



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

MAGAZINE

Speciale Padova

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Cedolare secca al 10%

La sicurezza condominiale

IMU e l'abitazione principale

La direttiva che affossa il valore delle case

N°1 Luglio 2023

Sommario

- | | | | |
|------------------------------|--|------------------------------|---|
| 3 | Il messaggio augurale del Direttore di UPPI magazine
di Gilberto Baldazzi | 12
Speciale Padova | Storia di una sinergia vincente
A cura della redazione di UPPI Padova |
| 4 | Dal passato, nel presente, al futuro. Evviva l'UPPI!
di Fabio Pucci | 13
Speciale Padova | Cedolare secca: la sospensione della facoltà di aggiornare il canone di locazione
di Pierroberto Barbiero |
| 5 | La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile
di Jean-Claude Mochet | 15 | Le novità del Superbonus dopo la conversione in legge del DL 11/2023
di Gianni Cavallero |
| 6 | Mediazione e condominio, dal 30 giugno nuove regole e amministratori più autonomi
di Saverio Fossati | 16 | Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)
di Ladislao Kowalski |
| 8
Speciale Padova | Cedolare secca al 10%
di Silvio Barbiero | 17 | Superbonus – bonus edilizi
di Paolo Morini |
| 9
Speciale Padova | La sicurezza condominiale e la ricarica dei veicoli elettrici
di Nicola Varotto | 18 | Revisione del DPR 380/01 per rendere possibile la riqualificazione del patrimonio immobiliare costruito negli anni del boom edilizio
di Valerio Lastrucci |
| 10
Speciale Padova | IMU e abitazione principale
A cura della redazione di UPPI Padova | 19 | La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio
di Marco Gaito |
| 11
Speciale Padova | La direttiva che affossa il valore delle nostre case
di Carlo De Luca | | |



UPPI Magazine
N. 1/2023

Direttore responsabile: Gilberto Baldazzi

Proprietà, redazione e coordinamento editoriale: UPPI NAZIONALE – Corso d'Italia, 11 – 00198 Roma

Editore delegato: Edizioni Della Casa Srl – Viale A. Corassori, 72 – 41124 Modena

Stampa: Gruppo industriale FG

Impaginazione: Claudio Piccinini

Questo numero è stato chiuso il 08/06/2023

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: **UPPI NAZIONALE – Corso d'Italia, 11 – 00198 Roma**

Il messaggio augurale del Direttore di UPPI magazine

Cari lettori,

L'avventura dell'UPPI continua... con un nuovo giornale che ho l'onore di dirigere.

L'esperienza di tali riviste dell'UPPI viene da lontano e con tali basi faremo sempre meglio...

Quando la Direzione mi ha offerto l'incarico, a chi chiedendo se avessi i requisiti di giornalista esibii il tesserino di appartenenza che, senza discontinuità di validità, è stato emesso il 28 settembre 1981 e sorrisero tutti della foto di esso da "adolescente..."

Tante belle vecchie foto quindi ma



Dr. Gilberto Baldazzi
Coordinatore Generale
Nazionale UPPI
Direttore UPPI Magazine

tanta forza e voglia di un sindacato giovanissimo che si affianca al caro neo Presidente Nazionale avv. Pucci e neo Segretario Generale dott. Mochet per una stagione di freschissime vittorie sindacali che unite a quelle conseguite illuminano il nostro cammino.

Insieme al cofondatore rag. Pierluigi D'Angelo (noi due ultimi "rimasti" a dare continuità e salde fondamenta alla grande UPPI) auguro a tutti i Dirigenti e a tutti i piccoli proprietari di leggere in queste pagine della nuova rivista le cronache dei nostri successi e degli obiettivi che raggiungeremo!



LETTERA APERTA | Dal Corriere della Piccola Proprietà Giugno 1988

Caro Ministro,

ricevendoLa nella Civica sede Fiorentina alcuni mesi addietro quale rappresentante dell'amministrazione comunale, Le espressi, ancora convinte, parole di pauro per l'opera di ricercatore e giurista, responsabile del convegno di studi Pontremolesi che nell'occasione si andava celebrando.

Le conferme che lei mi dette nell'occasione stento a ritrovarle nelle anticipazioni che, spero non ben interpretate, rilevo dalla stampa, in ordine al contenuto della nuova normativa sulle locazioni che Lei intenderebbe attuare.

Mi riferisco in particolare al tentativo, pare da Lei auspicato, di eliminare il principio della finita locazione dalla normativa condenda, introducendo il contratto a tempo indeterminato e il recesso per giusta causa.

Noi su questo, sig. Ministro, siamo contrari e fermamente. Non ci importa che vengano introdotti meccanismi di "giusta causa" anche estesi! Essi rappresentano sempre l'eccezione nel rapporto, non possiamo quindi ammettere che la locazione abbia un inizio e non un termine (nemmeno in caso di morte del conduttore essendo ormai acquisito il principio della trasferibilità del titolo perfino al convivente).

Sig. Ministro, come giurista non può sfuggirle la considerazione che anche nel diritto la durata di ogni atto convenzionale di somministrazione è elemento fondamentale.

Introdurre un siffatto negativo meccanismo è pericoloso per la salvaguardia dei principi giuridici del nostro ordinamento e comunque è norma ovviamente evidentemente incostituzionale. Sono certo che converrà sulle argomentazioni esposte, e Le confermo ogni collaborazione che già l'avv. Mannino in commissione Le sta offrendo.

Con molte cordialità e stima.

Gilberto Baldazzi - Presidente Nazionale dell'UPPI

EDITORIALE | Da Informa casa Luglio 2007

Cari amici,

dopo alcuni anni di interruzione riprende la pubblicazione della RIVISTA NAZIONALE della UPPI che si affianca alle altre curate da alcune sedi provinciali.

Si è ritenuto che la enorme diffusione della nostra organizzazione in tutto il territorio nazionale e le conquiste faticosamente ottenute in oltre trent'anni di costante difesa dei diritti della categoria (per tale impegno UPPI ha ottenuto il riconoscimento statale) rendono doveroso istituire un punto di riferimento per le sedi locali e per i nostri associati onde creare quelle sinergie necessarie per affrontare il difficile momento conseguente ad una politica non certo favorevole ai piccoli risparmiatori e per aiutare gli stessi a districarsi in una normativa di non facile interpretazione.

I temi da affrontare sono numerosi.

Con una serie di "subdoli" provvedimenti il nuovo governo, tradendo le PROMESSE ELETTORALI di diminuzione della tassazione del bene casa, l'ha invece aumentata ed ha preso il via la revisione delle rendite catastali con aumenti che renderanno problematico pagare le imposte che si fondano sul criterio "CATASTALE" e sul valore dei beni e non, come sarebbe logico, sul reddito degli stessi.

Bisogna poi vigilare attentamente per evitare che il libero mercato locativo, faticosamente ottenuto dopo anni di assurdo regime vincolistico, non venga annullato in adesione a spinte demagogiche di alcuni componenti estremisti dell'attuale compagine governativa.

E' stato poi recentemente varato l'ennesimo blocco delle esecuzioni degli sfratti in favore di alcune categorie ritenute disagiate e reintrodotti nuovi istituti di graduazione contro i quali è doveroso sollevare eccezioni di incostituzionalità ed assumere le opportune iniziative a livello politico.

Non si può infine, consentire che la "SICUREZZA DEGLI EDIFICI" e dei servizi condominiali (ascensori in particolare) venga ulteriormente trascurata dai nostri governanti e che sia ancora diffusa una cultura "retriva" che impedisca ed ostacoli la eliminazione delle barriere architettoniche e, quindi, una migliore qualità della vita di soggetti "inabili" per ragioni di salute o per anzianità.

Il 2007 deve, pertanto, essere l'anno di ulteriori conquiste normative e sociali per cui è da augurarsi una sempre crescente adesione dei cittadini alla nostra associazione per conferirle la forza essenziale per competere con chi vuole invece attentare ai diritti fondamentali di uno stato democratico.

Giacomo Carini - Presidente Nazionale



Dal passato, nel presente, al futuro. Evviva l'UPPI!

È il mio primo editoriale da Presidente, forte l'emozione, ma la carica impone lucidità e così sarà!

Potrei esordire con "Ciak, silenzio, si gira", ma questo non è un film, è la storia, la nostra storia che ci ha visto nascere cinquanta anni fa, grazie alla lungimiranza di chi ci ha preceduto e di chi ha proseguito, mantenendo la toldà di comando ben salda.

Nasce spontaneo un grande affettuoso abbraccio virtuale a tutti coloro i quali hanno partecipato e stanno in questo momento partecipando ad una nuova pagina di storia.

Quando mi riferisco alla nuova pagina, non intendo ovviamente snaturare o tradire i nostri valori fondanti, non sia mai, ma un movimentismo più vivace, un'ambizione di vedere crescere l'UPPI mi deve essere consentito, ci deve essere consentito.

Un percorso più moderno, più aperto ai social, più attento alla vita politica è cosa indispensabile ed inderogabile. Al passo con i tempi!

Su questo, mi pare, che le decisioni prese, dopo una nube tempestosa che ha segnato l'ultimo nostro Congresso vadano verso questo percorso, ho ragione nel ritenere che quella nube si stia diradando e che il clima sia in fase di miglioramento.

Tra noi non ci sono nemici, semmai passioni e convinzioni che possono portare a confronti anche aspri, ma il buonsenso come sempre accaduto prevale.

Come Presidente ascolterò sempre le opinioni di tutti, non riterrò l'eventuale dissenso cosa negativa, ma cercherò sempre di guadagnare la fiducia di tutti, onorando il ruolo che democraticamente mi è stato assegnato.

La mia presidenza non sarà un ruolo da

ricoprire, ma un compito da svolgere. Siamo agli inizi di una grande prova che i piccoli proprietari sono chiamati a rispondere e si chiama "Casa Green". Un apparato complesso di norme che porterà da qui in breve ad interventi di ristrutturazione di un patrimonio immobiliare che in Europa, anzi, nel mondo abbiamo solo noi italiani.

La nostra presenza sarà determinante, il destino di milioni di italiani è motivo di una nostra discesa in campo senza precedenti e dovremo trasformare dal punto di vista sindacale,



Avv. Fabio Pucci
Presidente Nazionale UPPI

il sacrificio economico in un'opportunità, supportata da incentivi fiscali.

Il patrimonio immobiliare italiano è importante ed i piccoli proprietari lo sono ancora di più e l'attuale Governo ne è consapevole.

L'UPPI ha sempre sostenuto l'investimento immobiliare come la scelta più valida, anche e soprattutto come fonte di reddito.

È curioso che gli altri paesi europei, tra questi si è sempre distinta la "city londinese", hanno sempre preferito l'inve-

stimento mobiliare a quello immobiliare, guardando con sussiego le decisioni dei piccoli proprietari italiani.

Incredibile, ma vero, da uno studio da Canada Life è emersa una controtendenza ed i giovani del Regno Unito fanno affidamento sulle case di proprietà e che la ricchezza accumulata attraverso le proprietà immobiliari sono le principali fonti di reddito negli anni della pensione.

Gli altri paesi stanno seguendo a ruota. Da cinquant'anni sosteniamo l'importanza dell'investimento immobiliare, oggi abbiamo avuto un riconoscimento, anche se indiretto, internazionale. Ma questo non ci deve distogliere dagli altri argomenti che oggi sono sul tappeto, tra questi l'inflazione incontrollata, che sta provocando aumenti di prezzi di mercato, riducendo il potere di acquisto.

La maledetta guerra che ha provocato dei rincari energetici condizionando la crescita economica.

E per ultimo l'atteggiamento della BCE che ha fatto innalzare i tassi di interesse, inducendo le famiglie ad investire meno e risparmiare di più con il conseguente aumento dei tassi dei mutui. È cresciuto l'eurirs, su cui si basano i tassi fissi, ed è cresciuto l'euribor che risponde ai tassi variabili.

Siamo in fase di grande allerta ed al Governo bisogna richiedere, almeno per la prima casa, delle soluzioni di contenimento, maggiori di quelle vigenti.

Ho trattato solo alcuni dei temi che ci vedranno sicuramente protagonisti, e sarà necessario l'aiuto di tutti, soprattutto delle nostre sedi, baluardo sicuro dei nostri iscritti che ho l'onore di rappresentare.

La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile

Il testo approvato il 14 marzo 2023 dal Parlamento europeo prevede che tutti gli edifici residenziali dovranno essere in classe energetica E entro il 2030 e, entro il 2033, in classe energetica D. Secondo l'Unione Europea, infatti, il parco immobiliare europeo è responsabile del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas serra dell'Europa. Uno studio dell'Enea ci mostra che oltre la metà degli edifici residenziali italiani, il 56,9%, ovvero 6 immobili su 10, appartengono alle classi energetiche G e F, ossia quelle meno elevate. Solo il 16,5% ricade nella classe E, l'11,3% nella classe D e un bassissimo 7,1% nella classe A. Secondo le stime dell'Enea circa 11/12 milioni di case, pari a circa il 74% del patrimonio residenziale, avrebbero una classificazione inferiore alla classe D. In Italia, dunque, due case su tre dovrebbero essere oggetto di ristrutturazione. Alcuni edifici saranno oggetto di esonero, come ad esempio le abitazioni unifamiliari al di sotto dei 50 mq, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi l'anno, gli edifici dei centri storici, gli edifici vincolati dai Beni Culturali o di interesse pubblico, ricadenti nella proprietà del Governo centrale destinati a scopo di difesa. L'U.P.P.I. da sempre tutela la piccola proprietà immobiliare ed è proprio da questo punto di vista che intende guardare e analizzare la situazione. Ognuno auspica un Paese con un consumo energetico basso, indipendente rispetto a Paesi esteri e in grado di salvaguardare l'ambiente, ci pare che la transizione verde non possa, al giorno d'oggi, essere messa in discussione, tuttavia è necessario riflettere seriamente sulle conseguenze che il metodo scelto dalla Unione Europea

per attuarla scatenerà sulla situazione economica, finanziaria e bancaria del Paese. Chiunque argomenti, contro tale tentativo di riflessione, che le associazioni di categoria si oppongono tout court alla trasformazione energetica è, per noi, in malafede. Tralasciamo dunque coloro che intendono affossare il dibattito con tali ridicole affermazioni, non avendo nessuna possibilità di apportare elementi costruttivi al dibattito e soffermiamoci sul fatto che, in tale delicatissima situazione, è necessario trovare una



Dr. Jean-Claude Mochet

Segretario Generale Nazionale UPPI

modalità di attuazione rispettosa di interessi legittimi che hanno tutti diritto di esistere e di sopravvivere. Per l'U.P.P.I., a seguito di tale selvaggia attuazione della direttiva, nel nostro Paese si avrà una perdita di valore degli immobili e un crollo del valore di mercato. Inoltre, l'aumento della domanda per le materie prime necessarie alle ristrutturazioni farà salire alle stelle i prezzi dei materiali, oltre a generare una sostanziale mancanza di imprese e professionisti disponibili sul mercato, con con-

seguente aumento del rischio di speculazioni, questo genererà un più basso livello della qualità dei lavori e un aumento dei costi delle ristrutturazioni che ricadrà direttamente sulle famiglie.

Il timore dell'U.P.P.I. è, inoltre, quello di veder sorgere una super-IMU sulle seconde case di classe energetica non a norma e addirittura sulle prime case energeticamente più inefficienti. Saranno dunque penalizzate le famiglie che già adesso, dopo la crisi economica ante pandemia e quella generata dalle scellerate politiche di blocco produttivo del Paese, attuate durante l'ondata del Covid, sono in forte difficoltà economica.

A questo si aggiunga anche il danno ambientale, perché sarà ben presto evidente che tale piano di ristrutturazione è inattuabile e che proprio chi dice di essere paladino della transizione energetica è invece colui che adesso ne sta scrivendo il necrologio. Non si capisce per quale motivo non si possa guardare pragmaticamente alla cosa e ricorrere ad un piano attuativo realmente realizzabile, invece di perseverare su una strada che non solo non gioverà al Paese, ma neanche all'ambiente.

Nello specifico, secondo l'U.P.P.I., l'Unione Europea avrebbe dovuto tenere conto della peculiarità italiana indicando al Governo di avviare un piano serio di riqualificazione che prevedesse la graduale ristrutturazione annuale di una percentuale ragionevole di immobili, ad esempio del 2%, fornendo le risorse e gli incentivi necessari al fine di tutelare il valore del patrimonio immobiliare restante, nonché il mercato immobiliare, il sistema bancario e le nostre piccole e medie imprese.



Mediazione e condominio, dal 30 giugno nuove regole e amministratori più autonomi

Semplificazione sì ma con giudizio

Semplificazione sì ma con giudizio. Tra poco più di un mese, il 30 giugno 2023, entrerà in vigore la riforma della mediazione (inserita nella riforma Cartabia, Dlgs 149/2022) e i condòmini si stanno rendendo conto ora che l'amministratore acquisterà molta autonomia nella gestione dell'istituto. In sostanza, nella disciplina attuale, i proprietari vengono consultati a ogni passo (e questo rappresentava certamente un ostacolo alle decisioni rapide, tanto che spesso la mediazione si incagliava e si passava al giudizio, con notevole dispendio di tempo e denaro). La procedura è ormai collaudata: la legittimazione a partecipare dell'amministratore è subordinata a una delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Dato che spesso non c'è tempo per convocare l'assemblea, scatta una prima proroga. Poi, sempre che le trattative si svolgano in modo celere e lineare, occorre una nuova assemblea con la stessa maggioranza per la decisione finale. Ma se l'assemblea respinge e la mediazione riprende, come accade, ecco che la soluzione conciliativa si allontana sempre più e una delle parti rinuncia. È proprio per questo che la riforma Cartabia ha

disposto che l'amministratore possa avviare e gestire la mediazione sino alla proposta finale.

Il nuovo articolo 5 ter del Dlgs 28/2010 (inserito, appunto dal Dlgs 149/2022) precisa infatti che "L'amministratore del condominio è legittimato ad avviare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale



Dr. Saverio Fossati
Giornalista

contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa".

Dal 30 giugno, quindi (per tutte le mediazioni che avranno inizio da quella data) l'amministratore è rappresentante legale del condominio senza una vera investitura iniziale e ha il dovere professionale di ottenere un risultato utile per i condòmini. È chiaro che questa autonomia sarà un banco di prova delle capacità dei professionisti ma anche una causa delle tensioni che possono esplodere quando la proposta di mediazione non ottenga il favore di tutti. La mancanza di una partecipazione più diretta di tutti i proprietari alla formazione della conciliazione può facilitare il formarsi di un dissenso. Come rimediare? È chiaro che il professionista dovrà informare costantemente e con speciale attenzione tutti i condòmini (soprattutto via mail), evidenziando i progressi o le battute d'arresto nelle trattative in modo da ottenere un consenso informale alle sue mosse. Questo modo di procedere dovrebbe essere suggerito e concordato dai proprietari stessi, che si fanno così parte attiva, e il voto finale in assemblea sarà molto più meditato e privo di scelte dettate da animosità irrazionale, cosa che invece si verifica spesso proprio per mancanza d'informazioni.

Allegato

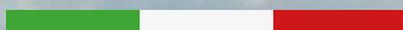


UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

U P P I

MAGAZINE

Padova



Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
di Padova



N°1 Luglio 2023

La cosiddetta "cedolare secca" è una forma di tassazione alternativa per i redditi da locazione ad uso abitativo che può rappresentare un'ottima opportunità per i proprietari di immobili che decidono di affittare a canone concordato. Infatti l'originale e poco allettante aliquota del 19% è stata progressivamente ridotta per arrivare all'attuale 10%.

Per beneficiare di questa agevolazione fiscale il canone di locazione non può essere stabilito liberamente, ma deve rispettare i limiti previsti dall'Accordo Territoriale sottoscritto nel singolo comune dalle Organizzazioni Sindacali. Tuttavia non è applicabile in tutti i casi: è riservata ai contratti di locazione stipulati nei Comuni con carenze abitative e quelli con essi confinanti, nei Comuni capoluogo di provincia ed in quelli dichiarati ad alta tensione abitativa dal CIPE.

Nella nostra Provincia solamente Padova, Abano Terme e Selvazzano Dentro hanno tali requisiti previsti in origine per l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10%.

Successivamente il Decreto Legge 47/2014 ha stabilito che l'aliquota agevolata del 10% può essere applicata anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni dichiarati in stato di emergenza per calamità naturale i entro i 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 oppure per eventi sismici nel corso dell'anno 2016.

Questa novità legislativa è particolarmente interessante per i proprietari di immobili situati nella provincia di Padova, dove numerosi comuni sono stati dichiarati in stato di emergenza per calamità naturale nel quinquennio precedente l'entrata in vigore del DL 47/2014.

In questo caso, i proprietari di immobili possono usufruire della cedolare secca al 10%



Cedolare secca al 10%

Silvio Barbiero parla dei contratti di locazione a canone concordato e delle opportunità anche per i comuni calamitati



Avv. Silvio Barbiero

Presidente UPPI Padova



oltre alla riduzione del 25% dell'IMU prevista per tutti i contratti di locazione a canone concordato.

Non tutte le amministrazioni comunali sono a conoscenza di questa possibilità o, temendo di perdere una parte del gettito IMU, non chiedono alle Organizzazioni Sindacali di sottoscrivere un accordo territoriale per il proprio Comune. Proprio su questo tema, rispondendo alla nostra richiesta di Consulenza giuridica 1/2023, la Direzione Regionale del Veneto dell'Agenzia delle Entrate ha confermato la possibilità di stipulare contratti a canone concordato, cedolare secca al

10% e IMU ridotta anche nei "comuni calamitati" in cui non ci sia un accordo territoriale, seguendo il percorso previsto dalla vigente normativa.

Il consiglio di UPPI Padova?

Il primo passo è quello di verificare se il Comune in cui si trova il proprio immobile è tra quelli che possono beneficiare dell'aliquota al 10%, quindi occorrerà valutare quale sia il comune "demograficamente omogeneo" cui fare riferimento per la stipula di un contratto di locazione a canone concordato, che dovrà essere correttamente registrato e attestato per godere delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa.



La sicurezza condominiale e la ricarica dei veicoli elettrici

UPPI Padova risponde alla domanda delle domande: le batterie al litio sono pericolose?

Con l'aumento dei veicoli a trazione elettrica, la sicurezza degli edifici risente di una maggiore esposizione ai rischi di incendio legati alla ricarica delle batterie di questi mezzi.

Ecco la domanda che ultimamente tutti si pongono: le batterie al litio comportano dei rischi?

Il New York Times ha riportato di recente una statistica che afferma come nel corso dei primi 11 mesi del 2022, ci sia stato un aumento nel numero degli incendi di automobili alimentate da batterie al litio rispetto all'anno precedente. Questi dati sembrano confermare l'esistenza di seri rischi per la sicurezza antincendio legati alle batterie e ai loro caricabatterie.

In Italia, le autorimesse con una superficie maggiore a 300 metri quadri sono sottoposte al controllo dei Vigili del Fuoco ed al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) che deve

documentare la presenza e la corretta installazione di stazioni di ricarica all'interno dell'edificio in questione. Il rispetto della normativa è importante sia per evitare multe e sanzioni sia per garantire la sicurezza all'interno dell'edificio e per ogni aspetto risarcitorio in caso di danni a persone o cose.

Le caratteristiche da rispettare

Le stazioni di ricarica devono rispettare le caratteristiche tecniche previste dalla Circolare nr. 2 del 5/11/2018, protocollo nr. 15000 del Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile e come tali devono essere incluse nella documentazione a supporto della richiesta di rilascio o di aggiornamento del Certificato Prevenzione Incendi.

Le caratteristiche tecniche e documentali menzionate sono fondamentali per

assicurare una corretta installazione e gestione di qualsiasi punto di ricarica, anche in edifici che non sono sottoposti alla sorveglianza dei Vigili del Fuoco. Tali pratiche rappresentano un modello di riferimento per garantire la sicurezza antincendio e prevenire potenziali rischi in caso di malfunzionamenti delle apparecchiature di ricarica.

Se una stazione di ricarica "abusiva", installata in un edificio privato, causasse un incidente, il proprietario o l'inquilino dell'immobile in cui si trova potrebbe affrontare seri problemi di responsabilità civile. Nel caso di utilizzo di impianti non conformi o non dichiarati, l'assicurazione difficilmente coprirebbe i danni causati, specialmente se il danno fosse causato da dolo o colpa grave. Ecco perché è fondamentale che le stazioni di ricarica siano installate e gestite correttamente, in conformità con le norme e le regolamentazioni applicabili.

Il nostro primo suggerimento è di contattare la propria amministrazione condominiale e concordare le necessarie attività sia per la regolarizzazione degli impianti eventualmente già installati sia per la corretta installazione di nuove stazioni di ricarica, a prescindere dalle dimensioni dell'autorimessa condominiale. In questo modo, si eviteranno problemi legali e si garantirà la sicurezza dell'edificio e dei suoi occupanti.

Ing. Nicola Varotto
Consulente Tecnico UPPI Padova



IMU e abitazione principale

Che cosa cambia dopo la sentenza 209/2022 della Corte Costituzionale?

A cura della redazione di UPPI Padova



La recente sentenza 209/2022 della Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13 comma 2 del DL 201/2011 nella parte in cui richiedeva la residenza anagrafica e la dimora abituale non solo del proprietario ma anche del suo nucleo familiare per considerare un immobile "abitazione principale". Questa decisione ha importanti conseguenze retroattive, poiché le decisioni dei "giudici delle leggi" devono essere applicate anche nei giudizi in corso. In particolare, la sentenza ha stabilito che **il requisito dell'abitazione prin-**

cipale sussiste anche se due coniugi risiedono e hanno dimora abituale ciascuno nel proprio immobile. Tuttavia, rispetto alla residenza anagrafica, la prova della "dimora abituale" deve essere confermata da contratti o fatture relativi alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, connessione o di ogni altro servizio "ripetitivo" che, appunto, dimostrano il requisito dell'abitalità.

Quali sono i requisiti temporali per la richiesta di rimborso?

È importante ricordare che le richieste di rimborso per somme versate a tito-

lo di IMU e non dovute in base all'incostituzionalità della norma abrogata devono essere presentate "entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione" come previsto dall'art. 1 comma 164 della l. 296/2006. Quanto pagato "senza contestazioni" può essere oggetto di richiesta di rimborso sino a 5 anni precedenti la richiesta stessa mentre se.

Tuttavia, i criteri per determinare il momento da cui far decorrere il termine di cinque anni sono alternativi. La tesi maggioritaria suggerisce di far decorrere il termine dalla data del versamento. Pertanto, se il versamento è stato effettuato in passato e non è stato oggetto di giudizio poiché l'avviso di accertamento non è stato impugnato, il rimborso non sarà possibile. Allo stesso modo, se il rimborso è stato richiesto ma la sentenza di rigetto è diventata definitiva, la richiesta di rimborso non sarà più possibile.

In sintesi, la recente sentenza della Corte Costituzionale ha cambiato le regole ai fini IMU che definiscono l'"abitazione principale" anche se provare la dimora abituale può essere complesso e i tempi per richiedere il rimborso sono limitati.

Una attenta valutazione con il proprio fiscalista è il presupposto per ogni eventuale azione di rimborso, da portare avanti quando sono elevate sia le cifre in gioco che la speranza di successo.

Se sei un proprietario immobiliare nella provincia di Padova, puoi richiedere una consulenza gratuita presso l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari di Padova. Fondata nel 1977, l'associazione ha l'obiettivo di tutelare e promuovere gli interessi della proprietà immobiliare attraverso servizi di assistenza, consulenza legale, fiscale e tecnica. I nostri esperti saranno a tua disposizione per rispondere a tutte le tue domande.

La direttiva che affossa il valore delle nostre case

La recente approvazione della Direttiva dell'Unione Europea sta generando dibattiti. Parla UPPI Padova

In queste settimane sta suscitando molte discussioni la notizia dell'approvazione della Direttiva dell'Unione Europea che mira a "forzare" la riqualificazione energetica degli immobili residenziali per promuovere la sostenibilità ambientale.

Secondo questo nuovo discusso provvedimento, gli immobili che non rispetteranno i nuovi standard, non potranno essere oggetto di compravendita o locazione.

Ma cosa comporterà davvero questo obbligo? Chi dovrà sostenere i costi delle ristrutturazioni necessarie? Quali saranno i finanziamenti, sia europei che dei singoli paesi membri, di cui potranno usufruire i "forzati" della ristrutturazione? Queste sono solo alcune delle domande che si stanno ponendo molti attori del settore immobiliare, tra cui UPPI Padova.

Questo provvedimento, che prevede per il 2030 la classe energetica E e per il 2033 quella D, avrà impatti importanti sugli edifici di classe G che secondo l'Istat in Italia rappresentano il 15% del

patrimonio immobiliare residenziale (1,8 milioni su un totale di 12 milioni).

Accanto a numerose deroghe ed esclusioni è previsto che ogni Paese membro possa chiedere alla Commissione di adattare la normativa ed i suoi obiettivi a particolari categorie di edifici residenziali, tenendo conto delle caratteristiche di fattibilità tecnica ed economica di ogni intervento. UPPI segue con attenzione l'evoluzione di questa normativa che passa anche attraverso il vaglio dei singoli Governi nazionali, per evitare regole calate dall'alto e sostenendo una politica ragionata e misurata che favorisca il diritto all'abitare sostenibile, evitando le conseguenze negative di misure contorte e irragionevoli.

"Si tratta di una direttiva che - ha dichiarato il Segretario di UPPI Padova, Pierroberto Barbiero - deve tener conto della diffusione della piccola proprietà nei singoli paesi che, soprattutto in Italia, è uno dei motori economici e dell'abitare, vista la cronica carenza delle politiche pubbli-

che in tal senso."

La riqualificazione energetica degli immobili è un tema di grande importanza, sia dal punto di vista ambientale che economico, ma deve essere affrontata con azioni ponderate, nel vantaggio di tutti.

Se sei un proprietario immobiliare nella provincia di Padova e sei interessato a migliorare l'efficienza energetica della tua proprietà, ti consigliamo di richiedere una consulenza presso l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari di Padova. Oltre a fornire assistenza, consulenze e servizi in ambito legale, fiscale e tecnico per la difesa della proprietà immobiliare, UPPI Padova è impegnata a monitorare gli sviluppi della normativa europea per la riqualificazione energetica degli immobili. In questo modo, ci assicuriamo di tenere costantemente aggiornati i nostri associati.

Dr. Carlo De Luca
Tesoriere UPPI Padova



Storia di una sinergia vincente

Vi raccontiamo l'accordo territoriale sulle locazioni a canone concordato a Padova

A cura della redazione di UPPI Padova

Nel corso del 2022, UPPI si è impegnata a mantenere vivo l'accordo territoriale per la città di Padova, in scadenza triennale.

Proprio per questo ha programmato un fitto calendario di incontri con le altre associazioni firmatarie dell'accordo in scadenza, coinvolgendo anche il Comune di Padova, l'ESU, l'ente per il diritto allo studio della Regione Veneto,

e le associazioni che rappresentano gli studenti dell'Università di Padova.

L'obiettivo di UPPI era quello di garantire la prosecuzione del percorso avviato con la legge 431/98, che ha contribuito a regolamentare in modo puntuale e condiviso le tematiche relative all'essere locatore o inquilino.

Il nuovo accordo, frutto di un grande lavoro da parte di tutto lo staff di UPPI Padova, ha migliorato e chiarito alcuni aspetti, come ad esempio l'ampliamento delle fattispecie in capo a locatore/conduttore che consentono locazioni transitorie o la definizione di criteri certi per l'individuazione delle superfici esclusive in caso di locazione parziale.

"Il lavoro è stato lungo ma alla fine ha portato i suoi frutti - ha detto Silvio Barbiero, Presidente di UPPI Padova - Grazie al Comune di Padova siamo riusciti ad ottenere ulteriori agevolazioni Imu per i proprietari che locano immobili a canone non superiore all'85% del massimo consentito."

Nei propositi di UPPI, infatti, grazie a questo ulteriore incentivo è auspicabile siano immessi sul mercato immobili sino ad ora sfitti, incentivando il passaggio dall'idea del contratto libero a quella del contratto concordato (che consente notevoli agevolazioni fiscali in primis la cedolare secca al 10%).

"Si tratta di un traguardo importante - ha dichiarato in conferenza stampa Francesca Benciolini, Assessora con delega alle Politiche Abitative del Co-

mune di Padova - L'emergenza abitativa a Padova è molto forte come in molte altre città italiane. La sinergia tra le parti coinvolte nella tutela della proprietà immobiliare è fondamentale. D'altra parte o la nostra città su questi temi si raccorda e si trova e ragiona insieme sulle possibili soluzioni oppure le soluzioni non si trovano". La sinergia tra le varie associazioni è stata molto evidente tanto da meritare il plauso dell'Amministrazione Comunale. "UPPI Padova ha fatto una grande parte - ha detto ancora l'Assessora - Sappiamo che Padova da questo punto di vista è una città complessa, che è fatta di tante componenti: universitarie, i sindacati degli inquilini e quelli dei locatori. Mettere insieme tutte queste realtà non è facile. Ma ci siamo riusciti."

Silvio Barbiero ricorda che questo nuovo accordo non si sarebbe potuto raggiungere "se il Comune non avesse dato il suo appoggio nella rimodulazione dell'Imu, una tassa a dir poco odiosa."



Guarda l'intervista integrale a Silvio Barbiero e all'Assessora Francesca Benciolini



Cedolare secca: la sospensione della facoltà di aggiornare il canone di locazione

UPPI Padova ci parla dei dubbi sul recupero dell'incremento ISTAT dopo l'uscita dalla "cedolare secca"



Se è chiaro che scegliendo la "cedolare secca" il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, pur se previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente, qualche dubbio sorge nel caso di revoca, che il proprietario può legittimamente esercitare alla scadenza di ogni annualità, dell'opzione medesima.

Infatti il tenore letterale dell'articolo 3 comma 11 del D Lgs. 23/2011 stabilendo che per tutta la durata dell'opzione "è sospesa la facoltà di chiedere gli aggiornamenti del canone" pone alcuni dubbi sulla sorte del canone di locazione alla revoca della cedolare secca.

L'Agenzia delle Entrate ha "chiarito" che, in caso di revoca dell'opzione, l'adeguamento del canone possa essere applicato decorsa la prima annualità e non nell'annualità del ritorno al regime fiscale ordinario, giustificando tale orientamento con

una sorta di prolungamento automatico degli effetti dell'opzione che non sembra tener conto del significato del termine "sospendere" utilizzato dal nostro legislatore.

Anche la misura dell'aggiornamento, dopo l'uscita dalla cedolare secca, è stata oggetto di chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate, che ha sempre rigettato la tesi secondo cui gli "aggiornamenti sospesi" durante l'opzione, possano essere recuperati in termini percentuali all'uscita dalla stessa.

In pratica la **sospensione** della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, citata nella norma, è stata equiparata dall'Agenzia delle Entrate alla **rinuncia** a tale facoltà, con buona pace di chi sostiene la precisione della lingua italiana.

La revocabilità del regime opzionato ad ogni annualità induce a sostenere che dopo la revoca sia corretto applicare tutti gli incrementi ISTAT maturati ma "sospesi" durante l'opzione per la cedolare secca, ovviamente senza poter chiedere all'inquilino di

integrare il pagamento di canoni già corrisposti, ma permettendo di considerare ai fini della determinazione del nuovo canone anche le percentuali degli incrementi semplicemente "sospesi" durante l'opzione per la cedolare secca.

Per evitare errori o rischi nella gestione della locazione e nella scelta del regime fiscale, è consigliabile richiedere una consulenza contrattualistica a UPPI Padova. Gli esperti di UPPI Padova forniscono ogni anno agli associati migliaia di consulenze giuridiche, fiscali, notarili, condominiali assicurative, tecniche, contrattualistiche, energetiche e sulla sicurezza, tutte utilissime per cogliere le opportunità oppure per evitare o gestire le criticità a cui può andare incontro qualsiasi proprietario immobiliare o chi vuole diventarlo.

Dr. Pierroberto Barbiero
Segretario UPPI Padova





UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

sostiene

Senti Chi Parla!

ODV

CENTRO DI REGISTRAZIONE DEL LIBRO PARLATO



PRODUZIONE AUDIOLIBRI
PER NON VEDENTI



LETTURA RIVISTE MENSILI



AUDIOGUIDE

www.sentichiparla.org



Radio
Senti Chi Parla



ESTRATTI DA RIVISTE MENSILI



RACCONTI

radiosentichiparla.org

Usa
il codice fiscale

92183120283

Sostieni
Senti Chi Parla
con il tuo **5X1000**



Le novità del Superbonus dopo la conversione in legge del DL 11/2023

Dopo un lungo e travagliato percorso parlamentare è stato convertito in legge il D.L. n. 11/2023 – Legge di conversione n.38/2023 – Il cosiddetto decreto “blocca crediti”, è stato convertito con diverse novità rispetto al testo originario, accogliendo in parte i numerosi suggerimenti proposti da varie organizzazioni, rappresentanze di categoria ed associazioni, tra le quali l’UPPI. Ricordiamo che il D.L. 11/23 era intervenuto in maniera perentoria a far data dal 17/02/2023 annullando di fatto le possibilità, prima concesse, di detrazione del superbonus 110%, con successiva facoltà di cessione del credito ad altri soggetti o di richiesta di applicazione dello sconto fattura, derivanti dalle detrazioni per gli interventi di risparmio energetico ex artt. 119/121 del D.L. 34/2020. Il decreto si proponeva nella sostanza di raggiungere una serie di obiettivi quali: evitare un eccessivo indebitamento delle pubbliche amministrazioni, vietando alle stesse di acquistare crediti maturati in ambito di interventi edilizi - contrastare le frodi che erano via via cresciute nel settore degli interventi edilizi, disponendo a partire dal 17/02/23 il blocco della cessione dei crediti maturati e degli sconti fattura, pur prevedendo un regime transitorio per chi aveva già iniziato i lavori (a tale riguardo il Direttore dell’Agenzia delle Entrate aveva riferito nell’audizione alla Commissione Finanze della Camera del 02/03/2023 che erano stati individuati crediti di imposta irregolari per importi pari a 9 miliardi di euro)- assicurare maggiori certezze agli acquirenti dei crediti predeterminando e riducendo le ipotesi in cui gli stessi avrebbero potuto assumere una re-

sponsabilità solidale con il cedente, tali assicurazioni potrebbero sbloccare i vecchi crediti incagliati che le imprese non riuscivano più a cedere. Vediamo a questo punto quali sono le principali novità introdotte in sede di conversione. Sono state innanzitutto delineate le varie fattispecie per le quali è ancora possibile esercitare



Dr. Gianni Cavallero
Presidente Commissione
Fiscale Nazionale UPPI

l’opzione per lo sconto fattura o per la cessione del credito. Sono state in via prioritaria confermate le previsioni di deroga al blocco di cessione/sconto fattura già stabilite dall’art.2 commi 2 e 3 del decreto n. 11/2023 nel testo originario, vale a dire le casistiche inerenti le opzioni per le cessioni/sconto crediti relative alle spese sostenute per gli interventi per i quali in data antecedente al 17/02/2023 fosse stata presentata la Cila (per interventi diversi da quelli effettuati da condomini) e, per gli interventi che riguardano invece i condomini, risultati adottata la delibera assembleare e presentata la Cila in data anteriore all’entrata in vigore del decreto. Analoga conferma

vale anche per gli interventi di recupero edilizio o di efficienza energetica per i quali alla data del 16/02/2023 risultò presentata la richiesta del titolo abilitativo o siano iniziati i lavori ove non è richiesto tale titolo. In sede di conversione è stata accolta la richiesta formulata anche dall’Upipi per cui, nei casi della cosiddetta “edilizia libera” (ad esempio la sostituzione della caldaia) e nell’ipotesi in cui siano già stati pagati degli acconti, tramite appositi bonifici emessi prima del 17/02/2023, o siano stati stipulati degli accordi vincolanti tra le parti per la fornitura di beni e servizi (attestati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio) non scatta il blocco alla cessione/sconto fattura dei crediti. Sono state altresì inserite delle nuove previsioni per le quali il blocco non trova applicazione, quali le spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, le spese per il recupero degli immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatesi dalla data del primo aprile 2009, le spese per gli immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatesi dal 15/09/2022 nella regione Marche. Un’ ulteriore deroga al blocco opera per gli edifici unifamiliari, sempre che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% degli interventi previsti, in questa ipotesi la detrazione del 110% può essere utilizzata per tutte le spese sostenute entro il 30/09/2023. Per quanto concerne infine le modalità di spesa dei bonus edilizi è stata allargata la possibilità di poter scegliere l’utilizzo in compensazione tramite modello F24 del credito, in 10 rate annuali anziché in 4 od in 5, per chi ha esercitato l’opzione per la cessione/sconto entro il 31/03/2023. Tale possibilità consentirà tra l’altro ai fornitori che hanno concesso lo sconto in fattura di ampliare la capienza di utilizzo dei crediti ricevuti, allungandone il periodo di fruizione e consentendo pertanto in parallelo di sbloccare i crediti incagliati.

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)

I riflessi condominiali

Le CER sono un servizio diretto a condividere collettivamente energia rinnovabile prodotta localmente da privati (anche condomini), aziende, pubbliche amministrazioni. L'ipotesi interessa i condomini ai sensi degli artt. 1120 c. 2 n. 2 c.c. e 1122 bis cc secondo le seguenti situazioni:

1. decisioni del condominio coordinate con l'utilizzo singolo;
2. ripartizione dei costi;
3. consumo condominiale dell'e.e. prodotta;
4. consumo da parte dei singoli condomini;
5. utilizzo dell'e.e. non consumata;
6. partecipazione alla CER.

La novella al condominio del 2012 ha introdotto le due citate disposizioni che distinguono, quindi, tra un intervento condominiale ed un intervento singolo. Sulla seconda delle due disposizioni è recentissimamente intervenuta la Cass. con l'arresto del 17/01/23 n. 1337: A questo punto, quindi, si pone il problema del confronto tra i due distinti diritti. Pacifico che, se il condominio interviene occupando il lastrico o suddividendo l'area tra i condomini, non sorgerà problema alcuno. Tuttavia come si coniuga l'eventuale occupazione che il singolo faccia dell'intero lastrico solare o della sua maggior parte. Ciò qualora il condominio non eccepisca o contesti alcunchè, ferma la pre-

scrizione di modalità o l'imposizione di cautele e salvo il decoro architettonico, laddove, in un secondo momento, il condominio voglia occupare il lastrico. Ne sorge, evidentemente, il contrasto tra l'occupazione già avvenuta da parte del singolo e la pretesa condominiale. La questione è aperta e andrà risolta.

2. La realizzazione di impianti condominiali è soggetta, ex art. 1120 comma



Aw. Ladislao Kowalski
Coordinatore C.S.G. UPPI

2 c.c., alla metà del valore dell'edificio ed alla maggioranza dei partecipanti all'assemblea (art. 1136, c. 4). Trattandosi di delibera assembleare relativa a interventi di natura comune, la stessa è obbligatoria anche nei confronti dei dissenzienti ex 1° comma dell'art. 1137 cc. "...le delibere prese dall'assemblea a norma degli artt. Precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini...";

3. L'energia elettrica prodotta dall'impianto condominiale, sarà autoconsumata in sito dal condominio con il conseguente beneficio a favore dell'intera compagine condominiale;

4. L'e.e. in eccedenza potrebbe essere ripartita fra i condomini. I beneficiari corrisponderanno al condominio il prezzo stabilito. Il ricavato andrà accreditato ai condomini (compresi gli utilizzatori singoli) per le rispettive quote di proprietà millesimale.

Per l'autoconsumo collettivo il condominio, per le somme percepite dal G.S.E., provvederà nel seguente modo "...saranno attribuite a ciascun condomino, in base ai criteri stabiliti dalle delibere assembleari..." (risoluzione 12/03/21 n. 18/E);

5. L'e.e. in esubero costituisce una "sopravvenienza" condominiale della quale il condominio potrà sporre.

6. Si pone il problema della decisione condominiale di partecipazione alla CER. Si può sostenere che la stessa sia ricompresa nelle competenze dell'assemblea condominiale nell'ambito, più generale, di approvazione del rendiconto.

Estratto dell'articolo "LE CER, COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI, I RIFLESSI CONDOMINIALI" pubblicato sul sito www.anadimm.it

Superbonus e bonus edilizi

Direttiva Europea case green prospettive e programmazione degli interventi

Il 14 marzo 2023 il Parlamento Europeo ha approvato la direttiva "case green" – revisione della direttiva EPBD sulla prestazione energetica degli edifici. Questo provvedimento, ha l'obiettivo di aumentare il tasso di riqualificazione degli edifici, ridurre i consumi e le emissioni entro il 2030, e raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. Il testo approvato prevede: Classe E per gli edifici residenziali entro il 2030 e classe D entro il 2033. I sistemi di riscaldamento a combustibili fossili saranno vietati dal 2035. Questo provvedimento avrà effetto anche sui bonus edilizi, in quanto gli Stati membri dell'Unione Europea non offriranno più incentivi per l'installazione di caldaie individuali che utilizzano questo tipo di combustibili. Tra gli edifici esclusi dagli obblighi previsti dalla direttiva, ci sono i monumenti, gli edifici dal significativo valore storico o architettonico, i luoghi di culto, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi l'anno e gli immobili di edilizia sociale. I dati forniti dall'ENEA relativi all'utilizzo del Superbonus 110%. aggiornati al 31/3/2023 ci informano che oltre la metà degli edifici residenziali italiani pari al 56,9% appartengono alla classe G e F ossia quelle meno elevate. Solo il 16,5% ricade nella classe E l'11,3% nella classe D e un 7,1% nella classe A. Sempre secondo le stime dell'Enea circa 11/12 milioni di case pari al 74% del patrimonio edilizio residenziale avrebbero una classificazione inferiore alla

classe D. I principali interventi per i quali il superbonus è stato utilizzato sono relativi all'isolamento dell'involucro, alla sostituzione di infissi e alla sostituzione di impianti di climatizzazione con pompe di calore elettriche e sistemi ibridi. Con l'approvazione del



Ing. Paolo Morini
Presidente Commissione
Urbanistica Nazionale UPPI

testo negoziale della Direttiva sulla case green ci saranno maggiori costi per le ristrutturazioni a fronte di un incremento di efficientamento energetico. Quindi da un lato il programma di un contenimento energetico previsto dalla Direttiva Europea e dall'altro la necessità di realizzare quanto prescritto senza pesare economicamente sull'economia dei proprietari non può comportare una rivisitazione e un coordinamento dell'intero panorama delle agevolazioni fiscali rivedendo altresì le norme che disciplinano at-

tualmente il conseguimento dei vari bonus. Dovranno essere quindi previste in forma strutturale aliquote di detrazione in maniera tale che il lungo periodo possa fungere da calmiera contro la lievitazione dei prezzi, con la facoltà di raggiungere lo scopo di migliorare il patrimonio edilizio programmando l'intervento secondo la disponibilità delle imprese e della fornitura dei materiali senza creare una domanda superiore all'offerta che, come noto, non può che generare un incremento dei prezzi per le ristrutturazioni. Non si può prescindere quindi da una programmazione a lungo termine sino al 2033 con norme chiare e con le semplificazioni richieste a livello normativo sia per procedura che per quanto riguarda la conformità urbanistica tenendo conto delle incongruenze ancora in essere fra le agevolazioni fiscali dei bonus, i disposti del DPR 380/01 e il Decreto semplificazioni. Dovrà seguire lo sblocco dei crediti incagliati per permettere agli operatori del settore di intraprendere altre commesse e nel contempo rivedere le scadenze di vari bonus tenendo presente le scadenze previste dalla direttiva europea individuando aliquote che permettano la realizzazione delle varie iniziative di riqualificazione energetica con norme strutturali sino alla data del 2033. La programmazione con norme chiare, con aliquote dei bonus razionalizzate con le dovute semplificazioni dovrà tenere altresì conto del fatto che il costo degli interventi non può ricadere sulla economia dei piccoli proprietari immobiliari. Quanto sopra si rende necessario in quanto le norme che hanno originato gli interventi per il superbonus sono state di difficile interpretazione con decreti correttivi successivi e numerose interpretazioni sia dell'Agenzia delle Entrate che dell'ENEA.

Revisione del DPR 380/01 per rendere possibile la riqualificazione del patrimonio immobiliare costruito negli anni del boom edilizio

Il Combinato disposto degli artt. 34, 34bis, 36 e 49 del DPR 380 non permette di eseguire qualsiasi tipo di lavoro in presenza di difformità edilizie oltre i limiti di tolleranza indicati dal DPR. Nonostante il Decreto Semplificazioni abbia svincolato la possibilità di ottenere i benefici fiscali per la riqualificazione energetica dalla dichiarazione della legittimità urbanistica del fabbricato, risulta possibile presentare la Cilas per i soli lavori relativi al 110 %. Restando però impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento, è possibile che la P.A., in presenza di difformità edilizie, possa intervenire e fermare i lavori fino a quando non si ottiene il permesso in sanatoria. In pratica il decreto semplificazioni ha risolto il problema fiscale ma non ha risolto il problema della procedura edilizia, lasciando nell'incertezza la possibilità di proseguire i lavori.

La questione non è di poco conto perché i rilievi sempre più approfonditi sui condomini, hanno, in molti casi, messo in luce difformità che non rientrano nella tollerabilità e nella casistica dell'art.34 bis del DPR. Se si supera la tolleranza che permette di ottenere il permesso di costruire in sanatoria (art.36) tutto il fabbricato rimane illegittimo col risultato che, se un fabbricato o una unità immobiliare risultano illegittimi, non è possibile presentare alcuna pratica di lavori edilizi (giurisprudenza consolidata).

Inoltre dall'entrata in vigore del DPR 380/2001 pochissimi proprietari hanno verificato la legittimità del proprio immobile in relazione all'intero fabbricato; molti di loro, quindi, hanno usufruito delle agevolazioni fiscali sia per lavori sui singoli immobili che per lavori condominiali nell'inconsapevolezza delle difformità esistenti. L'art.49 del DPR 380 però non lo permetteva.

Se vi fosse una verifica da parte



Ing. Valerio Lastrucci
Dirigente Nazionale UPPI

dell'A.E. si innescherebbe un contenzioso enorme.

E' utile sottolineare che moltissime di queste difformità non sono abusi edilizi degni di nota, sono state eseguite in corso d'opera, in moltissimi casi sono state "cerziorate" con certificati di abitabilità rilasciati da tecnici comunali; certificati che per prassi sopperivano alla presentazione di un

progetto a consuntivo.

Ma non è tutto. Per effetto dell'art. 34 le difformità accertate che non rientrano nella tollerabilità devono pagare una sanzione molto pesante per ottenere una sorta di assoluzione penale che però non rappresenta un PdC in sanatoria.

Molti degli immobili con queste difformità sono stati compravenduti anche decine di volte con il risultato che l'ultimo proprietario, se viene accertata la difformità, si troverebbe a pagare sanzioni penali senza ottenere la legittimità edilizia (art.34). (ogni commento è superfluo)

Cosa fare?

Da quanto sopra si può concludere che DPR 380/01 il è assolutamente irragionevole perché mette sullo stesso piano difformità lievi e di prassi costruttiva, riscontrabili nella quasi totalità degli edifici costruiti fino agli anni 2000, con quelle che possono essere considerate abusi edilizi e degne di essere perseguite. Se si vuole rendere possibile la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, L'UPPI ritiene che è necessario superare l'attuale normativa. L'eccessiva rigidità del DPR potrà essere risolto intervenendo sul combinato disposto degli artt. 9-bis, 34, 34 bis, 36 e 49 del DPR 380/2001.

La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio

Il discrimine tra i diritti e gli obblighi del singolo condomino e quelli del condominio

Una delle questioni che ha di recente occupato gli operatori del diritto condominiale è stata la gestione delle irregolarità edilizie nel condominio. La vicenda è divenuta di attualità dalla entrata in vigore del Superbonus, meglio noto come 110% poiché, almeno in una prima fase era obbligatorio accertare lo stato legittimo del fabbricato per le parti condominiali. Ma chi si deve fare carico della eliminazione delle difformità e con quali procedure? Come sempre accade nel condominio la risposta non è semplice né univoca.

Infatti, come noto, seppure tra interpretazioni discordanti possiamo affermare che il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica, la cui volontà si forma collettivamente, tramite delibere. Peraltro, a motivo della assenza di personalità giuridica discende che esiste spesso tensione tra il diritto del singolo condomino e la volontà del condominio che si forma in delibera. E ciò non attiene soltanto alla ovvia considerazione che il singolo deve accettare la volontà della maggioranza se essa non è assunta in modo illegit-



Avv. Marco Gaito
Dirigente Nazionale UPPI

timo o viziato da eccesso di potere, ma come in questo caso, attiene alla circostanza che alcuni diritti sono e restano nella sfera unilaterale volitiva del singolo condomino o quanto meno concorrente con il condominio. Il caso all'esame ne costituisce esempio. Infatti se il condominio in quanto tale, ha potestà decisoria in ordine alla scelta di sanare un abuso e delle modalità per provvedervi, è pure vero che tra pronunzie altalenanti ora della Cassazione, ora del Tar ognuno dei condomini dovrebbe avere anche individualmente poteri e

responsabilità conseguenti. In effetti recenti pronunzie, hanno escluso la responsabilità dell'amministratore indicando invece nei singoli condomini i titolari di poteri, obblighi e sanzioni conseguenti all'accertamento delle irregolarità edilizie (Tar Lombardia n. 1764/2019, Tar Campania n. 3005/2020). Tuttavia proprio il Tar Campania nel 2022 argomentando dalla recente giurisprudenza della Cassazione che ha riconosciuto la autonoma legittimazione passiva dell'amministratore di condominio (Cass. 12622/2010 e Cass. 23940/2019) cambia tutto ed afferma che l'amministratore in quanto legittimato passivo per legge può essere destinatario di un provvedimento di demolizione emesso dall'ente pubblico così ribaltando il precedente orientamento. La Cassazione afferma poi con recente provvedimento 7884/2021 che l'amministratore ha la legittimazione attiva anche senza mandato assembleare per il ripristino dello stato legittimo del fabbricato condominiale, in quanto ciò rientra nel potere di compiere gli atti conservativi delle parti condominiali. Si potrebbe dire che sono cose diverse la legittimazione processuale dalla titolarità degli obblighi e dei poteri. Resta però difficile pensare che a fronte della affermata ed inevitabile titolarità dei diritti in capo ai singoli condomini non corrisponda anche la conseguente legittimazione a ricevere i relativi provvedimenti amministrativi. La diatriba è in piena evoluzione. Resta il fatto che quando si parla di condominio, una qualche certezza sarebbe gradita.



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974

CONVEGNO

in memoria dell'Avv. Carlo Morseletto

La casa sotto stress tra requisiti energetici e irregolarità edilizie: le soluzioni per la piccola proprietà

Venerdì 26 maggio 2023 ore 14.45 - 18.30

Museo Civico di Palazzo Chiericati - Salone d'onore

Piazza Matteotti n. 37/39 **VICENZA**

Programma



14.45 Registrazione partecipanti

15.00 Introduzione

Avv. Rossella Morseletto

Presidente UPPI Vicenza

Avv. Fabio Pucci

Presidente Nazionale UPPI

15.15 Saluti delle Autorità

On. Alberto Gusmeroli

Presidente della Commissione Attività produttive,
Commercio e Turismo della Camera dei Deputati

Sen. Erika Stefani

Segretario della Presidenza del Senato
Membro della Commissione Giustizia del Senato

Sen. Pierantonio Zanettin

Vicepresidente della Commissione Politiche
dell'Unione Europea del Senato

On. Alessandra Moretti

Membro della Commissione per l'ambiente, la sanità
pubblica e la sicurezza alimentare del Parlamento Europeo

On. Nicola Procaccini

Membro della Commissione per l'ambiente, la sanità
pubblica e la sicurezza alimentare del Parlamento Europeo

Dr. Enrico Di Pol

Direttore Provinciale Agenzia Entrate Vicenza

Moderatore

Dr. Saverio Fossati giornalista

15.40 **Arch. Francesco Causone**

Professore Associato Politecnico di Milano
Il progetto di ricerca "URBEM" per la creazione di un
database nazionale di archetipi edilizi sui consumi
energetici

16.00 **Avv. Ladislao Kowalski**

Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI
La riqualificazione del patrimonio immobiliare dei
piccoli proprietari per finalità sociali, studentesche
e di mobilità sul territorio

16.20 **Avv. Marco Gaito**

Dirigente Nazionale UPPI
La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio

16.40 **Ing. Paolo Morini**

Presidente Commissione Urbanistica UPPI
Bonus edilizi: tra sostenibilità e riqualificazione del
patrimonio immobiliare

17.00 **Ing. Valerio Lastrucci**

Dirigente Nazionale UPPI
La necessità di modificare il Testo Unico sull'edilizia per
consentire la riqualificazione energetica degli edifici

17.20 **Dr. Gianni Cavallero**

Presidente Commissione Fiscale UPPI
Il Superbonus e le novità sulla cessione dei crediti
fiscali dopo la conversione in legge del DL 11/2023

17.40 **Dr. Jean-Claude Mochet**

Segretario Generale UPPI
La direttiva europea sull'efficiamento energetico:
ricadute sul valore del patrimonio immobiliare e sui
valori degli italiani

18.00 **Question Time**