



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

U P P I

MAGAZINE

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 2 Novembre 2023

# Sommario

- 3 **“Hanno scritto per noi”**
- 4 **Editoriale del Presidente Nazionale**  
di Fabio Pucci
- 6 **Le proposte fiscali dell’U.P.P.I.**  
Presentate in parlamento  
di Jean-Claude Mochet
- 8 **Rinasce la contrapposizione  
fra inquilini e proprietari?**  
di Gilberto Baldazzi
- 9 **Cedolare secca al 10%  
per i contratti di locazione  
a canone concordato nei Comuni  
dichiarati in stato di emergenza  
per calamità naturale**  
di Silvio Barbiero
- 10 **Pannelli fotovoltaici per la singola  
unità condominiale**  
di Ladislao Kowalski
- 12 **Arrivano ai parlamentari le proposte  
dell’UPPI su fisco e casa**  
di Saverio Fossati
- 17 **Il diritto del conduttore alla convocazione  
nell’assemblea condominiale**  
di Marco Gaito
- 19 **Anche i condomini hanno  
una deontologia da osservare**  
di Pierluigi D’Angelo
- 20 **Il sequestro strumento di tutela  
della proprietà immobiliare**  
di Claudia Caruso e Gaetano Fiamma
- 22 **Agevolazione prima casa  
per gli espatriati all’estero**  
di Stefano Sabatini

## UPPI Magazine N° 2/2023



Direttore responsabile: Gilberto Baldazzi  
Proprietà e redazione: UPPI NAZIONALE – Corso d’Italia, 11 – 00198 Roma  
Coordinamento editoriale: Jean-Claude Mochet e Alessandra Boccia  
Stampa: Tipografia Pesando di Aosta

Questo numero è stato chiuso il 15/11/2023

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

# “Hanno scritto per noi”



**Fabio Pucci**  
Avvocato  
Presidente Nazionale UPPI



**Jean-Claude Mochet**  
Commercialista  
Segretario Generale UPPI



**Gilberto Baldazzi**  
Commercialista  
Direttore Magazine UPPI  
Coordinatore Generale Nazionale



**Silvio Barbiero**  
Avvocato  
Presidente Nazionale  
Vicario



**Ladislao Kowalski**  
Avvocato  
Coordinatore Centro Studi  
Giuridici UPPI



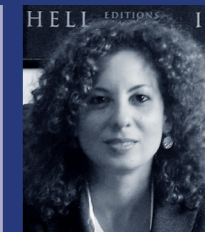
**Saverio Fossati**  
Giornalista



**Marco Gaito**  
Avvocato  
Membro Centro  
Studi Giuridici UPPI



**Pierluigi D’Angelo**  
Ragioniere  
Coordinatore  
Interregionale UPPI



**Claudia Caruso**  
Avvocato  
UPPI Catania



**Gaetano Fiamma**  
Avvocato  
UPPI Catania



**Stefano Sabatini**  
Notaio in Ancona

# Editoriale del Presidente Nazionale



**Avv. Fabio Pucci**  
Presidente Nazionale

È passato un anno dalla mia elezione a Presidente ed è per questo che mi sento in dovere di stilare un bilancio o meglio riflettere, come nel canto Natale di Charles Dickens, su ciò che è stato e a ciò che sarà, magari come diceva l'interprete del racconto, di aggiustare il tiro.

Prima di entrare nell'argomento, o meglio negli argomenti, non posso esimermi dallo scrivere ciò che sta succedendo nel mondo e le preoccupazioni che tali accadimenti stanno infondendo nella gente.

Si sperava che dopo la Seconda guerra mondiale i conflitti tra nazioni fossero diventati

utopia, appartenessero ad un passato morto e sepolto, ma purtroppo oggi la realtà ci dice cose diverse.

Guerre inutili, insensate, che producono solo morti.

Ha ragione Papa Francesco quando dice "ogni guerra è una sconfitta".

Dal mio piccolo, ma dal profondo del cuore, e per quanto possa valere, approfittando di questa rivista, vorrei mandare un messaggio ai potenti: fermate queste guerre, rinsavite tutti, la fratellanza tra i popoli è il motore per far stare in armonia l'unico mondo che ci ospita, diversamente è solo caos e distruzione.

Ma veniamo a noi, cari Colleghi e Colleghe, cari dottori e dottoresse, l'UPPI ha ricoperto un ruolo significativo, tutti vi sarete accorti del grande lavoro che si è svolto, riunioni, convegni, tavoli di concertazioni, conferenze stampa, contatti diretti con politici, ministri e rappresentanti istituzionali.

Ovviamente non riporto date

e contenuti degli incontri perché facilmente reperibili sul nostro sito.

Ma qualche segnale apparentemente di poco conto, ci deve sempre vedere pronti e vigili sulle problematiche e le relative conseguenze.

Nel particolare mi riferisco all'ultimo, ennesimo e ingiustificato balzello imposte con le cosiddette locazioni brevi.

Passare da una cedolare secca dal 21% al 26% non è cosa da poco, anche perché soprattutto senza senso.

Sono reduce da un interessante convegno tenutosi a Venezia dove però la figura del piccolo proprietario, anche se con modi cortesi e gentili, risulta sempre come uno speculatore, quando dice bene, per finire nell'evasione fiscale.

La considerazione che nasce spontanea è che per favorire certi provvedimenti si crea un allarmismo infondato.

Mi spiego meglio, per affossare i cosiddetti affitti brevi, favorendo, forse inconsape-

volmente, gli albergatori, si è iniziato a propagare una notizia inesatta e cioè che i centri storici si sarebbero svuotati per le esose richieste formulate dai piccoli proprietari.

Niente è più falso. I centri storici, specialmente quelli delle città d'arte, si sono spopolati per una serie di eventi che nulla hanno a che fare con la piccola proprietà.

Nella realtà si sono svuotati per il cambiamento demografico, per lo sviluppo nella periferia della cosiddetta edilizia residenziale, molto più comoda, per il decentramento dei negozi di artigiani dovuto ai cambiamenti nei modelli di consumo, l'aumento degli acquisti on line e dei centri commerciali sub urbani ha fatto sì che numerosi negozi di artigiani venissero trasferiti in altre zone e quindi non è per un aumento dei prezzi sulle locazioni chiesti dai piccoli proprietari.

Aggiungo ancora che nei cen-

tri storici, di 109 capoluoghi di provincia vive il 2,5% della popolazione, pari ad un milione e mezzo di persone, il 3,8 di stranieri e il 2,9 di famiglie italiane. Non solo ma in 3.340 Comuni le seconde case superano il 20% del totale degli immobili residenziali. L'allarme non c'è ed allora ci si domanda perché il piccolo proprietario non può affittare al meglio i suoi immobili e ad alcune piattaforme internazionali glielo consentono.

E soprattutto perché il piccolo proprietario per decreto legge contravvenendo ai dettami costituzionali e civilistici, deve diventare imprenditore con requisiti che costituiscono le caratteristiche di un'impresa, ma che certamente non gli appartengono e cioè: l'attività produttiva, l'organizzazione, l'economicità, la professionalità. Perché tutto questo? Per giustificare un aumento di tasse sulla casa. Vorrei tanto parlare del superbonus 110, che darà tanti problemi tra

qualche anno, dei mutui che corrono, delle nostre richieste avanzate sulla riforma fiscale, sulle tasse e su tutti gli argomenti che ci ha visto in questo anno veri e propri protagonisti ma dobbiamo essere pronti a fare di più e mi riferisco soprattutto alle delegazioni alle quali è stato conferito un ruolo importante, gli accordi territoriali ne sono la prova e soprattutto al funzionamento ai massimi livelli a cui le nostre sedi debbono ambire.

Siamo un sindacato importante, riconosciuto dalle istituzioni, non lo dovete dimenticare.

Gli interessi che tuteliamo sono un onere ed un onore a cui dobbiamo rispondere con alta professionalità e voglio dirvi una cosa: in questa squadra si combatte per un centimetro, ci massacrano di fatica noi stessi e tutti quelli intorno a noi. Questo vuol dire essere una squadra, è l'UPPI ragazzi, è tutto qui.

Allora, che cosa volete fare?

# Presentate in Parlamento le proposte fiscali dell'U.P.P.I.



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

Le principali proposte riguardanti un fisco sulla casa semplificato, equo e sostenibile, che l'U.P.P.I. ha portato a conoscenza del mondo parlamentare, nel corso della conferenza stampa, organizzata in Senato lo scorso 24 ottobre e dell'audizione, che si è svolta dinanzi alle Commissioni congiunte bilancio di Camera e Senato lo scorso 10 novembre 2023, sono state in sintesi:

- l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo. 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;

- 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 ubicati 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'aumento dei termini per l'opzione alla cedolare secca da parte degli eredi, in caso di decesso del proprietario, portandoli dagli attuali 30 giorni, al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi;

- la cancellazione del regime fiscale che prevede la tassazione dei canoni di locazione per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo indipendentemente 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;

- il ripristino della deduzione forfettaria IRPEF, dal 5% al 15%, sui canoni di locazione per i contratti che non hanno potuto beneficiare della cedolare secca a fronte dell'aumento dei costi per le manutenzioni ordinarie;

- 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;

- 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;

- la reintroduzione della possibilità, per i proprietari meno abbienti, 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 di 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;

- l'introduzione di una specifica agevolazione fiscale per far fronte alle esigenze di efficientamento di milioni di immobili, oggi in classe energetica E, F e G, ad esempio, un "green bonus" o un "superbonus sostenibile", mirato ai soli interventi di riqualificazione energetica degli edifici meno efficienti e, in particolare, a beneficio dei soli nuclei familiari meno abbienti, il tutto riproponendo, per queste casistiche, le opzioni per la cessione del credito o per lo

sconto in fattura;

- la detraibilità, dal reddito delle persone fisiche, dei costi sostenuti per l'attestato di prestazione energetica (APE), al fine di incentivare i proprietari a dotare i propri immobili della classe energetica, anche in vista degli obblighi di efficientamento energetico che cadranno sui proprietari immobiliari una volta recepita dal Parlamento la direttiva europea sulle case green;

- 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, ciò porterebbe a sicuri effetti negativi, poiché 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 riacquistare spinta e di giovare all'economia del Paese intero permettendo al PIL di riprendere a crescere.



# Rinasce la contrapposizione fra inquilini e proprietari?

Una riflessione sul bene casa e l'exasperazione della redditività



**Dr. Gilberto Baldazzi**

Direttore Magazine - Firenze  
Coordinatore Generale Nazionale

tato ad aspetti "tecnici" ma ho con l'occasione rilevato come il tentativo (forse anche stimolato da scopi elettorali) del sindaco di Firenze di arginare per le città a forte valenza turistica la situazione degli altissimi affitti brevi per turisti con la scomparsa della locazione "normale", stia avendo seguaci inaspettati e numerosi: la "DICOTOMIA" rinasce?

È legittimo che la proprietà tenda a conseguire significativi profitti dalla locazione ma alcune situazioni esasperate potrebbero riaprire la contrapposizione fino a determinare conseguenze controproducenti per la proprietà!

L'UPPI responsabilmente potrebbe dare indicazioni per una regolamentazione equilibrata!

Non dobbiamo temere di essere giudicati per scarsa at-

tenzione al profitto dell'investimento immobiliare nella locazione solo perché siamo attenti al problema!

Una qual forma di ripristino del mercato della locazione in capo a studenti che non reperiscono alloggi, o a nuovi nuclei familiari a mezzo di agevolazioni al proprietario addirittura fino al contributo diretto pur di ricondurre il canone offerto ai valori degli "accordi" è "cosa buona e giusta"!!

Senza tema di equivoci sulla nostra posizione fermamente rigorosa a favore della proprietà, impegniamoci tutti (io ci sono!) per giungere a una normativa responsabile... non è certo interesse dei piccoli proprietari assistere passivamente alla nuova "DICOTOMIA"... ricordata con le conseguenze dannose che potrebbero derivarne!!

Quando fondammo l'UPPI la "DICOTOMIA" che contrapponeva i proprietari rappresentati da APE-Confedilizia e gli inquilini specie dell'UNIONE INQUILINI (gli esagitati giudicando i primi fascisti e i secondi comunisti) fu da noi "SPEZZATA" con la novità dei "piccoli proprietari"... un successo!! Si riaccende la contrapposizione?

Ho di recente seguito rapporti di consulenza informale con l'amministrazione comunale richiestami per il miei trascorsi di assessore...Mi sono limi-

# Cedolare secca al 10%

per i contratti di locazione a canone concordato nei Comuni dichiarati in stato di emergenza per calamità naturale

Quando stipulano un contratto di locazione a canone concordato, proprietario e inquilino non possono decidere liberamente il canone di locazione ma hanno come limite inferiore e superiore quanto previsto per quello specifico immobile dall'Accordo territoriale sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali che rappresentano gli opposti interessi in gioco di locatori e conduttori. Proprio questa limitazione che, di fatto, condiziona l'esercizio del diritto di proprietà del locatore, motiva le agevolazioni fiscali concesse per i redditi derivanti dalle locazioni di questo tipo.

La cd. "cedolare secca", più propriamente l'imposta sostitutiva del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, è stata prevista dall'articolo 3 del DLgs. 23 del 2011 con l'aliquota ordinaria del 21% e con un'aliquota agevolata che dall'originario e poco appetibile 19% è stata progressivamente ridotta al 10%.

Questa interessante possibilità è però riservata ai contratti di locazione stipulati nei Comuni con carenze abitative e quelli con essi confinanti, nei Comuni capoluogo di provincia ed in quelli dichiarati ad alta tensione abitativa dal CIPE.

Per farla breve, nella nostra provincia, secondo l'originaria previsione legislativa, è possibile optare per la cedolare secca al 10% solamente nei comuni di Padova, Abano Terme e Selvazano Dentro.

Successivamente però l'art. 9 del DL 47/2014 ha consentito di applicare l'aliquota del 10% anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni in cui nei 5 anni antecedenti il 28 maggio 2014 sia stato dichiarato lo **stato di emergenza** per il verificarsi di eventi calamitosi o abbiano subito **eventi sismici** nell'anno 2016.

Mentre è noto che la nostra provincia non ha subito eventi sismici nell'anno 2016, probabilmente non tutti sanno che numerosi comuni del padovano sono stati dichiarati in stato di emergenza per calamità naturale nel quinquennio precedente l'entrata in vigore del DL 47/2014. Ecco quindi che, nei Comuni "calamitati" la cui amministrazione si è attivata per chiedere la stipula di un Accordo territoriale alle OO.SS. di locatori e conduttori, è possibile optare per la cedolare secca "agevolata" al 10% oltre alla riduzione del 25% dell'IMU prevista per tutti i contratti di locazione a canone concordato.

Da ultimo l'Amministrazione Comunale di Codevigo, sollecitata dai soci UPPI, ha recentemente invitato le associazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini a sottoscrivere un Accordo per le locazioni a canone concordato. Ma nella nostra provincia sarebbe possibile usufruire della cedolare secca al 10%, in cambio di un canone "concordato", in molti altri Comuni le cui amministrazioni



**Avv. Silvio Barbiero**

Presidente Nazionale  
Vicario - Padova

non conoscono questa interessante opportunità o, magari, la conoscono e temono di perdere una parte del gettito IMU.

Ed è per questo che la risposta della Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate alla nostra richiesta di Consulenza giuridica 1/2023 è di fondamentale importanza: apre infatti la possibilità di stipulare contratti a canone concordato, cedolare secca al 10% e IMU ridotta anche nei "comuni calamitati" in cui non ci sia un accordo territoriale, seguendo il percorso previsto dalla vigente normativa.

# Pannelli fotovoltaici per la singola unità condominiale

## Il diavolo fa le pentole ma non i coperchi



**Avv. Ladislao Kowalski**

Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI - Pordenone

ti comuni.

Se non modifico tali parti, installerò i miei impianti per energia rinnovabile a mio esclusivo utilizzo sulle parti comuni. Al massimo, secondo principio generale, dovrò avvertire l'amministratore ex art. 1122 cc. Si tratta, tuttavia ed in ogni caso, di mera comunicazione/notizia. Sul punto si è già espressa la Suprema Corte con la sentenza 1337 del 17/1/23 "L'installazione su parte comune di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122-bis c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo parteci-

pante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c."

Resta da capire, quindi, quante parti comuni si possano utilizzare, visto tra l'altro, che il vincolo di comunicazione, è previsto solo nel caso si rendano necessarie modifiche alle parti condominiali che vengono occupate.

**Nel primo caso, pertanto, faccio quello che voglio? (\*)** Veniamo alla seconda ipotesi che prevede, per la realizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, sempre a mio esclusivo favore, la modifica di parti comuni. In questo caso devo dare comunicazione all'amministratore precisando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. Con la comunicazione i miei obblighi si esaurirebbero.

L'assemblea, tuttavia, potrebbe prescrivere, con le maggioranze di 2/3 dei millesimi (sic!) e maggioranza di partecipanti, modalità alternative di esecuzione, imporre cautele per la stabilità, la sicurezza o il deco-

ro architettonico. Inoltre, se vi è la richiesta di qualcuno (**e se non vi è? (\*)**), provvederà a ripartire l'uso del lastrico solare e delle superfici comuni salvaguardando le destinazioni regolamentari e anche gli usi in atto di quelle parti (pertanto, se un lastrico solare è destinato a stenditoio, non potrà installare i pannelli ...).

L'assemblea, comunque, non ha potere di autorizzare o negare. Può solo imporre i limiti che abbiamo visto.

Ma **se non viene raggiunto l'impegnativo quorum (2/3 di millesimi e maggioranza di partecipanti) faccio quello che voglio? (\*)** Tale disposizione, tra l'altro, si sovrappone a quella del 1102 cc. Sul punto si veda Trib. di Gorizia 17/07/2018, n. 315 "L'art. 1122-bis c.c., introdotto ex art. 7 della L. n. 220 del 2012, concedendo la possibilità al condomino di installare pannelli fotovoltaici senza la necessità di ottenere il preventivo consenso dell'assemblea, si pone sulla falsariga di quanto disposto dall'art. 1102, comma 1, c.c., di cui la prima norma costituisce un'ipotesi applicativa. Nel caso in esame, non è stata fornita la prova del fatto che la posa dei pannelli, ad opera del condomino convenuto, ha leso il decoro architettonico dell'edificio oppure ha compromesso la stabilità o la sicurezza del fabbricato; parimenti, non si è dimostrato, a seguito di tale iniziativa, alcun pregiudizio a danno degli altri partecipanti, né alcuna alterazione della destinazione della cosa comune, posto che il tetto condominiale interessato continua ad assolvere la naturale funzione di copertura." Se è vero che la lex specialis deroga quella generale, **come combiniamo le due situa-**

**zioni? (\*)** La novella facoltizza l'assemblea a porre quei limiti che, se non deliberati, non dovrebbero potersi opporre al condomino. Il legislatore, infatti, ha reso l'intervento che qui consideriamo (installazione di pannelli fotovoltaici) molto più vincolato e riduttivo rispetto a quanto previsto dall'art. 1102 cc (innovazioni su parti comuni).

L'intervento, infatti, è vincolato alle indicazioni, approvate con maggioranza condominiale di 2/3, in relazione ad aspetti che riguardano la stabilità, la sicurezza e finanche quel indefinibile vincolo che è il decoro architettonico. Se poi i condomini non si affannano a richiedere la divisione delle superfici e sempre salve le maggioranze, **posso mettere i miei impianti dove voglio ed anche occupando la maggior parte o la totalità delle superfici condominiali? (\*)** Sul punto vi è già un primo pronunciamento del Tribunale di Napoli del 30/11/22 "La possibilità di installare in parti condominiali comuni un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili al servizio di unità immobiliare singola, prevista dall'art. 112 bis c.c., non è illimitata, non potendo tale possibilità andare a comprimere il diritto di utilizzo del bene comune da parte degli altri condomini." E se i condomini assumono quella decisione in un'epoca successiva al mio intervento, **devo smantellare la parte di impianti realizzati in eccesso rispetto all'utilizzo del bene comune oppure prevalere un principio di prevenzione per cui gli altri si dovranno accontentare di quanto possa essere rimasto? (\*)** Non meno interessante è la

questione dell'accesso alle unità immobiliari individuali. Si può accedere per la progettazione e l'esecuzione delle opere come recita l'ultimo comma della norma in esame (art. 1122 bis cc). Si tratta di una precisazione del generale principio che permette l'accesso sul fondo del vicino per curare le opere di quello proprio (art. 843 c.c.). Ma solo di accesso si parla laddove, probabilmente, il tutto sarà finalizzato al passaggio delle condutture che collegheranno gli impianti miei esclusivi, posti sulle parti comuni, alla mia unità privata. L'energia, infatti, non viaggia con modalità wireless ma solo su condotte che devono essere realizzate. Insomma una norma che, a parte una certa suggestione vista l'attualità dell'argomento, dovrebbe servire ad incrementare le energie rinnovabili. Tuttavia, attese le perplessità esposte, risulta (s)coordinata, con la proprietà condominiale. Ciò in maniera o da essere assolutamente invasiva, nel caso mi sia permesso di occupare le parti condominiali senza limite, oppure rimanendo vincolata a obblighi maggiori, modalità esecutive, cautele, stabilità, decoro architettonico, rispetto al principio già esistente. Forse, il vecchio art. 1102 cc, era già sufficiente a delineare la possibilità dell'installazione di pannelli fotovoltaici sulle parti comuni condominiali. Viene proprio da dire che il diavolo fa le pentole ma non i coperchi.

*\*Le parti in neretto evidenziano i dubbi interpretativi*



# Arrivano ai parlamentari le proposte dell'UPPI su fisco e casa

Presentato il progetto fiscale al Senato



**Dr. Saverio Fossati**

Giornalista

*UE è una cosa su cui l'Italia deve concentrarsi. Qui a Roma avremo il Giubileo e bisognerà cercare di lavorare sulla questione degli affitti brevi. Rinnovo tutto il mio impegno per le cause portate avanti dall'UPPI: è tutto il tema della casa che dobbiamo cercare di proteggere".*

Il vicepresidente del Senato Gian Marco Centinaio, non ha potuto essere presente perché inviato a Genova in sostituzione del presidente La Russa ma dal suo messaggio ben si coglie l'impegno a favore della casa che condivide con UPPI: "Resto infatti convinto della necessità di un sistema fiscale che sappia tutelare il patrimonio immobiliare, nella sua peculiarità e nell'importanza che riveste per le famiglie italiane. Imporre una tassazione iniqua sulla casa significa in molti casi nel nostro Paese arrecare un danno a un bene costato l'impegno e il sacrificio di intere generazioni. La sua tutela deve essere quindi una priorità per ogni Governo e non può entrare in contrasto con il giusto impegno per ridurre

*il disagio abitativo e per conciliare la valorizzazione del patrimonio immobiliare con altri interessi in materia economica".*

La parola è passata poi al presidente Pucci, che ha chiesto alla politica una reale sensibilità sul tema casa: "In questo momento si sta discutendo la legge di Bilancio e la piccola proprietà non è presente se non in modo sporadico, la richiesta che formalizzerò è ottenere un ruolo, uno spazio nella commissione Bilancio". Il nostro Paese – ha detto Pucci – ha 6mila miliardi di patrimonio immobiliare e la proprietà viene tassata (soprattutto la piccola) per 50 miliardi: "La forza immobiliare siamo noi e non le grandi società e le grandi proprietà. I piccoli proprietari rappresentano il 75% della popolazione che possiede un immobile, di questi il 45% è composto da dipendenti monoreddito, il 44% da pensionati e solo l'11% da lavoratori autonomi. Quasi tutti inseriti nella categoria dei redditi medio-bassi".

Jean-Claude Mochet ha poi il-

lustrato il volume contenente le proposte fiscali dell'UPPI per un fisco semplificato, equo e sostenibile: "Abbiamo individuato nella cedolare secca, che fummo i primi a proporre nel 2007 e che ora è in vigore dal 2011, un elemento su cui sono tutti d'accordo: quasi tre milioni di contribuenti la scelgono e persino l'Agenzia delle Entrate ne ha riconosciuto l'utilità. Sarebbe ora di estenderla anche all'uso diverso dall'abitazione, costruendola bene per ridare vigore al commercio, differenziando tra centri commerciali e piccoli negozi, e a seconda delle zone delle città. Noi riteniamo sia molto importante – ha proseguito Mochet – anche introdurre in tutta Italia e non solo nei Comuni ad alta tensione abitativa i contratti concordati, che sono stati molto utili per calmierare i canoni di locazione nei comuni ad alta densità abitativa. Pensare anche a una cedolare secca differenziata negli usi diversi, con una sorta di contratto concordato, con l'aiuto delle associazioni di categoria, fondamentali anche in un'ottica di ripristino delle verifiche obbligatorie sui contratti concordati. Qualche anno fa è stata ridotta al 5% la deduzione forfettaria del 15% sui canoni di mercato, per chi non opta per la cedolare secca, ma oggi, con l'aumento dei costi così forte per le manutenzioni ordinarie, va ripensata seriamente questa aliquota. È al momento assolutamente

necessario elevarla. Chiediamo la detraibilità delle spese di certificazione energetica, anche in vista della imminente direttiva sulla case green e anche deducibilità dell'IMU per le persone fisiche. Poi chiediamo che la detrazione decennale del 50%-65% possa passare all'erede, che invece oggi la ottiene solo se abita lì, scoraggiando di fatto le ristrutturazioni. Sulle case green siamo ragionevoli, ma abbiamo stimato 11-12 milioni di case coinvolte e per questo ci vuole un intervento mirato del Governo, un aiuto è necessario, perché il 68% dei proprietari di case ha un reddito basso, e queste spese sono pesanti. Il 94% dei piccoli proprietari non supera i 55mila euro lordi annui. E abbiamo pensato anche agli inquilini: le loro detrazioni sono ferme da 20 anni e così le detrazioni sui mutui casa, e per gli affitti degli studenti, vanno aggiornate. Infine va rivista la riduzione IMU del 50% a un solo figlio in comodato: ma chi ha più figli si trova a subire una vera ingiustizia. In tema di Catasto siamo invece contenti che questo Governo abbia stralciato la riforma con i valori patrimoniali. La casa unisce le generazioni ed è un simbolo e una peculiarità importante con gli italiani".

Riprendendo la parola, il presidente Pucci ha ricordato che "Il piccolo proprietario, che rappresenta l'80% delle famiglie, è un monoreddito

medio-basso di 28.400 euro lordi per il 45% di dipendenti e di 20.480 euro per il 44% dei pensionati: "Quindi chiedo al senatore Damiani di essere inseriti in modo stabile nella discussione sulla legge di Bilancio".

Pronta e convinta la risposta di Damiani: "il presidente Berlusconi non ci parlava che dei valori della famiglia e della casa, infatti aveva tolto l'IMU sulle prime case, e di fare le barricate sulla riforma del catasto. Mi sento a casa nel parlare delle prospettive e degli interventi (alcuni già fatti dal Governo) necessari e accolgo volentieri la proposta del presidente Pucci. E quando arriverà il calendario sulle audizioni sarà l'occasione, su mio invito, che l'UPPI porti le sue proposte al tavolo giusto. Cominciamo a selezionare oggi qualcosa di fattibile: le agevolazioni, gli affitti agli studenti, la direttiva case green, per le quali siamo riusciti a prendere un po' di tempo".

Pucci, nel concludere i lavori, ha ricordato l'incontro con Berlusconi nel 2007 per togliere l'IMU prima casa: "Una nostra iniziativa che è diventata realtà. Eppure la nostra rappresentanza non deriva dal numero ma dalle idee che abbiamo".

Un lungo applauso ha segnato la fine dell'evento, che ha visto la partecipazione di molti dirigenti locali UPPI, trasmesso anche in diretta televisiva sulla web TV del Senato.

Il nuovo fisco sulla casa, semplificato, equo e sostenibile potrebbe essere realtà già dalla legge di bilancio per il 2024. Lo hanno riconosciuto martedì 24 ottobre al Senato (sala Caduti di Nassirya) i senatori Gian Marco Centinaio, vicepresidente del Senato, Dario Damiani e Lavinia Mennuni, commentando le proposte della piccola proprietà immobiliare insieme al Presidente Nazionale Fabio Pucci e al Segretario Generale Jean-Claude Mochet.

Ad aprire il convegno è stata la senatrice Mennuni, che ha riconosciuto come la direttiva case green contrasti con il tessuto della proprietà immobiliare "Questa omologazione



Di seguito il link della conferenza stampa:

<https://www.youtube.com/watch?v=PPAZznxlt9w>





**LA RIFORMA FISCALE E LE TASSE SULLA CASA**

Le proposte dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari per un fisco semplificato, equo e sostenibile



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sindacato Nazionale dal 1974







# Il diritto del conduttore alla convocazione nell'assemblea condominiale

Avv. Marco Gaito

Membro Centro Studi Giuridici UPPI - Firenze



**Premessa e fonti:** Anche questa materia ha subito importanti modifiche a seguito della riforma della legge condominiale nel 2012 che peraltro non ha ben chiarito la questione della convocazione del conduttore. La norma principale che regola la materia è l'art. 10 legge 392/78: "Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni." Altrettanto importante e peraltro in questo caso di non facile interpretazione è poi la norma che disciplina le modalità e gli obblighi di convocazione in assemblea per la parte conduttrice. Sul punto, la riforma del 2012 ha introdotto le seguenti modificazioni che riguardano i conduttori: anzitutto è stato modificato l'art. 1136 cc. al penultimo comma: "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". Norma del tutto logica, quasi banale, se non fos-

se che la precedente versione ante riforma del 2012 statuiva che: "L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione". Infine la nuova norma che costituisce forse una delle più importanti innovazioni in materia di obblighi e responsabilità dell'amministratore di condominio: l'art. 1130 cc che al numero 6 sull'anagrafe condominiale.

**I diritti del conduttore in assemblea. Partecipazione all'assemblea e diritto di voto. Legittimazione alla impugnativa assembleare:** sul punto l'ambito normativo è piuttosto chiaro ed infatti la S.C. ha sempre ritenuto che il diritto di partecipare all'assemblea con diritto di voto coincidesse con la legittimazione alla impugnativa della delibera assembleare nelle materie ove è riconosciuto il diritto di voto al conduttore ed infatti anche la più recente Cassazione civile sez. II - 30/05/2023, n. 15222 riconferma il principio statuendo che: "Come più volte affermato da questa Corte, soltanto i condomini, e cioè i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, e non anche i conduttori, hanno la facoltà di impugnare le deli-

berazioni dell'assemblea, salvo che per le ipotesi regolate dalla L. n. 27 luglio 1978, n. 392, art. 10, comma 1, (Cass. n. 27162 del 2018; n. 19608 del 2020)..."

**Diritti del conduttore in condominio. La convocazione in assemblea. Il sistema previgente alla riforma del 2012. Le responsabilità dell'amministratore di condominio - locatore:** la vera questione ad oggi non risolta post riforma riguarda la convocazione in assemblea del conduttore e cioè se l'amministratore debba o meno convocare anche i conduttori. Prima del 2012 era pacifico in dottrina ed in giurisprudenza che il conduttore non dovesse essere convocato da parte dell'amministratore, anche ove si dovesse deliberare in materie riservate al potere

Su iniziativa del Vicepresidente Vicario Gian Marco Centinaio

## CONFERENZA STAMPA

### Presentazione

**Le proposte dell'UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI per un fisco sulla casa semplificato, equo e sostenibile**

Martedì 24 ottobre 2023, ore 13.00

Sala "Caduti di Nassirya"

Piazza Madama, Roma

### Saluti

Sen. Gian Marco Centinaio, Vicepresidente Vicario del Senato

### Intervengono

Sen. Dario Damiani, Commissione Programmazione Economica, Bilancio

Sen. Daniele Manca, Commissione Programmazione Economica, Bilancio

Sen. Lavinia Mennuni, Commissione Programmazione Economica, Bilancio

Avv. Fabio Pucci, Presidente Nazionale U.P.P.I.

Dr. Jean-Claude Mochet, Segretario Generale Nazionale U.P.P.I.

### Moderà

Dr. Saverio Fossati, Giornalista

\*\*\*\*

Le opinioni e i contenuti espressi nell'ambito dell'iniziativa sono nell'esclusiva responsabilità dei proponenti e dei relatori e non sono riconducibili in alcun modo al Senato della Repubblica o ad organi del Senato medesimo.

L'accesso alla sala - con abbigliamento consono e, per gli uomini, obbligo di giacca e cravatta - è consentito fino al raggiungimento della capienza massima.

I giornalisti e gli ospiti devono accreditarsi scrivendo a: [info@uppi.it](mailto:info@uppi.it).

I lavori della conferenza stampa saranno trasmessi in diretta streaming al link [webtv.senato.it](http://webtv.senato.it) e sul canale YouTube del Senato.

deliberativo del conduttore. In tal senso deponeva soprattutto il disposto dell'art. 1136 cc. che abbiamo visto più sopra disponeva che: "L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione". Dunque si parlava senza dubbio dei soli condomini. La riforma come abbiamo visto ha modificato la norma sostituendo alla parola "condomini" quella degli "aventi diritto". Non è difficile immaginare che una siffatta norma, se riferita alla categoria dei conduttori non poteva certo trovare applicazione nel sistema previgente poiché per l'amministratore era praticamente impossibile conoscere i dati dei conduttori che abitano nelle unità immobiliari facenti parte del condominio poiché non vi è un registro analogo alla conservatoria dei registri immobiliari dove invece è possibile reperire la titolarità dei diritti reali.

La disposizione va però correlata nel sistema post riforma con quella di cui all'art. 1130 che al n. 6 che ha statuito che l'amministratore è obbligato a tenere il registro dell'anagrafe condominiale dove trovano alloggio anche la categoria dei "titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio".

Il nuovo obbligo dell'amministratore lo pone nella condizione di chiedere a tutti i condomini i propri dati anagrafici, quelli relativi alle unità immobiliari e la eventuale presenza di soggetti titolari di diritti personali di godimento, rectius contratti di comodato o di locazione abitativa o di assegnazione della casa coniugale ecc.

A tale potere corrisponde il corri-

spondente obbligo del condomino locatore di comunicare i dati senza omettere nulla e quindi possiamo immaginare che in una compagine di condomini mediamente diligenti che l'amministratore sia a conoscenza delle generalità dei conduttori presenti nel fabbricato che amministra. Dunque, dato per scontato che l'amministratore conosca la presenza ed i dati dei conduttori che occupano una o più delle unità immobiliari facenti parte del condominio dovrà convocare anche essi o resta un onere del condomino - locatore?

Si sono formati due filoni: il primo tradizionale e conservatore si esprime in senso di negare l'obbligo di convocazione a carico dell'amministratore argomentando che la ipotesi della estensione del diritto alla convocazione anche per i conduttori vuol dire introdurre all'interno del condominio un soggetto che non ha titolarità di diritti reali contrariamente a tutta la più datata giurisprudenza di Cassazione ed in tal senso la Cassazione si è sempre espressa ritenendo che l'onere di comunicazione fosse a carico del condomino-locatore. E poi infine, perché allora tale estensione non è stata espressa manifestamente nella norma emanata a seguito della riforma?

Secondo l'altro filone la modificazione dell'art. 1136 cc con l'estensione dell'obbligo di convocazione per gli "aventi diritto" insieme con i nuovi obblighi sull'anagrafe condominiale fa pensare ad una neanche troppo celata volontà del legislatore in questo senso. Inoltre la giurisprudenza più recente ha riconfermato in più provvedimenti che l'art. 10 l. 392/78 (ma

invero anche quella più datata) costituisce una ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore nel diritto di voto e che il conduttore avrebbe pure il diritto di impugnare le delibere assembleari in tali materie. In tal senso, se è vero che tale orientamento non è nuovo poiché già nel sistema previgente la Cassazione ed i Tribunale lo affermavano, è altrettanto vero che la introduzione del nuovo art. 1136 con l'estensione dell'obbligo di convocazione agli aventi diritto insieme con gli obblighi connessi al registro dell'anagrafe condominiale non può a mio avviso non includere anche la categoria dei conduttori. Dunque seppure non possiamo affermare la esistenza di una soluzione certa sul punto, che potrà dirsi esistere soltanto a seguito di una sentenza magari a sezioni unite sul punto, possiamo certamente affermare che nel frattempo sarebbe certamente segno di prudenza e diligenza di convocare il conduttore nelle delibere che riguardano le materie di cui all'art. 10 l. 392/78 evitando esercizi di equilibrismo giuridico per giustificare un assetto che appare superato ma anche poco giustificabile.

Tale soluzione, infatti, oltre ad essere di scarso impegno per l'amministratore diligente che avrà inserito anche i conduttori nella banca dati di ogni condominio che amministra, è certamente una sana pratica prudenziale per evitare strumentali impugnative.

Valga sulla questione il brocardo latino "plus semper in se continet quod est minus" tradotto nel detto popolare: "nel più ci stà il meno" oppure a Firenze si dice "meglio avere paura che buscarne"...

## Anche i condomini hanno una deontologia da osservare

Rag. Pierluigi D'Angelo

Coordinatore Interregionale - Genova



Capita di sovente che l'amministratore condominiale sia il capro espiatorio di beghe e di situazioni scottanti che spesso si presentano nel condominio; un po' come l'allenatore di una squadra di calcio che, quando non ottiene i risultati preventivati, viene sostituito con un altro tecnico (amministratore) uscente per la squadra (condominio) da lui diretta.

Stante la mia quasi sessantennale esperienza di amministratore condominiale, mi permetto di far presente che, anziché citare le responsabilità civili e/o penali dell'amministratore e le caratteristiche deontologiche alle quali si deve attenere per dimostrare la sua serietà professionale, sia il caso, per i condomini, di definire un codice di buon comportamento che ogni condomino diligente deve osservare, al fine di pianificare, nell'interesse di tutti i condomini, il complesso lavoro dell'amministratore che, in assemblea, lo hanno nominato per la gestione del condominio.

L'amministratore è stato nominato dall'assemblea dei condomini che hanno il dovere di consigliarlo e sostenerlo nell'adempimento delle sue funzioni; un'atmosfera collaborativa lo pone nelle migliori condizioni di lavoro in quanto non è una cosa semplice trovarsi ad affrontare degli ostacoli dovuti alla negligenza ed ad atteggiamenti poco collaborativi.

Il condominio ha il dovere di segnalare all'amministratore ogni problema che riguarda la manutenzione comune e l'amministratore non deve entrare nelle beghe che riguardano le proprietà esclusive.

Il condomino ha il dovere di mantenere la proprietà comune nel miglior stato possibile e non deve occupare spazi comuni con oggetti privati (carrozine, bici, scope, sacchi dell'immondizia, ecc.) che, oltre ad essere indecorosi, costituiscono un intralcio quale via di fuga in caso di emergenza.

Il condomino non deve diffidare dell'amministratore, ma può e deve controllare che il suo operato corrisponda all'interesse comune e collaborare con lui per le migliori soluzioni. Se l'amministratore sbaglia (e può succedere) deve correggere l'errore, ma non può essere pubblicamente umiliato; il condomino ha il dovere di chiarirsi con l'amministratore con i modi delle buone maniere, riferendo all'assemblea per le conseguenti delibere.

Riflettiamo tutti, amministratori e condomini, e certamente andrà per il meglio.

# Il sequestro strumento di tutela della proprietà immobiliare



Avv.ti Claudia Caruso  
e Gaetano Fiamma

UPPI Catania



Il sequestro ai sensi dell'art. 670 e 671 c.p.c., nell'ipotesi di indisponibilità dell'immobile e di incertezza sulla proprietà dello stesso, diventa uno strumento importante di tutela e salvaguardia della proprietà immobiliare su cui si controverte.

Ai sensi dell'art. 670 c.p.c. *“Il giudice può autorizzare il sequestro giudiziario: 1) di beni mobili o immobili, aziende o altre universalità di beni, quando ne è controversa la proprietà o il possesso, ed è opportuno provvedere alla loro custodia o alla loro gestione temporanea” ai sensi dell'art. 671 c.p.c. “Il giudice, su istanza del creditore che ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito, può autorizzare il sequestro conservativo di beni mobili o immobili del debitore*

*o delle somme e cose a lui dovute, nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento.”*

La concessione del sequestro giudiziario è subordinata all'esistenza di una controversia sul possesso o sulla proprietà. Secondo un'interpretazione costante ed uniforme nell'espressione “possesso” a cui fa riferimento la norma, rientra anche la mera detenzione. Di conseguenza, devono essere annoverate tra le controversie sulla proprietà o sul possesso, non solo le tipiche azioni di rivendica, reintegrazione e manutenzione, ma anche le ipotesi in cui sia stata esperita un'azione contrattuale, il cui accoglimento comporti anche la condanna alla restituzione di un bene come accade nel caso della risoluzione di un contratto.

In altre parole, il termine proprietà o possesso non deve essere inteso in senso letterale, facendo rientrare le azioni inerenti un ius ad rem, in cui viene rilevata l'esistenza di un bene a qualsiasi titolo detenuto da altri.

Tra i casi più comuni si annoverano le controversie relative

all'adempimento di un contratto preliminare.

Condizione per ottenere il provvedimento di sequestro, sia che il ricorso sia presentato prima dell'inizio della causa di merito sia che il ricorso sia presentato quando è già pendente una causa di merito, è l'esistenza del **fumus boni iuris** ovvero che la pretesa del ricorrente sia fondata su ragioni tali da far presumere – con ragionevolezza – l'esistenza del diritto ad ottenere la restituzione del proprio immobile.

La sussistenza oltre al requisito del **fumus boni iuris** anche del requisito del **periculum in mora**, legittima la necessità o quanto meno l'opportunità di sottrarre la disponibilità dell'immobile, provvedendo alla nomina di un custode giudiziario che rendiconti il Giudice.

Il *periculum in mora* sussiste certamente nell'ipotesi di concreto pericolo di alterazione, deterioramento dell'immobile ma anche nel caso in cui sia accertabile che la continuazione della detenzione comprometterebbe l'attuazione del diritto alla riconsegna dell'immobile che sarà provato al termine della controversia.

In ogni caso, sussisterebbe al fine di evitare che si possa disporre dell'immobile anche concedendolo in locazione a terzi traendone profitti e benefici a danno dell'unico e legittimo proprietario.

Ai fini dell'accoglimento della richiesta di sequestro giudiziario è sufficiente la possibilità di un pregiudizio anche in astratto difatti l'esistenza del *periculum in mora* è integrato dalla possibilità anche astratta di un pregiudizio. **L'opportunità di disporre il sequestro giudiziario, infatti, non sorge soltanto in presenza di un pericolo attuale di sottrazione o di distruzione, ma è sufficiente che si prospetti la semplice possibilità di pregiudizio.**

In ogni caso la “natura produttiva” del bene può rendere opportuna la custodia del medesimo.

In particolare la vicenda da cui trae spunto l'analisi in oggetto ha origine dalla domanda proposta dinanzi al Tribunale di Catania, sezione III civile, volta ad accertare e dichiarare la risoluzione per grave inadempimento di un preliminare di permuta. Alla sottoscrizione del preliminare di permuta l'attore immetteva nel possesso materiale del proprio immobile parte convenuta che si obbligava ad immettere l'atto-

re nel possesso dell'immobile da loro promessa in permuta, ancora in corso di costruzione. Tuttavia l'immobile promesso in permuta una volta ultimato veniva ceduto a terzi.

Nelle more del giudizio di merito veniva proposto ricorso per sequestro in presenza dei presupposti e delle condizioni previste dalla legge.

Il Tribunale di Catania, previa nomina di CTU, - rilevato che nel caso che occupa, parte attrice ha prospettato il pericolo che il bene venga deteriorato ovvero utilizzato in modo da compromettere l'attuazione del diritto alla riconsegna; rilevato che dall'istruttoria documentale condotta e dagli esiti della CTU, è emerso che sussiste contestazione circa la natura dei lavori eventualmente autorizzati da parte attrice, sì che appare configurabile il pericolo astratto prospettato e rappresentato da un utilizzo e gestione del bene immobile non conforme alla volontà del proprietario, quantomeno sì come allegata e rappresentata nella documentazione in atti -, ha accolto la domanda cautelare ed ha disposto il sequestro giudiziario, nominando custode il ricorrente.

In particolare, il Tribunale di Catania, III sezione, con l'ordinanza del 02.01.2023 emessa nell'ambito del giudizio cautelare n. 14633-1/2021 R.G., condividendo interamente le prospettazioni del ricorrente ha affermato: *“va senz'altro innanzitutto ritenuta l'ammissibilità della chiesta tutela cautelare, riscontrandosi l'esistenza del requisito della strumentalità rispetto alla domanda svolta nel pendente giudizio di merito e volta ad ottenere la restituzio-*

*ne dell'immobile;*

*... va ritenuto esistente il requisito del fumus boni iuris, non essendo sostanzialmente oggetto di contestazione che il contratto preliminare di permuta si sia risolto, trattandosi piuttosto di verificare le cause della risoluzione, sì che la domanda di restituzione del bene immobile andrà presumibilmente accolta;*

*... quanto al periculum in mora, giudiziario può essere autorizzato laddove sussista il timore che la durata del processo possa incidere sulla conservazione del bene, nozione che “a differenza di quanto accade per il sequestro conservativo, non si sostanzia necessariamente nel pericolo, concreto ed attuale, di sottrazione od alterazione del bene, essendo invece sufficiente, ai fini dell'opportunità della cautela, che lo stato di fatto esistente in pendenza del giudizio comporti la mera possibilità, sia pure astratta, che si determini una situazione tale che, al termine della lite, la parte istante, ove risulti essere vittoriosa, non riuscirebbe ad ottenere il vantaggio spettante, vedendo così pregiudicata l'attuazione del diritto controverso...”*

Anche in sede di reclamo l'ordinanza veniva confermata dal Collegio.

Il provvedimento di sequestro e conseguente nomina del ricorrente quale custode, veniva notificato ed eseguito con l'intervento dell'ufficiale giudiziario e della forza pubblica entro il termine decadenziale di giorni 30 dall'emissione della pronuncia previsto dall'art. 675 cpc ai fini dell'efficacia del provvedimento stesso.

# Agevolazione prima casa per gli espatriati all'estero



**Dr. Stefano Sabatini**  
Notaio in Ancona

Ma prima di addentrarci nell'argomento che ci occupa va ricordato che ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9 era necessario:

- che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da

acquistare;

con facoltà di procedere all'acquisto di un altro immobile agevolato, a condizione che alieni l'immobile preposseduto entro un anno dalla data dell'atto relativo al nuovo acquisto.

## **Norme particolari erano dettate per alcune categorie di soggetti:**

- A. persone trasferite all'estero per ragioni di lavoro:** possono fruire delle agevolazioni acquistando una casa nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono. L'ipotesi è riferibile soltanto al rapporto di lavoro subordinato - con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto - anche instaurato con soggetto che non rivesta la qualifica di imprenditore (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.1.2.);
- B. cittadini italiani emigrati all'estero:** possono acquistare in regime agevolato in qualsiasi Comune del territorio nazionale, senza obbligo di stabilirvi la residenza, qualora sussistano tutti gli altri requisiti "prima casa" e cioè la non

possidenza di altra casa di abitazione nel Comune di acquisto e la novità del godimento dell'agevolazione; la condizione di emigrato all'estero può essere documentata o con certificato di iscrizione all'Aire o con dichiarazione resa dall'interessato nell'atto di acquisto ai sensi dell'art. 46, d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.1.2.; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 1);

- C. personale in servizio permanente presso le Forze Armate e le Forze di Polizia ad ordinamento militare o civile:** non è richiesta la condizione della residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato con le agevolazioni (Cfr. art. 66, legge 21 novembre 2000, n. 342).

Quindi, tra le condizioni prescritte per beneficiare delle agevolazioni prima casa, il legislatore aveva previsto, per il cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile acquistato costituisca la sua prima casa nel territorio italiano come anche chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare n. 19/E/2001: il contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevo-

lato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale. Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti ed in particolare l'immobile acquistato deve essere la prima casa sul territorio nazionale. A tale proposito si osserva che il legislatore ha ampliato, solo per l'ipotesi in questione, l'ambito territoriale nel quale è possibile acquistare in regime agevolato senza, peraltro, prevedere l'obbligo di stabilire entro diciotto mesi la propria residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.

Ora l'art. 2 del **D.L. n. 69/23 ha modificato le condizioni richieste per l'ottenimento dell'agevolazione prima casa per i contribuenti trasferiti all'estero**, modificando, in particolare, la Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131/86, nella sezione in cui vengono indicate le condizioni di accesso al beneficio prima casa, in caso di acquisto dell'abitazione non di lusso (escluse le categorie catastali A/1, A/8 o A/9), per i soggetti trasferiti all'estero ai quali dal 14 giugno 2023 (data di entrata in vigore del detto DL), possono beneficiare dell'**agevolazione per l'acquisto in Italia della prima casa** (abitazione di categoria

catastale diversa da A/1, A/8, A/9) coloro che si sono trasferiti all'estero per ragioni di lavoro e abbia **risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni prima del trasferimento** all'estero, nel **Comune di nascita** ovvero in quello in cui questi aveva la **residenza** o **svolgeva l'attività lavorativa prima del trasferimento** all'estero.

Appare subito rilevante quanto sconcertante il fatto che la norma parli di soggetti trasferiti all'estero per "**ragioni di lavoro**" (escludendo altre motivazioni), e di come tale aspetto debba essere verificato. Inoltre, non vi sono riferimenti all'iscrizione AIRE relativa al trasferimento all'estero del soggetto. La norma, in verità, appare assai discriminante nei confronti di chi si trasferisce all'estero, al quale, invece di concedere agevolazioni per investimenti immobiliari in Italia vengono posti paletti e maggior imposizione fiscale (IMPOSTA DI REGISTRO 9% anziché 2%), andando ad escludere altre motivazioni (famigliari, di studio, etc) dall'applicazione di questa agevolazione. Se questo significa 'ATTUAZIONE DI OBBLIGHI DERIVANTI DA ATTI DELL'UNIONE EUROPEA.....' come riporta il titolo del Decreto.....



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI



# CONVEGNO

in memoria dell'Avv. Francesco De Lucia

## La Direttiva UE sulle case green: prospettive e opportunità per un efficientamento energetico sostenibile del patrimonio edilizio

**Venerdì 24  
novembre 2023**

ore  
14.45 - 18.30

Grande Albergo Delle Nazioni  
Sala delle Nazioni  
Lungomare Nazario Sauro n. 7/9 | *BARI*

# ASSEMBLEA NAZIONALE

**Sabato 25  
novembre 2023**

ore  
09.30

Grande Albergo Delle Nazioni  
Sala delle Nazioni  
Lungomare Nazario Sauro n. 7/9 | *BARI*