



COMUNICATO STAMPA

LA CASA È UN VALORE ANCHE EMOTIVO, NON VA COLPITA

Convegno UPPI a Firenze: padroneggiare le norme per difendersi

Emozionale e concreto il convegno dal titolo “La proprietà immobiliare...uno stile di vita italiano” svoltosi a Firenze il 21 marzo in occasione del congresso nazionale dell’Unione dei piccoli proprietari Immobiliari. Apertura dei lavori affidato al presidente della sede di Firenze **Giovanni Baldazzi**.

Secondo il Presidente Nazionale **Fabio Pucci** “la casa è identità e sicurezza, memoria familiare costruita con sacrifici, simbolo di stabilità e appartenenza. Qui si trasmettono i valori, lo stile di vita italiano legato alla casa”. Sulla stessa linea il saluto di **Alessandro Ferrari** (Confartamministratori Firenze), che ha evidenziato che le difficoltà del mondo condominiale dipendono da norme confuse e antiquate, revisionate senza le necessarie trasformazioni radicali.

Sono seguiti gli interventi dei parlamentari, a cominciare dall’europarlamentare M5S Gianmauro Dell’Olio, che ha riconosciuto la casa come elemento centrale del desiderio di sicurezza di tutti gli italiani e ha difeso gli effetti del Superbonus e la necessità di proseguire sulla strada dettata dalla direttiva Green, senza pesare gravare eccessivamente sui cittadini. Mentre l’Assessore alla casa del Comune di Firenze **Jacopo Vicini** ha parlato del controverso regolamento cittadino sugli affitti turistici, sdoganato dalla Corte costituzionale, che presto potrebbe essere esteso a zone fuori dall’area Unesco dopo i risultati di una richiesta commissionata all’Università di Roma.

Il parlamentare europeo di Fdi **Nicola Procaccini** è tornato sul significato simbolico della casa di proprietà “sotto attacco della folle direttiva europea delle case green”, sottolineando che la casa “È un valore anche perché spesso viviamo nella casa che è nostra”. Il senatore **Roberto Rosso** - responsabile del dipartimento casa di Fi - ha promesso di difendere “Il cuore del risparmio delle famiglie e dove si cresce e si costruiscono le relazioni da ogni deriva punitiva”.

Le relazioni, quasi tutte sviluppate da esperti UPPI, si sono sviluppati sui temi caldi del mattone, a partire da quella di **Marco Gaito**, che ha definito schizofreniche le norme e le sentenze sugli affitti brevi “che complicano ulteriormente quella che è di fatto una svolta restrittiva”. Ora – ha detto Gaito – ci si comincia a occupare anche dei problemi legati alle norme restrittive contenute nei regolamenti contrattuali condominiali, dove norme risalenti parlano di attività di affittacamere, o che disturbano genericamente i condòmini, o di attività produttive in genere. L’affitto è un’altra cosa, tuttavia i giudici stanno introducendo il concetto di destinazione funzionale, che può portare



poi alla validità dei divieti condominiali (sentenza 2598/2025 della Corte d'appello di Roma). Il Consiglio di Stato ha, invece, un'interpretazione estensiva, che boccia ogni limitazione degli affitti brevi, mentre la Corte costituzionale ha dato ragione alle restrizioni introdotte dal Comune di Firenze.

Carlo Pikler, esperto di privacy, ha descritto il ruolo del proprietario in relazione alla videosorveglianza e ai diritti e doveri connessi, e naturalmente ai rischi. Decisamente in polemica con Dell'Olio è apparsa la relazione di **Guerrino Petillo** (Università Internazionale di Roma), che ha sottolineato gli scarsi effetti concreti del superbonus e gli strascichi che ha lasciato: Il contenzioso nel 20% dei casi, mentre pende la spada di Damocle dei controlli dell'agenzia delle Entrate che impongono grande prudenza negli acquisti immobiliari nei prossimi otto anni, per il rischio di vedersi chiedere la restituzione dello sconto fiscale non spettante. **Massimiliano Morini** ha affrontato i numerosi casi dubbi della locazione transitoria, come la necessità della motivazione di almeno una parte e quella di utilizzare il canone concordato, ribadendo che le clausole del testo contrattuale che non deve essere necessariamente identiche a quello ministeriale.

I difficili rapporti tra condominio e locatore sono stati affrontati da **Stefano Comuzzi Zentilomo**, che saputo distinguere tra le violazioni al regolamento condominiale, di cui risponde il proprietario, e quelle civili e penali, di cui risponde invece il conduttore. Il nuovo disegno governativo di legge delega sul TU Edilizia è stato spiegato da **Paolo Morini**, in prospettiva con i decreti legislativi attuativi che vedranno la regolarizzazione delle piccole difformità e degli abusi ante 1967.

Le conclusioni sono state affidate al Segretario Generale **Jean-Claude Mochet**, che ha spiegato come la politica debba capire che dietro le case ci sono le persone: "dobbiamo continuare a difendere la casa - ha detto - spiegando che difendere la proprietà significa difendere il lavoro, la stabilità, la coesione sociale e quindi difendere il futuro dell'Italia".

Roma, 26 marzo 2026

Il Segretario Generale
Dr. Jean-Claude MOCHET

Il Presidente Nazionale
Avv. Fabio PUCCI