



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

# UPPI

MAGAZINE



Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 1 Maggio 2025

# Sommario

**3** “Hanno scritto per noi”

**4** Editoriale del Presidente Nazionale  
di Fabio Pucci

**5** Assente ma presente  
di Gilberto Baldazzi

**6** Affitti brevi, i comuni non possono  
vietarli o limitarli  
di Jean-Claude Mochet

**7** Locazioni a canone concordato e  
locazioni brevi a confronto  
di Silvio Barbiero

**8** L'eterno ping pong  
di Ladislao Kowalski

**10** Il luogo del ricordo:  
Parco della Rimembranza a Trieste  
di Manuela Marinelli

**12** Gorizia: comprare o affittare?  
Il mercato immobiliare sotto la lente,  
con un occhio di riguardo a GO! 2025  
di Claudio Figar

**14** Bonus casa in Friuli Venezia Giulia  
di Ladislao Kowalski

**15** Legge 80/2014 e cedolare secca:  
gli aiuti per gli affitti nei comuni  
friulani colpiti da calamità  
di Alessandro Moretti

**17** Aggiornamento della rendita catastale  
dopo il superbonus  
di Paolo Morini

**18** La cedolare secca nel 2025  
tra vantaggi e novità  
di Giovanna Dal Moro

**19** La riforma dell'IVA per le associazioni  
no profit. Le nuove regole operative  
di Gianni Cavallero

**20** Affitti Commerciali: una Riforma  
Necessaria per Rivitalizzare il Settore  
di Pier Paolo Pucci

**22** 1° seminario formativo

## U.P.P.I. Magazine N° 1/2025



Direttore responsabile:

Gilberto Baldazzi

Proprietà e redazione:

U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d'Italia, 11 – 00198 Roma

Coordinamento editoriale:

Jean-Claude Mochet e Alessandra Boccia

**Questo numero è stato chiuso il 30/04/2025**

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

# “Hanno scritto per noi”



**Fabio Pucci**

Avvocato  
Presidente  
Nazionale U.P.P.I.



**Jean-Claude Mochet**

Commercialista  
Segretario Generale  
U.P.P.I.



**Gilberto Baldazzi**

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



**Silvio Barbiero**

Avvocato  
Presidente  
U.P.P.I. Padova



**Ladislao Kowalski**

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



**Manuela Marinelli**

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



**Claudio Figar**

Presidente provinciale  
U.P.P.I. Gorizia



**Alessandro Moretti**

Staff Direttivo provinciale  
U.P.P.I. Udine



**Paolo Morini**

Ingegnere  
Presidente Commissione  
Urbanistica



**Giovanna Dal Moro**

Commercialista  
Consulente U.P.P.I.  
Treviso



**Gianni Cavallero**

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



**Pier Paolo Pucci**

Avvocato  
Centro Studi  
Giuridici U.P.P.I.



---

# Editoriale: La lettera di mio padre



**Avv. Fabio Pucci**

Presidente Nazionale U.P.P.I.

Pochi giorni fa, mentre cercavo disperatamente dei documenti da un cassetto, è saltata fuori una lettera scritta da mio padre, all'epoca bersagliere e prigioniero di guerra che ovviamente già conoscevo.

Venni subito pervaso da un interesse diverso dall'approccio che ho avuto nel leggerla la prima volta.

Le parole di mio padre, scritte in un contesto di guerra, parlavano di un'esperienza universale fatta di paura, sofferenza, speranza e resistenza.

Il fatto che oggi si torni a parlare concretamente del pericolo di una guerra in Europa dà a quella lettera una nuova vita ed un nuovo significato, perché mi e ci ricorda

quanto la storia tenda a ripetersi, soprattutto quando le lezioni del passato vengono dimenticate o ignorate.

La seconda guerra mondiale è stato il risultato di un lungo accumulo di tensioni geopolitiche, di espansionismo, nazionalismo e di una diplomazia fallimentare.

Oggi percepiamo segnali simili: il ritorno delle politiche di potenza, il riarmo, il rafforzamento degli eserciti, l'uso della forza come strumento di politica estera ed il ritorno di una logica di blocco tra Occidente ed Oriente.

Proprio come allora, si stanno creando alleanze rigide e contrapposizioni ideologiche che potrebbero sfociare in un conflitto senza ritorno.

La lettera parla di sentimenti, il dolore della separazione, la paura della morte, la speranza di ritorno a casa.

Sentimenti che in tempo di guerra sono universali. È possibile immaginare che oggi, nei territori devastati dalla guerra in Ucraina, ci siano uomini e donne di entrambi le parti che provano le stesse emozioni e scrivono lettere simili alle loro famiglie, chiedendosi se torneranno mai a casa!

Quella lettera ci ricorda l'importanza della memoria.

La generazione che ha vissuto la seconda guerra mondiale ha costruito l'Europa di oggi sulla grande promessa che una simile tragedia non si sarebbe mai ripetuta.

La nascita dell'Unione Europea, il progetto di pace e di integrazione che ha unito il continente, nasce proprio dal desiderio di evitare le guerre.

Eppure, quella promessa oggi, appare fragile, messa alla prova da nuovi nazionalismi, da conflitti di poteri anche economici, dall'incapacità di risolvere pacificamente le crisi internazionali.

Leggere quella lettera oggi, con la consapevolezza che il mondo è di nuovo sull'orlo di una possibile guerra, significa riconoscere che la storia non è un ciclo chiuso, ma una sequenza di lezioni che possiamo scegliere di ascoltare o ignorare.

È un monito a non commettere gli stessi errori a non lasciarsi trascinare dall'odio e dal desiderio di dominio.

È anche un invito a ricordare che dietro ogni guerra ci sono persone, bambini, vite spezzate, famiglie distrutte.

La lettera di mio padre è un ponte tra passato e presente.

È un testimone che ti ricorda cosa significa davvero la guerra, al di là della retorica politica e delle strategie militari.

È un avvertimento e forse anche una richiesta implicita: che questa volta il corso della storia possa cambiare, prima che sia troppo tardi.

Mio padre ritornò dai suoi cari genitori sano e salvo e con una grande speranza: mai più guerre!

# Assente ma presente



**Dr. Gilberto Baldazzi**

Direttore Magazine  
Coordinatore Generale  
Nazionale U.P.P.I.

Cari piccoli proprietari lettori della rivista UPPI, cari Dirigenti e Associati tutti,

un'ulteriore occasione questa di incontro per porgere un saluto e un augurio di proficuo lavoro!

Il nostro sindacato magistralmente guidato dalla Dirigenza ha avuto ulteriori successi nell'accogliimento dalle strutture di governo nazionale e locale di importanti indicazioni da noi proposte a tutela della proprietà immobiliare, con la sensibilità dovuta alla sua funzione sociale: ed altre saranno evidenziate a conclusione delle verifiche che l'assemblea dell'UPPI articolerà in concomitanza con il nostro convegno.

La strada tracciata da me unitamente agli altri cofondatori dieci lustri fa con l'intuizione di dare

vita ad un organismo che pur centralizzato per i temi di fondo ha adeguata autonomia territoriale, è risultata vincente stimolando l'iniziativa della dirigenza locale della quale la sede di Padova che ci ospita ne è un esempio eclatante, ed anche realizzando un ricambio generazionale in corso di esaltante affermazione!

Avanti così quindi! Io ci sarò ancora anche se fisicamente in difficoltà e continuerò ad articolare suggerimenti e proposte molte delle quali sono anche evidenziate nei contenuti degli allegati a questa rivista e ringrazio particolarmente la Presidenza e la Segreteria Generale per l'attenzione che riservano alle mie indicazioni quale Coordinatore Generale Nazionale.

## L'UNIONE FA LA FORZA

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

**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI



# Affitti brevi, i comuni non possono vietarli o limitarli



**Dr. Jean-Claude Mochet**

Segretario Generale  
Nazionale U.P.P.I.

Con la sentenza n. 2928/2025, il Consiglio di Stato fa il punto sul discusso fenomeno delle locazioni brevi turistiche e di fatto si schiera con i proprietari, stabilendo che i comuni non possono vietare o limitare gli affitti brevi, se non sono un'attività imprenditoriale.

Bocciando un verdetto del Tar della Lombardia, che aveva «*erroneamente riconosciuto al Comune la possibilità di vietare la stipula di contratti di locazione a finalità turistica*», la sentenza stabilisce che «*l'attività di locazione di immobili, anche a finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, non è soggetta a poteri prescrittivi e inibitori della pubblica amministrazione*».

Non potrà che rallegrare i piccoli proprietari immobiliari la recente decisione del Consiglio di Stato secondo cui:

■ le amministrazioni locali non possono limitare, ostacolare o impedire che i privati cittadini

concedano l'utilizzo di un loro immobile con la formula della locazione breve turistica, a meno che l'attività non si connoti dal lato imprenditoriale, riconducendosi a quella tipica delle strutture ricettive (case vacanza);

■ non esiste una legge dello Stato che disciplina le locazioni brevi private e non c'è alcuna norma che attribuisce questo compito agli enti locali.

In sostanza - spiega il Consiglio di Stato - un'amministrazione locale non può impedire al proprietario di avviare un'attività non imprenditoriale di locazione turistica. La decisione del giudice amministrativo accoglie il ricorso di una proprietaria nei confronti di del Comune di Sirmione che aveva stabilito condizioni, standard qualitativi e l'obbligo di una serie di certificazioni, inibendo di fatto l'esercizio dell'attività di locazione turistica.

In particolare, la sentenza del Consiglio di Stato rimarca che, nell'odierno quadro normativo, tale attività di locazione svolta in modo non imprenditoriale, costituendo manifestazione di un "atto dispositivo dell'immobile, riconducibile al diritto del proprietario ed alla libertà contrattuale, non ricade nell'ambito dell'art. 19 della L. 241/1990 e non è soggetta a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione". Per i giudici, il Comune non ha, in tema di regolamentazione del fenomeno delle locazioni turistiche, nessuna competenza. Inoltre, il provvedimento del Consiglio di Stato evidenzia come, sia sul piano nazionale che regionale, le locazioni brevi turistiche non possono essere equiparate alle attività delle strutture ricettive e - anzi - vanno distinte perché si riferiscono a immobili che non fanno parte di quest'ultima categoria e non sono soggette alla relativa disciplina. L'attività di locazione turistica, eser-

citata in forma non imprenditoriale, non rientra perciò nel raggio d'azione dei poteri di inibizione di un Comune. Concludendo, il Consiglio di Stato con la sentenza n. 2928/2025 traccia un rilevante precedente in materia di affitti brevi e non solo da un duro colpo agli enti locali che stanno provando a regolare il fenomeno, ma apre il varco a una serie di possibili ricorsi dei proprietari di case.

Negli ultimi anni ha fatto discutere il diffuso fenomeno degli affitti brevi nelle località turistiche, perché sottrarrebbe alloggi al mercato residenziale, con conseguente aumento dei canoni di locazione. Si è così acceso un dibattito che vede contrapposti - da un lato - i proprietari e piattaforme web, che chiedono libertà, e - dall'altro - Comuni e cittadini, i quali rivendicano diritto alla casa.

Non è limitando la libertà di disporre degli alloggi che si risolverà il problema della mancanza di appartamenti residenziali. La soluzione, così come suggerisce l'UPPI da tempo, è di incentivare la stipula di contratti a canone concordato e la ristrutturazione delle case sfitte, riducendo i tempi degli sfratti o comunque tutelando maggiormente i proprietari. Anche la precarietà lavorativa e i salari non adeguati all'aumento del costo della vita rendono difficile potersi permettere una sistemazione adeguata. Per l'UPPI, il Governo dovrebbe affrontare la questione nella sua complessità e non semplicemente vietare e/o limitare l'esercizio della proprietà privata.

In Italia ci sono oltre 35 milioni di abitazioni con 9,5 milioni di immobili sfitti e secondo l'Istat gli immobili in affitto breve sono circa 650 mila unità su tutto il territorio nazionale, meno del 2%, e quindi certamente non possono rappresentare la causa principale della riduzione di alloggi sul mercato della locazione residenziale.

# Locazioni a canone concordato e locazioni brevi a confronto



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

Il convegno organizzato da UPPI Padova venerdì 16 maggio 2025 metterà a confronto i contratti di locazione a canone concordato, compresi quelli transitori e per studenti universitari, con i contratti di locazione brevi, analizzando caratteristiche, implicazioni legali e fiscali di ciascuna tipologia, mettendo in evidenza le rispettive differenze e peculiarità.

In un contesto dove la domanda di "abitare breve" cresce, l'esigenza di abitazioni stabili ha un forte impatto sul mercato immobiliare, sul mondo del lavoro e sulle politiche abitative in generale.

I contratti di locazione "concordati", regolati dalla legge 431/1998 e da specifici Accordi territoriali per ogni singolo Comune, sono nati per offrire un equilibrio tra la domanda del conduttore e l'offerta del locatore, con canoni più accessibili rispetto a quelli di mercato, contenendo le

richieste economiche del locatore grazie ad una fiscalità meno pesante, a fronte dell'utilizzo di ben precisi modelli contrattuali, previsti dalla normativa statale, e non eludibili, pena l'illiceità contrattuale e fiscale.

Tra le locazioni a canone concordato, quella con durata di almeno 3 anni e proroga di altri 2, contribuisce ad un rapporto più stabile, spesso vantaggioso per entrambe le parti contrattuali.

Tuttavia, uno degli aspetti discussi durante il convegno riguarderà proprio la loro pratica applicabilità in un mercato immobiliare in continua evoluzione ed in cui le esigenze di flessibilità possono entrare in conflitto con la richiesta di stabilità delle famiglie, dei lavoratori che cercano impiego e degli imprenditori che non trovano dipendenti a tempo indeterminato, anche provenienti da altre Regioni, per la carenza di soluzioni abitative soddisfacenti.

Tipologie contrattuali di durata inferiore come i cosiddetti contratti di locazione breve a fini turistici o di locazione transitoria, anch'essi a canone concordato, stanno diventando un'alternativa sempre più dif-

fusa, soprattutto nelle grandi città e nelle zone turistiche.

La durata limitata, fino a 30 giorni per i primi e da 1 a 18 mesi per i secondi, rende questi contratti particolarmente vantaggiosi per i locatori che cercano una maggiore certezza nel riottenere la disponibilità dell'immobile unitamente, ma solo per i primi, alla certezza di un maggior introito finanziario.

Anche questi contratti però, presentano incognite collegate alla cessione dell'immobile a terze persone e, soprattutto, non possono essere considerati una efficace soluzione alle esigenze abitative e produttive del nostro territorio.

Il Convegno evidenzierà come la crescente domanda di soluzioni abitative di breve durata stia spingendo il mercato verso una maggiore diversificazione, mettendo in luce la necessità di una regolamentazione che sappia contemperare le esigenze di flessibilità con quelle della stabilità.

Il futuro del settore dipenderà probabilmente dall'adozione di nuove misure che tutelino sia i locatori che i conduttori, favorendo un equilibrio tra le diverse tipologie contrattuali.



# L'eterno ping pong

## L'ultrattività dell'ordinanza provvisoria di rilascio



**Avv. Ladislao Kowalski**

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

Il Trib. di Rimini, con sent. 207 del 25/02/25, prevede che l'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile, nell'ambito di un procedimento di sfratto, che ai sensi dell'art. 665 cpc può essere emessa già nella fase sommaria e con riserva delle eccezioni, permane nel caso di definizione in rito del processo. Ciò, pertanto, quando venga dichiarata la improcedibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria. Quindi quando nessuna delle parti attivi, nel giudizio di merito, il procedimento di mediazione. La decisione non pare condivisibile. Seguendo un percorso quantomai elementare, infatti, deve ritenersi che la sentenza che dichiara la improcedibilità del giudizio sia, sostanzialmente, decisione che rigetta la domanda e conclude il giudizio. Tale assunto, pari pari, dovrebbe applicarsi anche nel caso di improcedibilità

dichiarata a seguito della mancata promozione dell'obbligatorio tentativo di mediazione nelle materie per le quali lo stesso è previsto (art. 5 DLvo n. 28/2010). Ne consegue che, le ordinanze emesse nel corso del procedimento, a seguito del rigetto della domanda, in quanto non idonee ad acquistare valore di giudicato (art. 177 cpc), devono considerarsi perente. Inoltre, come nel caso, l'aver "confermato" l'ordinanza, altro non è che avere emesso la sentenza di merito ancorchè in mancanza della "condizione dell'azione" (art. 4 comma 3 DLvo 28/10) rappresentata dall'obbligatoria mediazione non esperita.

In senso contrario alla decisione in esame, si era pronunciata la Corte di Appello di FI il 06/02/24 con la sent. n.160 che esprimeva il seguente principio: *"In materia di locazione, l'ordinanza di rilascio dell'immobile non può essere impugnata e non è idonea a passare in giudicato in quanto non ha carattere irrevocabile e non statuisce in via definitiva sui diritti e sulle eccezioni delle parti. Infatti, la stessa costituisce solamente un provvedimento provvisorio emesso in attesa che l'ordinario processo di cognizione instaurato tra le parti si concluda"*.

Tale orientamento pare corretto alla luce anche del principio per cui, il procedimento per convalida di sfratto, si compone di due fasi. La prima sommaria, l'altra eventuale a cognizione piena. Le stesse, tuttavia, costituiscono articolazione di una struttura procedimentale essenzialmente unitaria (Cass. 12/12/23 n. 34713). Pertanto il procedimento prosegue a cognizione piena per concludersi con la pronuncia di accoglimento o rigetto della domanda di condanna del conduttore al rilascio dell'immo-

bile. Nel senso di non considerare l'ordinanza provvisoria di rilascio ex 665 cpc idonea ad acquistare l'autorità di giudicato, v.si anche Trib. di Cosenza 21/10/19 n. 2084, Trib. UD 27/04/16 n. 499, Trib. di Napoli 14/03/16 n. 325.

Non manca, tuttavia, l'orientamento contrario e conforme, quindi, alla decisione qui considerata, giusta la sentenza del Trib. di BO del 17/11/15.

Da ultimo non torna neanche utile il riferimento all'arresto della Cass. del 1991 n. 4319. Nel caso, infatti, il processo si era estinto per mancata prosecuzione. Né vale il riferimento che, nella stessa decisione si fa, rispetto all'art. 653 cpc in tema di opposizione a decreto ingiuntivo. Nel caso, infatti, viene dichiarata l'efficacia esecutiva del decreto nel caso di estinzione del processo. Trattandosi, quindi, di disposizione specifica non può avere estensione in sede di interpretazione analogica il che, a ben guardare, conferma proprio il contrario e, pertanto, il venimento dell'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile nel caso non vi sia il successivo giudizio di merito.

# U P P I

## INSERTO FRIULI VENEZIA GIULIA



**Coordinamento Regionale UPPI del Friuli Venezia Giulia**  
E-mail: [uppifvg@gmail.com](mailto:uppifvg@gmail.com)

**Sede provinciale UPPI di Trieste**

Via del Toro 4  
Tel. 040 368392 Cell. 328 9057331  
E-mail: [uppi\\_trieste@yahoo.it](mailto:uppi_trieste@yahoo.it)  
[www.uppitrieste.it](http://www.uppitrieste.it)

**Sede provinciale UPPI di Pordenone**

Via Beato Odorico 10  
Tel. 0434 520004  
E-mail: [uppipn@libero.it](mailto:uppipn@libero.it)  
[www.uppipordenone.it](http://www.uppipordenone.it)

**Sede provinciale UPPI di Gorizia**

Corso Italia 146  
Tel. 0481 537390  
E-mail: [uppi.gorizia@yahoo.it](mailto:uppi.gorizia@yahoo.it)

**Sede provinciale UPPI di Udine**

Vicolo Sutti 22  
Tel. 0432 297940  
E-mail: [info@uppiudine.it](mailto:info@uppiudine.it)  
[www.uppiudine.it](http://www.uppiudine.it)



# Il luogo del ricordo: Parco della Rimembranza a Trieste



**Avv. Manuela Marinelli**

Presidente provinciale UPPI Trieste

si i nomi dei caduti e la data della morte.

La strada panoramica offre una splendida vista sulla città e sul golfo di Trieste, salendo fino alla Cattedrale e al Castello di San Giusto.

Al fine di preservare il luogo e mantenere viva la memoria di coloro che vi vengono ricordati, l'Associazione Parleranno le Pie-

tre si è costituita proprio al fine di salvaguardare le lapidi presenti nel Parco e portare l'attenzione su questa importante area.

Riportare alla memoria le persone che hanno combattuto per Trieste e per la Patria è un atto di riconoscimento doveroso nei confronti di coloro che per esse sono morti.

Esiste a Trieste, sul Colle di San Giusto a dominare la città, un luogo dedicato alla memoria dei caduti delle Guerre, ma non solo in quanto vi si trovano anche monumenti e iscrizioni che ricordano la lotta per l'indipendenza, includendo i volontari della Resistenza e i Martiri delle Foibe.

La città di Trieste ha sempre avuto un forte legame con i valori della Patria e con gli ideali di libertà e indipendenza, con un bisogno assoluto di essere italiana.

Realizzato nel 1926, il Parco della Rimembranza si inerpica verso la sommità del Colle in un'area boschiva con prevalenza di conifere, percorrendo 4 strade asfaltate e piccoli viali pedonali.

Si dice che un tempo era uso onorare i caduti in guerra piantando un albero a imperitura loro memoria; forse anche per questo motivo nell'area del Parco furono piantati tanti alberi.

Lungo il percorso si trovano le pietre del Carso sulle quali sono inci-



**Trieste** | Parco della Rimembranza  
(Foto tratta dal sito Turismo FVG)

Spesso infatti si sono verificati atti di mancanza di rispetto nei confronti delle pietre sparse all'interno dell'area boschiva; pietre divelte o fatte cadere, ma anche l'incuria e il passare del tempo hanno contribuito a rovinarle o a renderle illeggibili.

E' quindi importante l'opera e l'impegno svolto dall'Associazione Parleranno le Pietre fra i cui obiettivi vi è anche quello di istituire un

servizio di guardiania o l'apposizione di telecamere, onde evitare azioni di deturpazione.

Il Parco è aperto a tutti e può essere percorso liberamente; ospita, oltre alle pietre carsiche commemorative, numerosi monumenti e lapidi a ricordare i numerosi soldati, combattenti e patrioti che hanno perso la vita durante i vari conflitti.

Ciò nonostante non appare come un luogo triste, ma piuttosto di ri-

flessione per ricordare i sacrifici compiuti da tanti giovani e onorare la memoria di chi è caduto per la Patria e per la libertà.

Fra questi giovani, nel campo 15 vi è una pietra carsica che ricorda uno di dei tanti valorosi che hanno creduto e combattuto per la libertà e che per essa non hanno esitato a sacrificare la propria vita: aveva 20 anni e si chiamava Donato. Era mio zio.



Trieste | Piazza Unità d'Italia



# Gorizia: comprare o affittare?

## Il mercato immobiliare sotto la lente, con un occhio di riguardo a GO! 2025



**Dott. Claudio Figar**

Presidente provinciale UPPI Gorizia

Secondo un recente articolo apparso sul quotidiano locale "Il Piccolo" il 27 marzo 2025, il mercato immobiliare di Gorizia presenta dinamiche interessanti per chi è alla ricerca di una nuova casa. L'osservatorio Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ha analizzato i prezzi medi al metro quadro, fornendo spunti utili per valutare la convenienza tra l'acquisto e l'affitto.

L'articolo evidenzia come il prezzo medio al metro quadro per gli appartamenti si attesti intorno ai 900 euro. Tuttavia, questa cifra varia significativamente a seconda della zona e dello stato dell'immobile. Ad esempio, nel centro storico i prezzi possono raggiungere i 1.400 euro al metro quadro per immobili in ottimo stato, mentre nelle zone periferiche si possono trovare so-

luzioni a partire da circa 600 euro al metro quadro, soprattutto per immobili da ristrutturare.

Per quanto riguarda gli uffici, i prezzi medi si aggirano sugli 800 euro al metro quadro, con punte di 1.300 euro nel centro e cifre inferiori in zone più decentrate. Anche per i negozi si riscontrano dinamiche simili, con una media di 900 euro al metro quadro.

Questi dati assumono attualmente una rilevanza ancora maggiore nel contesto del 2025, anno in cui Gorizia, insieme alla vicina Nova Gorica, riveste il prestigioso ruolo di Capitale Europea della Cultura.

L'impatto di GO! 2025 sul mercato immobiliare potrebbe essere significativo. Da un lato, la maggiore visibilità e l'attrattiva della zona potrebbero incrementare la domanda di alloggi, sia per residenti che per visitatori. Questo potrebbe tradursi in un potenziale aumento dei prezzi degli immobili e dei canoni di locazione nel medio-lungo termine.

Per chi considera l'acquisto, e ciò vale soprattutto per i cittadini sloveni che intendono sempre di più investire in città, questo potrebbe rappresentare un momento strategico. Investire ora a Gorizia potrebbe significare beneficiare di una fu-

tura valorizzazione degli immobili legata alla sua accresciuta importanza culturale e turistica. Le zone centrali e quelle ben collegate ai poli culturali potrebbero vedere un apprezzamento maggiore.

Anche per chi è orientato all'affitto, è importante monitorare attentamente il mercato. La crescente domanda potrebbe portare a una riduzione dell'offerta e a un aumento dei prezzi. Tuttavia, la vivacità culturale e le opportunità legate a GO! 2025 potrebbero rendere l'affitto a Gorizia un'opzione interessante per chi desidera vivere in un contesto dinamico e ricco di eventi.

In conclusione, la decisione tra comprare e affittare a Gorizia nel 2025 va valutata non solo sulla base dei prezzi attuali, ma anche considerando il potenziale impatto della Capitale Europea della Cultura sul mercato immobiliare. L'anno in corso rappresenta un'opportunità unica per la città e per chi desidera investire o viverci. È fondamentale analizzare attentamente le proprie esigenze e le prospettive future del territorio, magari con il supporto di professionisti del settore immobiliare, per prendere la decisione più informata.



Gorizia | Piazza della Vittoria



Gorizia | Sito del vecchio confine

# Bonus casa in Friuli Venezia Giulia



**Avv. Ladislao Kowalski**

Presidente provinciale UPPI Pordenone

È di questi giorni (14/05/25), la notizia che la Regione FVG, sta predisponendo un disegno di legge che prevede il contributo tra il 30% ed il 40%, delle spese che i privati sosterranno per i lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico delle singole proprietà. Si tratta, sicuramente, di un provvedimento che viene incontro al recupero del patrimonio abitativo, presente sul

territorio ed attualmente non utilizzato. Si ricorderà, dato che di tale iniziativa l'UPPI ha già dato notizia che, proprio a Pordenone, l'Associazione si è attivata nel tentativo di individuare il numero di abitazioni sfitte ed i motivi per i quali ciò avviene.

Dell'indagine si è incaricata una primaria agenzia, la quale ha individuato i seguenti dati:

	Totale abitazioni	Abitazioni non occupate	Abitazioni occupate	% Abitazioni non occupate sul totale
Pordenone	27.771	3.473	24.298	12,5
Aviano	8.221	4.152	4.069	50,5
Azzano Decimo	7.069	772	6.297	10,9
Cordenons	8.626	962	7.664	11,2
Fiume Veneto	5.488	625	4.863	11,4
Fontanafredda	6.229	900	5.329	14,4
Maniago	6.157	1.201	4.956	19,5
Porcia	7.340	756	6.584	10,3
Sacile	10.231	1.812	8.419	17,7
San Vito al Tagliamento	7.524	1.049	6.475	13,9
Spilimbergo	6.359	1.083	5.276	17,0
<b>Totale Comuni oggetto di indagine</b>	<b>101.015</b>	<b>16.785</b>	<b>84.230</b>	<b>16,6</b>
<b>Totale altri Comuni della Ex provincia di Pordenone</b>	<b>65.758</b>	<b>16.438</b>	<b>49.320</b>	<b>25,0</b>
<b>Totale Ex Provincia di Pordenone</b>	<b>166.773</b>	<b>33.223</b>	<b>133.550</b>	<b>19,9</b>
<b>Totale Friuli-Venezia Giulia</b>	<b>730.472</b>	<b>173.363</b>	<b>557.109</b>	<b>23,7</b>

Il lavoro è stato integrato, con l'ausilio dell'Ufficio Tributi del Comune di Pordenone, dall'incrocio dei dati rispetto agli immobili soggetti a TARI sul presupposto che il mancato pagamento dell'imposta individua le abitazioni non utilizzate.

Il dato fornito dal Comune è stato di 1751 abitazioni che risultano essere chiuse. La notevole differenza tra le 3473 unità non occupate e il dato dell'Amministrazione Comunale deriva, probabilmente, dalle diverse modalità di indagine.

Partendo, quindi, dal dato minore di 1751 abitazioni, si devono considerare i diversi motivi per i quali gli immobili risultano sfitti: la proprietà intende utilizzarlo in prima persona, non vi è un generico interesse all'affitto, si è in attesa di un

aumento dei canoni, preoccupazione per situazioni di conflitto con gli inquilini o di morosità, situazioni di comproprietà o di divisioni ereditarie, l'imposizione fiscale. Tra tutti questi motivi, si dovrà anche considerare la percentuale di abitazioni che non vengono rese disponibili in quanto in condizioni che, per vetustà, per impiantistica non adeguata, per aspetti collegati ai consumi energetici ed altro, necessiterebbero di una importante riqualificazione.

Il disegno di legge di cui si è detto, pertanto, interviene proprio su tale aspetto. Si tratta di dare la possibilità ai proprietari di immobili abitativi al momento obsoleti, di rigenerare gli stessi e di rimetterli nel circolo del mercato delle locazioni. Tale operazione è positiva per più

e diversi motivi: si recupera un patrimonio inattivo, si rivitalizzano i centri abitativi dove, troppo spesso, si vedono unità immobiliari e, addirittura, interi complessi, sostanzialmente abbandonati, si riattiva la presenza di persone all'interno dei paesi il che ha una diretta incidenza anche rispetto alle attività economiche ed alla sicurezza e, da ultimo, ma non meno importante, si riattiva la possibilità di remunerazione del patrimonio. Il tutto senza dimenticare l'importanza dell'offerta di immobili abitativi oltre che per le primarie esigenze di vita delle persone anche per la mobilità sul territorio a favore dei lavoratori, degli studenti ed anche con i riflessi rispetto al c.d. Housing sociale.

Vi è, pertanto, un particolare interesse a questa disposizione norma-



tiva che, dalle notizie di stampa, si prevede possa essere approvata per la prossima estate.

## Legge 80/2014 e cedolare secca: gli aiuti per gli affitti nei comuni friulani colpiti da calamità



**Alessandro Moretti**

Staff Direttivo provinciale UPPI Udine

re le locazioni a canone concordato e sostenere le famiglie in difficoltà economica. In Friuli Venezia Giulia, e in particolare nella provincia di Udine, tali disposizioni assumono una rilevanza particolare, soprattutto nei comuni colpiti da eventi calamitosi.

### **Il quadro nazionale: affitti calmierati e sostegno all'abitare**

Con la Legge n. 80 del 23 maggio 2014, lo Stato ha potenziato gli strumenti per fronteggiare l'emergenza abitativa. Le principali misure previste includono:

- La promozione dei contratti a canone concordato, con affitti determinati in base agli accordi locali tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini;
- Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, destinato alle famiglie con redditi medio-bassi;
- Interventi contro la morosità incolpevole, a tutela di chi, a causa di eventi indipendenti dalla propria volontà (quali la perdita del lavoro o gravi problemi di salute), non riesce a sostenere il paga-

La Legge 80/2014 ha introdotto misure fondamentali per garantire l'accesso all'abitazione, promuove-



mento del canone;

- Agevolazioni fiscali, tra cui l'applicazione della cedolare secca al 10% per i contratti a canone concordato.

### **Cedolare secca nei comuni colpiti da calamità**

Un aspetto significativo dell'applicazione della Legge 80/2014 riguarda i comuni colpiti da eventi calamitosi nel quinquennio 2009–2014. Anche al di fuori dei grandi centri urbani, questi territori possono beneficiare della cedolare secca agevolata al 10%. In Friuli Venezia Giulia, e in particolare nella provincia di Udine, numerosi comuni montani hanno usufruito di questa agevolazione in seguito a frane, alluvioni ed eventi sismici.

Il Coordinamento regionale dell'U.P.P.I. Friuli Venezia Giulia si è impegnato nel reperire tutte le ordinanze e i decreti con cui, nel periodo indicato, sono stati dichiarati gli stati di emergenza, utili a stabilire l'applicabilità del regime fiscale agevolato.

I comuni della provincia di Udine che rientrano tra quelli calamitati e che beneficiano dell'aliquota ridotta della cedolare secca al 10% in-

cludono: Amaro, Artegna, Bertiole, Bicinicco, Bordano, Buja, Buttrio, Camino al Tagliamento, Castions di Strada, Chiopris-Viscone, Chiusaforte, Codroipo, Coseano, Dignano, Dogna, Forgaria nel Friuli, Forni di Sotto, Gemona del Friuli, Gonars, Lignano Sabbiadoro, Lusevera, Malborghetto-Valbruna, Manzano, Moggio Udinese, Montenars, Osoppo, Palmanova, Pasian di Prato, Pavia di Udine, Pontebba, Pozzuolo del Friuli, Ragogna, Resia, Resiutta, Rivignano, San Daniele del Friuli, Santa Maria la Longa, Sedegliano, Talmassons, Tarcento, Tarvisio, Trasaghis, Varmo, Venzone, Visco.

L'applicazione della cedolare secca in questi territori rappresenta un incentivo concreto per i proprietari a locare gli immobili a condizioni più accessibili, contribuendo al rilancio del tessuto abitativo e sociale locale.

Nel 2016, con protocollo n. 908/2016, il Coordinamento regionale dell'U.P.P.I. ha richiesto all'Agenzia delle Entrate una consulenza giuridica per verificare l'attualità dell'elenco dei comuni beneficiari. L'Agenzia ha confermato che l'unico elenco ufficiale

rimane quello relativo agli eventi del quinquennio 2009–2014.

### **Udine e gli accordi territoriali**

Nel capoluogo friulano, la Legge 80/2014 trova applicazione attraverso gli accordi territoriali rinnovati il 17 maggio 2021, che stabiliscono i parametri dei canoni di locazione per ciascuna zona urbana. Il Comune di Udine pubblica periodicamente bandi per il sostegno al pagamento dell'affitto e gestisce i fondi destinati alla morosità incolpevole, collaborando attivamente con le associazioni di categoria e gli enti del terzo settore.

### **Una legge al servizio del territorio**

La Legge 80/2014 rappresenta un pilastro delle politiche abitative italiane. In Friuli Venezia Giulia, la sua attuazione assume un'importanza strategica, soprattutto nei comuni più vulnerabili sotto il profilo geografico ed economico. A Udine, così come nei territori montani colpiti da calamità, le misure previste – in particolare la cedolare secca agevolata – contribuiscono a promuovere un mercato delle locazioni più equo, accessibile e sostenibile.



Udine | Piazza Libertà

# Aggiornamento della rendita catastale dopo il superbonus



Ing. Paolo Morini

Presidente  
Commissione Urbanistica

Con l'art. I, comma 86, della Legge 30 cembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024), il Legislatore ha disposto che i lavori oggetto degli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 ("Superbonus") siano oggetto di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate circa la presentazione, se prevista, della dichiarazione di aggiornamento della "situazione catastale". L'obbligo di procedere all'aggiornamento degli atti catastali esiste tuttavia da tempo, quantomeno dal D.M. 701 del 19 aprile 1994, con effetti di coerenza ogni qualvolta vi sia un intervento su un'unità immobiliare che vada in qualche modo a modificare la sua rendita con la potenzialità di ricavo ottenibile da un cespite immobiliare. Il comma 86 prevede di aggiornare la situazione catastale da parte di chi abbia usufruito dei benefici del bonus 110 e grazie a questa circostanza abbia visto aumentare di conseguenza la rendita potenziale del proprio bene.

Sono previsti controlli segnalati nel successivo comma 87, il quale fa riferimento alla possibilità di usare le circostanze previste dai commi 634, 635 e 636 dell'art. 1 della legge 190/2014 vale a dire segnalare anche alla Guardia di Finanza le rendite effettive dei beni

## OBBLIGO O MENO DI PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO

Quando è necessario procedere all'aggiornamento della situazione catastale agli atti per chi abbia usufruito del bonus 110? Le categorie catastali delle unità immobiliari interessate oggetto di lavori di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico per usufruire del bonus 110 devono rientrare a fine lavori nella categoria "A.", fatta esclusione delle categorie A1, B1, B2, D4. Quali sono, quindi, le variazioni che prevedono l'obbligo di procedere con l'aggiornamento catastale? Naturalmente l'obbligo si ha per tutti gli interventi per i quali si ha una conseguente variazione della rendita catastale dovuta alle opere eseguite in occasione del bonus 110, nelle ipotesi in cui l'intervento vada a determinare una diversa rendita catastale. Nel contesto degli interventi oggetto del comma 86 (art. 1, L. 213/2023) ci sono una serie di opere dette "trainanti" che accedono direttamente al superbonus 110 e una serie di opere dette "trainate". Occorre, alla luce dei possibili interventi citati distinguere quelli che possono andare a incidere sulla rendita catastale. Schematicamente secondo la normativa catastale, l'obbligo di aggiornamento della planimetria è previsto nell'ipotesi di variazioni incidenti sulla:

- consistenza, cioè sulla superficie (aspetti quantitativi);
- sulla categoria e classe dell'U.I.U., (aspetti qualitativi).

## OPERE CHE HANNO DETERMINATO UNA VARIAZIONE PLANIMETRICA

All'interno dell'Unità Immobiliare le superfici sono suddivise in base alla loro destinazione. La variazione in diminuzione o in aumento di una superficie a favore di un'altra superficie determina una variazione della rendita catastale per cui si deve procedere ad un aggiornamento. Gli interventi eseguiti all'interno del bonus 110 che abbiano modificato la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare saranno sicuramente soggetti all'obbligo di variazione catastale. Tenuto conto che l'intervento principale delle opere trainanti eseguito sugli edifici è la posa in opera di un cappotto con uno spessore di almeno 10 cm tale situazione in corrispondenza di balconi, sicuramente comporta la riduzione delle superficie esterna e l'aumento dello spessore della parete. La poligonazione effettuata con il DOCFA, per il calcolo delle superfici, va eseguita tenendosi sul filo esterno dei muri di facciata sul filo medio per i muri di confine con altre unità. In definitiva l'isolamento termico a cappotto, tenuto conto della maggiorazione dello spessore dei muri, varia la planimetria e incide nel diminuire la profondità delle superfici accessorie (balconi, giardini) e aumentare quelle proprie dell'unità immobiliare. Variando la consistenza è necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

## OPERE CHE HANNO DETERMINATO VARIAZIONE QUALITATIVA

Se c'è stata una modifica impiantistica dell'immobile (installazione di impianto fotovoltaico sostituzione di impianti di climatizzazione etc), vengono a mutate le caratteristiche dell'immobile. Le variazioni degli impianti grazie alle informazioni da inserire nel Quadro 1N parte I e parte II del DOCFA possono portare alla variazione della rendita catastale e quindi alla necessità dell'aggiornamento catastale



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

Il migliore metodo per verificare la necessità o meno di procedere con l'aggiornamento e simulare comunque la denuncia di variazione con il DOCFA e determinare la rendita prevista in base alle nuove specifiche da inserire. Se la rendita sarà differente dalla originaria visura catastale la denuncia di variazione dovrà essere presentata per l'aggiornamento catastale. La revisione della rendita catastale è prevista, inoltre, quando il valore dell'unità immobiliare, a seguito

dei lavori eseguiti con il bonus 110 (anche per altro tipo di ristrutturazione), viene incrementato per almeno il 15%. In definitiva la revisione della rendita è sempre dovuta in caso di ristrutturazioni; manutenzioni straordinarie, variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche; restauro e risanamento conservativo che comportino un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività. Tale soglia corrisponde, nella pratica, alla variazione di una classe catastale, quando gli interventi abbiano comportato

una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche originarie delle unità immobiliari, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora abbiano interessato l'intero edificio. La stima dell'incremento, basata sul rapporto costo miglio-ria/valori originari va fatta in base alla tipologia di interventi con riferimento all'anno della revisione degli estimi catastali (1988-1989) o con il metodo della devalutazione monetaria.

# La cedolare secca nel 2025 tra vantaggi e novità



**Dott. Giovanna Dal Moro**  
Consulente U.P.P.I. Treviso

sta di registro e di bollo sui contratti di locazione incluse proroghe e risoluzioni, e riduzioni IMU.

Questo regime si distingue per la sua semplicità e per la trasparenza fiscale che offre sia ai proprietari sia agli inquilini.

Le aliquote principali sono:

- 21% per i contratti di locazione a canone libero, caratterizzati da una maggiore flessibilità nella definizione del canone. Ideale per chi desidera massimizzare il reddito da locazione, specialmente nei contesti in cui il mercato consente di applicare canoni elevati. Questa aliquota si applica anche al primo immobile destinato agli affitti brevi.
- 10% per i contratti a canone concordato, riservati a specifici comuni ad alta tensione abitativa e ai comuni colpiti da calamità naturali e a categorie quali gli studenti universitari e le locazioni transitorie.
- 26% per i contratti di locazione breve (durata inferiore ai 30 giorni), applicabile dal secondo immobile locato in poi. Il primo può beneficiare dell'aliquota al 21%. Superato il limite di quattro immobili, l'attività è considerata

imprenditoriale; ne consegue la necessità di aprire la partita iva e la tassazione ordinaria.

La scelta del regime della cedolare secca è adatto a chi cerca semplicità nella gestione fiscale ma comunque dipende dalle esigenze del locatore; ad esempio l'impossibilità di aggiornare il canone durante la durata del contratto, potrebbe rappresentare un limite, specialmente in un contesto di inflazione crescente.

Il pagamento della cedolare secca avviene tramite la dichiarazione dei redditi.

L'acconto pari al 100% dell'imposta va versato in unica soluzione entro il 30/11, se di importo inferiore a € 257,52, oppure in due rate.

Il saldo va pagato entro il termine previsto per il pagamento dell'irpef (30/06 o 31/07 con maggiorazione). In definitiva la cedolare secca anche per il 2025 continua a rappresentare uno strumento utile per pianificare al meglio la tassazione degli affitti, offrendo flessibilità e vantaggi competitivi; l'opzione o la revoca richiedono comunque sempre delle analisi precise in base alla situazione fiscale di ciascun contribuente, in ciascuna annualità.

Il regime della cedolare secca è un sistema opzionale che consente ai proprietari di immobili locati ad uso abitativo di sostituire l'IRPEF e le relative addizionali con un'imposta sostitutiva.

Tale regime offre vantaggi come aliquote ridotte, l'esenzione dall'impo-

# La riforma dell'IVA per le associazioni no profit. Le nuove regole operative



**Dr. Gianni Cavallero**

Presidente Commissione  
Fiscale U.P.P.I.

La legge 15/2025 pubblicata nella G.U. n. 45 del 24/02/2025, ha convertito senza modifiche il D.L. 202/2024, cosiddetto milleproroghe. Nel particolare, per quello che più ci interessa, l'articolo 3 comma 10 del decreto, ha modificato l'articolo 1 comma 683 della legge 234/2021, rinviando definitivamente all'1/1/2026 il contenuto dell'articolo 5 comma 15/quarter del D.L. 146/2021 che disponeva l'abolizione per gli enti associativi del regime di favore in campo IVA. Vediamo quindi nel dettaglio cosa succederà per le associazioni senza fini di lucro, per le associazioni sindacali, di promozione sociale, culturali, sportive dilettantistiche, a partire da tale data. Come premessa va specificato che attualmente un'associazione senza fini di lucro, che non effettua anche operazioni di natura commerciale, percepisce abitualmente le quote associative ed i corrispettivi spe-

cifici richiesti a soci e tesserati a seguito di prestazioni di servizio supplementari previsti statutariamente.

Entrambe queste tipologie di introiti sono attualmente escluse da IVA ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 633/72. A partire dall'1/1/2026 gli introiti relativi alle quote associative rimarranno fuori campo IVA, mentre i corrispettivi specifici supplementari non costituiranno più operazioni di natura non commerciale ai fini IVA, beneficiando pur tuttavia del regime di esenzione da imposta ai sensi dell'articolo 10 comma 4 del D.P.R. 633/72. Ciò comporterà, in primis, l'obbligo di iniziare l'attività ai sensi dell'articolo 35 del D.P.R. 633/72, con attribuzione di un numero di partita IVA e come conseguenza l'obbligo di dotarsi di una contabilità, con correlata necessità di emettere fatture elettroniche e di registrare le operazioni attive e passive. Di fatto quindi non verrà applicata l'IVA per tale tipologia di operazioni, ma si rientrerà nel regime IVA delle operazioni esenti ex articolo 10 del D.P.R. 633/72. Per le associazioni che rientreranno in tale nuovo regime, l'aggravio sarà indubbiamente notevole, esiste tuttavia la possibilità di rendere meno pesanti i nuovi obblighi contabili, riducendoli ad un impatto minimo. Tale possibilità è data dall'articolo 36/bis del decreto IVA, tale normativa prevede infatti che il contribuente che abbia espresso una specifica e preventiva opzione, è dispensato dagli obblighi di fatturazione, anche elettronica e di registrazione delle operazioni attive esenti da IVA.

Rimarrà pertanto solo l'obbligo di registrare le fatture passive di acquisto. La normativa IVA prevede altresì l'esonero dalla dichiarazione annuale e dalle dichiarazioni periodiche, nel caso in cui il contri-

bute, come nella nostra ipotesi, effettui e registri solo operazioni esenti ed abbia effettuato l'opzione per la dispensa degli obblighi contabili ex articolo 36/bis del D.P.R. 633/72. L'attribuzione della partita IVA comporterà invece l'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi, anche se totalmente negativa, in quanto ai fini delle imposte dirette rimarrà l'attuale detassazione sia delle quote associative che dei corrispettivi specifici previsti statutariamente. Quanto esposto è stato di recente specificato dall'Agenzia delle Entrate con risposta n. 312 del 27/05/2022. Alla fine di questa disamina per le associazioni senza fini di lucro si potranno verificare le seguenti situazioni. - Associazioni che incassano solo quote associative (tessere) : nessun obbligo di inizio attività IVA, nulla cambia rispetto alla situazione attuale. - Associazioni con introiti da quote associative e da corrispettivi specifici previsti statutariamente : obbligo di partita IVA con applicazione del regime di esenzione da imposta, come in precedenza specificato. - Associazioni che affiancano all'attività istituzionale quella commerciale, purché non prevalente : sono già titolari di partita IVA, per cui affiancheranno alle operazioni imponibili IVA, gestite in genere tramite tassazione prevista dalla legge 398/91, le operazioni esenti relative all'incasso dei corrispettivi specifici. Come ultima notizia è pervenuto di recente un comunicato stampa del Ministero del Lavoro, datato 8 marzo 2025, con il quale si notizia che è stato dato il via libera, a livello europeo, alla disciplina del codice del Terzo Settore, per cui dall'1/1/2026, per tutte le associazioni no profit, salvo quelle sportive, non sarà più applicabile il regime di favore della legge 398/91.



# Affitti Commerciali: una Riforma Necessaria per Rivitalizzare il Settore



**Avv. Pier Paolo Pucci**

Centro Studi  
Giuridici U.P.P.I.

Negli ultimi anni, il mercato degli affitti commerciali in Italia sta attraversando una crisi profonda. La desertificazione dei centri urbani, l'aumento degli immobili sfitti e la difficoltà di avviare nuove attività commerciali sono fenomeni evidenti in molte città italiane. Secondo uno studio UPPI, tra il 2020 e il 2024 hanno chiuso oltre 180.000 negozi in Italia, con conseguente perdita di posti di lavoro, e più in generale una sensibile riduzione dell'indotto generato da tutto il settore, facendo sviluppare al contrario il commercio elettronico e le società di logistica in mano ad elite finanziarie.

Attualmente, i contratti di locazione commerciale sono regolati dalla **legge n. 392/1978** (Legge sull'Equo Canone), che fu introdotta in un contesto economico e sociale profondamente diverso da quello attuale. La normativa nata per prevedere una tutela forte per i conduttori, in un'epoca in cui il commercio di vicina-

to rappresentava il cuore pulsante dell'economia urbana - durata minima dei contratti fissata in **6+6 anni** - era pensata per garantire stabilità alle attività commerciali, ma oggi questa rigidità rappresenta un freno per il dinamismo del mercato. Oggi il mercato è dominato da dinamiche completamente diverse, la concorrenza dell'e-commerce che ha profondamente modificato le abitudini di acquisto, la mobilità e la flessibilità dei consumatori, la crescente incertezza economica che richiede modelli contrattuali più flessibili.

Se a questo aggiungiamo: le procedure di sfratto per morosità lunghe e complesse (in media **12 mesi**); la Tassazione ordinaria secondo le aliquote IRPEF, che variano dal **23%** al **43%**, oltre alle addizionali locali; l'Imposta di registro pari al **2%** del canone annuo e imposta di bollo di **16 euro** ogni quattro pagine di contratto; una riforma appare necessaria.

Nel 2019, la Legge di Bilancio ha introdotto una versione sperimentale della cedolare secca per gli affitti commerciali, limitata agli immobili di categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe) con una superficie fino a **600 metri quadrati** ed aliquota applicata del **21%**. La misura è rimasta in vigore solo per i contratti stipulati entro il 31 dicembre 2019 e non è stata prorogata. Nonostante i risultati positivi, la misura non è stata rinnovata a causa di timori legati alla perdita di gettito fiscale e al rischio di speculazione.

Se ben strutturata, la cedolare secca sugli affitti commerciali potrebbe produrre gli stessi effetti positivi dell'abitativo, portando benefici concreti sia ai proprietari che ai conduttori. Una proposta di riforma efficace dovrebbe tenere conto di tre elementi fondamentali: flessibilità, tutela degli interessi fiscali e protezione per i piccoli commercianti.

Prevedere aliquote distinte per favorire la competitività e il sostegno

alle attività più fragili se stipulati con attività di vicinato, artigianali o con imprese di nuova costituzione. Per evitare distorsioni nel mercato e proteggere le entrate fiscali dello Stato, la cedolare secca potrebbe essere applicata solo ad Immobili di categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe) con esclusione di centri commerciali e catene multinazionali, con superfici fino a 600 mq (parametro già utilizzato). Queste limitazioni garantirebbero che il beneficio fiscale venga indirizzato verso le piccole attività locali.

La perdita di gettito fiscale derivante dall'estensione della cedolare secca agli affitti commerciali è uno degli ostacoli principali alla riforma. Tuttavia, questa criticità potrebbe essere gestita attraverso strategie mirate che non solo compenserebbero il mancato gettito, ma potrebbero addirittura generare entrate aggiuntive e stimolare la crescita sia del mercato immobiliare che commerciale più in generale, con aumento del gettito indiretto o di riflesso (IVA sulle attività commerciali, imposte sul reddito d'impresa generate dalle nuove attività commerciali).

## INTRODUZIONE DI UNA "CEDOLARE PROGRESSIVA" SUGLI AFFITTI COMMERCIALI E TASSAZIONE BASATA SUL CANONE DI LOCAZIONE

Invece di applicare un'aliquota unica, si potrebbe valutare l'introduzione di una **cedolare progressiva** che aumenti in funzione dell'importo del canone di locazione:

- **15%** → per contratti di locazione fino a **2.000 €/mese**
- **21%** → per contratti tra **2.000 € e 5.000 €/mese**
- **25%** → per contratti superiori a **5.000 €/mese**

Questa struttura fiscale garantirebbe una tassazione più equa, permettendo ai piccoli commercianti di accedere a condizioni vantag-

giose, mentre le locazioni di valore elevato (es. locali di lusso, grandi superfici) sarebbero tassate in modo più sostenibile per lo Stato.

## POSSIBILITÀ DI INTRODURRE UN NUOVO TIPO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oltre a rivedere la tassazione, sarebbe possibile introdurre un **nuovo tipo di contratto di locazione commerciale** che risponda meglio alle esigenze attuali del mercato e che offra vantaggi sia per i proprietari che per i conduttori, con diverse ipotesi da affrontare.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE "FLESSIBILE" (3+3) "A INCENTIVO" PER ATTIVITÀ DI NUOVA COSTITUZIONE O PER "AMMODERNAMENTO ENERGETICO" O PER "SCALETTA"

- Prevedere un incentivo fiscale per i primi **2 anni** sotto forma di credito d'imposta per il proprietario.
- Canone agevolato nei primi **24**

**mesi** per favorire l'avvio dell'attività.

- Sconto sull'IMU per il proprietario che stipula un contratto di questo tipo con imprese giovanili o artigianali.
- Incentivo fiscale per il proprietario pari al **50%** delle spese di ristrutturazione.
- Cedolare secca ridotta al **12%** per immobili riqualificati dal punto di vista energetico.
- Obbligo per il conduttore di rispettare standard energetici e di sostenibilità concordati con il proprietario.
- Cedolare a incentivo commerciale con canone scalettato  
Questo ultimo punto prevede un vantaggio fiscale per il proprietario condizionato all'applicazione di un canone progressivo nei primi anni di contratto. Il proprietario accede alla cedolare agevolata solo se applica un

canone scalettato nei primi anni di contratto, facilitando l'avvio dell'attività commerciale per il conduttore. Il beneficio fiscale cresce con l'aumento progressivo del canone, stimolando la crescita dell'attività commerciale e la sostenibilità economica del contratto.

Benefici per tutti gli attori coinvolti, per il proprietario beneficio fiscale immediato, senza rinunciare al valore complessivo del contratto, per il conduttore, costi di avvio ridotti e maggiore sostenibilità economica, per lo Stato aumento del gettito fiscale indiretto (+ IVA: ogni impresa che parte fattura, e lo Stato incassa l'IVA sui beni/servizi venduti, + IRPEF da lavoro: se l'attività assume anche una sola persona, lo Stato incassa l'IRPEF dal dipendente, che spesso è maggiore di quella da locazione; + IRES: le nuove attività producono reddito d'impresa) grazie alla crescita dell'attività commerciale.

## Tabelle con proiezione (valori medi)

### SCENARIO IPOTETICO

Effetto della riforma della cedolare secca sugli affitti commerciali

In Italia si stimano circa 500.000 locali commerciali sfitti. Immaginiamo che, grazie alla riforma della cedolare secca, il 10% venga affittato; quindi 50.000 nuovi contratti.

#### GETTITO DA CEDOLARE SECCA

- Ogni contratto ipotizza un affitto medio di **1.500 €** al mese → cioè **18.000 €** all'anno.
- Con la cedolare secca al 21%, ogni contratto genera **3.780 €** di tasse per lo Stato.
- Moltiplicato per 50.000 contratti, lo Stato incasserebbe **189 milioni di euro**.

#### GETTITO AGGIUNTIVO «INDIRETTO»

Per ogni nuova attività commerciale che parte, lo Stato incasserebbe anche altre tasse:

🍷 IVA media stimata per attività: 8.000 €	Totale: <b>400 milioni di euro</b>
🏠 IRES media (imposta sul reddito d'impresa): 3.000 €	Totale: <b>150 milioni di euro</b>
👤 IRPEF da lavoro dipendente (es. se assumono 1 persona): 5.000 €	Totale: <b>250 milioni di euro</b>

#### TOTALE GETTITO PER LO STATO

€ Cedolare secca:	<b>189 milioni</b>
€ IVA:	<b>400 milioni</b>
€ IRES:	<b>150 milioni</b>

#### Gettito con IRPEF (33%)



#### Gettito con cedolare secca (21%)



#### Gettito con IRPEF (33%)



#### Gettito con cedolare secca (21%)



#### VANTAGGI AGGIUNTIVI:

1. Bonus IMU → Esenzione IMU per i primi 2 anni se viene applicata la scalettatura del canone.
2. Credito d'imposta per il conduttore → Il conduttore potrebbe ottenere un credito d'imposta pari al 10% del canone scalettato nei primi 2 anni.
3. Premio per la stabilità → Se il contratto viene mantenuto per almeno 4 anni, il proprietario potrebbe beneficiare di una riduzione IMU del 30% fino alla scadenza del contratto.

#### UN'OPPORTUNITÀ DI DIALOGO CON IL GOVERNO

La recente **legge delega n. 111 del 9 agosto 2023** rappresenta una concreta opportunità per aprire un dialogo costruttivo con il Governo sull'estensione della cedolare secca agli affitti commerciali. L'articolo 5, lettera c) della legge prevede infatti:

*“per i redditi dei fabbricati, la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione.”*

Questa apertura normativa offre uno spazio strategico per formulare proposte concrete al Governo. Il termine per l'attuazione della delega fiscale è fissato entro il 29 agosto 2025, e consente di avviare un confronto con il legislatore per definire una riforma equilibrata, in grado di rilanciare il mercato degli affitti commerciali e di tutelare gli interessi di tutte le parti coinvolte.



# 1° seminario formativo

Venerdì 7 febbraio 2025 - Roma





## **1° SEMINARIO FORMATIVO**

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

# **I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO E LE ATTESTAZIONI NECESSARIE PER IL RICONOSCIMENTO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI**

**Venerdì 7 febbraio 2025**

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

# CONVEGNO NAZIONALE

# UPPI

UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI



Con il patrocinio  
del Comune di Padova



Partner



UPPI Padova  
sostiene



## OPPORTUNITA' E CONVENIENZA DELLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO IN ALTERNATIVA ALLE LOCAZIONI BREVI: NORMATIVA E TASSAZIONE

**14.30**

Registrazione partecipanti

**15.00**

Saluti istituzionali e saluti Presidente Nazionale U.P.P.I. Avv. Fabio Pucci

**Inquadramento giuridico delle locazioni concordate  
e per studenti universitari: punti di forza e di debolezza**

Avv. Ladislao Kowalski - Coordinatore Centro Studi Giuridici U.P.P.I.

**Locazioni brevi turistiche:**

**nuova linfa per l'affitto e il mercato immobiliare?**

Avv. Paolo Tommasino - Coordinatore regionale U.P.P.I. Friuli-Venezia-Giulia

**Le locazioni a canone concordato e le locazioni brevi:  
disciplina fiscale e tassazione a confronto**

Dott.ssa Giovanna Dal Moro - Consulente U.P.P.I. Treviso

### **Pausa** con interventi di **SPONSOR** e **PARTNER**

**I rischi connessi dalla fuoriuscita dal modello  
contrattuale, dal canone concordato e da una  
"attestazione" non conforme**

Avv. Marco Gaito - Centro Studi Giuridici U.P.P.I.

**Evoluzione del mercato della locazione:  
proposte e prospettive**

Dott. Jean-Claude Mochet - Segretario Generale Nazionale U.P.P.I.

**18.30**

**Dibattito**

Moderatore: Dott. **Saverio Fossati**