



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

**U P P I**

**MAGAZINE**

**Speciale Vicenza**

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

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

**La direttiva europea sulle case green**

**44 anni di impegno e passione a Vicenza**

**Situazione abitativa universitaria della città di Vicenza**

**N°1 Maggio 2023**

# Sommario

- |                                  |  |                                  |   |
|----------------------------------|--|----------------------------------|---|
| <b>3</b>                         | <b>Il messaggio augurale del Direttore di UPPI magazine</b><br>di Gilberto Baldazzi  | <b>12</b><br>Speciale<br>Vicenza | <b>Infrastrutture e valori immobiliari</b><br>di Marco Giovanni Bonafede  |
| <b>4</b>                         | <b>Dal passato, nel presente, al futuro. Evviva l'UPPI!</b><br>di Fabio Pucci  | <b>13</b><br>Speciale<br>Vicenza | <b>Situazione abitativa universitaria nella città di Vicenza</b><br>di Francesco Di Noia  |
| <b>5</b>                         | <b>La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile</b><br>di Jean-Claude Mochet                                    | <b>15</b>                        | <b>Le novità del Superbonus dopo la conversione in legge del DL 11/2023</b><br>di Gianni Cavallero  |
| <b>6</b>                         | <b>Mediazione e condominio, dal 30 giugno nuove regole e amministratori più autonomi</b><br>di Saverio Fossati                   | <b>16</b>                        | <b>Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)</b><br>di Ladislao Kowalski  |
| <b>8</b><br>Speciale<br>Vicenza  | <b>44 Anni di impegno e passione a Vicenza in favore della piccola proprietà immobiliare</b><br>di Nicoletta e Rossella Morsetto | <b>17</b>                        | <b>Superbonus – bonus edilizi</b><br>di Paolo Morini  |
| <b>9</b><br>Speciale<br>Vicenza  | <b>I rischi nella compravendita immobiliare</b><br>di Elena Gallato  | <b>18</b>                        | <b>Revisione del DPR 380/01 per rendere possibile la riqualificazione del patrimonio immobiliare costruito negli anni del boom edilizio</b><br>di Valerio Lastrucci |
| <b>11</b><br>Speciale<br>Vicenza | <b>Un amministratore condominiale, una riflessione</b><br>di Bruno Padovan   | <b>19</b>                        | <b>La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio</b><br>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 19/05/2023**

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 ritrovare nelle anticipazioni che, spero non ben interpretate, rilevo dalla stampa, in ordine al contenuto della nuova normativa sulle locazioni che Lei intenderebbe attuare.

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

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

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

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

Con molte cordialità e stima.

Gilberto Baldazzi - Presidente Nazionale dell'UPPI

## EDITORIALE | Da Informa casa Luglio 2007

Cari amici,

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

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

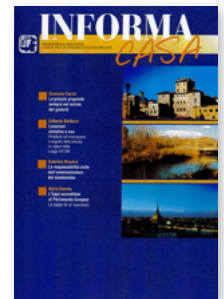
Con una serie di "subdoli" provvedimenti il nuovo governo, tradendo le PROMESSE ELETTORALI di diminuzione della tassazione del bene casa, l'ha invece aumentata ed ha preso il via la revisione delle rendite catastali con aumenti che renderanno problematico pagare le imposte che si fondano sul criterio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

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

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

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

Giacomo Carini - Presidente Nazionale



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La mia presidenza non sarà un ruolo da

ricoprire, ma un compito da svolgere. Siamo agli inizi di una grande prova che i piccoli proprietari sono chiamati a rispondere e si chiama "Casa Green". Un apparato complesso di norme che porterà da qui in breve ad interventi di ristrutturazione di un patrimonio immobiliare che in Europa, anzi, nel mondo abbiamo solo noi italiani.

La nostra presenza sarà determinante, il destino di milioni di italiani è motivo di una nostra discesa in campo senza precedenti e dovremo trasformare dal punto di vista sindacale,



**Avv. Fabio Pucci**  
Presidente Nazionale UPPI

il sacrificio economico in un'opportunità, supportata da incentivi fiscali.

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

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

È curioso che gli altri paesi europei, tra questi si è sempre distinta la "city londinese", hanno sempre preferito l'inve-

stimento mobiliare a quello immobiliare, guardando con sussiego le decisioni dei piccoli proprietari italiani.

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

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

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

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

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

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

# La direttiva europea sulle case green: un'impresa impossibile

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

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



**Dr. Jean-Claude Mochet**  
Segretario Generale Nazionale UPPI

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

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

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

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

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



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

## Semplificazione sì ma con giudizio

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

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

Il nuovo articolo 5 ter del Dlgs 28/2010 (inserito, appunto dal Dlgs 149/2022) precisa infatti che "L'amministratore del condominio è legittimato ad avviare 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**

## **Vicenza e provincia**



**Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
di Vicenza e provincia**



# 44 Anni di impegno e passione a Vicenza in favore della piccola proprietà immobiliare

La Sede di Vicenza, sorta ormai 44 anni fa, ospita per la prima volta l'Assemblea Nazionale. Riceve un'organizzazione prossima ai 50 anni di vita e di attività che ha fatto della tutela della piccola proprietà, ma anche dell'onestà d'intenti la sua natura. Un orgoglio farne parte. E' questo lo spirito



Avvocato Carlo Morseletto

con cui ha vissuto l'UPPI il fondatore della sede Berica, l'avv. Carlo Morseletto, da quando, alla fine degli anni settanta, ha cominciato a farne parte. Entusiasmo nell'accogliere ogni iniziativa e novità che potessero offrire all'UPPI maggiori opportunità; qualsiasi forma di pubblicità più o meno tecnologica, dall'uso dei mezzi pubblici alle scritte applicate sulla carrozzeria dell'auto. Non ha avuto indugio, appena vi è stata la possibilità, di dare alla sede di Vicenza un sito internet, incuriosito dalla tecnologia e da quello che essa poteva offrire. Orgoglioso anche durante le interviste o le rubriche di consulenze tenute presso i canali televisivi locali, sempre nel nome di UPPI. La fierezza di questo ruolo emerge in qualsiasi foto dove lo si veda ritratto con le bandiere o con gli standardi dell'UPPI. A tale proposito significativa è la foto in cui lo si vede mentre firma per la costituzione dell'UPPI International a Sorrento nell'ottobre del 1996, creatura del grande ed indimenticabile Presidente Fondatore avv. Nereo Marino. Un momento ricco di emozione e di

gratitudine per essere stato personalmente presente a tale evento! Mai è mancato il desiderio di partecipare con professionalità e senso del dovere alle molte lotte che hanno visto l'UPPI, a tutti i livelli, tutelare la piccola proprietà immobiliare. Nell'ambito del nostro territorio provinciale, va menzionata l'intensa battaglia degli Accordi per la contrattualistica agevolata, combattuta durante i numerosi e lunghi incontri presso il Comune, in confronto con le associazioni di categoria degli inquilini. A Vicenza, grazie all'impegno ed alla professionalità dell'avv. Carlo Morseletto, che ha saputo dare lustro all'associazione nella provincia, da sempre UPPI è presente a tutti i tavoli in cui si disserta di proprietà immobiliare e si dibatte dei problemi e di soluzioni ad essa connessi. Sempre grazie al fondatore, UPPI è stata rappresentata anche nell'ambito di una situazione peculiare della nostra città e cioè la forte presenza di americani, civili e militari, all'interno della SETAF (*forza tattica statunitense nel Sud Europa*), costituita alla Caserma Ederle il 25 ottobre

1955. Da sempre i militari e civili americani hanno scelto di abitare anche al di fuori della caserma, assumendo in locazione, con costi a completo carico del governo USA, immobili di privati cittadini. Con ciò causando fra l'altro, nel bene e nel male, un condizionamento al mercato vicentino degli affitti

ed alle attese dei proprietari immobiliari. In questa situazione, l'avv. Carlo Morseletto si è prontamente attivato per fornire una tipologia di contratto di locazione (precedente alla Legge dei Patti in Deroga) adatta a questa specifica esigenza e collaborando con la Caserma, in modo che vi fosse una maggiore attenzione e rapporti più amichevoli fra le parti, nel nome di UPPI ed in favore dei suoi associati. Per tale impegno ha conseguito, nell'aprile del 1991, un riconoscimento formale di gratitudine da parte della SETAF, nella persona del Major General USA Commanding General, James A. Musselman. E che dire infine del rapporto con gli associati! Ancora oggi, molti lo ricordano come una persona sempre disponibile, paziente nel dare consigli, capace di ascoltare con interesse e curiosità, umile e mai frettoloso nel dedicare il suo tempo ai problemi dei piccoli proprietari.

Avv. Nicoletta e Rossella  
**Morseletto**  
UPPI Vicenza



# I rischi nella compravendita immobiliare

## La conformità urbanistica degli immobili oggetto di atti tra vivi - L'art. 40 L. N. 47/1985 secondo le SS. UU. Corte di Cassazione n. 8230/2019

L'acquisizione della documentazione urbanistica, e in particolare quella relativa al titolo abilitativo edilizio, che viene normalmente richiesta dal Notaio rogante di un atto tra vivi avente ad oggetto diritti reali, è funzionale alla verifica delle menzioni urbanistiche che l'alienante deve necessariamente rendere ai fini della validità dell'atto. Quelle dichiarazioni, oltre a contrastare l'abusivismo edilizio, assolvono principalmente alla finalità di proteggere l'affidamento dell'acquirente, che, resone edotto, potrebbe svolgere ogni opportuna indagine per verificare l'effettiva conformità della costruzione realizzata rispetto al titolo abilitativo indicato in atto e così tutelare il proprio interesse ad evitare l'acquisto incauto di un manufatto in tutto o in parte abusivo.

L'assenza delle menzioni urbanistiche sul titolo abilitativo, ma anche la loro falsità o erroneità rendono l'at-

to invalido. Precisamente, ai sensi dell'art. 40 della l. n. 47/1985, interpretato in stretta adesione al dato normativo come prescritto dalle SS.UU. della Corte di Cassazione Civile n. 8230/2019, gli atti tra vivi avente ad oggetto diritti reali sono *nulla e non possono essere rogati* se in essi:

- non sono dichiarati dal venditore (oppure sono falsi o errati) *gli estremi del titolo abilitativo edilizio*, titolo che attesta la conformità dell'intervento richiesto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti ed è necessario per poter procedere con l'esecuzione dei lavori, ovvero
- non è dichiarato dall'alienante (o è falso) che la *costruzione oggetto di cessione è iniziata in data precedente al 1° settembre 1967*.

Tale nullità, che comporta il diritto per chiunque abbia interesse di far sempre dichiarare il contratto invalido, è tuttavia rimediabile con un atto di

conferma dinnanzi al Notaio, a condizione che, al momento dell'atto nullo, esistesse realmente un titolo abilitativo riferibile all'immobile ceduto oppure nel caso in cui, mancando le dichiarazioni dell'alienante, la costruzione fosse effettivamente iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Per quanto sopra, *la presenza in atto delle citate menzioni urbanistiche rende il contratto valido ed efficace e ciò a prescindere dalla conformità o meno dell'immobile ceduto al titolo abilitativo*.

Infatti, secondo la lettura orientata delle SS UU della Corte di Cassazione Civile della citata normativa, le difformità, quali che siano, sono *irrilevanti* ai fini della validità dell'atto e, rispetto a quelle, l'acquirente, sul piano della responsabilità civile, è tutelato comunque tramite le azioni di garanzia, risolutorie e risarcitorie riconosciute dal codice civile.

Considerate le troppe incertezze che derivano dalla difficile definizione dei confini tra difformità totale e variazioni essenziali, da una parte, e difformità parziali dall'altra, laddove si configurasse la nullità dell'atto anche in caso di difformità totale rispetto al titolo abilitativo, si produrrebbe uno sbilanciamento tra il contrasto all'abusivismo edilizio e la salvaguardia dei traffici commerciali a svantaggio di questi ultimi e si sacrificerebbe non solo l'interesse dell'acquirente, ma anche quello dei successivi subacquirenti.



Avv. Elena Gallato





## Emergenza idrica e comportamento virtuoso in condominio

La scarsità di acqua dolce è una delle questioni odierne più urgenti.

Gli impianti ISET prodotti da TECNOLIQUID SRL, utilizzando i moduli a membrana (UF) stanno aiutando a risolvere questa tipologia di problemi.

Questi impianti consentono di migliorare e garantire la purezza dell'acqua di rete ed impedire lo spreco della stessa, sia grazie al trattamento della stessa acqua di rete, che al riutilizzo delle acque di scarico.

In ambito condominiale, tali impianti possono essere installati direttamente sulla linea principale dell'acqua di rete e dimensionati in base al numero di appartamenti (le dimensioni minime possono essere di 1 metro di lunghezza, 1 metro di larghezza ed 1.80 di altezza).

L'impianto è totalmente automatico e gestisce tutti i cicli di lavaggio in autonomia,

I moduli ISET sono costruiti per gestire i flussi di rifiuti più difficili, garantiscono agli utilizzatori del sistema prestazioni costanti ed affidabili nel tempo.

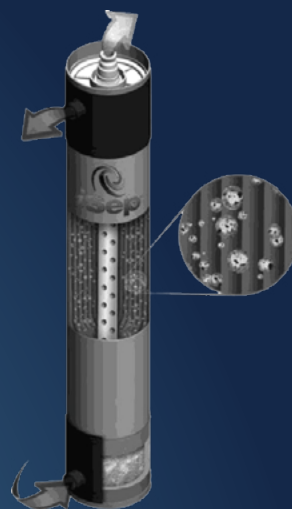
Tecnoliquid, attraverso una convenzione con UPPI di Vicenza, garantisce consulenze gratuite per fornire una concreta applicazione di questa tecnologia, adattandola alle specifiche esigenze.

[www.tecnoliquid.com](http://www.tecnoliquid.com)

## Migliori prestazioni a un costo inferiore

Membrana Iset si differenzia con gli altri sistemi, anche per la notevole resistenza dei materiali utilizzati e per il design unico del modulo.

Costi di esercizio estremamente ridotti, sia per il consumo energetico che per quello chimico, per ottenere una qualità del filtrato superiore



### Tecnoliquid S.r.l.

Seconda Strada, 14 - 35129 Padova

Tel: +39 0498077059 - Fax: +39 0497803671

Email: [info@tecnoliquid.com](mailto:info@tecnoliquid.com)

# Un amministratore condominiale, una riflessione

## L'Amministratore, Bonus fiscali, il responsabile grande escluso

La legge 220/2012 "Modifica alla disciplina del condominio negli edifici" oltre a meglio definire la stessa amplifica, regola e specifica, ulteriori compiti dell'Amministratore, tematiche sconosciute nelle norme nate nel 1942, quali la sicurezza, la privacy, il contenimento energetico, le problematiche fiscali, il condòmino apparente, il regime della prorogatio, le tabelle millesimali, il regolamento contrattuale e così via... Di fatto è stata ridisegnata la figura dell'amministratore, una figura gestionale che coinvolge circa il 75% degli italiani, con enormi movimenti di denaro. Ne è stata prevista anche una obbligatoria specifica preparazione ed attività di aggiornamento periodico.

Dalla Legge finanziaria 296 del 2007 (legge che introdusse la detrazione del 55%, poi riproposta anno dopo anno, modificata nel DL n. 63 del 4 giugno del 2013 che portava la detrazione al 65% con quote decennali) al D.L. 34/2020 art. 119-121, "superbonus 110%" (legge n. 77 del 17/07/2020), sono stati introdotti per i condomini dei benefici fiscali con cinque quote annuali e con cessione di crediti di imposta, sconto in fattura o richiesta di finanziamenti, modifica delle maggioranze per le approvazioni: il termine "amministratore di condominio", figura chiave nella gestione di tutto questo processo, tuttavia, risulta regolarmente ignorato.

Ciò nonostante rimane al centro di tutto l'iter esplicativo, esplorativo, deliberativo e attuativo, come elemento di riferimento cardine per i suoi amministratori, l'esecutore delle delibere adottate dall'Assemblea, il sottoscrittore dei contratti, con controllo sulla buona

riuscita dell'operazione e con successivo obbligo di gestione delle opere eseguite, sia trainanti che trainate.

Rilevanza di responsabilità è l'attestazione che con cui l'art. 47 del testo unico del decreto n. 445 del 28/12/2000 obbliga l'Amministratore a rilasciare una dichiarazione sostitutiva atto di notorietà.

A fronte di tutto ciò, per l'Amministratore non esiste previsione di compenso, anzi qualora lo richieda, questi deve diventare "controparte dell'Assemblea", in quanto il compenso non è detraibile fiscalmente e quindi deve rimanere a carico diretto dei condòmini. Senza dimenticare che i mass media rappresentano l'intera operazione "gratis a costo zero". Oltre alla responsabilità penale esiste, dunque, per l'Amministratore un rischio civile economico, che rende indispensabile una assicurazione personale, con responsabilità postuma almeno decennale, con spese a carico di chi? Taluni amministratori ovviano all'impossibilità di far rientrare il loro compenso nei costi detraibili per i condomini, assumendo l'incarico di Direttore dei Lavori, con il rischio di essere così in conflitto di interessi con l'assemblea (controllore/controlato).

Da non dimenticare che oltre alle difficoltà amministrative della gestione del D.L. si sono sovrapposte le difficoltà a seguito della pandemia da Coronavirus. Con le novità del decreto aiuti quater (DL n. 176 del 18 novembre 2022) e successiva legge di bilancio 2023, sembrano esaurite nuove possibili soluzioni in detrazione, salvo il mantenere il 50% sulle manutenzioni ordinarie/straordinarie con detrazioni decennali.

Presumendo ora esaurito il business dei lavori a costi contenuti o a zero con sconti in fattura e cessioni del credito, preoccupa in previsione ciò che nascerà con la Direttiva RED II (UE) 2018/2001, sull'uso dell'energia da fonti rinnovabili, sollecitata dalla direttiva sull'efficientamento energetico per gli edifici con cambio delle classi energetiche, per il 2034, "DIRETTIVA CASE GREEN" approvata in questi giorni dal Parlamento Europeo.

Nasceranno nuove prospettive e grandi interventi nei condomini; già grossi investitori si stanno muovendo sul mercato al fine di acquisire spazi di intervento, come i lastrici solari e tetti di condominio sia a servizio degli stessi, sia per acquisire spazi a disposizione per impianti fotovoltaici con contratti d'uso, fino ad ammortizzare il capitale investito per l'esecuzione degli impianti che serviranno per l'uso condominiale, ma anche per fornitura alle unità private (che si possono collegare) e per produzione di energia pulita da vendere sul mercato.

Nasceranno le CER (Comunità energetiche rinnovabili), le quali, collegate alla rete di produzione di energia sul tetto del Condominio, con un centro di gestione, potranno usufruire di energia prodotta in proprio.

Tutto questo sarà possibile in base agli art. 1120 comma 2 n.3, con variazione delle maggioranze.

La mia personale considerazione finale è che con la nuova legge sul Condominio e con l'introduzione dei bonus fiscali, in questi ultimi anni gli amministratori condominiali "sconosciuti ma indispensabili" hanno vissuto un periodo di grosso impegno economico, tecnico, fiscale e per i prossimi anni le prospettive sono di avere una continuità di responsabilità gestionale; c'è da augurarsi che la comunità ne prenda atto e la figura dell'Amministratore abbia il giusto risalto.

**Dr. Bruno Padovan**  
Gestioni Immobiliari Padovan Srl



# Infrastrutture e valori immobiliari



**Dr. Marco Giovanni Bonafede**  
Funzionario Tecnico del Comune di Vicenza

Lo sviluppo urbano crea il bisogno di infrastrutture e le infrastrutture, quali pre-condizioni al funzionamento della città, operano sui valori immobiliari.

La realizzazione di reti di trasporto, siano esse strade, autostrade, ferrovie, metropolitane o reti di trasporto pubblico di superficie, **ha effetti imponenti sul mercato dei suoli e degli immobili.**

L'aumento dell'accessibilità, nonché la presenza di specifici elementi di contesto (rinnovamento indotto, riqualificazione urbana, riequilibrio di funzioni, recupero di spazi e qualità urbane) hanno **effetti positivi sui valori immobiliari sia di edifici residenziali che direzionali e commerciali.**

L'analisi territoriale evidenzia come: a) la prossimità a reti di trasporto pubblico performante ha un effetto generale positivo sui prezzi; **b) l'accessibilità, in una fascia di spostamento pedonale indicativo di 500 metri (6 minuti), dalle fermate, rappresenta il fattore più importante per i prezzi;** c) le operazioni di riqualificazione urbana sono sempre tradizionalmente considerate "autonome" rispetto all'implementazione di sistemi di trasporto di massa; d) l'incremento maggiore si ha in zone non già polarizzanti e/o dotate comunque di sistemi di trasporto; e) la cosiddetta "città a 15 minuti" (centralità di quartiere, qualità diffuse, ecc), rappresenta l'ambito maggiormente valorizzato da inserimenti di fermate TPL.

L'ambito di 500 – 750 metri di distanza dalle fermate rappresenta dunque l'area ove si inducono le variazioni di valore, stimabili in un +15% nell'ambito urbano (crescente dal centro verso la periferia), in un +7% nei comuni di prima cintura. Risulta determinante, per gli effetti sui valori immobiliari, la propensione alla "vita nella densità urbana", intesa come quel fenomeno sociologico che, in presenza

di una rete di TPL efficiente e di una "città a 15 minuti", induce soprattutto le nuove generazioni a ritardare l'acquisizione della patente di guida e dell'auto personale.

**Un caso concreto: la previsione "Vicenza 2030".** Vicenza e la sua cintura urbana contano circa **191mila abitanti**, suddivisi tra i 110mila residenti del capoluogo e gli 81mila residenti nei 13 comuni contermini direttamente collegati dalla rete del trasporto pubblico locale. Il servizio vede per la rete urbana e suburbana 20 linee, con circa 1820 corse giornaliere e una percorrenza annua di circa 3,7 milioni di km con **8,5 milioni di passeggeri trasportati.** Le linee sul territorio, cresciute dal dopoguerra ad oggi, presentano la struttura tipica delle città di medie dimensioni: una forte caratterizzazione radiale con l'assenza di interconnessioni tra linee sulla corona mediana ed esterna, una ancora scarsa propensione all'interscambio modale auto/bus e una frequenza non ottimale.

Con il "Piano Urbano di Mobilità Sostenibile" vengono previste tre linee portanti, denominate BRT (Bus Rapid Transit) "rossa", "verde" e "blu", con un progressivo rinnovamento del parco mezzi verso il "full electric".

La linea BRT "rossa" è in avanzato stato di progettazione e già interamente finanziata. Per tale opera ferroviaria la linea BRT, di attraversamento da est ad ovest del territorio, rappresenta una modalità primaria di adduzione alla stazione ferroviaria e al centro della città.

La linea ha uno sviluppo di circa **12 chilometri, tutti in ambito urbano**, con la previsione di 16 fermate in ciascuna delle due direzioni, di cui 5 con ricarica flash, oltre ai capolinea.

La fornitura dei mezzi (18 metri), per i quali è in corso la gara, avviene grazie ad un apposito contributo statale pari

a 16 milioni di euro, già disposto a favore del Comune di Vicenza. La linea, che sostituisce l'itinerario principale per il TPL urbano, vede ai capolinea due aree di sosta lunga/interscambio, funzionalmente connesse ai caselli autostradali di Vicenza Est e Ovest (autostrada A4 e quartiere fieristico). **L'importo complessivo di progetto, pari a circa 51 milioni di euro, vede un investimento teorico per abitante dell'area urbana pari a circa 261 euro.** Si stimano in questa circa 30mila residenti interessati dalla fascia di 500 metri dal tracciato della prima linea BRT, con migliaia di edifici potenzialmente beneficiari di incrementi di valore.

Sono in corso di definizione le ulteriori due linee, denominate "blu" e "verde". Si tratta di uno **sviluppo di ulteriori 12 km per ciascuna linea**, a collegare i quadranti nord est (casello autostradale Vicenza Nord) e nord ovest (area di connessione con la Superstrada Pedemontana Veneta) del territorio, anche in funzione di area vasta.

Il PUMS vede il suo completamento con una circolare interna al centro storico (per circa 6 km, cd "metrobus - linea gialla"), con autobus elettrici, di ridistribuzione tra le linee nella corona centrale e di collegamento tra i principali attrattori (le funzioni pregiate del centro storico stesso, la stazione ferroviaria e del trasporto extra-urbano, l'ospedale). Vi è una previsione di 8 corse/ora/direzione per le linee BRT, aumentate a 15 per il metrobus del centro storico; **le frequenze arrivano anche a 4 minuti, con performance pari ad una rete metropolitana.**

La rete secondaria del TPL vede infine una forte trasformazione delle linee attuali da "radiali" a "concentriche", **con la capacità di diffondere l'incremento dei valori immobiliari sul territorio.**

Le qualità urbane risultano necessarie non solo e non tanto all'attrattività del servizio TPL ma anche e soprattutto alla sua declinazione infrastrutturale, nel "mettere a terra" il progetto nel tessuto vivo della città e, quindi, **nel condizionare positivamente i suoi valori immobiliari.**

# Situazione abitativa universitaria nella città di Vicenza



**Dr. Francesco Di Noia**

Presidente Progetto Studenti  
Università di Vicenza

Correva l'anno accademico 1990/1991 quando la città Berica accolse i suoi primi 258 studenti universitari. In 23 anni la sede universitaria di Vicenza è cresciuta notevolmente aumentando, non solo le strutture destinate alla didattica e alla ricerca universitaria, ma anche il numero di iscritti che ad oggi toccano quota 4902.

Il capoluogo Berico, oggi giorno, rappresenta un unicum nel suo genere, non avendo una sua propria struttura istituzionale, ma ospitando alcuni dei corsi di laurea delle tre sorelle universitarie venete: Padova, per tre corsi in Ingegneria e per la laurea in Sicurezza Igienico-sanitaria degli Alimenti; Verona, da cui attinge diversi corsi dell'area economica; IUAV di Venezia, da cui ha ereditato da quest'anno il corso triennale in Design.

Un'ampia ma mirata offerta formativa universitaria, l'alta qualità della didattica erogata e le ottime prospettive lavorative, hanno permesso alla sede vicentina di ritagliarsi uno spazio importante nel panorama universitario italiano, arrivando nel tempo a dimostrare una piccola ma importante attrattività anche verso una comunità studentesca che va oltre i confini provinciali e regionali, travalicando negli ultimi tempi anche le frontiere nazionali.

I dati più recenti parlano di una provenienza universitaria dalla provincia sicuramente maggioritaria (43%) ma non preminente rispetto al totale degli iscritti (il 51% viene da altre province). Il restante 6% della popolazione uni-

versitaria affonda le proprie radici nel resto d'Italia (3,3% del Nord Italia, 0,5% dal Centro, 1,3% dal Sud ed Isole) e per una piccola, ma crescente, parte dall'estero (1,3%).

Numeri questi che si traducono in una popolazione stimata di circa 800 fuorisede che vivono a Vicenza.

Le basi per spingere il mercato immobiliare nella direzione universitaria sono state poste nel 2016 con la sigla dell'accordo per la locazione territoriale per gli studenti universitari nella città di Vicenza, firmato dalle principali sigle associative dei proprietari – tra cui l'UPPI – e degli inquilini, oltre che dalle rappresentanze universitarie.

Una convenzione, poi rinnovata nel 2019, che aveva l'obiettivo di portare vantaggi per entrambi i contraenti, garantendo agli studenti un canone detraibile ed inferiore a quello di libero mercato, caratterizzato dalla possibilità di recesso parziale senza necessità di stipula di un nuovo contratto; mentre, per i proprietari, oltre alla cedolare secca del 10%, la riduzione sull'IMU e sulla TASI del 25% per i contratti registrati. Con il fine ultimo di contribuire all'abbattimento del numero degli alloggi sfitti in città, ad oggi stimati in circa 8 mila, e costituendo una nuova e interessante possibilità di investimento e di sviluppo della città.

Una facilitazione che è aveva l'obiettivo di calmierare i prezzi delle locazioni per studenti universitari oltre,

che contribuire ad abbassare la tensione abitativa ma che ad oggi non ha avuto l'effetto sperato.

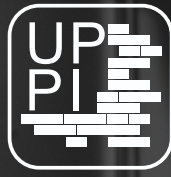
I dati ufficiali sul numero di contratti stipulati e in essere dalla firma dell'accordo non sono mai stati resi noti dagli uffici comunali ma si stima, come indicato da Progetto Studenti, l'associazione universitaria di Vicenza, come la diffusione di contratti di locazione che seguono le direttive dell'accordo di locazione per studenti universitari sia maggioritario rispetto alle altre forme contrattuali.

Eppure, nonostante ciò, negli ultimi dieci anni si è arrivati a segnare un aumento dell'80% per l'affitto di camere singole o condivise.

La difficoltà dell'epoca di trovare una collocazione, anche in virtù della mancanza di residenze universitarie (l'unica presente in città è stata chiusa nel 2013 a seguito del terremoto dell'Emilia Romagna), è stata la fortuna di diverse società di renting, le quali, affittando da privati immobili con contratti di lunga durata, hanno offerto soluzioni all-inclusive a prezzi ben oltre la media. Un business però che ha insito in sé una natura sleale, in quanto i contratti stipulati da queste società di renting, oltre che da privati, vedono una quota parte del canone registrata secondo i criteri definiti dall'accordo territoriale stipulato dalle associazioni di categoria ed una parte ulteriore classificabile come "spese di utenze", spesso gonfiata, che rappresenta di fatto un extra guadagno non tassato.

Si dovrà, dunque, far conoscere l'accordo e i vantaggi fiscali sia agli studenti universitari che ai proprietari, per i quali tale forma di contratto rappresenta una garanzia maggiore sui pagamenti. Sarà poi necessario un tavolo permanente che coinvolga le associazioni di categoria, le rappresentanze universitarie, gli organi istituzionali della città e dell'università, con l'obiettivo di analizzare dati e proporre soluzioni e migliorie all'accordo di locazione. Infine, sono da individuare e sviluppare nuovi canali comunicativi per promuovere gli annunci di affitto, più in linea con le abitudini delle giovani generazioni.





UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974

Contrà Busa San Michele, 22 - 36100 Vicenza  
tel: 0444/320455 – 0444/1461175 | cell: 3420740165 (anche WhatsApp)  
email: [info@uppi-vicenza.org](mailto:info@uppi-vicenza.org) | sito: [www.uppi-vicenza.org](http://www.uppi-vicenza.org)

U.P.P.I. fornisce consulenze gratuite agli iscritti in ambito legale, fiscale, tecnico e condominiale. Consulenze sui contratti ad uso abitativo e non, a canone libero ed agevolato. Per quest'ultimi viene offerta la predisposizione dell'“Attestato di Rispondenza” e la relativa vidimazione e firma come previsto dal decreto ministeriale. U.P.P.I. assiste gli associati nel rapporto con l'agenzia delle entrate.

**UPPI VICENZA RICEVE SU APPUNTAMENTO**

**Un pool di professionisti al servizio della piccola proprietà**

# 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](http://www.anadimm.it)*



# Superbonus e bonus edilizi

## Direttiva Europea case green prospettive e programmazione degli interventi

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

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



**Ing. Paolo Morini**  
Presidente Commissione  
Urbanistica Nazionale UPPI

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

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

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

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

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

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

Se vi fosse una verifica da parte



**Ing. Valerio Lastrucci**  
Dirigente Nazionale UPPI

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

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

progetto a consuntivo.

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

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

## Cosa fare?

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

# La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio

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

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

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



**Avv. Marco Gaito**  
Dirigente Nazionale UPPI

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

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



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974

## CONVEGNO

*in memoria dell'Avv. Carlo Morseletto*

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

**Venerdì 26 maggio 2023 ore 14.45 - 18.30**

Museo Civico di Palazzo Chiericati - Salone d'onore

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

### Programma



14.45 Registrazione partecipanti

15.00 Introduzione

**Avv. Rossella Morseletto**

Presidente UPPI Vicenza

**Avv. Fabio Pucci**

Presidente Nazionale UPPI

15.15 Saluti delle Autorità

**On. Alberto Gusmeroli**

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

**Sen. Erika Stefani**

Segretario della Presidenza del Senato  
Membro della Commissione Giustizia del Senato

**Sen. Pierantonio Zanettin**

Vicepresidente della Commissione Politiche  
dell'Unione Europea del Senato

**On. Alessandra Moretti**

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

**On. Nicola Procaccini**

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

**Dr. Enrico Di Pol**

Direttore Provinciale Agenzia Entrate Vicenza

**Moderatore**

**Dr. Saverio Fossati** giornalista

**15.40 Arch. Francesco Causone**

Professore Associato Politecnico di Milano

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

**16.00 Avv. Ladislao Kowalski**

Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI

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

**16.20 Avv. Marco Gaito**

Dirigente Nazionale UPPI

La gestione delle irregolarità edilizie nel condominio

**16.40 Ing. Paolo Morini**

Presidente Commissione Urbanistica UPPI

Bonus edilizi: tra sostenibilità e riqualificazione del  
patrimonio immobiliare

**17.00 Ing. Valerio Lastrucci**

Dirigente Nazionale UPPI

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

**17.20 Dr. Gianni Cavallero**

Presidente Commissione Fiscale UPPI

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

**17.40 Dr. Jean-Claude Mochet**

Segretario Generale UPPI

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

**18.00 Question Time**