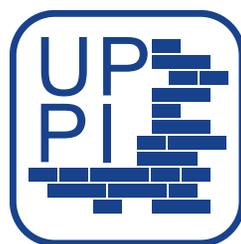

CASA
tra
& VALORI
VALORE



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

12° CONGRESSO NAZIONALE

11-12 NOVEMBRE 2022 - ROMA - GRAND HOTEL PALATINO

Sommario

3 “Hanno scritto per noi”

4 **Editoriale**
Sfide importanti ci attendono
di Silvio Barbiero

5 **Lettera ad un amico**
di Fabio Pucci

6 **Le richieste dell’UPPI al nuovo Governo**
di Jean-Claude Mochet

7 **Assemblea UPPI del 07/10/2022 di Modena**
di Marco Gaito

10 **Niente tasse sulla 1^a casa per gli under 36**
di Angelo Sommariva

15 **UPPI chiede attenzione per le piccole proprietà**
di Maurizio Malavolta

17 **Aumento costo del gas metano e dell’energia elettrica**
di Pierluigi D’Angelo

18 **L’accettazione tacita dell’eredità**
di Stefano Sabatini

20 **Nessuna approvazione dall’assemblea condominiale, nessun cappotto termico**
di Andrea Pangrazi

21 **Pensare ai nipoti**
di Franco Fenoglio

22 **Un caloroso ringraziamento!**

22 **Villa Altieri**
di Claudio Noviello



Coordinamento editoriale, redazione ed amministrazione:
Corso d’Italia, 11 - 00198 Roma | Tel. 06.8540502 | info@uppi.it

*“Questa parte di albero è diventata il magazine Uppi Nazionale per i torchi di Edizioni Della casa srl di Modena.
Possa un giorno ritornare alla terra e diventare un nuovo albero.”*

“Hanno scritto per noi”



**Silvio
Barbiero**

Avvocato - Presidente
Nazionale Vicario UPPI



**Fabio
Pucci**

Avvocato - Segretario
Generale Nazionale UPPI



**Jean-Claude
Mochet**

Commercialista - Presidente
Commissione Fiscale UPPI



**Marco
Gaito**

Avvocato - Membro del
Centro Studi Giuridici UPPI



**Angelo
Sommariva**

Avvocato
Consulente UPPI Modena



**Maurizio
Malavolta**

Giornalista



**Stefano
Sabatini**

Notaio in Ancona



**Pierluigi
D'Angelo**

Socio Fondatore UPPI



**Andrea
Pangrazi**

Avvocato
Consulente UPPI Ancona



**Franco
Fenoglio**

Presidente UPPI Savona



**Claudio
Noviello**

Archeologo Città
Metropolitana Roma Capitale



Editoriale

Sfide importanti ci attendono

Ma solo ricordando il nostro passato riusciremo a proseguire le nostre battaglie per un ponderato ed equo trattamento della piccola proprietà immobiliare. Solo prendendo le mosse dalla caparbia, dalla competenza e dalla fermezza del nostro Presidente Gabriele Bruyère, improvvisamente scomparso il 27 marzo scorso, potremo pensare di vincere la nostra naturale propensione per la moderazione ed il lavoro sottotraccia, per continuare ad essere protagonisti sulla scena della politica nazionale per la piccola proprietà immobiliare.

La piccola proprietà immobiliare è da sempre stata considerata un bancomat per qualsiasi Governo di questo paese, prova ne sono da ultimo i tentativi di rimodellare le rendite catastali senza spiegarci se si intenda perpetuare la c.d. "invarianza di gettito" oppure procedere a testa bassa per far "pagare a tutti di più" con il travestimento, almeno a parole, di far "pagare a tutti di meno".

Ecco, la politica sindacale dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, a livello nazionale, deve e dovrà essere permeata dal lavoro svolto in tutti gli anni passati dal Nostro Presidente Avv. Gabriele Bruyère in uno con il Nostro Segretario Nazionale Avv. Fabio Pucci, che hanno sempre contrastato, con lungimiranza e fermezza, ogni attacco ai danni della piccola proprietà immobiliare, dandole voce nei corridoi dei Palazzi e nelle riunioni di chi ci governa.

Prova ne è l'essere riusciti a rintuzzare l'ultimo tentativo di attaccare la nostra Unione, la nostra serietà e rappresentatività sindacale. Mi riferisco all'approvazione, con successive



Silvio Barbiero

Avvocato - Presidente Nazionale Vicario UPPI

modifiche, del famigerato art. 7 Decreto Semplificazioni.

Con modifiche, dicevo, richieste a livello politico nazionale dal nostro Segretario Nazionale Avv. Fabio Pucci,

si badi bene, in un momento in cui il Governo in carica era dimissionario e tutte le forze politiche erano lanciate per una conversione in Legge di detta norma senza alcuna modifica.

La conversione in legge, con modifiche, dell'art. 7 del Decreto Semplificazioni 2022 è stato un successo della nostra Unione con in testa il Nostro Segretario Nazionale Avv. Fabio Pucci. L'illuminata dirigenza dell'Upipi Nazionale è stato il collante che ci ha uniti ed ha accresciuto la nostra forza.

Il nostro lavoro dovrà continuare in seno alla nuova dirigenza, come sempre tutti uniti.

L'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari in questi anni è cresciuta e dovrà ancor più crescere per riuscire a combattere tutte le sfide e le battaglie in difesa della proprietà, così come garantita e tutelata dalla nostra Costituzione.

Infine, un ringraziamento particolare non può non andare anche a tutti i Dirigenti Nazionali e Provinciali, dal Nord al Sud che, in un momento particolarmente triste e difficile, sono stati uniti e di aiuto alla attuale Presidenza. Ora, dicevo, sfide importanti ci attendono; restiamo uniti e mettiamoci al lavoro assieme alla nuova Dirigenza che uscirà da questo Congresso Nazionale 2022 nel solco tracciato dalla memoria del passato per un futuro radioso ed illuminato.

Roma, 12 novembre 2022



Lettera ad un amico

Era un pomeriggio di marzo, credo il 24, quando ci sentimmo telefonicamente.

Volevo sapere del decorso della malattia che speravo, come tutti, che si stesse risolvendo.

Durante la tua permanenza non avevo avuto la sensazione che stessi subendo un attacco così violento da parte del male. Si parlava, infatti, di una malattia né seria né grave. Ci lasciammo qualche ora prima della tua morte parlando ovviamente dell'UPPI e della prossima Direzione Nazionale e partì quasi istintivamente una tua frase: "Fabio, voglio che tu mi rappresenti".

Frase che io interrompi con una battuta: "A Gabriele', non serve". Quanta superficialità da parte mia!

Quella frase, solo dopo l'ho capita, era il segno della tua amicizia, un'amicizia dai toni timidi, discreti, che potevano sembrare scostanti ad un primo approccio, ma una volta capiti significavano condivisione, serietà, un affetto schietto e senza inutili fronzoli.

Un'amicizia che man mano cresceva, da un inizio spigoloso, come dicevo, ad una sempre crescente condivisione dei problemi che quotidianamente il nostro lavoro di dirigenti dell'UPPI ci offriva.

Ricordo le tue arrabbature (non posso usare i tuoi epiteti, perché non so se sei ancora in fila alle porte del paradiso) sulle tematiche che affrontavamo, l'attestazione obbligatoria, la legge sul condominio, l'odiato catasto e così via. Ciao Gabriele, mi hai onorato, arricchito della tua amicizia che è stata un'esperienza bella e sono sicuro che è stata così per tutta la famiglia UPPI che ha condiviso con me questo privilegio.



Fabio Pucci

Avvocato - Segretario
Generale Nazionale UPPI



Le richieste dell'UPPI al nuovo governo



Jean-Claude Mochet

Presidente UPPI Valle d'Aosta - Presidente
Commissione Fiscale Nazionale UPPI

Le principali richieste riguardanti la fiscalità del settore immobiliare che l'U.P.P.I. porterà all'attenzione del nuovo governo saranno:

- l'estensione a tutti i comuni italiani della possibilità di stipulare i contratti a canone concordato per gli immobili abitativi, allargando le agevolazioni fiscali previste oggi per le sole locazioni di immobili abitativi unicamente nei comuni ad alta densità abitativa;
- la previsione di poter stipulare, per le locazioni ad uso diverso dall'abitazione, contratti a canone concordato nei comuni ad alta densità abitativa, con una durata inferiore ai sei anni, a fronte di un canone di locazione calmierato rispettoso dell'accordo territoriale sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà immobiliare e dell'inquinato;
- l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo per gli immobili di ridotte dimensioni. Questo consentirebbe di dare una spinta al piccolo commercio attraverso una calmierazione dei canoni di locazione e consentirebbe l'emersione del sommerso nelle locazioni commerciali, in linea con quanto ha reso noto l'Agenzia delle Entrate per le locazioni abitative, evidenziando come la cedolare secca abbia determinato grandi vantaggi economici per lo Stato e facilitato l'emersione dell'evasione fiscale;
- la cancellazione del regime fiscale che prevede la tassazione dei canoni di locazione per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo indipen-

dentemente dall'incasso da parte del locatore, chiedendo di estendere alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo la disposizione di salvaguardia prevista dall'art. 26 del TUIR che opera solo con riferimento agli immobili abitativi;

- la modifica all'agevolazione IMU sugli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori prevedendo l'eliminazione della previsione che il comodante debba possedere un solo immobile in Italia (oltre alla propria abitazione principale) e debba risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato e l'introduzione della possibilità che, in caso di più figli, l'agevolazione possa essere estesa a tutti gli immobili ceduti in comodato ai figli;
- l'eliminazione totale dell'IMU sugli immobili occupati abusivamente e in presenza di una procedura di sfratto;
- il ripristino della deduzione forfetaria IRPEF dal 5% al 15% sui canoni di locazione per i contratti che non hanno potuto beneficiare della cedolare secca al 21% a fronte dell'aumento dei costi per le manutenzioni ordinarie;
- la soppressione dell'art. 7 del DL 21 giugno 2022, n. 73 (c.d. decreto Semplificazioni fiscali), così come convertito in Legge, che sta ingenerando confusione e porterà ad un aggravio di lavoro per l'Agenzia delle Entrate, ripristinando la necessità dell'obbligo dell'attestazione di rispondenza introdotta dal DM 16.01.2017, rilasciata da una delle Organizzazioni dei proprietari e dei conduttori, in

riferimento al contenuto economico e normativo di uno specifico contratto di locazione a canone concordato, per avere le agevolazioni fiscali. Per l'U.P.P.I. solo un effettivo controllo sul singolo contratto stipulato, indipendentemente dal fatto che abbia o meno identico contenuto del precedente, può esplicitare quell'effetto di deterrenza dalla violazione dei parametri economici e normativi che giustificano il riconoscimento delle agevolazioni fiscali;

- l'aumento dei termini per l'opzione alla cedolare secca da parte degli eredi, in caso di decesso del proprietario, portandolo dagli attuali 30 giorni, al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi;
- la messa a regime della possibilità per il proprietario, in luogo della fruizione diretta della detrazione fiscale, di monetizzare tutte le detrazioni edilizie attraverso un contributo anticipato sotto forma di sconto da fornitore (cd. "sconto in fattura") oppure la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Il successo di tale facoltà è sotto gli occhi di tutti e consente ai proprietari, anche a quelli con redditi più bassi, di poter beneficiare delle detrazioni fiscali;
- la netta contrarietà ad una riforma del Catasto che preveda anche l'introduzione dei valori patrimoniali in affiancamento alla rendita catastale in quanto in un momento così critico e delicato per il Paese, porterebbe a sicuri effetti negativi, dal momento che la revisione delle rendite catastali si tradurrebbe in un aumento della pressione fiscale sugli immobili, già ai massimi livelli.

Per l'U.P.P.I. solo un alleggerimento della tassazione sulla proprietà immobiliare consentirà al settore di acquistare spinta e di giovare all'economia del Paese intero permettendo al PIL di riprendere a crescere.

Assemblea UPPI del 7/10/2022 di Modena

Relazione sull' Art. 7 L. 122/2022 di conversione del D.L. semplificazioni



Marco Gaito

Avvocato - Membro Centro
Studi Giuridici UPPI

L'art. 7 del Decreto Semplificazioni convertito con legge 122/2022 del 19 Agosto 2022 ha modificato parzialmente la normativa in materia di attestazioni dei contratti agevolati. Il testo della norma introdotto con la citata legge è il seguente:

Capo II SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE DIRETTE

Art. 7. Modifica della validità dell'attestazione per i contratti di locazione a canone concordato.

1. L'attestazione di cui agli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, recante «Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a

canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 62 del 15 marzo 2017, può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.

La norma riconferma e solennizza anzitutto la obbligatorietà delle attestazioni e la competenza istituzionale delle Organizzazioni Sindacali di categoria per il loro rilascio e ciò mi pare, se vogliamo cercare alcunchè di positivo, l'unico elemento.

Ciò premesso, al fine di individuare l'ambito applicativo della norma occorre considerare che:

1. l'attestazione ex dm 16/1/2017 certifica che il contratto rispetta le norme previste per la stipula dei contratti agevolati ed i parametri per la quantificazione del canone convenzionale fissati da ogni singolo accordo territoriale e cioè:

a. le norme e le clausole previste dagli accordi nazionali siglati tra le Organizzazioni Sindacali nazionali ed il competente Ministero;

b. le norme, le clausole ed i parametri previsti dagli accordi territoriali tra le Organizzazioni Sindacali territoriali competenti ed i comuni di riferimento, per la stipula dei contratti e per la quantificazione del canone convenzionale.

- 2.a.** Deve essere rilasciata obbligatoriamente per ogni contratto agevolato.
- b.** La sua assenza rende inapplicabili le misure fiscali agevolative previste dalla legge.
- c.** È dunque elemento essenziale per la regolarità fiscale di ogni contratto agevolato ed è finalizzato ad un controllo preventivo del rispetto delle norme predette.

In tal senso si ricorda la risposta dell'ADE in data 20/4/2018 all'interpello presentato dalle OOSS fiorentine con cui testualmente si riferiva: "Per quanto attiene alla presente istanza, si precisa, dunque, che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione dell'accordo territoriale, sottoscritto in data 20 ottobre 2017, per il Comune di Firenze ed altri [...] Comuni della provincia fiorentina, le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali..."

3. Gli elementi che deve verificare la Organizzazione Sindacale chiamata a rilasciare l'attestazione sono:

- a.** l'ammontare del canone di locazione che deve essere rispettoso dei parametri previsti dal competente accordo territoriale;
- b.** il contenuto normativo del contratto e cioè il rispetto delle clausole previste dal modello tipo ministeriale e dal singolo accordo territoriale, nonché le norme delle l. 431/98 e dei decreti ministeriali emessi in conformità (2002 e 2017) che si applicano ai contratti convenzionati.

Che le Organizzazioni Sindacali nel rilascio della attestazione debbano anche verificare il contenuto normativo del contratto stipulato dalle parti lo riscontriamo anzitutto dalla lettera della norma richiamata dm. 16/1/2017: "8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiara-

ti dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali."

Si deve allora concludere che l'ambito applicativo della norma in oggetto, art. 7 del Decreto Semplificazioni convertito con legge 122/2022 del 19 Agosto 2022, **si riferisce alle sole ipotesi di contratti seriali e cioè:**

- a.** contratti aventi il medesimo contenuto senza variazioni delle clausole contrattuali;
- b.** stipulati tra le stesse parti;
- c.** aventi ad oggetto il medesimo immobile (che non abbia subito variazioni).

Si tratta dunque dei rinnovi, e cioè, di **contratti successivi al primo, stipulati tra le stesse parti che intendono rinnovare un contratto pervenuto a scadenza, che avranno utilizzato il medesimo modulo di contratto con le stesse clausole e lo stesso canone ed aventi ad oggetto il medesimo immobile che non abbia nel frattempo subito variazioni.**

In questi casi, le parti potranno utilizzare la attestazione rilasciata per il primo contratto allegandola al successivo contratto.

Tale interpretazione rigorosa della norma oltre ad essere conseguenziale alla lettera della norma stessa, **deve ritenersi prudentiale e nell'interesse degli stessi proprietari che stipulano contratti agevolati oltre**

che doverosa da parte dei soggetti attestatori poiché essi, nell'adempimento del loro compito, devono sempre verificare anche il contenuto normativo del contratto.

Infatti il rispetto degli elementi oggettivi e soggettivi del contenuto normativo del contratto agevolato condiziona il diritto alle agevolazioni fiscali e la esistenza stessa del tipo di contratto agevolato sottoscritto dalle parti e l'assenza o la non conformità delle clausole del contratto, alle norme imperative previste dalla legge primaria (431/98) e secondaria (decreti ministeriali 2002 e 2017) di tali elementi potrebbe provocarne la decadenza.

A solo titolo di esempio ricordiamo Cass. 4075/2014 in materia di contratti transitori con cui la S.C. evidenzia "che non sono le parti a decidere se ricorrere o meno alla tipologia del contratto transitorio (per cui non ha alcuna rilevanza il fatto che anche il locatore fosse o meno consapevole della inesistenza della c.d. "transitorietà"), ma è lo stesso **decreto ministeriale 30 dicembre 2002** (dichiarato dalla stessa Cassazione "normazione secondaria", emanato ai sensi dell'art. 5 della l. n. 431/98, che fissa le condizioni e le modalità presenti le quali i contraenti possono legittimamente ricorrere ad un contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria.

Occorre, quindi, per aversi un valido ed efficace contratto locativo di natura transitoria, **a norma del combinato disposto di cui all'art. 5 della legge n. 431/1998 e dell'art. 2 del D.M. 30 dicembre 2002**, la esistenza delle



seguenti condizioni:

- a. una clausola contrattuale che individui l'esigenza della transitorietà o nel locatore o/e nel conduttore (il dettato normativo prevede che l'esigenza transitoria può sussistere in capo o al locatore o al conduttore, ma non necessariamente in capo ad entrambi);
- b. la prova (**solo da parte del conduttore** e non anche da parte del locatore (vedi comma 4) dell'esistenza di tale transitorietà, con apposita documentazione, da allegare al contratto medesimo);
- c. la conferma del permanere di tale esigenza di transitorietà mediante lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto."

Altresì ricordiamo Cass. 27/12/2016 n. 27022 in materia di "contratto concordato ex art. 2 co. 3 l. 431/98. Contenuto inderogabile" secondo cui: "In tema di locazione immobiliare deve qualificarsi contratto agevolato, previsto dall'art. 2 co. 3 della legge 431/98, quello ad uso abitativo non transitorio che rispetti non solo quanto a canone e durata, ma anche in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale il tipo di cui all'art. 4bis d.m. 8/1/2002 n. 2 della medesima legge e l'accordo definito in sede locale dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, tale qualificazione venedo meno, con conseguente applicazione della disciplina ordinaria, se le parti, pur nel rispetto della durata legale e del canone determinato dagli accordi in sede locale,

apportino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l'assetto dei reciproci interessi precostituito nel modello concordato ferme peraltro, restando le calusele così pattuite."

Facciamo alcuni esempi:

■ il contratto transitorio non rispettoso dell'accordo territoriale e della convenzione nazionale per quanto riguarda la validità della motivazione transitoria magari perché carente della documentazione allegata abbiamo visto che si trasforma in 4 più 4 previo suo annullamento. Ora è evidente che quando la sentenza perverrà all'Ufficio del Registro questo certamente invierà il provvedimento al competente ufficio per l'annullamento del regime agevolativo della cedolare secca ed il recupero della imposta e delle sanzioni.

■ Il contratto abitativo tre più due non rispettoso del modello ministeriale e con un contenuto elevato di clausole non conformi a detto modello si trasforma in 4 più 4 previo annullamento di quello convenzionato. Stessa sorte per quanto riguarda l'accertamento fiscale dell'ADE sulla cedolare secca.

■ Pure il caso del contratto impugnato dallo studente universitario che non frequenta un istituto riconosciuto tale in forza del competente regio decreto ovvero che sia residente nella città ove è pure iscritto all'università. Come sopra per l'accertamento fiscale.

Da questi semplici esempi peraltro frequenti nella nostra esperienza di attestatori, risulta chiaro che nel rila-

scio della attestazione devesi necessariamente verificare espressamente e specificatamente anche il contenuto normativo di ogni singolo contratto e dunque non può ritenersi utilizzabile una attestazione rilasciata per un diverso contratto, tra parti diverse magari, anche con diverse clausole solo perché il canone rientra nei parametri.

Infatti, il rilascio della attestazione non è mero requisito formale richiesto dalla legge il cui rilascio consegue alla verifica dell'ammontare del canone tra il minimo ed il massimo di fascia, ma si sostanzia nella verifica del rispetto degli elementi oggettivi e soggettivi di validità dei contratti agevolati (utilizzo del modello ministeriale, verifica in concreto delle clausole del contratto che non devono alterare l'assetto negoziale complessivo, iscrizione all'università e non residenza degli studenti universitari nello studentesco, conformità della motivazione transitoria all'accordo territoriale ed esistenza della documentazione a supporto ecc...) la cui assenza potrebbe causare il passaggio al regime ordinario e così la decadenza dalle agevolazioni.

D'altra parte occorre anche segnalare che una diversa lettura ed interpretazione vanificherebbe l'attività preventiva di verifica ed informazione svolta dalle Organizzazioni Sindacali e si porrebbe in contrasto con la normativa in materia di privacy poiché si legittimerebbe di fatto l'uso di attestazioni rilasciate per contratti stipulati tra parti diverse, per contratti diversi e verrebbe meno l'obiettivo di verifica ed informazione preventiva voluto dalla legge rimandando alla Pubblica Amministrazione proprio quella attività di verifica impossibile da realizzarsi visto il numero dei contratti, la registrazione in via informatica ed il tecnicismo della normativa oltretutto differente in ogni ambito territoriale.

Le conseguenze segnalate fanno senz'altro conseguire la necessità di una interpretazione rigorosa e restrittiva della citata norma e del comportamento prudenziale che qui si consiglia sia per l'attestatore che per la parte.



Niente tasse sulla 1^ casa per gli under 36

Decreto "Sostegni-bis": le nuove agevolazioni per acquisti e mutui fino al 31 dicembre 2022. Una guida pratica per districarsi tra le norme ed evitare rischi



Angelo Sommariva

Notaio - Consulente UPPI Modena

Con il **DL n. 73 del 25 maggio 2021**, cosiddetto "Sostegni-bis", all'**art. 64** sono state previste delle misure volte a incentivare per alcuni soggetti l'acquisto della casa d'abitazione.

Occorre fin da subito precisare che la norma, per il suo attuale testo, presta il fianco a interpretazioni quanto meno ambigue, che sono state almeno parzialmente oggetto di interpretazione e spiegazione da parte dell'Agenzia Delle Entrate a mezzo di una **circolare del 14 ottobre 2021 (numero 12/E)**

Partiamo allora ad analizzarla dal dato più certo, ossia quello della **durata dell'agevolazione (comma 9 art. 64** in combinato disposto con la legge di bilancio 2022 che ha prorogato di ulteriori sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto "Sostegni bis").

Il termine ultimo per goderne è quello del **31 dicembre 2022**.

Con la Circolare citata l'AE ha eliminato il dubbio relativamente a quello che è il **requisito anagrafico** che permette di godere delle agevolazioni.

Il **comma 6** dell'art. 64 del citato DL, espressamente stabilisce che il beneficio si applica "a favore di soggetti che **non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato**".

Il requisito dell'età è quindi da tenere

in considerazione non al giorno, ma **all'anno** in cui si effettua l'acquisto, anche se il termine "*ancora*" potrebbe lasciare spazio per una interpretazione diversa.

Pertanto possono giovare della norma in commento i nati dal giorno 1 gennaio 1986 in avanti per gli atti stipulati nell'anno 2021 e i nati dal giorno 1 gennaio 1987 in avanti per quelli stipulati nel 2022.

Ulteriore requisito previsto dalla norma è quello dell'**ISEE**, il quale non deve superare i 40.000 Euro annui.

L'Indicatore della Situazione Economica Equivalente è un indicatore che serve a valutare e confrontare la situazione economica delle famiglie, e di norma il nucleo familiare ai fini ISEE coincide con la famiglia anagrafica, cioè con l'insieme delle persone che coabitano e hanno la stessa residenza, legate da un vincolo di matrimonio, di parentela, di affinità, di tutela, di adozione o affettivo.

Si precisa che l'ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del **patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica**.

La conseguenza è che il ragazzo under 36, se ancora vive coi genitori ha un unico ISEE che in pratica è calcolato sommando i redditi di tutti i com-

ponenti del nucleo familiare.

Questo ritengo che ridurrà di molto la platea degli aventi diritto alle agevolazioni.

Altro aspetto da valutare è se nel caso di acquisto da parte di più soggetti che non sono parte dello stesso nucleo familiare e quindi hanno ISEE diversi (si pensi a due fidanzati che al momento dell'atto ancora vivono con le rispettive famiglie) se il predetto requisito debba essere considerato con riferimento singolarmente a ciascuno di essi oppure se debba essere considerato come riferito complessivamente agli stessi.

La circolare su questo ultimo punto ha chiarito che ogni acquirente dovrà fare riferimento al proprio ISEE in relazione alle imposte che concernono la quota singolarmente acquistata.

Infine va segnalato un altro importante aspetto in relazione alla ISEE, che quasi può sembrare un tranello. Poiché testualmente la norma stabilisce che le agevolazioni si applicano a favore di soggetti che "**hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente...**", l'AE ha interpretato la norma, in maniera quanto meno rigida, stabilendo che coloro che hanno i requisiti (di età e patrimoniali) ma **non hanno richiesto l'ISEE non hanno diritto** alle agevolazioni; addirittura gli Uffici hanno fatto dei recuperi di imposta per questo elemento "mancante".

Per chiarire, estremizzando, un assunto nullatenente che però omette di richiedere il documento dell'ISEE non ha diritto alle agevolazioni.



Passiamo ora all'individuazione degli **atti agevolati**.

Tre sono le tipologie previste dal Legislatore:

- acquisti di "prime case" soggette generalmente a imposta di registro;
- acquisti di "prime case" soggette a IVA;
- finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

Le fattispecie vanno analizzate separatamente.

Atti a registro

Il 6° comma prevede espressamente che "Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse **sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale...**"

Sono quindi agevolati (e **non pagano le imposte imposta di registro, ipotecaria e catastale**) gli acquisti a titolo oneroso di immobili per i quali si possono richiedere le "agevolazioni prima casa".

Tuttavia mentre per l'acquisto della proprietà la norma espressamente precisa a "**titolo oneroso**", per gli altri acquisti di diritti reali minori questa precisazione manca.

Occorre domandarsi quindi se a fronte di un dato letterale zoppicante ci sia spazio per invocare le agevolazioni a fronte di acquisti a titolo gratuiti (es: donazione).

Anche se forse letteralmente si potrebbe "azzardare" (anche in considerazione del fatto che anche nelle donazioni si pagano imposte ipotecarie e catastali), a mio parere si tratterebbe comunque di una lettura della norma forzata, considerato il riferimento cumulativo anche alle imposte di registro, e la ratio che si intravede nella disposizione.

Atti IVA

Il **comma 7** stabilisce espressamente "Per gli atti di cui al comma 6 (quindi acquisti di immobili per cui ricorrono i requisiti prima casa), relativi a cessioni **soggette all'imposta sul valore aggiunto** (che pagano

IVA al 4%), è attribuito agli acquirenti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato **un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto.**"

Per questa tipologia di atti pertanto - non potendo il legislatore intervenire direttamente sull'IVA in ragione dei vincoli comunitari - l'acquirente dovrà versare l'IVA dovuta al momento dell'atto di acquisto, ma maturerà un credito pari all'importo dell'IVA versata.

Prosegue la norma affermando che "Il credito d'imposta può essere **portato in diminuzione** dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi."

Anche in questo caso la norma non è chiarissima.



In primo luogo si nota che qui **manca il riferimento all'ISEE**.

Anche la Circolare ha chiarito che si tratta di una dimenticanza, anche perché altrimenti vi sarebbe un diverso trattamento tra le due categorie di atti (IVA e Registro) e anche perché ciò finirebbe per avvantaggiare anche giovani che hanno grandi capacità economiche, diversamente da quella che vuole essere la finalità della norma.

Inoltre l'AE ha precisato che "l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sebbene testualmente prevista soltanto nel comma 6, è riferibile anche agli atti assoggettati a IVA, in virtù dell'espresso rinvio al citato comma 6, operato dal comma 7 del medesimo articolo e in coerenza con la ratio agevolativa della norma stessa."

La circolare non ha invece chiarito i dubbi relativi alle **modalità di utilizzo del credito**.

Occorre chiedersi come in concreto e con quali limiti il credito possa essere goduto.

Anche in più tranches? o solo in una? Si potrà utilizzare un credito pari al totale della somma versata come Iva anche in più anni e spalmando il credito su più pagamenti delle imposte indicate al comma 7°?

Il Consiglio Nazionale del Notariato in un commento alla norma ha affermato che le modalità di utilizzo del credito di imposta sono analoghe a quelle previste dall'art. 7 l. 448/1998, per il credito di imposta 'prima casa'. Il che significherebbe che il credito si può usare solo una volta e solo nei limiti di quanto dovuto per il primo atto o dichiarazione dei redditi in cui lo si utilizza.

Anche in questo caso quindi la portata della norma sarebbe alquanto ridotta. Per esempio a fronte di un versamento, all'atto di acquisto, di IVA per Euro 10.000, se nella prima dichiarazione dei redditi si dovrebbero pagare 3.000 euro di imposte utilizzando il credito non si pagherebbe nulla, ma gli altri 7.000 euro sarebbero "persi".

In realtà l'art. 7 l. 448/1998, che è stato quasi totalmente ricalcato in questa nuova norma, usa una **locuzione in più "per l'intero importo"**.

Detta espressione sta a significare che l'importo del credito va speso anche se l'imposta dovuta risultasse di valore minore.

La mancanza di questo inciso nella norma in commento potrebbe lasciare spazio a qualche maggiore speranza per

ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 e sempreché la sussistenza degli stessi risulti da **dichiarazione della parte** mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo sono **esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'artico-**



l'acquirente, ma va comunque precisato che la norma (ugualmente a quanto previsto dalla l. 448/1998) stabilisce che il credito "non dà mai luogo a rimborsi".

Finanziamenti a medio/ lungo termine

Il **comma 8** per l'ipotesi di "finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili

lo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601". Pertanto il finanziamento in questione sarebbe totalmente privo di imposte ove ricorrano i seguenti requisiti:

1. gli **immobili** cui il finanziamento è destinato devono essere **qualificabili come "prime case"** ai sensi della nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986;

2. il mutuatario deve essere **under 36** e con **ISEE** non superiore a 40.000 Euro annui

Sanzioni

Il comma 10 disciplina le conseguenze per il caso di mancanza dei requisiti o decadenza dai benefici:

1. la **decadenza** dalle agevolazioni

a. nell'atto a registro dovranno essere versate l'imposta di registro nella misura del 9% più le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni (pari al 30%).

b. nell'atto IVA, si perderà il credito d'imposta e inoltre saranno dovute le imposte non pagate in forza del beneficio) oltre alle conseguenze in ma-

per godere dalle agevolazioni prima casa, le imposte dovute, saranno:

a. 2% per l'imposta di registro più le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna;

b. per gli atti IVA si perderà il diritto al credito d'imposta

c. l'imposta sostitutiva nella misura ordinaria dello 0,25%.

Dubbi operativi

Come già detto, la formulazione della norma lascia spazio a vari dubbi interpretativi.

Oltre a quelli sopra già analizzati, gli altri sono:

1. Pertinenze sì o pertinenze no?

La norma in questione espressamente menziona gli atti che abbiano a oggetto "**prime case**" di abitazione".

Dal punto di vista strettamente testuale le **pertinenze** sono quindi escluse, ma se così fosse le conseguenze sarebbero tali da ridurre quasi a nulla le agevolazioni.

Infatti sarebbe esente da imposte l'acquisto della abitazione, ma la pertinenza pagherebbe minimo 1100 euro (1000 imposta registro + 50 ciascuna per le imposte ipotecaria e catastale). Per questa ipotesi l'AE ha precisato che anche le pertinenze possono essere agevolate (se rientrano nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7)

Diverso discorso occorre fare per l'ipotesi in cui la vendita oltre all'abitazione contempri **una molteplicità di pertinenze dello stesso tipo** (es: due cantine e/o due posti auto).

In questo caso una sola delle due pertinenze, per ogni categoria, sarà agevolata e quindi esente, ma per la seconda dovranno pagarsi le imposte minime di 1000+100.

Si comprende pertanto come magari per una pertinenza che potrebbe anche avere un modestissimo valore catastale si rischi di rendere quasi nullo il vantaggio dato dal DL in esame; tanto inferiore sarà il valore di detta pertinenza, tanto maggiore sarà la "beffa".



'prima casa' può essere conseguenza di:

- dichiarazione mendace;
- alienazione infranquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno o mancata alienazione entro l'anno dal acquisto

Venendo meno le agevolazioni 'prima casa':

tertia di IVA, che passa dal 4% al 10%

c. nel caso di finanziamenti sarà dovuta l'imposta sostitutiva nella misura del 2%.

2. nell'ipotesi invece in cui venga accertata **l'insussistenza solo degli altri requisiti** previsti dal DL in esame (età, valore ISEE, periodo temporale di validità delle agevolazioni), ma fermo restando i requisiti "classici"





2. Atti registro e credito d'imposta

L'art. 7 L. 448/1998, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta per chi acquista, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale aveva fruito delle agevolazioni 1a casa, un'altra abitazione "agevolabile".

Il credito d'imposta spetta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA dovuta in relazione al precedente acquisto agevolato, per un ammontare **non superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione.**

Nell'ipotesi di alienazione di un'abitazione acquisita precedentemente con le agevolazioni "prima casa" e successivo acquisto entro l'anno di un'altra abitazione usufruendo dell'esenzione del Decreto Sostegni bis, si ritiene che non spetti alcun credito d'imposta ai sensi del richiamato articolo 7 della legge n. 448 del 1998 (in quanto parametrato alla minore delle imposte relative ai due atti di compravendita, che in questo caso è pari a zero).

Allo stesso modo, in caso di successiva alienazione dell'immobile acquistato con esenzione dell'imposta di registro ai sensi del citato comma 6 e riacquisto entro un anno di una nuova "prima casa", il contribuente non potrà beneficiare del credito d'imposta di cui citato art. 7 (in quanto l'imposta relativa al precedente acquisto era pari a zero).

3. Acquisto effettuato da più soggetti di cui solo alcuni hanno i requisiti previsti

In tal caso è dubbio se debbano pagarsi le imposte minime complessive

di Euro 1100 (1000+50+50) o invece se si debba calcolare a quanto ammonterebbe l'imposta complessiva, poi dividere per quanti sono gli acquirenti e "togliere" dal totale le imposte pro quota di coloro che godono dei benefici del DI in esame.

La circolare ha chiarito che per gli immobili non agevolabili occorre pagare la imposta minima complessiva di euro 1.100

4. Imposta di bollo, tributi speciali catastali e tassa ipotecaria

La circolare n. 12/E ha chiarito che **per gli atti a registro l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e la tassa ipotecaria** (Euro 230,00 + Euro 90,00), non sono dovuti.

Invece per gli atti **IVA** continuano a essere dovuti bollo e tributi speciali catastali e tassa (totale 320 euro).

5. Preliminare

La nuova normativa si riferisce agli atti traslativi a titolo oneroso traslativi, ma non prende in considerazione i relativi contratti preliminari.

Occorre quindi domandarsi se questi restino soggetti sia all'imposta di registro fissa (200 euro) sia all'imposta di registro sulla caparra (0,50%) e/o sull'acconto (3%), o se queste siano per logica abrogate.

Se l'imposta di registro fissa pare, nel silenzio della norma, dovuta (è infatti un c.d. imposta d'atto), **qualche dubbio** potrebbe porsi per il registro da pagare sulla caparra e sull'acconto, più che altro per una questione di *ratio* dell'agevolazione (che senso avrebbe agevolare da una parte ma prendere dall'altra?!).

La circolare ha chiarito che al momento del preliminare le imposte vanno versate, ma successivamente in presenza delle condizioni di legge, è possibile recuperare l'imposta proporzionale versata relativamente ad acconti e caparra, atteso che l'acquirente non avrà modo di scomputare alcuna imposta dall'acquisto definitivo, esente ai sensi dell'articolo 64 in commento.

A tal fine, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, può, quindi, essere presentata formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra in forza dell'articolo 77 del TUR.

Va precisato però che normalmente gli importi pagati a titolo di registro per la caparra/acconto vengono detratti dall'imposta di registro da pagarsi in sede di contratto di compravendita (se capiente). Per gli importi pagati in eccedenza (questo può avvenire quando l'imposta di registro calcolata sul c.d. prezzo-valore sia inferiore a quella già pagata sulle somme versate a titolo di caparra/acconto) si può chiedere il rimborso entro il termine di decadenza di 3 anni dalla registrazione del definitivo.

6. Acquisto di immobile a seguito di provvedimento giudiziale

Le agevolazioni previste dall'art. 64 di cui trattasi trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale.

Ciò in coerenza con quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'agevolazione "prima casa", la cui applicazione può essere chiesta "anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale". È necessario che la richiesta di agevolazioni risulti già in sede di provvedimento del Giudice.

Per maggiori approfondimenti e dubbi si consiglia pertanto di consultare il proprio Notaio di fiducia

UPPI chiede attenzione per le piccole proprietà

A Modena l'assemblea nazionale dell'Unione dei Piccoli Proprietari immobiliari, due giorni di confronto e discussione sui temi generali e specifici della categoria

Tra superbonus e fiscalità, tra questioni di carattere generale e temi specifici, sono stati due giorni di lavoro intensi per l'assemblea nazionale di UPPI che si è tenuta a Modena, presso il PHI Hotel Canalgrande, ai primi di ottobre. Particolarmente intensa si è rivelata la prima giornata di lavori, il 7 ottobre, che è stata aperta dai saluti del presidente della Provincia di Modena, Gian Domenico Tomei, del sindaco di Modena, Gian Carlo Muzzarelli, del Segretario Regionale SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) Eugenia Cella, del Presi-

dente FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) Modena, Alberto Bignardi, e del vicepresidente di CNA Modena, Alessandro Amati.

Saluti non solo formali, ognuno degli intervenuti, infatti, ha affrontato dal suo punto di vista i temi specifici della piccola proprietà immobiliare. In particolare gli amministratori si sono soffermati sulla questione della disponibilità degli alloggi, quindi sul consumo di territorio e anche sulla necessità di trovare equilibrio rispetto alla tutela dei diritti di tutti: chi cerca casa, chi

vive in affitto e chi mette a disposizione una sua proprietà per rispondere anche a esigenze di natura sociale.

Il Convegno è stato moderato dall'avvocato Ladislao Kowalsky, vicepresidente nazionale e coordinatore del Centro Studi Giuridici UPPI, e presieduto dall'avvocato Silvio Barbiero, presidente nazionale vicario, dall'avvocato Fabio Pucci, segretario generale, e dall'avvocato Nerio Marino, presidente UPPI International, nonché dall'avvocato Lorenzo Cottignoli, presidente Uppi della sede provinciale di Modena.



Maurizio Malavolta

Giornalista





Sono intervenuti come relatori i principali esperti dell'Unione: l'ing. Paolo Morini, presidente della Commissione Urbanistica Nazionale UPPI, in materia di Superbonus, l'avv. Marco Gaito, membro del Centro Studi Giuridici di UPPI sul tema delle criticità derivanti dall'applicazione del Decreto Semplificazioni alle attestazioni di rispondenza ai contratti di locazione a canone concordato, l'avv. prof. Pier Filippo Giuggioli, componente del Centro Studi Giuridici UPPI sul tema delle conseguenze sui contratti di locazione di eventi quali guerra, covid e sanzioni, il dott. Jean-Claude Mochet, presidente della Commissione Fiscale Nazionale UPPI sulle politiche fiscali sulla casa nell'agenda del nuovo governo, nonché il notaio Angelo Sommariva, in materia di agevolazioni per i giovani under 36 per l'acquisto della prima casa.

UPPI, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, è il sindacato apartitico che associa e assiste tutti coloro, siano essi anche società, enti e soggetti privati, che senza distinzione di condizioni personali, sociali, d'opinioni, di

credo politico e appartenenza a partiti politici, intendono organizzarsi al fine di vedere tutelata e garantita la proprietà immobiliare e al fine di vedere favorito l'accesso del risparmio alla proprietà della casa, degli immobili destinati allo svolgimento delle attività lavorative e dei fondi rustici.

Il sindacato, che non ha fini di lucro, ha lo scopo di tutelare e rappresentare in ogni sede a qualsiasi livello gli interessi economici e morali della proprietà edilizia, agraria e dell'istituto condominiale; tutelare e rappresentare i proprietari immobiliari quali utenti e consumatori degli immobili e dei servizi che si riferiscono al patrimonio immobiliare; assistere i proprietari in tutte le questioni di carattere sindacale, giuridico, sociale, amministrativo, tributario, fiscale, contrattualistico, tecnico, Quindi promuovere ogni attività di studio e ricerca a carattere sociale, giuridico, tecnico, scientifico, economico e statistico inerente ai problemi della conservazione e dello sviluppo della proprietà immobiliare,

della gestione e dell'uso del territorio e dell'ambiente; adoperarsi per conseguire, con ogni opportuna azione presso il governo centrale e periferico e presso gli enti locali, la massima accessibilità alla proprietà della casa, degli immobili dove si svolge la propria attività lavorativa e della proprietà rustica.

Inoltre, tra le altre finalità di UPPI, per altro ribadite anche a Modena, ci sono la promozione di opportune azioni a difesa del territorio e a tutela delle esigenze di vivibilità dei centri urbani; la predisposizione di rapporti di collaborazione con organizzazioni i cui scopi risultino affini e comunque convergenti con i propri; opera di propaganda e informazione in relazione ai suddetti scopi sociali; la stipula di contratti e accordi anche a carattere vertenziale con altre organizzazioni nell'interesse della categoria rappresentata.

Un sindacato di categoria, quindi, impegnato nella tutela degli interessi dei propri associati, ma proprio per questo attento al contesto sociale ed economico generale.

Aumento costo del gas metano e dell'energia elettrica

Lettera circolare ai nostri condomini



Pierluigi D'Angelo

Socio Fondatore UPPI - Consigliere Nazionale a vita ANACI

In questi giorni gli amministratori condominiali stanno ultimando le assemblee con all'ordine del giorno l'approvazione dei consuntivi della passata gestione; durante le stesse viene rimarcato dai partecipanti il disagio per l'aumento del costo energetico previsto in tutto il paese.

È proprio per questo motivo che chiediamo ai condomini e agli inquilini di leggere attentamente quanto si va a proporre per contenere i notevoli aumenti che vi saranno nel corrente esercizio e che faranno lievitare, sensibilmente, i costi di riscaldamento, acqua calda e servizi con l'utilizzo della corrente elettrica:

Riscaldamento ed acqua calda

- Da parte nostra abbiamo raccomandato ai manutentori un sovente controllo periodico delle centrali termiche per togliere i residui della combustione eliminando incrostazioni, verificando continuamente il funzionamento delle sonde esterne e delle varie apparecchiature elettriche ed elettroniche.
- A Voi condomini ed inquilini ricordiamo l'importanza di evitare gli sprechi del passato nella gestione delle unità immobiliari aprendo, per non più di dieci minuti, le finestre per il ricambio dell'aria nelle

ore più calde e, contestualmente, chiudendo le valvole termostatiche, e la notte tenendo chiuse, per ulteriore difesa, persiane e avvolgibili; verificare, altresì, che fra la porta di casa e le finestre non si creino correnti fredde, applicando i vari para-spifferi in commercio o provvedendo alla loro sostituzione, usufruendo dei bonus fiscali.

Per quanto riguarda gli oneri di funzionamento interno tenere aperte (consigliata la tacca numero tre) le valvole termostatiche solo nelle ore e nei vani utilizzati, cercando di non superare i 19 gradi interni (qualche maglione in più non guasta e non costa) e chiudendo le porte dei vani non scaldati.

Chi è interessato può ricorrere alla domotica che consente di accendere e spegnere i radiatori via telefono cellulare.

Un ulteriore consiglio, anzi un invito, è quello di non mettere sui caloriferi panni ad asciugare perché ostacolano la diffusione del calore; ad abbondanza, consigliamo di inserire pannelli riflettenti il calore (va bene anche la carta stagnola) tra parete esterna e termosifone. Le tende in prossimità dei radiatori devono essere aperte perché chiuse ostacolano la diffusione del calore.

Per l'acqua calda centralizzata, che non ci stancheremo mai di consigliarvi di abbandonare, per non scaldare e

pagare l'acqua di continuo ricircolo, passando al sistema autonomo con scaldabagno elettrico o a gas o a piccoli pannelli solari (anche se con qualche costo che ammortizzerete presto), è importante ridurre gli sprechi ai quali ci siamo, purtroppo, abituati tenendo i rubinetti aperti solo per il tempo necessario di utilizzo, velocizzando anche l'utilizzo della doccia. Inoltre, laddove è presente il ricircolo, si consiglia di spegnere la pompa nelle ore notturne (dalle 23 alle 6) per limitare le forti dispersioni notturne.

Elettricità

Al fine di compensare in parte gli elevati costi dell'energia elettrica ci stiamo attivando per facilitare l'adesione alle Comunità Energetiche (CER) di prossima regolamentazione (si prevede agli inizi del 2023). A tal fine diventa importante poter disporre in modo organizzato dei dati dei condomini per facilitare la progettazione delle CER e pertanto consigliamo l'adesione preventiva alla piattaforma del Catasto Energetico che permetterà in futuro la riduzione dei costi necessari alla definizione delle CER, con un contributo ventennale da parte dello stato.

Impiantistica

- Utilizzare, solo per il tempo necessario, l'ascensore e, se la salute lo consente, scendete le scale a piedi; ove vi sono cancellate e/o serrande per l'accesso alle auto, per transitare, aprite esclusivamente il cancello pedonale.
- Dotare l'illuminazione del vano scale di lampade a led e prevederne l'accensione tramite sensori e temporizzatori
- Abolire le autoclavi e, per avere la pressione, passare all'acqua diretta.
- Usare la lavatrice a pieno carico ed a bassa temperatura ed utilizzare la lavastoviglie con il programma ECO.





Stefano Sabatini

Notaio - UPPI Ancona

L'accettazione tacita dell'eredità



A molti sarà successo, andando a vendere un bene immobile pervenuto per successione mortis causa, di sentirsi richiedere l'accettazione dell'eredità o di dover far presentare al Notaio incaricato della stipula la nota della stessa in concomitanza con la nota di trascrizione della vendita. Vediamo quindi di far luce su questo problema che ci affligge in verità da non moltissimi anni.

L'accettazione tacita di eredità si ha quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone la sua volontà di accettare l'eredità e che non avrebbe diritto di compiere se non nella qualità di erede: ciò significa che qualsiasi atto il chiamato abbia a compiere 'sentendosi' successore del defunto o qualsiasi comportamento od anche qualsiasi atto incompatibile con la volontà di rinunciare o che sia concludente e significativo della volontà di accettare, lo fa diventare erede; ne consegue che, mentre sono inidonei allo scopo gli atti di natura meramente fiscale, come la

denuncia di successione, l'accettazione tacita può essere desunta dal compimento di atti che siano al contempo fiscali e civili, come la voltura catastale, che – secondo la Cassazione – rileva non solo dal punto di vista tributario, ma anche da quello civile.

Per l'art. 2648 c.c. prescrive la trascrizione dell'accettazione della eredità che importi acquisto di diritti reali immobiliari o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto. Tale trascrizione non ha la funzione di dirimere il conflitto in caso di pluralità di acquisti, ma rispetta il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. e tuttavia svolge una funzione fondamentale in caso di esercizio dell'azione di petizione dell'eredità da parte dell'erede effettivo contro l'erede apparente, perché blocca l'azione nei confronti degli aventi causa dall'erede apparente che siano in buona fede (art. 534 c.c.).

Posto quindi che la trascrizione

dell'accettazione della eredità sia fondamentale, la domanda che il venditore di un immobile pervenuto per successione si pone è "ma se ho presentato la denuncia fiscale di successione, pagando le relative imposte e l'Agenzia delle Entrate l'ha trascritta, perché ora mi si chiede di 'ripetere' la trascrizione?" La risposta sembra semplice, ma di fatto non sempre è compresa facilmente: la denuncia di successione ha rilevanza meramente fiscale e non comporta alcuna accettazione dell'eredità, tanto che può essere sottoscritta e presentata anche da uno solo dei chiamati all'eredità e la sua trascrizione non ha alcun valore ai fini della continuità delle trascrizioni trattandosi di una formalità imposta dalla legge fiscale, che attua una pubblicità notizia circa la presentazione di tale dichiarazione, ma non comporta pubblicità dell'acquisto ereditario, come precisa la stessa norma fiscale.

La Cassazione ha tuttavia riconosciuto alla voltura catastale una valenza di accettazione, ma è difficile aderire a questa tesi, posto che la voltura viene eseguita sulla stessa denuncia

risponderà nei confronti dell'acquirente, anche per quanto riguarda la mancata continuità delle trascrizioni. L'acquirente, nell'ambito della propria autonomia negoziale, può certamen-

assumere la qualità di erede.

Qualora vi siano più successioni nel ventennio, occorre eseguire la trascrizione dell'accettazione dell'eredità per tutti i defunti.

Spesso accade che il titolo di provenienza di un immobile sia costituito da un atto che ha comportato accettazione tacita dell'eredità, ma il Notaio che lo ha ricevuto non ha proceduto ad effettuare la trascrizione dell'accettazione tacita: il Notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto che determina l'acquisto per causa di morte, dovrebbe procedere immediatamente ad eseguirne la trascrizione incorrendo in responsabilità disciplinare e civile, per gli eventuali danni, laddove si rifiutasse, ma la trascrizione può essere presentata anche dal secondo notaio, in luogo e vece del primo notaio così sanando eventuali dissidi. Il problema è l'assunzione dei costi a carico dell'ignaro acquirente oggi venditore....

Quando, dunque, si acquista un immobile, è bene fare attenzione: se la provenienza dell'attuale venditore è una successione mortis causa da meno di venti anni, si deve richiedere la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, evitando di farsi convincere che solo Notai pignoli o estremamente rigorosi la richiedono, ma che, in fondo, non è poi così necessaria. Peraltro, la Commissione del Triveneto ha affermato che in caso di diretta provenienza successoria il Notaio è tenuto a trascrivere l'accettazione della intervenuta accettazione tacita di eredità anche decorsi 20 anni dall'apertura della successione in quanto non sempre è possibile avere la certezza circa l'insussistenza di eventuali cause di sospensione o interruzione dei termini dell'usucapione ovvero circa l'esistenza di parenti a seguito di filiazione fuori dal matrimonio che siano ancora in termini per l'accettazione di eredità e per il conseguente esperimento dell'azione di petizione di eredità.

Ciò che al momento può sembrare un problema banale, può creare seri problemi e danni notevoli in futuro.



di successione, ancorché sottoscritta da uno solo dei chiamati e a favore di chi probabilmente neanche l'ha mai esaminata, né richiesta.

Va chiarito che con l'accettazione dell'eredità si evitano conflitti tra acquirente ed eredi del venditore, per cui sembra evidente che la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità equivale ad un peso (al pari di un'ipoteca o di un privilegio) per l'immobile, esponendolo alla potenziale petizione da parte dell'erede effettivo: il Notaio ha quindi l'obbligo, nello svolgimento della sua attività professionale, di darne menzione sia nell'atto, sia nelle relazioni preliminari e definitive dei mutui unitamente alle formalità pregiudizievoli ed ha l'obbligo professionale di effettuare la trascrizione dell'acquisto a causa di morte. In mancanza e cioè qualora non avesse fornito le dovute informazioni sulle conseguenze della mancata trascrizione o non avesse ricevuto espressa dispensa ad effettuarla, ne

te dispensare il notaio dall'effettuare la trascrizione dell'acquisto a titolo di erede, riconoscendosi edotto dal Notaio delle conseguenze che detta dispensa può provocare, esattamente come può acquistare un bene ipotecato o pignorato e di ciò il Notaio farà menzione nel corpo dell'atto.

È irrilevante l'ordine con cui le due trascrizioni sono presentate: la trascrizione dell'accettazione tacita può essere presentata anche successivamente a quella della vendita, perché l'avvenuta trascrizione anche successiva salda ugualmente la continuità delle trascrizioni.

Quando solo alcuni degli eredi dispongono dei propri diritti di proprietà a favore degli altri eredi, la trascrizione dell'accettazione tacita può essere compiuta solo per gli eredi alienanti, non anche per gli eredi acquirenti, poiché questi stanno acquistando beni ereditari, ma non stanno compiendo atti di disposizione che possa far ritenere la loro volontà di



Nessuna approvazione dall'assemblea condominiale, nessun cappotto termico



Andrea Pangrazi

Avvocato - Consulente UPPI Ancona

Rigettata la richiesta, da parte di due comproprietari di un immobile, di porre in essere le opere di risanamento e di costruzione del "cappotto termico" della loro futura abitazione, a causa del mancato assenso da parte dell'assemblea condominiale

Trib. Firenze, sez. II, sent., 16 giugno 2022, n. 1842

Il Tribunale di Firenze ha avuto modo di esprimersi su una controversia inerente la richiesta, da parte di due comproprietari di un immobile, di porre in essere le opere di risanamento e di costruzione del cappotto termico della loro futura abitazione, di accedere alla terrazza di proprietà della società convenuta (da cui hanno acquistato l'appartamento in questione e con la quale avevano stipulato un contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori necessari al completamento della ristrutturazione), al fine di consentire il

cit. intervento di restauro conservativo dell'intonaco dei parametri murari, per poter eliminare alcune infiltrazioni d'acqua e poter raggiungere i requisiti minimi di isolamento previsti dal d.lgs. n. 192/2015, oltre alla richiesta di risarcimento danni.

Le doglianze attoree, però, sono infondate.

Secondo il Tribunale «gli interventi sulle pareti condominiali devono inquadarsi nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1120 c.c.» in quanto volti a «migliorare la salubrità degli edifici o per il contenimento del consumo energetico». Ne consegue che le opere richieste possono essere deliberate «sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al Condominio ed almeno la metà del valore dell'edificio».

Nel caso di specie, si tratta, quindi, di interventi che «interessano parti co-

muni dell'edificio condominiale, come individuate dall'art. 1117 c.c.» e che non sono stati approvati dal Condominio.

In parte motiva il Tribunale fiorentino decreta pertanto che (...) *ne discende l'insussistenza del diritto degli attori, in assenza della necessaria preventiva delibera di approvazione condominiale, all'esecuzione degli interventi di esecuzione del cappotto termico sulle pareti condominiali dell'edificio e, conseguentemente, ad accedere alla terrazza di proprietà della società convenuta per l'esecuzione degli stessi.*

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, e di CTU, già liquidate, seguono la soccombenza. P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

RIGETTA la domanda.

Condanna la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in € // per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00 % per spese generali.

Pone definitivamente a carico esclusivo della parte attrice le spese della CTU, già liquidate.



Pensare ai nipoti

Un mio insegnante di matematica e fisica, all'ultimo anno del liceo classico, andato in pensione, negli anni 70/80 si dedicò alla politica e con una lista civica fu eletto consigliere comunale a Savona. Questa persona che purtroppo non è più con noi, diceva spesso che un buon politico doveva saper pensare ai nipoti, ma pochi riuscivano a capirlo. Voleva dire solo che i nostri politici pensano alla gestione del presente e raramente al futuro e, così facendo, dimenticano i nipoti che rappresentano il domani.

Per esempio, se oggi riflettiamo sul problema siccità che insidia anche l'Italia, capiamo che di politici che non pensano ai nipoti, purtroppo, ne abbiamo avuti a bizzeffe. Perché già cinquant'anni fa si sarebbe dovuto essere previdenti e costruire invasi artificiali, scegliere culture agricole meno esigenti, recuperare le acque reflue ed ottimizzare l'uso domestico dell'acqua. Invece, anche recentemente, s'è visto il bonus facciate al 90%, monopattini ovunque, bonus vacanze, banchi scolastici con rotelle, navigator inutili e pure, a livello sovranazionale, opere ciclopiche come il gasdotto proveniente dalla Russia. Ma neppure siamo stati capaci di sfruttare pienamente il sole che è abbondante e disponibile, anche in Italia.

Riflettiamo ora sul PIANO CASA REGIONALE, della Liguria, approvato undici anni fa. Scopriremo che tale strumento già comportava un premio in cubatura per chi, ristrutturando senza costruire nuovi edifici, realizzava opere come: serbatoi di riserva per le acque piovane, impianti fotovoltaici ed altre migliorie ambientali. Sicché attraverso una semplice legge regionale, tanti liguri, quasi senza accorgersi, sono diventati un po' meno dipendenti dal



Franco Fenoglio
Presidente UPPI Savona



punto di vista energetico e si sono pure procurati una certa scorta idrica per i momenti di siccità divenuti usuali con i mutamenti climatici. Ebbene l'idea di inserire tali proposte, di tipo ambientale, nel piano regionale, che era di natura semplicemente urbanistica, venne a chi firma questo articolo, il quale, poi con l'indispensabile appoggio degli altri pre-

sidenti UPPI di Genova, Imperia e La Spezia, andò a Genova a proporle ed illustrare quelle idee a chi, allora, era assessore regionale all'urbanistica. Così, in quella occasione, qualcuno pensò ai nipoti.

VEDERE ANCHE SU INTERNET: il piano invasi per l'Italia (Coldiretti e Anbi) pronto da 4 anni ed ignorato dalla politica.



Un caloroso ringraziamento!

Durante l'Assemblea Nazionale svoltasi a Modena è emerso un vivo ringraziamento, da parte di tutti i presenti, ai fondatori dell'UPPI nelle persone di Nerio Marino, Gilberto Baldazzi e Pierluigi D'Angelo, sono seguiti anche ringraziamenti ai cosiddetti "anziani", ma sempre validi, Giacomo Carini, Serafino Fiocchi e Pippo Mannino.

Sono stati poi ricordati puntualmen-

te tutti i Presidenti Nazionali che si sono succeduti dal 1974 in poi: Nerio Marino, Gilberto Baldazzi, Paolo Giuglioli, Maurizio Barbiero, Giacomo Carini e Gabriele Bruyère.

Sono state ricordate anche con una certa emozione tutte le battaglie condotte e vinte dal 1978 con la legge dell'equo canone, i patti in deroga, la legge 431/98, l'ultimo condono edilizio, il riconoscimento dell'UPPI relati-

vamente alle attestazioni, la legge sul condominio e quella sul Catasto.

Alla conclusione dell'Assemblea per tutti i Dirigenti sopra nominati e per tutti quelli che hanno partecipato, vi è stata una affettuosa e partecipata ovazione non solo per l'amicizia consolidata, ma soprattutto per le aspettative e le relative soluzioni che il popolo dell'UPPI si aspetta dalla nuova Dirigenza.



Gilberto Baldazzi



Pierluigi d'Angelo



Nerio Marino

Villa Altieri

Villa Altieri, una delle sedi istituzionali della Città metropolitana di Roma Capitale, è stata oggetto di un importante ed impegnativo intervento di recupero e riqualificazione funzionale, intrapreso a partire dal 2009 dalla Provincia di Roma, e finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro culturale polifunzionale, denominato "Palazzo della Cultura e della Memoria Storica". La struttura, che si propone di offrire spazi espositivi e servizi culturali e museali diversificati, ospita la Biblioteca istituzionale della Città Metropolitana

di Roma Capitale e l'Archivio Storico, il Centro di Studi per la ricerca letteraria, linguistica e filologica "Pio Rajna", con la sua Biblioteca Storica Dantesca, nonché, nell'area musealizzata della Loggia del piano terra e nei giardini adiacenti, quanto resta dell'originaria "Collezione archeologica" e di apparato che decorava la Villa. Dal suggestivo pavimento vetrato della Loggia è possibile anche visionare i livelli archeologici sottostanti, mentre ulteriori strutture antiche sono visibili all'interno del comprensorio. Recentemente al per-

corso museale si è aggiunta la Quadrella del Novecento, allestita negli ambienti alla sinistra del foyer di ingresso, che espone importanti testimonianze della "Scuola Romana", provenienti dalla sede storica di Palazzo Valentini. La costruzione della Villa risale agli anni Sessanta-Settanta del Seicento, nel periodo di massimo splendore della famiglia Altieri, quando il cardinale Emilio Bonaventura (n. 1590) assurge al papato con il nome di Clemente X (1670-1676). All'architetto di casa Altieri Giovanni Antonio de Rossi, autore



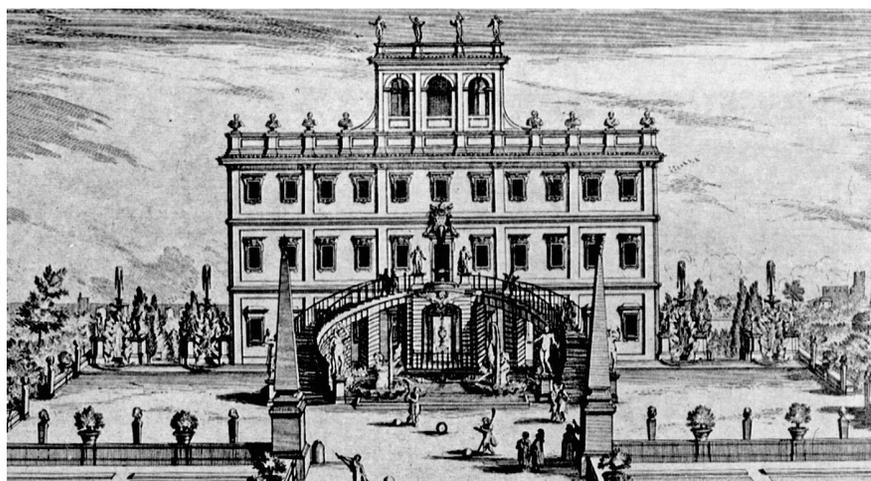
di importanti lavori di restauro e rifacimento presso il Palazzo nobiliare al Gesù, venne dato l'incarico di trasformare l'area destinata a vigneto e coltivazioni con annesso casale rustico, che la famiglia possedeva sull'Esquilino, in un'elegante residenza suburbana. Essa fu dapprima in uso del principe Gaspare Paluzzi Albertoni (1650-1720), adottato dal pontefice in occasione del matrimonio con Laura Caterina, nipote del papa e quindi dai suoi successori. Il nobile "Casino di delizie", cui si accedeva da un portale monumentale con viale sulla via Felice (oggi via di S. Croce in Gerusalemme), costituiva solo una piccola parte, la pars urbana, di un vasto comprensorio, in origine circondato da parchi e giardini con fontane-ninfei e giochi d'acqua, orti, vigneti e frutteti (pars rustica), e corredato di uno splendido Labirinto circolare di siepi di bosso, visibile ancora ai primi del Novecento, prima della sua definitiva distruzione, il cui diametro superava per estensione la lunghezza della facciata. Il peculiare impianto architettonico a "U", veniva arricchito da una caratteristica doppia rampa di scale semicircolari, concepite per mettere in diretta comunicazione il piazzale antistante la Villa con il piano nobile, il cui accesso è sormontato dallo stemma di casa Altieri, superando i dislivelli di quota tra la fronte ed il retro della struttura. Il portale di ingresso del pianterreno, anch'esso sovrastato dallo stemma nobiliare e inquadrato dai due bracci della scalinata, conduceva invece ad ambienti di servizio e alla grande Loggia del pianterreno, originariamente aperta sui tre lati, dalla quale si raggiungeva il c.d. "giardino segreto" sul retro. Tramite quest'ultimo, dotato di una fontana di forma circolare, si accedeva, ad una quota più bassa, al lungo viale a giardino digradante verso i confini della proprietà, in direzione della via Labicana. Il lato frontale della Villa venne ulteriormente impreziosita da una fontana-ninfeo con ambientazione marina, la c.d. "Fontana dei Tritoni", racchiusa entro i due bracci semicircolari della scalinata. In origine, prima della sopraelevazione tardo-ottocentesca, la facciata presentava un aspetto assai più

armonico, con i tre piani originari inquadri da agili paraste e sormontati da una snella altana a tre fornici, decorata con statue. L'ambientazione marina era richiamata anche dalla doppia serie di fontane laterali, decorate con fantasie a rocailles a guisa di ninfei. Nel momento del suo massimo splendore, tra la seconda metà del Seicento e la fine del Settecento, la Villa fu anche dotata di una ricca collezione d'opere d'arte antica, visitata dai nobili, eruditi e studiosi e quindi mèta del Grand Tour. I giardini e i viali della Villa, come an-

splendore, con il ricco apparato decorativo costituito da opere d'arte antica e da sculture realizzate appositamente. La Villa, agli inizi dell'Ottocento, ancora mèta di studiosi ed eruditi per il suo cospicuo patrimonio di antichità, fu alienata dalla famiglia Altieri nel 1858, per poi passare, dopo alterne vicende, nelle proprietà del card. Xavier De Merode (1862) e quindi dei suoi eredi (1874), ed essere destinata a subire numerosi rimaneggiamenti che ne hanno stravolto l'impianto architettonico originario (sopraelevazione di

Claudio Noviello

Archeologo Città Metropolitana
di Roma Capitale



che la Loggia e le stanze del piano nobile e l'Altana con la balaustra di coronamento, erano ornati di statue, busti antichi e moderni, bassorilievi, sarcofagi, frammenti scultorei di varia origine e provenienza, oltre che ad una cospicua collezione epigrafica, reperti oggi in buona parte alienati o dispersi. Tra i reperti più importanti si segnalano il prezioso bassorilievo mitraico, posseduto dagli Altieri sin dal 1551 e i tre frammenti di affreschi strappati dalla tomba dei Nasoni sulla via Flaminia, uno dei quali è ricordato dal Winckelmann. Le guide del tempo e le incisioni dello Specchi (1699) e del Vasi (1761), ci mostrano il nobile Casino in tutto il suo

piano, giustapposizione di ulteriori corpi di fabbrica, ed altre ancora). Nel periodo post-unitario la struttura fu infatti dapprima concessa in locazione allo Stato Italiano, che vi stabilì un Istituto di pena femminile (fino al 1897), poi passò alle Suore Dorotee (1902), che vi istituirono un collegio per signorine (fino al 1933); quindi, divenne sede di istituti scolastici (tra i quali l'Istituto Pietro della Valle e in seguito l'IPSC Teresa Confalonieri), destinazione d'uso che si protrasse anche dopo l'acquisto della proprietà da parte della Provincia di Roma (1975), fino all'intervento di restauro che l'ha restituita finalmente alla disponibilità pubblica.





Città metropolitana
di Roma Capitale

www.cittametropolitanaroma.it



Villa Altieri
Palazzo della Cultura e
della Memoria Storica



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974



Assessorato al Patrimonio e alle Politiche abitative

In occasione del 12° Congresso Nazionale UPPI

Convegno

CASA TRA VALORI & VALORE

Venerdì 11 novembre 2022 - ore 15.00 - 18.30

VILLA ALTIERI

Viale Manzoni, 47 – Roma

Ore 15.00	Registrazione partecipanti
Ore 15.15	Interventi di saluto Saluti delle Autorità On. Mariano Angelucci – Consigliere Metropolitan Roma Capitale e Consigliere Comunale Roma Capitale On. Alberto Gusmeroli – Vicepresidente VI Commissione Finanze della Camera dei Deputati XVIII legislatura Sen. Guido Castelli Dott.ssa Francesca Grimaldi – Moderatrice Geom. Angelo De Nicola – Presidente UPPI Roma Avv. Silvio Barbiero – Presidente Nazionale Vicario UPPI Avv. Fabio Pucci – Segretario Generale UPPI Avv. Nerio Marino – Presidente UPPI International
Ore 16.00	Arch. Alberto Marchiori – Consigliere CESE, Comitato Economico e Sociale Europeo, esperto sul tema della rigenerazione urbana La rigenerazione urbana alla luce delle moderne esigenze
Ore 16.15	Dott. Roberto Triola – Già Presidente di Sezione della Corte di Cassazione Il problema dell'uso esclusivo di parti comuni nel condominio
Ore 16.30	Dott. Maurizio Pezzetta – Vice Presidente Vicario Fimaa Italia - Confcommercio Il mercato immobiliare e le locazioni commerciali
Ore 16.45	Avv. Marco Gaito – Membro Centro Studi Giuridici UPPI Conferma del sistema delle attestazioni dei contratti agevolati dopo l'art. 7 decreto semplificazioni. Indicazioni in fatto ed in diritto dopo quattro anni dall'entrata in vigore dell'istituto
Ore 17.00	Avv. Ladislao Kowalski – Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI Le Comunità Energetiche Rinnovabili, gli adempimenti ed oneri condominiali
Ore 17.15	Ing. Paolo Morini – Presidente Commissione Urbanistica Nazionale UPPI Superbonus 110 riqualificazione energetica dei fabbricati: quali prospettive?
Ore 17.30	Dr. Jean-Claude Mochet – Presidente Commissione Fiscale Nazionale UPPI Tra revisione catastale e direttive U.E. sull'efficientamento energetico: ricadute sul valore del patrimonio immobiliare italiano e sui valori degli italiani
Ore 17.45	Ing. Luca Tocci – Consigliere Nazionale e Direttore Centro Studi Federgeometri Proposta legislativa di una particolare regolarizzazione urbanistica
Ore 18.00	Opinioni a confronto
Ore 18.30	Conclusione dei lavori