

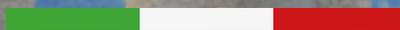


UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

U P P I

MAGAZINE

Speciale Valle d'Aosta



Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

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

La direttiva europea sulle case green

L'U.P.P.I. Valle d'Aosta festeggia i 45 anni

Le locazioni per finalità turistica

N°1 Giugno 2023

Sommario

3

Il messaggio augurale del Direttore di UPPI magazine
di Gilberto Baldazzi

4

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

5

La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile
di Jean-Claude Mochet

6

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

8

Speciale
Valle d'Aosta

L'U.P.P.I. Valle d'Aosta festeggia i 45 anni
di Jean-Claude Mochet

9

Speciale
Valle d'Aosta

Le locazioni per finalità turistica
di Adolfo Dujany

11

Speciale
Valle d'Aosta

Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio del singolo condomino
di Giovanni Bortoletto

11

Speciale
Valle d'Aosta

Aggiornato il dossier ufficiale sul Superbonus edilizio
di Mario Guerci

12

Speciale
Valle d'Aosta

L'obbligo di preventiva informazione nelle assemblee condominiali
di Fabio Fantini

15

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

16

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)
di Ladislao Kowalski

17

Superbonus – bonus edilizi
di Paolo Morini

18

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

19

La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio
di Marco Gaito

UPPI Magazine N. 1/2023



Direttore responsabile: Gilberto Baldazzi

Proprietà, redazione

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

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

Stampa: Gruppo industriale FG

Impaginazione: Claudio Piccinini

Questo numero è stato chiuso il 08/06/2023

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

Il messaggio augurale del Direttore di UPPI magazine

Cari lettori,

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

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

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

Tante belle vecchie foto quindi ma



Dr. Gilberto Baldazzi
Coordinatore Generale Nazionale UPPI
Direttore UPPI Magazine

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

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



LETTERA APERTA | Dal Corriere della Piccola Proprietà Giugno 1988

Caro Ministro,

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

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

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

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

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

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

Con molte cordialità e stima.

Gilberto Baldazzi - Presidente Nazionale dell'UPPI



EDITORIALE | Da Informa casa Luglio 2007

Cari amici,

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

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

I temi da affrontare sono numerosi.

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

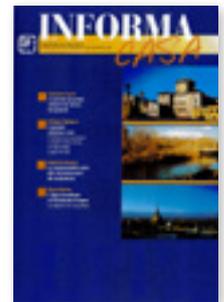
Bisogna poi vigilare attentamente per evitare che il libero mercato locativo, faticosamente ottenuto dopo anni di assurdo regime vincolistico, non venga annullato in adesione a spinte demagogiche di alcuni componenti estremisti dell'attuale compagine governativa.

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

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

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

Giacomo Carini - Presidente Nazionale



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La mia presidenza non sarà un ruolo da

ricoprire, ma un compito da svolgere.

Siamo agli inizi di una grande prova che i piccoli proprietari sono chiamati a rispondere e si chiama "Casa Green".

Un apparato complesso di norme che porterà da qui in breve ad interventi di ristrutturazione di un patrimonio immobiliare che in Europa, anzi, nel mondo abbiamo solo noi italiani.

La nostra presenza sarà determinante, il destino di milioni di italiani è motivo di una nostra discesa in campo senza precedenti e dovremo tra-



Avv. Fabio Pucci
Presidente Nazionale UPPI

sformare dal punto di vista sindacale, il sacrificio economico in un'opportunità, supportata da incentivi fiscali.

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

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

È curioso che gli altri paesi europei, tra questi si è sempre distinta la "city lon-

dinese", hanno sempre preferito l'investimento mobiliare a quello immobiliare, guardando con sussiego le decisioni dei piccoli proprietari italiani.

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

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

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

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

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

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

La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile

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

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



Dr. Jean-Claude Mochet

Segretario Generale Nazionale UPPI

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

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

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

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

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



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

Semplificazione sì ma con giudizio

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

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

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



Dr. Saverio Fossati
Giornalista

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

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



Allegato

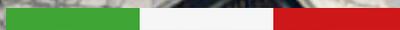


UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

U P P I

MAGAZINE

Valle d'Aosta



Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
della Valle d'Aosta

N°1 Giugno 2023

L'U.P.P.I. Valle d'Aosta festeggia i 45 anni



Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente UPPI Valle d'Aosta

Dopo 45 anni dalla fondazione della sede U.P.P.I. in Valle d'Aosta sono ancora tante le sfide che ci attendono, a tutti i livelli: dalla legge sulle locazioni turistiche che interessa la nostra regione, alla riforma fiscale a livello nazionale rispetto alla quale intendiamo dare il nostro contributo con la proposta della cedolare secca per tutte le locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, fino ad arrivare in Europa con la direttiva sulle case green, dove rivendicheremo la centralità del ruolo dei proprietari immobiliari italiani nella transizione energetica.

In questo contesto sempre più complesso e in continua evoluzione è fondamentale dotarsi di una organizzazione centrale efficiente che però attinga alle risorse delle sedi periferiche in termini di idee, di partecipazione, di sostegno e di azione.

La nostra piccola sede ha sviluppato negli anni un modello vincente, capace di influire non solo sugli equilibri regionali, ma anche nazionali, portando la voce dei piccoli proprietari

immobiliari fin nelle più alte sfere istituzionali. Recentemente l'U.P.P.I. Valle d'Aosta si è mobilitata per la modifica del disegno di legge n. 92 riguardante la disciplina degli adempimenti amministrativi in materia di locazione per finalità turistiche, un testo che, se approvato così come approvato dalla Giunta Regionale lo scorso mese di dicembre, penalizzerebbe ingiustamente i piccoli proprietari, creando inutili adempimenti e complessità nella gestione delle locazioni turistiche, caricando di ulteriori costi la proprietà immobiliare.

E' proprio questo modello che ho voluto esportare a livello nazionale, proponendo, nel mio ruolo di Segretario Generale dell'U.P.P.I., che tale efficienza sia riprodotta sul territorio italiano, tramite una rete di contatti e collaborazioni snella e rapida, così come i tempi richiedono.

Ma un tale risultato non si ottiene lavorando da soli: è fondamentale il contributo di tutti per costruire una sinergia capace di trasformarsi in

azione, per tale motivo, oltre a ringraziare il Consiglio Direttivo della sede della Valle d'Aosta per il suo lavoro e per la fiducia quotidiana, intendo ringraziare le due collaboratrici Teresa e Piera, vero cuore pulsante della sede di via Vevey e senza le quali non sarebbe possibile intendere il nostro ruolo, non solo come politico-sindacale di difesa degli interessi della piccola proprietà immobiliare, ma anche come erogazione di servizi e di supporto giuridico e fiscale ai nostri iscritti.

I 45 anni di fondazione sono un traguardo degno di essere festeggiato. Il mio desiderio è quello di organizzare ad Aosta un convegno importante sulle tematiche dell'efficientamento energetico con al centro il piccolo proprietario valdostano e con la speranza che la transizione energetica possa contribuire a rendere la Valle d'Aosta un esempio per le altre regioni italiane, permettendo all'U.P.P.I. di essere sempre più di supporto alle istituzioni regionali.

Ad ottobre poi la crociera organizzata per 45 anni dell'U.P.P.I. Valle d'Aosta, che cadono in concomitanza con l'inizio dei festeggiamenti dei 50 anni dell'U.P.P.I. Nazionale, sarà una occasione per stare insieme e per confrontarci su argomenti importanti, oltre che un piacevole momento culturale.

Convocazione assemblea annuale

L'assemblea dei soci fondatori e dei soci dell'U.P.P.I. della Valle d'Aosta è convocata presso l'**HB Hotel** in Aosta, via Malherbes n. 18/A, in prima convocazione, il giorno 19 giugno 2023, ore 7.00 ed, in seconda convocazione il giorno **Martedì 20 giugno 2023 ore 18.30** al fine di deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno:

1. approvazione rendiconto economico e finanziario consuntivo 2022;
2. approvazione rendiconto economico e finanziario preventivo 2023;
3. varie ed eventuali

Le locazioni per finalità turistica



Avv. Adolfo Dujany

Segretario UPPI Valle d'Aosta

Negli ultimi anni in Italia il settore delle locazioni per finalità turistica ha vissuto una crescita vertiginosa in virtù dell'avvento di piattaforme online di home sharing, quali Airbnb, Booking, ecc, determinando una rivoluzione del mercato dell'accoglienza turistica.

La diffusione di tali nuove forme di ospitalità ha portato con sé effetti positivi e negativi: per quanto riguar-

so alle cosiddette locazioni brevi (riguardanti i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni) la possibilità di optare per il regime della cedolare secca, imponendo, al contempo ai *"soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché a quelli che gestiscono portali telematici"* l'obbligo di operare una



da i primi occorre riconoscere la possibilità di locare immobili altrimenti sottoutilizzati, con opportunità di integrazione del reddito delle famiglie. Gli effetti negativi sono, invece, legati alla problematica avanzata dalle strutture alberghiere ed extralberghiere già operanti sul territorio che lamentano la *"concorrenza sleale"* di chi affitta il proprio immobile a turisti tramite le succitate piattaforme.

Finora, l'unico intervento normativo di un certo rilievo a livello nazionale è stato il DL n. 50/2017, convertito in legge n. 96/2017, che ha inciso sul solo aspetto fiscale del fenomeno. L'art. 4 DL n. 50/2017 ha, infatti, este-

ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento, da versare poi al fisco.

Stante l'inerzia statale, molte Regioni, nell'ambito della competenza residenziale turistica, hanno intrapreso iniziative volte a precisare limiti ed obblighi delle locazioni in questione non solo al fine di temperarne la portata concorrenziale rispetto alle forme tradizionali di ospitalità, ma anche al fine di pervenire al controllo di tale fenomeno mediante la pubblicità, la promozione, la commercializzazione dell'offerta delle strutture ricettive compresi gli alloggi dati in locazione per finalità turistiche che dovranno indicare un apposito co-

dice identificativo di riferimento di ogni singola unità ricettiva, con sanzioni a carico dei soggetti che non dovessero ottemperare correttamente a tale obbligo. Inoltre, alcune Regioni, sull'argomento, stanno ulteriormente intervenendo legislativamente prevedendo la realizzazione di piattaforme pubbliche online rese disponibili con l'obiettivo di conoscere gli arrivi e le presenze di turisti e, addirittura, l'applicazione dell'imposta di soggiorno a carico degli alloggi ad uso turistico in quanto equiparati alle strutture turistiche ricettive ed a quelle agrituristiche. Tali problematiche hanno comportato l'intervento della Corte Costituzionale in conseguenza della impugnativa da parte del Governo centrale di alcune norme regionali. Più in particolare, il Presidente del Consiglio dei ministri ha impugnato l'art. 1, comma 1, lettera a)- b) e c) della Legge Lombardia 25/1/2018 n. 27 lamentando la violazione degli artt. 3 e 117 secondo comma lett. l) della Costituzione laddove il legislatore regionale ha istituito un codice identificativo di riferimento (CIR) da assegnare agli alloggi per finalità turistiche e da utilizzare nella promozione pubblicitaria, prevedendo, altresì, apposite sanzioni per coloro che non ne facciano richiesta.

In tal modo, esse avrebbero ingiustamente parificata *"disciplina degli alloggi locati per finalità turistiche e quelle delle (differenti) strutture ricettive del tipo case e appartamenti vacanze"* e secondo il Presidente del Consiglio dei Ministri la disciplina degli alloggi locati per finalità turistiche, senza servizi aggiuntivi, doveva rientrare nella competenza esclusiva del legislatore statale in materia di ordinamento civile (art 117, 2° comma, lettera l) Cost) in quanto *"gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in materia di locazioni"*. Più precisamente, la materia risulterebbe disciplinata per la



prima volta dalla L. 9/12/98 n. 431 che stabilisce quali articoli della legge stessa siano applicabili anche agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche (art. 1, comma 2, lettera c)). Per contro, le strutture ricettive denominate case e appartamenti per vacanza sarebbero delle vere e proprie strutture ricettive extralberghiere che presupporrebbero una organizzazione a carattere imprenditoriale e, in quanto tali, potrebbero essere disciplinate dal legislatore regionale perché rientranti nell'organizzazione del mercato turistico, di competenza residuale delle Regioni. In conclusione, secondo la tesi governativa il fenomeno delle locazioni turistiche, dunque, si esaurirebbe sul piano dell'autonomia negoziale di diritto privato non commerciale, mentre il servizio di messa sul mercato di case vacanze costituirebbe una forma di attività economica che giustifica anche la previsione di oneri amministrativi preventivi da parte della competente fonte legislativa. Inoltre, potrebbero essere giustificati gli adempimenti di ordine amministrativo successivi alla stipulazione del contratto locatizio, diretti ad assicurare il soddisfacimento di esigenze di interesse pubblico, come le statistiche turistiche ed i controlli di pubblica sicurezza e, come tali, esterni e consequenziali rispetto all'esercizio dell'autonomia negoziale; altra cosa sono gli adempimenti preliminari a tale esercizio, come l'ottenimento e l'impiego nell'offerta pubblicitaria di un codice identificativo di riferimento di ogni singola unità ricettiva e l'applicazione di rilevanti sanzioni amministrative a carico di coloro che dovessero violare tale norma.

Si costituiva nel giudizio avanti alla Corte Costituzionale la Regione Lombardia la quale eccepiva che la disciplina regionale censurata aveva il fine di inquadrare il sempre più diffuso fenomeno delle locazioni turistiche e non intendeva in alcun modo prendere in considerazione forme contrattuali, quanto piuttosto tipologie di attività che interessano direttamente il

tessuto turistico regionale nell'ambito della competenza residenziale in materia di turismo. Secondo la Regione Lombardia, il CIR sarebbe da richiedere una sola ed iniziale volta e non alla stipula di ogni contratto al fine di poter mappare, sia geograficamente che quantitativamente, quelle che sono le unità abitative sul territorio regionale che fungono da locazioni turistiche e, una volta rilasciato il codice, non sarebbero richiesti ulteriori adempimenti se non quelli relativi alla comunicazione dei nominativi degli alloggiati alla Questura così come impone la normativa statale.

Con sentenza n° 84 del 2019 la Corte Costituzionale ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costi-



©Sergio Cerrato

tuzionale delle norme regionali sopra enunciate partendo dal presupposto che gli aspetti turistici anche delle locazioni turistiche rientrano nella competenza residenziale delle Regioni (sentenza n° 80 del 2012) e che il legislatore lombardo, nel prevedere che anche i locatori turistici ed i relativi intermediari debbano munirsi di un apposito codice identificativo di riferimento per ogni singola unità ricettiva, da utilizzare nella pubblicità, nella promozione e nella commercializzazione dell'offerta turistica, ha inteso creare una mappa del rilevante fenomeno della concessione in godimento a turisti di immobili di proprietà a prescindere dallo svolgimento di una attività imprenditoriale

e ciò al fine precipuo di esercitare al meglio le proprie funzioni di promozione, vigilanza e controllo sull'esercizio delle attività turistiche.

Le disposizioni censurate pongono, quindi, un adempimento amministrativo precedente ed esterno al contratto di locazione turistica, sanzionando i correlativi inadempimenti, senza incidere sulla libertà negoziale e sulla sfera contrattuale che restano disciplinate dal diritto privato.

In conclusione, la comunicazione al Comune competente per territorio dell'avvio dell'attività, cui consegue l'assegnazione del CIR da utilizzare nella pubblicità risulta esser stata legittimamente estesa anche ai titolari di appartamenti dati in locazione tu-

ristica (equiparati alle case vacanze), ma tale adempimento va effettuato una sola volta e, come tale, non può dirsi eccessivamente gravoso l'obbligo di indicare il CIR nei siti web o nelle altre forme di pubblicità tradizionali, non comportando alcun costo aggiuntivo o l'adozione di particolari accorgimenti organizzativi a carico dei locatori. Questa decisione che pare, in prima battuta, eccessivamente gravosa per i piccoli proprietari, in realtà, non va ritenuta tale in quanto stabilisce precise limitazioni in capo a quel legislatore regionale che intendesse utilizzare la competenza residua turistica per rivoluzionare il contratto per finalità turistiche così come regolato dallo Stato con la legge n. 431/98.

Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio del singolo condomino



Avv. Giovanni Bortoletto
Consulente UPPI Valle d'Aosta

Il secondo comma dell'art. 1122 bis del codice civile rubricato "impianti non centralizzati di ricezione radio-televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili" prevede che "È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato".

La norma, introdotta dall'art. 7 della legge 11.12.2012 n. 220, favorisce gli interventi realizzati dal singolo condomino a beneficio della propria unità immobiliare, anche qualora incidano sulle parti comuni. Il favore accordato all'iniziativa del condomino che ha in animo di produrre energia con fonti rinnovabili

(ad esempio mediante la collocazione di pannelli fotovoltaici sulla falda del tetto comune), legittima quest'ultimo ad installare impianti con tale finalità anche senza dover ottenere il preventivo consenso dell'assemblea condominiale qualora non si debba procedere a modificazioni delle parti comuni e sempreché non vi siano divieti particolari contemplati nel regolamento condominiale. La norma precisa infatti al comma terzo, che solo nel caso in cui si rendessero necessarie modificazioni delle parti comuni "l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi" con conseguente onere dell'amministratore di convocare apposita assemblea condominiale deputata a prescrivere, con la

maggioranza degli intervenuti e dei due terzi del valore del fabbricato, adeguate modalità alternative di esecuzione o a imporre cautele a salvaguardia della stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio. Da ciò si desume che qualora il singolo condomino presenti all'amministratore dello stabile la domanda per l'installazione di un impianto destinato a produrre energia da fonti rinnovabili che imponga la modifica di parti comuni, lo stesso dovrà corredare la propria istanza da una relazione tecnica, onde favorire la comprensione da parte dell'assemblea delle future opere e la loro interferenza con la proprietà comune, il tutto affinché gli altri condomini possano eventualmente adottare le conseguenti prescrizioni.

Sul punto giova ricordare che il Tribunale di Milano ha sancito che "In caso di volontà di un condomino di voler utilizzare parti comuni del condominio (nella specie una falda del tetto) al fine dell'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità immobiliari ex art. 1122 bis, comma 2, c.c., non è consentito al consenso assembleare denegare l'autorizzazione all'esecuzione dell'impianto, salva - piuttosto - la possibilità dell'esercizio di un controllo (peraltro limitato alle attività di cui al terzo comma del medesimo articolo) nel caso in cui l'installazione comporti modificazioni delle parti comuni" (Tribunale di Milano, sezione XIII, 6.10.2014).

Aggiornato il dossier ufficiale sul Superbonus edilizio



Ing. Mario Guerri
Consulente UPPI Valle d'Aosta

Dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Legge 11 aprile 2023, n. 38, di conversione del D.L. 16 febbraio 2023, n. 11 (Decreto Cessioni),

la Camera ha aggiornato il dossier ufficiale sul Superbonus edilizio. Il dossier parte dall'inquadramento della misura agevolativa, introdotta nel nostro ordinamento dal D.L. Rilancio (34/2020) ma più volte modificato da interventi legislativi successivi, cioè il Decreto Cessioni che ha rivisto completamente il meccanismo delle opzioni alternative (cessione del credito e sconto in fattura) oltre a prorogare la possibilità di fruire del 110% per gli interventi sugli edifici unifamiliari. Interessanti sono i dati aggiornati sul superbonus in-



fatti, nel documento si citano anche i dati del rapporto ENEA: al 31 marzo 2023, erano in corso più di 400 mila interventi edilizi incentivati, per circa 72,7 miliardi di investimenti ammessi a detrazione, per 80 miliardi di euro di sconti. Di questi, più di 59 mila sono lavori nei condomini (pari al 48,7% del totale degli investimenti ammessi); 231 mila sono i lavori negli edifici unifamiliari (pari al 36,3%); 113 mila sono i lavori nelle unità funzionalmente indipendenti (pari al 15%) (cioè unità immobiliari resi-

denziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze). La Regione con più lavori avviati è la Lombardia (quasi 64 mila interventi per un totale di quasi 13 miliardi di euro, poi il Veneto (51 mila interventi e 7,2 miliardi di investimenti) e l'Emilia-Romagna (35 mila interventi e 6,5 miliardi di investimenti). Il documento fornisce specifiche complete su: i termini e le aliquote di detrazione; gli interventi interpretativi

dell'Agenzia delle Entrate; gli interventi agevolabili suddivisi in: interventi trainanti di efficientamento energetico; interventi trainanti antisismici e di riduzione del rischio sismico; interventi trainati; disciplina comune; interventi a supporto della liquidità delle imprese edilizie; soggetti beneficiari; condizioni per il riconoscimento del superbonus e quadro sanzionatorio per i professionisti; limiti di spesa ammessi alla detrazione e decadenza del beneficio fiscale; cessione del credito e responsabilità dei cessionari.

L'obbligo di preventiva informazione nelle assemblee condominiali



Avv. Fabio Fantini
Consulente UPPI Valle d'Aosta

La Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato che *"l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione"* (Cass. Civ., II, 05.10.2020 n. 21271).

Le informazioni circa ciò che l'Amministratore pone all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale devono quindi essere rese in via preventiva: per tale motivo, tale avviso è spesso corredato da allegati (tipico esempio: il bilancio preventivo o consuntivo, di cui si chiede l'approvazione).

Proprio in ragione del ruolo essenziale dell'informativa preventiva, la

Giurisprudenza è spesso intervenuta per delinearne il contenuto minimo necessario ed, in generale, l'Ordinamento fornisce rimedi a fronte di deliberazioni assembleari "sbagliate", perché viziata nella forma o nel contenuto, quindi, anche per il caso di carenza di preventiva informazione dei condomini.

L'istituto della mediazione obbligatoria, in particolare, fornisce spesso alle Parti (condomini che hanno adottato la deliberazione, amministratore del condominio e condmino stesso) l'occasione per chiarire e risolvere questioni contestate e porre rimedio ad errori.

In caso di esito negativo, è comunque possibile impugnare la deliberazione assembleare dinnanzi al Tribunale.

Questi rimedi, però, spesso incidono sui rapporti personali, richiedono comunque impegno e tempo ed hanno inevitabilmente un costo.

Di regola, poi, vengono attivati quando la delibera asseritamente "sbagliata" (viziata) è già stata assunta dall'assemblea condominiale e questo rende tutto più complicato.

Per tentare di evitare che venga assunta una deliberazione "sbagliata", è quindi importante che il proprietario esamini subito e bene l'avviso di convocazione, allegati inclusi. D'altronde, anche la più completa informativa perde efficacia se non viene letta.

All'esito, il condmino ha diritto di domandare all'amministratore le integrazioni ed ha diritto che la risposta giunga prima dell'assemblea (e non nel corso della stessa, come accade spesso), dove, peraltro, il dibattito, la votazione e la relativa verbalizzazione assorbiranno già il tempo e le energie dei partecipanti.

Sovente, però, il condmino "si riduce" (è costretto?) ad ottenere delucidazioni solo in sede assembleare, con evidente compromissione della propria possibilità di ben ponderare il tema.

Da quanto sopra derivano, anche, contestazioni giudiziarie, che potrebbero verosimilmente essere di molto limitate in presenza di condmini più attenti e determinati ad avvalersi dei propri diritti prima dell'assemblea e non dopo.

Anche in materia di delibere dell'assemblea condominiale, dunque, prevenire è meglio che curare!

Per i suoi 45 anni (1978-2023)
U.P.P.I. VALLE D'AOSTA organizza

CROCIERA MSC WORLD EUROPA

La nave "più green e tecnologicamente avanzata a livello globale"



DA **1.090€**

A PERSONA | CABINA DELUXE INTERIOR

PARTENZA DA AOSTA
DOMENICA 8 OTTOBRE 2023

- GENOVA (PORTOFINO)
- NAPOLI (POMPEI)
- MESSINA (TAORMINA)
- LA VALLETTA, MALTA
- BARCELLONA
- MARSIGLIA
- GENOVA (PORTOFINO)

PLUS INCLUSI

Cabina prescelta in categoria FANTASTICA per 8 giorni / 7 notti
Pensione completa con pacchetto bevande Easy
Accompagnatore
Assicurazione medico/bagaglio/annullamento

INFORMAZIONI E PRENOTAZIONI

GATTINONI TRAVEL STORE - Via Torino 59, 11100 - Aosta
aosta@gattinoni.it - Tel: +39 0165 218686
www.valair.it - www.gattinonitravelstore.it



Agenzia AXA
di Aosta
MIA srl
Via Hotel des Etats 11,
11100 Aosta - Tel. 0165 40338

**La mia casa.
Il mio posto speciale.**

AXA ti offre Nuova Protezione Casa, un'assicurazione casa completa e personalizzata per proteggere i tuoi posti speciali, in cui ti senti libero di essere te stesso. Puoi costruire come vuoi la protezione per la tua casa e adattarla alle tue nuove esigenze.

Know You Can

Scopri di più nella nostra agenzia AXA di Aosta di
Sabrina Janin, Elis Gassino, Riccardo D'Ottavio.
Ci trovi in Via Hotel des Etats 11, Aosta.

Messaggio pubblicitario di AXA Assicurazioni S.p.A. (note societarie su axa.it).
Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile su axa.it

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

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

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



Dr. Gianni Cavallero
Presidente Commissione
Fiscale Nazionale UPPI

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

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



Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)

I riflessi condominiali

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Superbonus e bonus edilizi

Direttiva Europea case green prospettive e programmazione degli interventi

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

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



Ing. Paolo Morini
Presidente Commissione
Urbanistica Nazionale UPPI

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

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



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

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

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

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

Se vi fosse una verifica da parte



Ing. Valerio Lastrucci
Dirigente Nazionale UPPI

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

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

progetto a consuntivo.

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

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

Cosa fare?

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

La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio

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

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

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



Avv. Marco Gaito
Dirigente Nazionale UPPI

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

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





UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974

CONVEGNO

in memoria dell'Avv. Carlo Morseletto

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

Venerdì 26 maggio 2023 ore 14.45 - 18.30

Museo Civico di Palazzo Chiericati - Salone d'onore

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

Programma



14.45 Registrazione partecipanti

15.00 Introduzione

Avv. Rossella Morseletto

Presidente UPPI Vicenza

Avv. Fabio Pucci

Presidente Nazionale UPPI

15.15 Saluti delle Autorità

On. Alberto Gusmeroli

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

Sen. Erika Stefani

Segretario della Presidenza del Senato

Membro della Commissione Giustizia del Senato

Sen. Pierantonio Zanettin

Vicepresidente della Commissione Politiche
dell'Unione Europea del Senato

On. Alessandra Moretti

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

On. Nicola Procaccini

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

Dr. Enrico Di Pol

Direttore Provinciale Agenzia Entrate Vicenza

Moderatore

Dr. Saverio Fossati giornalista

15.40 Arch. Francesco Causone

Professore Associato Politecnico di Milano

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

16.00 Avv. Ladislao Kowalski

Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI

La riqualificazione del patrimonio immobiliare dei
piccoli proprietari per finalità sociali, studentesche
e di mobilità sul territorio

16.20 Avv. Marco Gaito

Dirigente Nazionale UPPI

La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio

16.40 Ing. Paolo Morini

Presidente Commissione Urbanistica UPPI

Bonus edilizi: tra sostenibilità e riqualificazione del
patrimonio immobiliare

17.00 Ing. Valerio Lastrucci

Dirigente Nazionale UPPI

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

17.20 Dr. Gianni Cavallero

Presidente Commissione Fiscale UPPI

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

17.40 Dr. Jean-Claude Mochet

Segretario Generale UPPI

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

18.00 Question Time