



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

# UPPI

MAGAZINE

**Speciale Abruzzo**

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

**Le comunità energetiche**

**Autonomia abitativa e proroga delle agevolazioni**

**L'acquisto con i benefici "prima casa"**

**Flaiano, abruzzese a Roma**

N°1 Luglio 2023

# Sommario

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 3  | <b>Il messaggio augurale del Direttore di UPPI magazine</b><br>di Gilberto Baldazzi                            | 12 | <b>L'acquisto con i benefici "prima casa"</b><br>di Pasquale Melino   |
| 4  | <b>Dal passato, nel presente, al futuro. Evviva l'UPPI!</b><br>di Fabio Pucci                                  | 13 | <b>Flaiano abruzzese a Roma</b><br>di Carla Tiboni  |
| 5  | <b>La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile</b><br>di Jean-Claude Mochet                  | 15 | <b>Le novità del Superbonus dopo la conversione in legge del DL 11/2023</b><br>di Gianni Cavallero  |
| 6  | <b>Mediazione e condominio, dal 30 giugno nuove regole e amministratori più autonomi</b><br>di Saverio Fossati | 16 | <b>Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)</b><br>di Ladislao Kowalski  |
| 8  | <b>Le comunità energetiche</b><br>di Maria Elena Cirillo   | 17 | <b>Superbonus – bonus edilizi</b><br>di Paolo Morini  |
| 9  | <b>Autonomia abitativa e proroga agevolazioni</b><br>di Maria Chiara Rapino                                    | 18 | <b>Revisione del DPR 380/01 per rendere possibile la riqualificazione del patrimonio immobiliare costruito negli anni del boom edilizio</b><br>di Valerio Lastrucci |
| 10 | <b>Le sorti della casa familiare dopo la separazione</b><br>di Anna Pia Fiocca                                 | 19 | <b>La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio</b><br>di Marco Gaito   |
| 11 | <b>Affitti brevi, b&amp;b, locazioni ad uso turistico</b><br>di Lorenzo Cirillo                                |    |   |



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 estesii! 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.

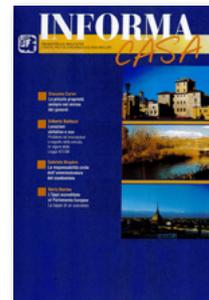
Con una serie di "subdoli" provvedimenti il nuovo governo, tradendo le PROMESSE ELETTORALI di diminuzione della tassazione del bene casa, l'ha invece aumentata ed ha preso il via la revisione delle rendite catastali con aumenti che renderanno problematico pagare le imposte che si fondano sul criterio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

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-

seguito 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 rappresenta 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 attivare 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.

# REGIONE ABRUZZO





## Transizione energetica e riduzione dell'inquinamento

# Le comunità energetiche

L'esigenza di avere una economia più moderna, sostenibile ed efficiente sotto il profilo del risparmio delle risorse disponibili del pianeta e della possibilità del loro riuso ha indotto la Commissione Europea a delineare nel dicembre 2019 una strategia di crescita che mirasse dapprima alla riduzione e quindi all'azzeramento dell'attuale livello di inquinamento. Obiettivo da raggiungere entro il 2050 attraverso l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili.

Quale strumento principale di attuazione del progetto grande rilievo viene dato alle Comunità Energetiche (CER). La comunità energetica è un ente collettivo con il quale più soggetti, enti pubblici locali, aziende, attività commerciali o cittadini privati, si associano per dotarsi di infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili principalmente ai fini dell'autoconsumo, riducendo così la dipendenza energetica dal sistema elettrico nazionale.

Il vantaggio delle comunità energetiche sta proprio nella possibilità per i suoi componenti di ottenere un elevato risparmio economico grazie alla riduzione dei costi dell'energia ed alla possibilità di poter godere degli incentivi previsti per la loro costituzione ed alle varie agevolazioni fiscali. Ma i vantaggi sono anche e soprat-

tutto ambientali, in quanto l'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia riduce le emissioni di gas ad effetto serra.

La costituzione di una comunità energetica non è particolarmente complessa. Non è prevista una particolare forma giuridica, ma in considerazione degli scopi e della funzionalità della stessa le forme più indicate sembrano essere quelle di una cooperativa o di un'associazione non riconosciuta, entrambe senza scopo di lucro, nel senso che non deve perseguire l'obiettivo di realizzare utili per i soci, anche se ne può derivare per gli stessi un beneficio sotto forma di un risparmio di spesa. L'oggetto dell'attività del nuovo ente è la produzione dell'energia attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili che, ad oggi, è prevalentemente costituita dai pannelli solari fotovoltaici e termici.

In buona sostanza le comunità energetiche aggregano più soggetti capaci di autoprodurre energia mediante impianti fotovoltaici vicini tra loro, anche se non installati nello stesso edificio, ma necessariamente appartenenti alla stessa cabina primaria. Le cabine primarie sono le installazioni elettriche che trasformando la tensione dell'energia elettrica in un livel-

lo più basso consente la distribuzione dell'energia elettrica dalla rete di trasmissione o di distribuzione all'utente finale. Nella costituzione della CER bisogna tener presente che se è vero che ogni partecipante riceverà energia dalla stessa cabina primaria, è altresì vero che il criterio di vicinanza tra loro non è decisivo per poter affermare con certezza l'appartenenza alla stessa cabina; tale accertamento è possibile solo con la pubblicazione della mappa da parte dei distributori.

Il ricorso all'utilizzo dei pannelli fotovoltaici ha anche spinto il legislatore a semplificare l'iter urbanistico-amministrativo per la loro installazione, apportando modifiche al T.U. sull'urbanistica n.38/2001; l'installazione dei pannelli fotovoltaici è oggi considerata opera di manutenzione ordinaria con l'effetto che la stessa può avvenire senza la richiesta di alcuna autorizzazione amministrativa, fermo restando la ricorrenza di tutti gli altri requisiti.

Anche l'Abruzzo con la L.R. n.8 del 17.05.2022 è intervenuta in materia per definire e promuovere le Comunità energetiche. E' prevista la partecipazione delle imprese, ma solo se questa attività non costituisce l'attività industriale o commerciale principale; i Comuni possono promuovere la costituzione di una comunità energetica ma, al fine di favorire l'adesione di soggetti pubblici e privati, dovranno osservare uno specifico protocollo d'intesa predisposto dalla Giunta regionale; sono inoltre previste azioni regionali di promozione e sostegno finanziario per lo sviluppo delle Comunità.

Si osservano già i primi effetti di tale movimento con Comuni che hanno già promosso la costituzione delle CER, ma la speranza è che possano ben presto entrare a regime assorbendo delle quote di mercato dell'energia sempre più vaste. Si tratta di una nuova cultura del vivere e consumare sostenibile.

**Ing. Maria Elena Cirillo**  
Consulente UPPI Pescara

## Le agevolazioni “prima casa under 36”

# Autonomia abitativa e proroga agevolazioni

Il decreto legge n. 73/2021 (decreto “Sostegni bis”) ha introdotto agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni per l'acquisto della “prima casa”. La legge di bilancio 2023 ha prorogato di un anno le agevolazioni che, pertanto, si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023. La norma prevede che per le compravendite non soggette a Iva, l'agevolazione consiste nell'esenzione del pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale; per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, vi è il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore. Il credito spettante può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; oppure utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato; può essere utilizzato in compensazione tramite modello F24. Possono beneficiare dell'agevolazione i giovani che non hanno ancora com-

piuto i 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato ed hanno un indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro annui, calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica; in buona sostanza per gli atti stipulati nel 2023, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2021.

Ovviamente per poter usufruire della descritta agevolazione devono sussistere anche i requisiti previsti per usufruire dell'agevolazione “prima casa”: quindi il richiedente deve stabilire la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile; non essere titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, con le stesse agevolazioni “prima casa”.

In tale ultimo caso è possibile comunque usufruire dell'agevolazione solo nel caso di vendita dell'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Gli immobili ammessi al beneficio sono gli stessi previsti per le agevolazioni “prima casa”: A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (abitazioni di tipo economico), A/4 (abitazioni di tipo popolare), A/5 (abitazione di tipo ultra popolare), A/6 (abitazione di tipo rurale), A/7 (abitazioni in villini), A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Gli stessi benefici si applicano per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile principale: C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (garage) e C/7 (tettoie), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria e destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita ma possono beneficiarne gli immobili acquistati all'asta.

Il regime sanzionatorio varia a seconda che venga accertata l'“insussistenza” delle condizioni e dei requisiti per usufruirne o di “decadenza” dalle stesse agevolazioni e se trattasi di mancanza dell'agevolazione “prima casa” ovvero solo l'insussistenza dei requisiti previsti specificamente per le agevolazioni “prima casa under 36”.

**Dr.ssa Maria Chiara Rapino**  
Consulente UPPI Pescara



## Immobile e diritto di famiglia

# Le sorti della casa familiare dopo la separazione

La separazione di una coppia comporta normalmente anche la cessazione della convivenza tra i coniugi con conseguente assegnazione, in presenza di figli, della casa familiare, fonte di una delle variabili di maggiore conflitto tra le parti.

Si stima che nel nostro Paese una elevata percentuale di famiglie, dati Censis indicano tra il 70% e 80%, è proprietaria dell'immobile nel quale vive. L'assegnazione della casa familiare è disciplinata dall'art. 337-sexies C.C., secondo cui *"il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli"*. Si tratta pertanto di un istituto volto alla tutela degli stessi, ancorché il destinatario della assegnazione sia un genitore.

E' pacifico che si possa procedere ad assegnazione solamente se vi sono figli conviventi, siano essi minorenni o maggiorenni non ancora autosufficienti economicamente. La separazione senza figli non può prevedere l'assegnazione della casa coniugale al coniuge non proprietario, che resterà quindi nella disponibilità giuridica e materiale del legittimo proprietario. Nell'ipotesi in cui i coniugi senza figli siano comproprietari dell'immobile, non potendo il giudice assegnare la casa in modo esclusivo ad uno di essi, nel caso di disaccordo è necessario procedere alla divisione dell'immobile. L'assegnazione della casa familiare è un diritto di godimento tipico del diritto di famiglia, non trattandosi di un diritto reale, nè assimilabile al diritto di abitazione di cui all'art. 1022 Codice Civile: l'unico scopo è quello di determinare quale genitore, nell'interesse dei figli, dovrà continuare ad abitare con loro nella casa familiare.

In caso di locazione della casa coniugale, la durata di questa resta determinata dal contratto e, salvo diversi accordi tra le parti, continuerà a pagare il canone di locazione solo il coniuge che rimarrà ad abitare nella casa. L'unica modifica contrattuale prevista dalla legge è la successione nel contratto del genitore assegnatario, prevista dall'art. 6 della L.

comodato stesso.

Nel caso in cui i coniugi stiano pagando il mutuo della casa coniugale, saranno entrambi obbligati a continuare a pagare le rate del mutuo fino all'estinzione.

Il coniuge assegnatario perde il diritto al godimento della casa familiare qualora non abiti o cessi di abitare stabilmente nell'immobile, o conviva more uxorio, o contragga nuovo matrimonio. Il provvedimento di assegnazione della casa familiare o di revoca sono trascrivibili e opponibili ai terzi (ossia agli acquirenti dell'immobile), il diritto di abitare la casa coniugale da parte del coniuge assegnatario può essere opposto ai terzi entro i nove



392/1978: *"nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo."*

Nei casi di comodato l'assegnazione serve unicamente a determinare il genitore che ha diritto a continuare ad abitare nella casa, mentre il titolo di utilizzo dell'immobile continua a trovare la sua fonte nel contratto di

anni dalla pronuncia giudiziale. Oltre i nove anni dalla data di assegnazione della casa il diritto può essere fatto valere nei confronti dei terzi solo nel caso in cui il provvedimento sia stato precedentemente trascritto.

**Avv. Anna Pia Fiocca**  
Consulente UPPI Abruzzo

# Affitti brevi, b&b, locazioni ad uso turistico



Dopo le difficoltà del settore generate nel 2020 dalla pandemia da Covid-19, il 2021 in particolare è stato teatro di una nuova tendenza per il turismo con la preferenza verso gli alloggi privati.

Le locazioni di breve durata, o assimilabili, hanno visto una crescita esponenziale, data dalla prospettiva per i proprietari di poterne ricavare un maggior reddito insieme ad una maggiore disponibilità dell'immobile non più vincolato a contratti di lunga durata.

Tale esigenza ha generato uno sviluppo di formule locative non sempre chiare che il legislatore ha dovuto spesso rincorrere per evitare abusi ed evasione fiscale.

Si parla oggi, e spesso in modo errato, di affitto breve, B&B, locazioni ad uso turistico, casa vacanze, affittacamere, locazioni ad uso transitorio, apparentemente simili ma con riflessi fiscali e giuridici diversi e rilevanti.

Gli **affittacamere** sono considerati strutture ricettive imprenditoriali assimilati alle aziende, sia dal punto di vista fiscale che organizzativo. Per aprire un affittacamere è quindi necessaria una partita IVA, l'iscrizione presso la Camera di Commercio, la presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

I **bed and breakfast**, invece, sono strutture ricettive gestite da privati in

forma non imprenditoriale, spesso a conduzione familiare, in appartamenti con un numero di camere e letti limitati, sulla base di leggi regionali di settore o di regolamenti comunali specifici. L'alloggio deve avere al massimo da 3 a 6 camere debitamente arredate, per un massimo di 6/20 posti letto.

Le **locazioni transitorie** sono invece regolate dalla legge n. 431/98, hanno durata minima di sei mesi e massima di 18 ma devono rispondere ad una serie di requisiti previsti dalla legge in quanto sono finalizzate a soddisfare esigenze transitorie di una delle parti e mal si conciliano con le esigenze turistiche, proprio per la loro durata.

Il contratto di **locazione turistica**, escluso dalla legge n. 431/98, art.1, c. 2, lettera c), di riforma delle locazioni ad uso abitativo ha espressamente escluso dalla riforma gli alloggi dati in affitto, in tutto o in parte, per finalità esclusivamente turistiche, che viene tecnicamente definito come "contratto di locazione transitorio per finalità turistica", ed è regolato dagli articoli 1571 e seguenti del C.C..

Per **locazioni brevi**, che sono in forte espansione, devono intendersi, in base a quanto disposto dall'art. 4, c. 1, del D.L. n. 50/17, quei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. E la durata massima del pernottamento è di 30 giorni annui per ogni soggetto su uno stesso immobile.

Il diffondersi di tale sistema ha nuovamente indotto il legislatore ad intervenire con la L. n. 178/20, disponendo che vi è presunzione di **attività di natura imprenditoriale dell'operazione**

**nel caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 "appartamenti"** per ciascun periodo di imposta. Gli effetti sono rilevanti, perché in tal caso il locatore dovrà necessariamente assumere le vesti di imprenditore con tutte le relative conseguenze.

Anche l'Agenzia delle Entrate è recentemente intervenuta con provvedimento del 17.03.2022 stabilendo che anche per gli Affitti Brevi inferiori a 30 giorni, per i quali non è previsto l'obbligo di registrazione, esiste dal 2023 l'obbligo di comunicazione, entro la data del 30 giugno dell'anno successivo alla data di stipula del contratto, dei dati relativi al rapporto locativo intercorso.

Le **case vacanza** sono invece appartamenti o case arredate e dotate di cucina e servizi igienici autonomi, messi a disposizione di turisti ed è considerata a tutti gli effetti una struttura ricettiva extra-alberghiera che può essere gestita sia in maniera imprenditoriale che occasionale da privati.

Nella casa vacanza, il gestore non stipula un contratto di locazione ma un contratto di prestazione di servizi ricettivi con i suoi ospiti, con effetti fiscali rilevanti.

A differenza di un affitto turistico, però, la casa vacanza può offrire servizi accessori agli ospiti quali, ad esempio, cambio della biancheria anche durante il periodo di soggiorno, servizio di pulizia, colazione, e altri servizi. Da ricordare e tener presente, comunque, che ogni Comune prevede requisiti diversi per queste attività. Ad esempio, ogni Comune può prevedere una precisa metratura delle stanze dell'abitazione, la presenza di certificazioni antincendio, oppure un'insegna o ancora altri requisiti.

**Avv. Lorenzo Cirillo**

Presidente UPPI Pescara e Consulente UPPI Abruzzo



# L'acquisto con i benefici "prima casa"

Al fine di favorire a tutti la possibilità di accedere alla proprietà della casa di abitazione sono previste agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" consistenti nella riduzione delle imposte da pagare al momento dell'acquisto. Naturalmente per poter usufruire delle agevolazioni sono previste particolari condizioni sia relative all'immobile oggetto dell'acquisto che al soggetto che intende acquistare.

Per quanto riguarda il primo aspetto va precisato che le agevolazioni si applicano quando il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastali: A/2 (civile abitazione), A/3 (abitazione economica), A/4 (abitazione popolare), A/5 (abitazione ultra popolare), A/6 (abitazione rurale), A/7 (villini), A/11 (abitazioni e alloggi caratteristici dei luoghi). Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze: C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte). In questo caso si può godere delle agevolazioni limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria e la pertinenza deve essere destinata in modo durevole al servizio dell'abitazione principale, acquistata sempre con le agevolazioni "prima casa". L'immobile, inoltre, deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la propria residenza o lavora, ovvero ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro. Se l'acquirente è residente in altro Comune dovrà trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto e la dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Esiste una esenzione specifica soggettiva per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, per il quale non è richiesta la condizione

della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali l'acquirente deve inoltre possedere precisi requisiti.

- non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato
- non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle medesime agevolazioni "prima casa".

E tali condizioni dovevano essere dichiarate dall'acquirente nell'atto di compravendita. Dal 1° gennaio 2016 è possibile usufruire dei benefici fiscali anche da quei contribuenti già proprietari di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Per quanto riguarda le agevolazioni, come detto, queste consistono nella riduzione delle imposte e variano a seconda se si acquista da un **privato o da un'impresa che vende senza applicazione dell'Iva, nel qual caso** l'imposta di registro sarà del 2% anziché del 9%, e le imposte ipotecarie e catastali saranno dovute in misura fissa di € 50,00. **Se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva**, questa sarà dovuta nella misura ridotta del 4% e le imposte ipotecarie, catastali e di registro saranno dovute in misura fissa di € 200,00.

La base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro o quella sul valore aggiunto (4%) è costituita dal prezzo della

cessione. Sull'argomento vi è stato e vi è ampio dibattito per via dell'evasione fiscale che viene realizzata al momento dell'atto di cessione con la dichiarazione di un importo inferiore a quello effettivamente corrisposto. Il legislatore, per porre un freno a tale fenomeno, con L. n. 266/2005 del 23 dicembre 2005, ha introdotto il meccanismo del cd. **prezzo-valore** che è un criterio oggettivo di determinazione della "base imponibile" sul quale applicare l'imposta di registro. Il prezzo-valore risulta così pari al c.d. valore catastale del bene, ricavabile moltiplicando la rendita complessiva del fabbricato – esposto nella visura catastale – per un coefficiente predeterminato, pari a 115,5 in caso di acquisto come prima casa. Va precisato che il meccanismo del prezzo-valore si applica per le compravendite non soggette a Iva. In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110. Ad esempio per una rendita catastale di € 1.000,00 ed il corrispettivo convenuto è di € 200.000,00 se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a:  $1.000 \times 1,05 \times 110 = 111.155$  euro. Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di 2.223,10 euro ( $111.155 \times 2\%$ ).

Al contrario, se non si richiede l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di 4.000 euro ( $200.000 \times 2\%$ ).

Vi è quindi un notevole risparmio e la sicurezza di evitare un possibile accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

**Dr. Pasquale Melino**  
Consulente UPPI Pescara



## Arte e cultura

# Flaiano abruzzese a Roma

A cinquant'anni dalla scomparsa perché si continua a parlare di Ennio Flaiano? Rotocalchi, televisioni, libri. Il satiro solitario ispira ancora belle pagine. E' naturale per noi pescaresi non far cadere una così "rotonda" ricorrenza, trattandosi di uno dei due figli più illustri della città.

Flaiano, uomo del primo Novecento conserva ancora una freschezza di scrittura e una attualità sconcertanti per i temi trattati, nella sua sterminata produzione letteraria, giornalistica e audiovisiva. Come se il mondo si fosse cristallizzato, fosse fermo a cinquant'anni fa. Il tutto velato da una disperazione che a volte nasconde con un'ironia a volte cinica, a volte feroce. In bilico, come John Fante, fra le proprie origini: Pescara, i numerosi colleghi e famiglie che lo hanno ospitato per volere del padre Cetteo, contrappuntati dalle calde estati in riva all'Adriatico e quel senso di desolazione che lo attanagliava quando tornava a casa, dove si sentiva di troppo, tranne che con la madre.

Dall'altra parte, la fascinazione della grande città. Come Fante, quando la cultura wasp, alla quale aspirava di appartenere, invece lo rifiutava (nel caso di Flaiano è Roma la grande tentatrice), si rifugia nella piccola patria, le tradizioni familiari che fino a un minuto prima era disposto ad aborrire: Torricella Peligna per Fante, Pescara per Flaiano.

Questo girovagare fra accettazione e rifiuto va avanti fino agli suoi ultimi giorni. Nelle lettere a Edoardo Tiboni si evince la voglia di riannodare certi fili con la città che solcava in lunghe passeggiate insieme all'amico Pasqualino De Antonis. Ed Edoardo Tiboni, raccogliendo idealmente quel testimone, ha portato avanti sfidando i rovesci della sorte un riconoscimento all'arte di Flaiano con il contributo degli

amici più cari: Suso Cecchi D'Amico in primis, Tonino Guerra, Tullio Kezich, lo sceneggiatore Age e tanti altri che nel corso delle varie edizioni del premio hanno confessato il proprio amore e la propria riconoscenza per l'inventiva di Ennio Flaiano.

«Roma sbracata e casalinga...futile e straziante, materna e implacabile», scrive del Diario notturno. Roma, quintessenza di una società in espansione grazie al boom economico ma che ha scelto pose sguaiate per mettersi in mostra: via Veneto trasformata in una spiaggia con i tanti ombrelloni multicolori. Un ombrellone, un colore, un caffè. Una comunità decisa a esibirsi e a godersi la vita.

Lo scorrere del tempo non sembra aver cambiato le cose. Il boom si è afflosciato da tempo memorabile, ci barcameniamo fra emergenze le più disparate, eppure i luoghi della movida di questa città ci danno la dimensione della rappresentazione di un modus vivendi che si perpetua da mezzo secolo, che è stato recepito e reificato.

Flaiano, con la sua penna acuminata, ora ironica, ora rancorosa, ora distaccata, ma capace anche di trasmettere una grande carica di pietà (l'immenso dolore per la grave malattia della figlia sta lì come un macigno a segnare le sue giornate e la sua creatività) ci ha raccontato e ci continua a racconta-

re una società ansiogena e disperata che cela dietro la rappresentazione di se stessa e i riti mondani, uno smarrimento,, una perdita di rotta esistenziale che travolgerebbe anche un marziano, presto trasformato in un fondale, in una macchietta delle tante che si aggirano per la Città Eterna.

Nella famosa lettera al collega giornalista, Pasquale Scarpitti, ricorda la propria abruzzesità, sottolineando che siamo gente di confine, non sa però se questo confine sia geografico o temporale.

Il moralista Ennio Flaiano dimostra di coglierci ancora una volta. La cucina calda, a seconda degli umori, può essere l'assoluta Pescara della giovinezza contrassegnata dalle imprese dei primi "vitelloni", prelati alla visionarietà di Federico Fellini e il grande spettacolo di Roma quando si esibisce, lasciandosi amare o detestare.

Flaiano è ancora in mezzo a noi, legittimamente, perché la sua chiave di lettura della società non è invecchiata ma anzi ci offre inconsuete sorprese, intuizioni lungimiranti che la dicono lunga sulla grandezza dello scrittore e dell'uomo.

**Avv. Carla Tiboni**  
Presidente Premio Flaiano





UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974

**UPPI PESCARA** | Via Achille Grandi n. 5 – 65121 Pescara – Tel. 085389157 – [uppi.pescara@gmail.com](mailto:uppi.pescara@gmail.com) – [www.uppipescara.it](http://www.uppipescara.it)

**UPPI CHIETI** | Via Cauta n. 18 – 66100 Chieti – Tel. 087141423 – 3333910607 - [uppichieta@gmail.com](mailto:uppichieta@gmail.com)

**UPPI L'AQUILA** | Via Strinella n. 14 – 67100 L'Aquila – Tel. 3454041916 - [info@uppilaquila.it](mailto:info@uppilaquila.it)

**UPPI TERAMO** | Circonvallazione Spalato, 92 – 67100 L'Aquila – Tel. 333 4000150 - [uppiteramo@libero.it](mailto:uppiteramo@libero.it)

**UPPI AVEZZANO** | Via XX settembre n. 13 – 670515 Avezzano (AQ) – Tel. 3336793181 - 0863 455831 - [ddalfo@tin.it](mailto:ddalfo@tin.it)

## ASSISTENZA LEGALE

Consulenza in sede dei professionisti per controversie di carattere immobiliare, pareri ed esame documenti.

## ASSISTENZA IMMOBILIARE

Assistenza per atti di compravendita, donazione, usufrutto e locazioni  
Assistenza per successioni.

## ASSISTENZA FISCALE

Registrazione contratti di locazione e relativi adempimenti.  
Assistenza per adempimenti fiscali (redditi, IVA, Imu, successioni)

## ASSISTENZA CONDOMINIALE

Esame bilanci e ripartizioni spese. Esame verbali e delibere assemblee

## ASSISTENZA TECNICA

Pratiche per concessione edilizia e di autorizzazione in sanatoria.  
Assistenza per pratiche catastali. Stime immobiliari

## ASSISTENZA FINANZIARIA

Assistenza per richiesta mutui per ristrutturazioni e compravendite

# 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 risultava 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](http://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**