



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UPPI

MAGAZINE



Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 1 Maggio 2024

Sommario

3 “Hanno scritto per noi”

4 Editoriale del Presidente Nazionale
di Fabio Pucci

6 Approvata la direttiva europea
sulle case green
di Jean-Claude Mochet

8 L'aggiornamento ISTAT del
canone di locazione nelle
diverse tipologie contrattuali
di Silvio Barbiero

10 U.P.P.I. 50... da Genova a Trieste
(ricordando anche mio padre)
di Manuela Marinelli

12 Un esempio unico di convivenza
transfrontaliera in Europa:
Gorizia – Nova Gorica
di Claudio Figar

14 La ricerca delle case sfitte:
un'indagine dell'U.P.P.I. di Pordenone
di Ladislao Kowalski

16 Affitti brevi turistici:
opportunità e adempimenti
di Paolo Tommasino

17 L'impresa non può invocare il caos
normativo per aver fatto perdere il
bonus facciate al condominio
di Saverio Fossati

18 Direttiva case green
di Paolo Morini

19 L'immobile rivenduto con il
Superbonus fa plusvalenza
di Gianni Cavallero

U.P.P.I. Magazine N° 1/2024



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

Questo numero è stato chiuso il 19/04/2024

A norma dell'art. 7 della legge n. 196/2003 il destinatario può avere accesso ai suoi dati chiedendone la modifica o la cancellazione oppure opporsi al loro utilizzo scrivendo a: U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d'Italia, 11 – 00198 Roma



“Hanno scritto per noi”



Fabio Pucci

Avvocato
Presidente
Nazionale U.P.P.I.



Jean-Claude Mochet

Commercialista
Segretario Generale
U.P.P.I.



Silvio Barbiero

Avvocato
Presidente
U.P.P.I. Padova



Manuela Marinelli

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



Claudio Figar

Presidente provinciale
U.P.P.I. Gorizia



Ladislao Kowalski

Avvocato
Presidente provinciale
U.P.P.I. Pordenone



Paolo Tommasino

Avvocato
Presidente provinciale
U.P.P.I. Udine



Saverio Fossati

Giornalista



Paolo Morini

Ingegnere
Presidente Commissione
Urbanistica



Gianni Cavallero

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



Editoriale del Presidente Nazionale



Avv. Fabio Pucci

Presidente Nazionale U.P.I.

Il 2024 rappresenta per l'U.P.I. una data significativa, non solo per l'importante evento che si terrà tra poco tempo a Genova, dove tutte le "Delegazioni U.P.I." si incontreranno per celebrare i 50 anni del nostro sindacato che ha dimostrato come la grandezza può derivare dalla semplicità e dalla dedizione ed abnegazione che i Dirigenti hanno dimostrato, partendo dalla prima sede di Genova per arrivare poi alle 100 sedi, ormai veri e propri baluardi del territorio nazionale.

Non bisogna mai dimenticare, a parte qualche rarissimo episodio, quanto lavoro dai Dirigenti U.P.I., quanta pazienza è il caso di dirlo, viene profusa

quotidianamente con una professionalità rigorosa a tutela dei piccoli proprietari.

Ogni delegazione racconta una storia ed insieme queste storie creano il ricco tessuto connettivo del nostro sindacato.

In un mondo che spesso celebra l'importante ed il grandioso, è altresì corretto riconoscere il valore intrinseco delle nostre sedi, dei nostri Dirigenti e del personale tutto.

A tutti va rivolto il mio più caloroso, grazie!

Ma riprendo dagli argomenti che sono sul tavolo datato 2024.

Il primo a cui mi riferisco è il cosiddetto "Piano Casa" e gli argomenti che all'interno sono stati trattati, mi riferisco in particolare alla riforma della Disciplina Edilizia Urbanistica, alla semplificazione dei procedimenti di recupero del patrimonio immobiliare di natura pubblica, alla cooperazione pubblico/privata in materia di edilizia residenziale e sociale,

e così via, ma uno campeggia perché lo abbiamo voluto con insistenza e finalmente è stato recepito nella sua totalità.

Ovviamente, sto parlando della regolarizzazione per le mini difformità edilizie o irregolarità strutturali degli immobili: una nostra vittoria!

Va ribadito, per coloro i quali pensassero sempre agli ormai obsoleti condoni edilizi, che questa è una misura etica, giusta ed equa che permetterà a milioni di incolpevoli piccoli proprietari di ottenere la cosiddetta "giustizia urbanistica" e la conseguente serenità d'animo.

Ribadisco, che quello che viene chiamato "abuso", nasce, spesso, da progetti sbagliati, da certificazioni irreperibili, e per i quali l'incolpevole piccolo proprietario ne viene a conoscenza dopo anni, al momento della vendita immobiliare o da procedure passate come il superbonus o da quelle future per le "Case Green".

La scelta del Ministro, speran-

do in una conclusione positiva, ma ne sono certo, è lungimirante.

Il 2024 ci vedrà anche coinvolti nella richiesta reiterata dell'allargamento a tutti i Comuni d'Italia dell'opzione della cedolare secca, così come l'introduzione della cedolare secca per gli immobili ad uso diverso dall'abitazione. Questa ormai è divenuta improcrastinabile, anche perché decine e decine di negozi ed attività commerciali stanno chiudendo e questa scelta potrebbe essere un contributo per ridare fiato ad un comparto in grande difficoltà.

Saremo ogni giorno su questi problemi. Ma non solo, il 2024 dovrebbe essere l'anno in cui tutte le associazioni, maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare dovrebbero, sempre nella loro autonomia, fare fronte comu-

ne, magari costruendo, per la prima volta, una piattaforma di richiesta consistente nella cosiddetta *"Advocacy Politica"*, sull'attualissimo argomento delle Case Green.

Come si dice l'unione fa la forza, ma soprattutto saremmo portatori di una esperienza temporale ed operativa locale e nazionale che nessun dicastero potrà mai avere!

L'adozione del cosiddetto *"Piano Nazionale"* prevede interventi di ristrutturazione importanti che verranno definiti in termini di percentuale della superficie dell'involucro dell'edificio oppure in termini del valore dell'edificio. Soluzioni complicatissime che non possono non vedere coinvolte le associazioni dei piccoli proprietari.

Chi meglio delle associazioni che per anni e su tutto il ter-

ritorio nazionale, avendo contatti quotidiani con i piccoli proprietari e con i loro problemi, possono fornire al Governo quei dati e quelle conoscenze imprescindibili per la conclusione dell'ambizioso progetto delle Case Green?

Bene!

Queste sono le battaglie per cui i nostri Padri Fondatori hanno deciso di istituire nel 1974 la prima sede dell'U.P.P.I. e noi dobbiamo proseguire con gli stessi valori e con lo stesso spirito del motto della grande nave Amerigo Vespucci, gloria italiana e che recita: *"Non chi comincia ma quel che persevera"*, che vuol dire che è importante cominciare un'esperienza, ma è di fondamentale importanza perseverare con costanza e tenacia, come state facendo tutti voi.

Arrivederci a Genova!

L'UNIONE FA LA FORZA

Diventa **UN ASSOCIATO UPPI** o **RINNOVA**
LA TUA TESSERA per sostenere la

PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



Approvata la direttiva europea sulle **case green**



Dr. Jean-Claude Mochet

Segretario Generale Nazionale U.P.P.I.

Il 12 marzo scorso la plenaria del Parlamento europeo a Strasburgo ha definitivamente approvato la direttiva europea sulla casa green, nota con l'acronimo di "EPDB" Energy Performance of Building Directive.

I Paesi europei avranno due

anni di tempo per recepirla. La norma è leggermente ammorbidita rispetto alla prima versione e gli obblighi slittano al 2050 con molte esenzioni.

Tuttavia, permangono molti dubbi e molti vincoli: almeno il 16% degli edifici pubblici con le peggiori prestazioni andrà ristrutturato entro il 2030 e il 26% entro il 2033. Per le abitazioni private si applicherà un obiettivo di riduzione del consumo energetico del 16% dal 2030 e del 20-22% entro il 2035. Ogni Stato potrà decidere se esentare alcune tipologie di

immobili come gli edifici storici, agricoli, militari e quelli utilizzati solo temporaneamente, ad esempio, le seconde case. I pannelli solari saranno obbligatori solo sui nuovi edifici pubblici e avremo tempo fino al 2040 per dire addio alle caldaie a combustibili fossili.

La Direttiva sulle case ecologiche approvata anche dal Consiglio Ecofin lo scorso 12 aprile, seppure con il voto contrario del nostro Governo, obbligherà, nei prossimi 24 mesi, l'Italia e gli altri Paesi a preparare dei piani nazionali di ristrutturazione, che dovranno essere sottoposti alla approvazione di Bruxelles ovvero delle tabelle di marcia per indicare la via che intendono seguire per centrare gli obiettivi.

Secondo l'Istat oltre l'82% degli edifici in Italia sono residenziali, cioè 12 milioni sui 14,5 milioni totali, con i restanti 2,5 milioni rappresentati da altre tipologie. Secondo l'Enea, quasi 6 su 10 hanno un'età media di 59 anni, quasi la metà degli edifici residenziali è attualmente in classe G. Secondo il Centro studi di Unimpresa, il patrimonio immobiliare italiano, per buona parte costruito prima



della Seconda guerra mondiale, è composto di 12.498.596 edifici: di questi solo 137.814 (l'1,1%) del totale appartiene alla classe energetica migliore, cioè la A4; nella classe A3 rientrano 138.103 immobili (1,1%), mentre nella A2 sono 176.377 (1,4%) e nella A1 225.671 (1,8%). Altri 287.994 (2,3%) sono in classe B, 522.901 (4,2%) sono nella categoria C. Si passa poi alla fascia D che contempla 1.269.155 (10,2%) abitazioni, mentre in classe E ne figurano 2.118.057 (16,9%).

La maggior parte degli immobili italiani appartiene alle categorie peggiori, ovvero F e G, rispettivamente con 3.157.942 unità (25,3%) e con 4.464.582 unità (35,7%). In sostanza, 7.622.524 abitazioni pari al 61% del totale, cioè tre su cinque.

Rimangono ancora molte perplessità sulla reale realizzabilità di questa direttiva e molte questioni restano in sospeso, questioni di non poco conto. L'Unione Europea non ha previsto nessun specifico capitolo di spesa che possa coprire gli ingenti costi di una tale operazione; è possibile per gli Stati attingere ad altri fondi, ma ciò che ci preoccupa è sapere chi pagherà la spesa di questo enorme lavoro di ristrutturazione.

Sono previste sanzioni per chi non vorrà o non potrà adeguarsi alla normativa, queste sanzioni ricadranno inevitabilmente sulle fasce più deboli della popolazione.

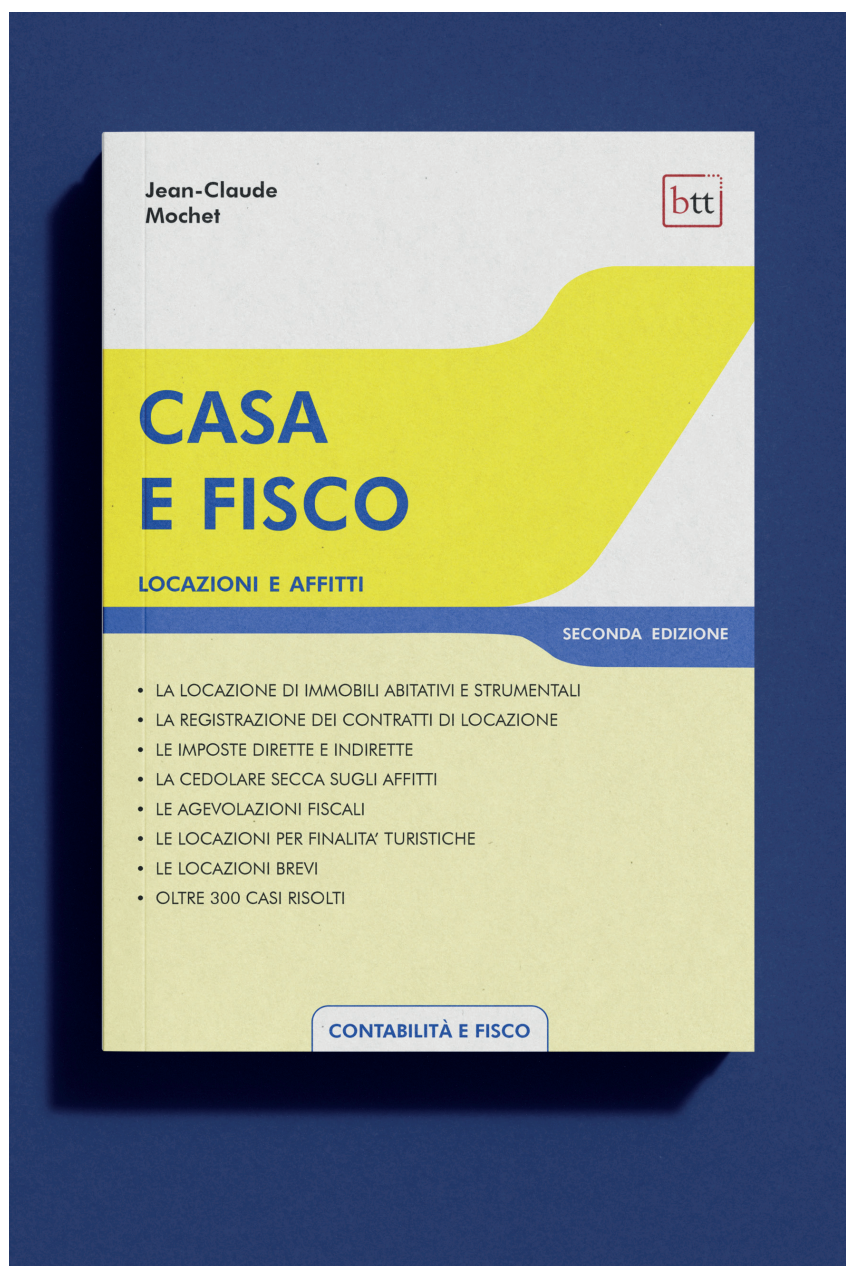
In ogni caso temiamo che la casa e i risparmi siano inevitabilmente in pericolo nelle mani della Commissione presieduta dalla Van der Layen che, già dal suo insediamento, ha fatto del

Green Deal il suo cavallo di battaglia, una svolta ecologica, più ideologica che scientifica, che ha coinvolto settori strategici dell'economia italiana come l'agricoltura, l'automotive, l'industria e l'edilizia.

Una trasformazione epocale portata avanti senza minimamente tenere conto delle peculiarità dei singoli Paesi membri, ma in maniera centralizzata e direttoriale. Una trasformazione che, secondo il nostro parere, sarà di difficile realizzazione. Ci auguriamo di poter aprire prima possibile un dialogo con le forze politiche in modo da poter partecipare alla realizzazione del piano di azione necessario a raggiungere un

obiettivo così impegnativo tenendo certamente di vista la problematica ambientale, ma senza anteporla alla tutela della piccola proprietà immobiliare.

In Italia, sarà prioritario intervenire su circa 5 milioni di edifici con le prestazioni più scadenti, ognuno dei quali composto da una o più unità immobiliari. Le stime parlano infatti di un costo a livello europeo di 152 miliardi di euro che ogni Paese dovrà trovare senza aiuti comunitari. Per i piccoli proprietari si prepara una batosta pesante, ma l'U.P.P.I. vigilerà affinché incentivi fiscali degni di questo nome vengano subito messi in atto.



L'aggiornamento ISTAT del canone di locazione nelle diverse tipologie contrattuali



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

Dopo anni di relativa calma, complice l'instabilità internazionale, la spinta inflazionistica ha ricominciato ad incidere sul costo della vita e sui prezzi in generale.

Anche il canone di locazione, dovuto al proprietario quale corrispettivo per il godimento di un bene immobile, può essere aggiornato applicando meccanismi che consentano di allinearli al costo della vita. Per la corretta applicazione di questo principio generale dobbiamo però fare i conti con i dubbi che sorgono a causa sia delle varie tipologie di locazione esistenti, sia delle norme e delle pronunce giurisprudenziali che si sono succedute su questo tema specifico nel corso degli anni.

Per aggiornare il canone di locazione devo prendere in considerazione la variazione dell'indice riferito alle famiglie degli operai ed impiegati (il cosiddetto FOI) che mensilmente viene pubblicato dall'ISTAT su www.istat.it ma la percentuale di aumento varia a seconda del tipo di contratto di locazione a cui devo riferirmi. Infatti per i contratti ad uso diverso dall'abitativo, la previsione della legge 392/78 indica che tale aumento per i contratti di 6 anni (9 anni per le locazioni alberghiere) non può superare il 75% di quello accertato dall'Istat.

L'aumento però, anche se la clausola contrattuale prevede una sorta di automatismo, deve sempre essere espressamente richiesto dal locatore e numerose sentenze della Corte di Cassazione hanno confermato il principio della nullità dell'aggiornamento "automatico" senza richiesta del locatore o, peggio, senza la presenza di una clausola contrattuale che lo preveda.

Diversa la questione per le locazioni ad uso abitativo "a canone libero" poiché la norma che prevedeva l'aggiornamento ISTAT è stata abrogata, consentendo percentuali di aumento anche del 100% che però, per analogia, deve essere specificamente previsto nel singolo contratto di locazione, anche con riferimento ad indici diversi dal FOI, e richiesto ad ogni annualità.

Nelle locazioni a canone concordato opera invece il limite

del 75% salvo sempre l'obbligo della previsione contrattuale e della richiesta annuale del locatore al conduttore.

Ma cosa succede se l'aggiornamento previsto nel contratto di locazione non viene richiesto? Sicuramente il diritto all'aggiornamento del canone sorge solo al momento della richiesta da parte del locatore per l'intera percentuale di incremento senza però poter reclamare gli arretrati sia nelle locazioni ad uso abitativo che ad uso diverso, come confermato da numerose sentenze della Corte di Cassazione.

Quindi in ogni contratto di locazione deve essere inserita un'apposita clausola per aggiornare il canone secondo i parametri dell'ISTAT, che produce il suo effetto solamente quando il locatore comunica espressamente al conduttore il nuovo canone della locazione in corso. Da ultimo occorre tenere presente che la scelta dell'opzione fiscale della cedolare secca impedisce alla "clausola ISTAT" di cui sopra di esplicare i suoi effetti, consentendo l'incremento del canone solamente dall'annualità successiva al rientro nel regime IRPEF.

In questo caso però la prassi dell'Agenzia delle Entrate esclude che possano essere recuperati gli incrementi percentuali verificatisi durante il periodo contrattuale in cedolare secca.



INSERTO

FRIULI VENEZIA GIULIA



Coordinamento Regionale U.P.P.I. del Friuli Venezia Giulia

E-mail: uppifvg@gmail.com

Sede provinciale U.P.P.I. di Trieste

Via del Toro 4

Tel. 040 368392 Cell. 328 9057331

E-mail: uppi_triESTE@yahoo.it

www.uppitrieste.it

Sede provinciale U.P.P.I. di Pordenone

Via Beato Odorico 10

Tel. 0434 520004

E-mail: uppiPN@libero.it

www.uppiPordenone.it

Sede provinciale U.P.P.I. di Gorizia

Corso Italia 146

Tel. 0481 537390

E-mail: uppi.gorizia@yahoo.it

Sede provinciale U.P.P.I. di Udine

Vicolo Sutti 22

Tel. 0432 297940

E-mail: info@uppiudine.it

www.uppiudine.it



U.P.P.I. 50... da Genova a Trieste

(ricordando anche mio padre)



Avv. Manuela Marinelli

Presidente provinciale U.P.P.I. Trieste

Nei primi anni '80 ho vissuto a Genova. Ero una studentessa di giurisprudenza e spesso accendevo la radio per sentire un po' di musica.

Mi sintonizzavo su una radio locale *"Radio Genova Sound"*.

Di tanto in tanto passava la pubblicità dell'U.P.P.I., che all'epoca non conoscevo, tant'è che distrattamente le prime volte percepivo quale UPIM.

Ma siccome si trattava di una pubblicità ricorrente, di volta in volta cresceva la mia curiosità, in quanto non si trattava di un messaggio commerciale ma di rendere nota una associazione voluta e costituita per la tutela della piccola proprietà immobiliare.

Quando dopo alcuni anni sono

rientrata a Trieste, essendomi nel frattempo laureata ho iniziato a svolgere la pratica presso lo studio di un'amica avvocato.

Il caso volle che in quello studio sentissi riparlare dell'U.P.P.I., poiché la mia amica aveva da qualche tempo costituito la sede triestina insieme ad altri professionisti.

Con stupore, la collega apprese come io già fossi a conoscenza dell'esistenza dell'associazione e di cosa si occupasse e poiché in realtà a Trieste nessuno se ne stava seriamente interessando, mi feci avanti proponendomi per prendere in mano la situazione. Sentivo istintivamente una grande potenzialità in questa impresa.

L'incarico mi venne affidato molto volentieri; ne parlai con mio padre, il quale già collaborava in altre associazioni e che mi diede subito il suo completo appoggio, unito a utili consigli.

Mi feci rilasciare una delega da chi allora era il Presidente della sede triestina e partii per Milano, al fine di partecipare all'assemblea nazionale che era stata convocata in quella

città; non conoscevo nessuno e quando arrivai nella sede della riunione iniziai semplicemente a presentarmi.

Era il mese di novembre 1986, venni da subito accolta benevolmente e fu l'inizio di una lunga bellissima esperienza che dura tuttora.

La sede U.P.P.I. triestina esistente fu sciolta e ricostituita con nuovi professionisti.

Desidero in questa ricorrenza del cinquantenario ricordare ancora una volta mio padre, come me socio fondatore della nuova U.P.P.I. triestina, che con la sua determinazione, la sua esperienza e il suo entusiasmo mi ha dato la possibilità di mantenere viva una fantastica esperienza che ancora oggi, a distanza di 38 anni, mi gratifica e mi fa crescere umanamente e professionalmente.

È stato il destino a portarmi dentro e lo ha fatto con viva forza, al punto da non essermene potuta distaccare nemmeno nei momenti di maggiori difficoltà.

Entrare nell'U.P.P.I. ha significato entrare in una grande famiglia, dove vige rispetto, ottimi rapporti interpersonali,

interesse collettivo alla collaborazione.

Nel corso di questi anni, soprattutto all'inizio, nella mia città abbiamo fatto fatica a trovare una giusta collocazione, in mezzo a diverse altre associazioni concorrenti e lo abbiamo fatto organizzando convegni con relatori prestigiosi, ospitando più di un'assemblea nazionale e, a quanto

alcuni associati ci riferiscono, dimostrando serietà e concretezza.

Naturalmente tutto questo è stato ed è possibile grazie ai padri fondatori che con lungimiranza e grande intuito hanno fondato l'U.P.P.I. proprio nella città di Genova, dove quest'anno ci ritroviamo per festeggiare i 50 anni e dove, in un certo senso, anche per

me tutto ebbe inizio.

Per concludere questa mia rievocazione di natura sentimentale, porgo i più vivi auguri a tutti noi e a chi verrà dopo di noi affinché l'U.P.P.I. continui a vivere e a lavorare in favore dei piccoli proprietari immobiliari con lo stesso entusiasmo e spirito di servizio che finora ci hanno contraddistinto.



Trieste | Piazza Unità d'Italia

Un esempio unico di convivenza transfrontaliera in Europa: Gorizia – Nova Gorica



Dr. Claudio Figar

Presidente provinciale U.P.P.I. Gorizia

Il 2025 promette di essere un anno senza precedenti per Gorizia e Nova Gorica, poiché le due città gemelle si preparano a essere nominate Città della Cultura.

Il fatto che una delle Capitali europee della cultura sia composta da due città è un fatto unico. Ma questa è, infatti, la storia straordinaria delle due città goriziane.

Nova Gorica è parte integrante di una conurbazione transfrontaliera di cui fa parte anche la città di Gorizia situata dall'altra parte del confine, in Italia.

Le due città condividono molti episodi storici e cercano di superare congiuntamente gli

ostacoli. Divise dalla guerra, ma unite dalla cooperazione e da una stretta amicizia, saranno insieme Capitale Europea della Cultura 2025 all'insegna del motto GO! BORDERLESS.

Gorizia e Nova Gorica, che sono anche città universitarie, già collaborano, vivono e respirano insieme, nonostante il loro mix di culture e sono sicuramente insolite, interessanti e fanno parte di un territorio pervaso di spirito europeo.

L'epicentro degli eventi sarà la Piazza Transalpina, un luogo condiviso dalle due città che già dal 2004 simboleggia con successo la convivenza tra le culture presenti nell'area di confine.

Una serie di iniziative culturali, artistiche e sociali è in corso per celebrare questa prestigiosa designazione e per mettere in mostra il ricco patrimonio culturale della regione transfrontaliera. Gorizia - Nova Gorica Città della Cultura 2025 ospiterà una vasta gamma di eventi, tra cui festival internazionali di cinema, mostre d'arte contemporanea,

performance teatrali, concerti di musica classica e popolare, nonché conferenze e workshop incentrati sulla storia e sulla cultura della regione.

Le due città si trasformeranno in un palcoscenico vivace e dinamico, accogliendo artisti, intellettuali e visitatori da tutto il mondo.

Questo evento di portata internazionale avrà sicuramente un impatto significativo sull'economia locale e sul mercato immobiliare della provincia di Gorizia.

L'aumento dell'attenzione mediatica e del turismo potrebbe portare a una crescente domanda di proprietà immobiliari nella zona.

Si prevede che i prezzi delle abitazioni e degli immobili commerciali aumenteranno, poiché investitori e acquirenti cercano opportunità nella regione in crescita.

Tuttavia, mentre l'interesse per l'acquisto di proprietà potrebbe aumentare, ci sono anche implicazioni per il mercato degli affitti, in particolare

per gli affitti brevi e turistici.

Con l'aumento del flusso turistico verso Gorizia e le sue vicinanze, ci si aspetta che la domanda di alloggi temporanei aumenti. Di conseguenza, i proprietari potrebbero essere incentivati a destinare le loro proprietà per affitti brevi piuttosto che per affitti a lungo termine, causando un'ulteriore compressione dell'offerta di case disponibili per la popolazione locale.

L'incremento della domanda di alloggi temporanei potrebbe anche influenzare i canoni di locazione per gli affitti brevi e turistici.

Con una maggiore concorrenza tra gli operatori è probabile che i prezzi degli affitti brevi aumentino, rispecchiando l'incremento della domanda e la limitata disponibilità di proprietà adatte a questo scopo.

In sintesi, Gorizia - Nova Gori-

ca Città della Cultura 2025 promette di essere un evento straordinario che porterà vantaggi culturali, economici e sociali alla regione transfrontaliera.

Tuttavia, è essenziale monitorare da vicino le dinamiche del mercato immobiliare e degli affitti, per garantire che l'espansione economica derivante da questo evento sia equa e sostenibile per tutti i residenti della provincia di Gorizia.



Gorizia | Piazza Transalpina

La ricerca delle case sfitte: un'indagine dell'U.P.P.I. di Pordenone



Avv. Ladislao Kowalski

Presidente provinciale U.P.P.I. Pordenone

Ci sono alcuni aspetti della vita civile che non tornano. Uno di questi è il rapporto tra la richiesta di abitazioni in affitto e la disponibilità di immobili. Negli ultimi anni non si riesce a soddisfare tale esigenza per la carenza di appartamenti. Eppure basta alzare gli occhi passeggiando per la città, per notare che molti condomini, ma anche abitazioni, risultano chiuse e si comprende che le stesse sono inutilizzate. Anche a Pordenone il fenomeno ha una sua evidenza, tant'è che l'U.P.P.I. ha dato corso ad una iniziativa per cercare di capire il perché di tale situazione e, se questi immobili, possano ed in che modo, essere recuperati per la loro finalità. Il tutto nell'ottica di poter dare al mercato una maggiore disponibilità di abitazioni per

soddisfare l'esigenza delle persone nelle diverse ipotesi che vengono richieste. Abitare, infatti, è un'esigenza delle famiglie, oggi sempre più ridotte nel numero e molto spesso unipersonali, è un'esigenza delle persone anziane, degli studenti, dei lavoratori soprattutto per la mobilità. Il ragionamento fatto dall'Associazione, finalizzato al recupero di quello che pare essere un patrimonio abbandonato, si è articolato sulla base di queste considerazioni:

- il pubblico investe molto per realizzare alloggi studenteschi ma anche alloggi per social house. Ci si domanda, quindi, quanto costi alla finanza pubblica ogni posto letto (*con la disponibilità del PNRR sono stati stanziati 660.000.000,00 di euro per realizzare, entro il 2026, 52.500 posti letto per studenti. Il costo unitario, pertanto, è di 12.500,00 euro ciascuno*);
- queste realizzazioni, abitualmente, comprendono delle strutture uniche (case studente, complessi abitativi ...) per cui si determinano dei gruppi di persone lì col-

locate (*ghettizzate anziché realizzare uno studentato diffuso ed anche un abitare sociale diffuso*);

- ne consegue anche una minor richiesta di abitazioni private con una sorta di concorrenza tra le due tipologie;
- vi è una quantità numerosa di immobili che non vengono utilizzati per vari motivi ma, probabilmente, perché bisognosi di interventi di riqualificazione.

Sulla base di questa sintetica analisi si è considerato:

- il recupero degli immobili inutilizzati con un intervento pubblico (*da recuperare sui fondi spesi per la realizzazione di alloggi studenteschi, vedasi i 660.000.000,00 di euro ed il social housing*);
- l'attività di riqualificazione, con i fondi pubblici, lasciata all'iniziativa dei privati il che realizzerebbe, sicuramente, una forte economia rispetto ai costi affrontati con una gestione pubblica (*con il conseguente minor costo per posto letto che al pubblico, per gli studenti, costa 12.500,00 euro*);

- la riqualificazione dovrà rispettare standard predeterminati: isolamenti termici, serramenti, impiantistica a risparmio energetico ... quindi una riqualificazione d'eccellenza;
- obbligo di destinazione di quelle unità all'utilizzo studentesco, sociale e per la mobilità lavorativa, eventualmente predeterminando i canoni, con vincolo di durata;
- in tal modo i proprietari avrebbero una chance per la riqualificazione degli immobili con contributo pubblico e con la conseguente rendita;
- si opererebbe sull'intero tessuto cittadino evitando, quindi, di creare degli agglomerati (*ghettizzazioni studentesche, di persone anziane, di lavoratori ...*);
- ne deriverebbe anche, oltre al recupero degli immobili inutilizzati, una diffusa presenza di persone sul territorio (sicurezza) con la ripopolazione dei centri urbani e con un conseguente positivo intervento nei confronti delle attività commerciali presenti sul territorio medesimo.

Per realizzare tale progetto diventa necessario, pertanto e prima di tutto, accertare: il numero delle abitazioni che risultano essere sfitte in città; i motivi per i quali tali abitazioni non sono utilizzate; per quanto possibile, la individuazione dello stato di manutenzione delle singole unità abitative.

L'indagine commissionata dall'U.P.P.I. ad una primaria

società di ricerca, la Format Research srl, ha individuato, per gli 11 maggiori Comuni della Provincia (*Pordenone, Aviano, Azzano Decimo, Cordenons, Fiume Veneto, Fontanafredda, Maniago, Porcia, Sacile, San Vito al Tagliamento, Spilimbergo*), i seguenti dati:



Pordenone | Il Municipio

- Il totale delle abitazioni risulterebbe di 101.015 delle quali, 16.785 pari al 16,6%, non sarebbero occupate.
- Dell'intero patrimonio abitativo, il 15,3%, risulterebbe da ristrutturare e l'1,7% addirittura inagibile o diroccato.

Su tali percentuali, pertanto, bisognerebbe intervenire per il recupero. Ciò con le modalità che abbiamo sopra esposto: sostegno pubblico, riqualificazione, vincolo di destinazione

di tali immobili alle diverse destinazioni abitative.

Al momento l'indagine è ancora in corso. I parametri da utilizzare, per la finalità perseguita, sono il raffronto tra immobili, utenze attivate, fiscalità di utilizzo, quale la tassa rifiuti. Ciò dovrebbe permettere di identificare, in maniera più precisa possibile, le unità abitative non utilizzate.

Andranno poi ulteriormente individuati, i motivi del mancato utilizzo.

L'indagine svolta dalla Format Research, infatti, aveva anche individuato tali motivi. Si tratta di una certa diffidenza della proprietà ad affittare per una pluralità di motivi: il prossimo utilizzo personale, la ricerca di una rendita maggiore, la paura dello sfratto per morosità o danni all'immobile, difficoltà di gestione nel rapporto di locazione, le imposte sui redditi, diversità di vedute fra comproprietari. Tra gli altri, ed è l'aspetto che più interessa in relazione alla indagine, le abitazioni degradate, che potrebbero essere recuperate per le quali, tuttavia, la proprietà non ha la disponibilità economica per la riqualificazione.

A quel punto, quegli immobili potrebbero essere recuperati attraverso l'intervento pubblico realizzando le positive situazioni di cui si è detto e venendo, quindi, destinati al mercato abitativo.

Confidiamo, nel prossimo numero della presente rivista, di poter dare tali dati e le risposte che si saranno ottenute a completamento dell'indagine.

Affitti brevi turistici: opportunità e adempimenti



Avv. Paolo Tommasino

Presidente provinciale U.P.I. Udine

È in atto una campagna fortemente penalizzante per le locazioni breve turistiche nelle grosse città d'arte italiane in quanto questo tipo di affitti è avversato dagli albergatori ed accusato di soffocare il mercato ordinario delle locazioni abitative e l'offerta di alloggi per studenti universitari.

Nella nostra regione, pur fortunatamente quasi indenne da queste criticità, la domanda di alloggi turistici è in crescita nei tradizionali centri balneari e montani ed anche in numerose altre località ora divenute assai attraenti (si pensi alle città UNESCO di Cividale e Palmanova) o interessate dai percorsi delle frequentate ciclovie internazionali e locali.

La locazione turistica breve è quella che riguarda l'affitto di un alloggio per un periodo non superiore a trenta giorni con

al massimo la pulizia e la fornitura iniziale della biancheria e mai con somministrazione di pasti. Gli adempimenti sono numerosi ... recentemente sono state aggiunte ulteriori novità, pesantemente sanzionate, che saranno tuttavia operative non appena emanati i Decreti ministeriali di attuazione:

- Obbligo di installare nell'alloggio un rilevatore di gas e di monossido di carbonio;
- Obbligo di dotare l'alloggio di un estintore;
- Obbligo di richiedere l'assegnazione di un Codice identificativo nazionale (CIN) dell'alloggio e di esporlo all'esterno dell'immobile, nonché di indicarlo in tutte le comunicazioni, i messaggi pubblicitari e le eventuali inserzioni nei portali di intermediazione.

Sotto il profilo fiscale, quanto al reddito, nella locazione breve turistica il locatore persona fisica potrà optare per la cedolare secca al 26%, con riduzione al 21% per un solo immobile a scelta.

Assai limitante è la presunzione di imprenditorialità sancita dalla Legge di Bilancio 2024 a carico del proprietario che af-

fitta più di quattro immobili con contratti di locazione turistica breve: se ricorre questo caso il locatore-imprenditore dovrà dotarsi di partita e contabilità Iva (codice Ateco 55.20.51) e per i redditi ricavati non ci sarà ovviamente la possibilità dell'opzione cedolare secca.

Se da un lato il contratto di locazione non superiore a 30 giorni è esentato dall'obbligo di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, nondimeno per la sua stipula è richiesta sempre la forma scritta.

Ogni turista accolto dovrà essere puntualmente identificato dal locatore mediante un valido documento di riconoscimento, da trasmettere con le generalità di tutti gli ospiti alla Autorità di pubblica sicurezza con rigoroso tempismo tramite il portale telematico dedicato (Alloggiati).

Alto impegno economico-burocratico è rappresentato dalla riscossione e versamento dell'imposta di soggiorno a favore dei Comuni con le relative dichiarazioni periodiche da inviare. Non da ultimo sono da rispettare anche gli adempimenti informativi e comunicativi da inoltrare alle banche dati sui flussi turistici regionali. Un bel po' da fare, non c'è che dire.

L'impresa non può invocare il caos normativo per aver fatto perdere il bonus facciate al condominio



Dr. Saverio Fossati
Giornalista

È possibile uscire dal tunnel dei bonus edilizi con un risarcimento dell'impresa inadempiente? Il Tribunale di Roma (sentenza 21607/2024) ha aperto uno spiraglio nel muro di gomma che vedeva lo Stato rendere impossibile la fruizione dei bonus con i continui cambiamenti e l'impresa trincerata dietro questa impossibilità. Ma le cose non stanno proprio così, secondo i giudici romani. E i principi affermati per il caso affrontato (bonus facciate) sono chiaramente applicabili a tutti i bonus edilizi.

La vicenda

Un condominio aveva votato la delibera per appaltare i lavori che beneficiavano del bonus facciate, pari al 90% dell'importo speso con alcuni limiti e obblighi relativi al

risparmio energetico. Nel contratto con l'impresa scelta era prevista la cessione progressiva del credito d'imposta in base allo stato di avanzamento lavori (Sal) e il pagamento, regolarmente avvenuto, del restante 10 per cento. L'impresa, però non aveva mai iniziato i lavori. La X sezione civile del Tribunale di Roma ha rilevato che *"È innegabile che a seguito a seguito delle modifiche apportate dal Decreto Sostegni-ter all'art. 121 del D.L. 34/2020, tutti gli istituti bancari... per disincentivare alcune prassi illecite, hanno smesso di scontare i crediti fiscali"*. Ma il Tribunale rileva anche che il contratto d'appalto sottoscritto prevedeva esplicitamente che venisse praticato lo sconto in fattura a fronte della cessione del credito. *"La radicale modifica del sistema introdotta dal decreto "rilancio" (...) – prosegue il Tribunale - è andata a incidere, a ben vedere, non solo sulla possibilità di adempimento delle obbligazioni assunte dalle società edili appaltatrici, ma sullo stesso meccanismo di pagamento del corrispettivo dovuto, rendendo la forma di pagamento prescelta (...) notevolmente più tortuosa e ingestibile (...)".* Tuttavia, dice il Tribunale, non è possibile rilevare d'ufficio *"l'eccessiva onerosità sopravvenuta"*, anche perché il condominio aveva offerto all'impresa un prestito ponte di 90mila euro per consentire l'avvio dei lavori, proprio in quanto aveva rilevato la difficoltà sopravvenuta a causa del mutamento normativo. L'impresa, però, non aveva neppure

risposto all'offerta e neppure alla diffida ad adempiere da parte del condominio stesso. Ecco, per il Tribunale, da cosa discende legittimamente l'avvenuta risoluzione del contratto per inadempimento: *L'inerzia dell'impresa "risulta del tutto ingiustificata dopo la messa a disposizione da parte del condominio della provvista necessaria per iniziare l'esecuzione dei lavori"*.

Il giudizio

A questo punto, conclude il Tribunale *"La domanda di condanna (...) al risarcimento dei danni deve poi essere accolta, sia pure non nella misura richiesta dall'attore"*, posto che era prevista contrattualmente una penale di 250 euro per ogni giorno di ritardo (ma il Tribunale ha specificato che questo aspetto resta assorbito nel risarcimento complessivamente determinato), il condominio aveva chiesto tutto l'importo del bonus perduto. Ma il condominio non aveva provato di essere in possesso di tutti i requisiti che gli avrebbero consentito di beneficiare del bonus né di non poter usufruire di altri bonus del 50% o 65% e neppure si era attivato per rivolgersi ad altra impresa che risolvesse il problema. Quindi, in sostanza, il tribunale ha fissato il risarcimento in un importo pari al 70% del bonus che sarebbe spettato, più la differenza tra il 15% versato in contanti e i lavori (pochi) effettivamente realizzati, quantificandolo in 188.447,69 euro più gli interessi legali dalla data contrattualmente prevista di ultimazione dei lavori.



Direttiva Case green

Evoluzione della transizione verso edifici energeticamente efficienti e sostenibili



Ing. Paolo Morini

Presidente
Commissione Urbanistica

Nella sessione del 12 marzo 2024 il Parlamento europeo ha approvato la "Direttiva europea Case green" (Energy Performance of Building Directive, EPBD). In attesa dell'approvazione formale e definitiva da parte del Consiglio e la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dalla lettura del testo pubblicato tale Direttiva è inclusa nel pacchetto di riforme Fit for 55 ("Pronti per il 55%") e si propone di ridurre le emissioni dell'Unione Europea al fine di raggiungere l'obiettivo di emissioni zero entro il 2050 andando a ristrutturare e riqualificare il patrimonio edilizio europeo. L'obiettivo fissato è la riduzione dei consumi di

energia di una quota pari al 16% entro il 2030, mentre per l'anno 2050 l'obiettivo è quello di certificare il patrimonio edilizio a zero emissioni raggiungendo la neutralità climatica. Il requisito primario imposto sarà quello di assicurare che almeno il 55% della riduzione del consumo medio di energia primaria derivi dalla riqualificazione degli edifici caratterizzati dalle prestazioni peggiori e dai consumi più elevati. Entro il 2030, sarà necessario ristrutturare il 15% degli immobili non residenziali e, entro il 2033, il 26% degli edifici rientranti nelle classi energetiche più basse. Secondo le stime fornite da Istat e quelle fornite dall'Ance, in Italia ci sono 12 milioni di edifici destinati all'uso residenziale e l'attenzione prioritaria sarà rivolta verso i circa 9 milioni di edifici caratterizzati da prestazioni energetiche inferiori. Inoltre, secondo le stime di Enea, il 70% degli stabili italiani appartengono a classi energetiche inferiori alla D, il 30,3% in classe G, il 24% in F e il 15,6% in classe E, per tale motivo i lavori di riqualificazione energetica interesseranno la maggior parte dei fabbricati presenti nel territorio nazionale. Riepiloghiamo tutte le novità sulla direttiva: edifici residenziali nuovi: dal 2030 dovranno essere costruiti a emissioni zero; edifici pubblici nuovi: dal 2028 dovranno essere costruiti a emissioni zero; edifici residenziali esistenti: entro

il 2030 riduzione del consumo medio di energia primaria di almeno il 16%; entro il 2035, di almeno il 20-22%; edifici non residenziali esistenti: entro il 2030 riduzione del consumo medio di energia primaria di almeno il 16%; entro il 2033, di almeno il 26%. -Caldaie a Gas: divieto alla vendita delle caldaie a gas, posticipato al 2040.

Pannelli fotovoltaici: La nuova normativa non impone più l'obbligo per gli immobili residenziali esistenti, concentrando l'attenzione sui nuovi edifici, sugli edifici pubblici e su quelli non residenziali di grandi dimensioni. L'obbligo di installazione riguarderà però gli edifici pubblici, progressivamente dal 2026 al 2030. Sono esenti dagli obblighi indicati nella direttiva gli edifici soggetti a vincoli specifici o vincoli di area, edifici religiosi, edifici temporanei, le seconde case utilizzate meno di quattro mesi all'anno, gli immobili militari o destinati a scopi di difesa nazionale e quelli con superficie utile inferiore a 50 mq. Attualmente, la direttiva non contempla sanzioni specifiche per coloro che non aggiornano i propri immobili ai nuovi standard entro i tempi stabiliti e non sono previste restrizioni sulla vendita o sull'affitto di quest'ultimi. Di fronte a queste linee guida, emergono alcune criticità da affrontare. Innanzitutto, la necessità di un quadro dettagliato delle condizioni de-

gli edifici su cui intervenire, al fine di pianificare gli interventi. Un'altra criticità riguarda il finanziamento di tali interventi. I costi di riqualificazione non possono ricadere sui proprietari di immobili. Se da un lato si auspica un coinvolgimento attivo delle risorse pubbliche e private, dall'altro è essenziale

definire strumenti finanziari adeguati e sostenibili nel tempo. La Direttiva EPBD fornisce indicazioni generali, ma è necessario che ogni Paese membro si adoperi sin da ora per elaborare soluzioni concrete e collaborare con il settore bancario e finanziario. Infine la questione dei tempi è di fon-

damentale importanza. Con scadenze ravvicinate e obiettivi da rispettare, è essenziale avviare sin da ora un'azione concertata per raccogliere dati, definire strategie di intervento e coinvolgere attivamente le parti interessate, comprese le categorie Sindacali della Proprietà Immobiliare.

L'immobile rivenduto con il Superbonus fa plusvalenza

Una rilevante novità introdotta nel settore immobiliare dalla legge di bilancio 2024 (L. 213/2023 comma 64), è la previsione di plusvalenze tassabili scaturenti dalla cessione a titolo oneroso di immobili in precedenza ristrutturati con il superbonus. Più nel dettaglio viene previsto che le plusvalenze derivanti dalle cessioni degli immobili in oggetto, effettuate entro 10 anni dal termine dei lavori, siano soggette a tassazione quali redditi diversi, con la possibile applicazione dell'aliquota di imposta sostitutiva del 26%. Per il calcolo di tali plusvalenze, che normalmente vengono determinate calcolando la differenza tra il corrispettivo percepito ed il prezzo di acquisto (rivalutato) dell'immobile od il costo di costruzione dello stesso, aumentati di qualsiasi costo inerente il bene medesimo (quale i costi per la ristrutturazione), viene cambiata la metodologia di calcolo. Nella nuova fattispecie normativa non verranno tenuti in alcun conto i costi superbonus, se l'immobile verrà ceduto

entro i 5 anni dal termine lavori. Nel caso in cui l'immobile verrà ceduto nel lasso di tempo intercorrente tra i 5 e 10 anni dal termine lavori superbonus, tali costi verranno calcolati in aumento del prezzo iniziale nella percentuale del 50% al fine di determinare le plusvalenze.

Da tale tipologia di tassazione verranno escluse le cessioni degli immobili oggetto di restauri superbonus, ove gli stessi siano stati acquisiti per successione, o se l'immobile ceduto sia stato adibito a prima casa per la maggior parte dei dieci anni precedenti, o in ultimo, se il possesso è stato inferiore ai dieci anni lo stesso sia stato adibito in prevalenza quale prima casa. La norma si applicherà per le cessioni effettuate dall'1.1.2024.

Sulla materia in oggetto si è espresso di recente anche il Notariato con la nota interpretativa numero 15-2024T. In base a tale studio genererebbero plusvalenze Superbonus solo gli interventi di restauro sul singolo immobile oggetto di cessione, mentre verrebbe-



Dr. Gianni Cavallero
U.P.I. Mestre Venezia

ro escluse dal nuovo metodo impositivo le cessioni di singoli immobili non interessati da interventi specifici, ma per i quali sono stati fatti solo interventi sulle parti comuni od interventi qualificabili come edilizia libera. Va tuttavia precisato che l'Agenzia delle Entrate non si è ancora espressa sull'argomento.





UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



1974 - 2024

50 ANNI DI STORIA

IL SINDACATO DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ
IMMOBILIARE

origini
evoluzione
futuro



CONVENTION NAZIONALE 50° anniversario di Fondazione

**Transizione energetica e rigenerazione urbana:
le nuove sfide per i piccoli proprietari**

Venerdì 10 maggio 2023

ore 14.30 - 19.00

Palazzo della Borsa Valori

Sala delle Grida

Via XX Settembre, 44 | Genova

ASSEMBLEA NAZIONALE

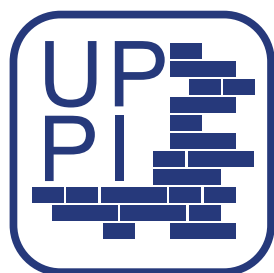
Sabato 11 maggio 2023

ore 09.30

Hotel Bristol Palace

Sala Paganini

Via XX Settembre, 35 | Genova



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

CONVENTION NAZIONALE 50 ANNI

Palazzo della Borsa Valori | Sala delle Grida
Via XX Settembre, 44 | *Genova*



Media
Partner

GRUPPO24ORE

Con il
patrocinio di



COMUNE DI GENOVA



Città Metropolitana
di Genova

Venerdì 10 maggio 2024

ore 14.30

Convegno

TRANSIZIONE ENERGETICA E RIGENERAZIONE URBANA: LE NUOVE SFIDE PER I PICCOLI PROPRIETARI

L'U.P.P.I. incontra i protagonisti

Banda musicale della Filarmonica Gioacchino Rossini di Recco

Saluti istituzionali

Fabio Pucci

Presidente Nazionale U.P.P.I.

Pierluigi D'Angelo

Vice Presidente Nazionale U.P.P.I.

Fabio Salvadori

Presidente U.P.P.I. Genova

Giovanni Toti

Governatore Regione Liguria

Marco Bucci

Sindaco di Genova

Mario Mascia

*Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo,
Sviluppo economico Comune di Genova*

Laura Repetto

*Consigliera delegata al Patrimonio e all'edilizia
scolastica della Città Metropolitana di Genova*

On. Alessandro Cattaneo

Vice Coordinatore Nazionale Forza Italia

Francesco Burrelli

Presidente Nazionale ANACI

Giovanni Bardanzellu

Presidente Nazionale FEDERPROPRIETÀ

Vincenzo Vecchio

Presidente Nazionale APPC

Alfredo Zagatti

Presidente Nazionale ASPPI

Stefano Chiappelli

Segretario Generale SUNIA

Stefano Maiandi

Presidente Nazionale FIABA onlus

Interventi

Arch. Alberto Marchiori

*Consigliere CESE,
Comitato Economico e Sociale Europeo*

Ing. Giovanni Puglisi

Responsabile Divisione Efficienza Energetica ENEA

Dr. Luca Dondi

Amministratore delegato NOMISMA

Prof. Diego Fusaro

Filosofo e scrittore

Dr. Vincenzo Acunto

Amministratore delegato SIF Italia

Dr. Mauro Pastore

Direttore Generale ICCREA Banca S.p.a.

Prof. Felice Antonio Costabile

*Emerito di Diritto Romano e
Senior Rettore dell'Università
Mediterranea Reggio Calabria*

Avv. Fabio Pucci

Presidente Nazionale U.P.P.I.

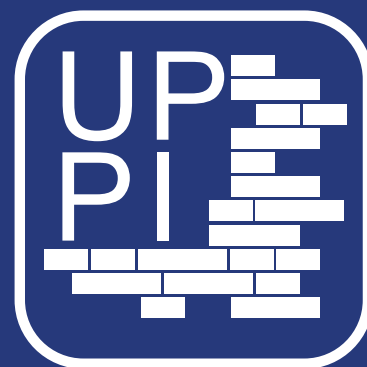
Dr. Jean-Claude Mochet

Segretario Generale U.P.P.I.

Moderatore

Saverio Fossati

LA CITTADINANZA È INVITATA



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

1974 - 2024

50^o

ANNIVERSARIO
DI FONDAZIONE

CONVENTION
NAZIONALE

Genova
10-11 maggio 2024