2024) non può prescindere da una garanzia pubblica sulle morosità, da un'esecuzione rapida degli sfratti e da un impegno fiscale sulla semplificazione edilizia per chi metterà sul mercato questa case sottratte per paura e per impossibilità di regolarizzarle dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Assemblea Nazionale

Reggio Calabria - 14-15 novembre 2025

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

2° SEMINARIO FORMATIVO

Riservato ai dirigenti nazionali e provinciali UPPI
e ai consulenti delle sedi provinciali

LE LOCAZIONI TURISTICHE: REGOLE, LIMITI, OPPORTUNITÀ TRA NORMATIVA NAZIONALE E POTERI LOCALI

Venerdì 6 febbraio 2026

Sala Convegni della Casa dei Cappuccini
Via Vittorio Veneto, 21 - Roma

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

13°
CONGRESSO
NAZIONALE

LA CASA COME PATTO SOCIALE

Firenze
20–21 marzo 2026

Grand Hotel Mediterraneo
Lungarno del Tempio, 44 | Firenze