



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

U P P I

MAGAZINE



Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

N° 1 Maggio 2025

# Sommario

- 3 **“Hanno scritto per noi”**
- 4 **Editoriale del Presidente Nazionale**  
di Fabio Pucci
- 5 **Assente ma presente**  
di Gilberto Baldazzi
- 6 **Affitti brevi, i comuni non possono vietarli o limitarli**  
di Jean-Claude Mochet
- 7 **Locazioni a canone concordato e locazioni brevi a confronto**  
di Silvio Barbiero
- 8 **L’eterno ping pong**  
di Ladislao Kowalski
- 10 **Contratti concordati e difformità dal “tipo legale”**  
di Silvio Barbiero
- 11 **Prevenzione incendio domestico**  
di Roberto Bortolami
- 12 **La Legge di Bilancio 2025 e le Novità sulle Agevolazioni Fiscali per la Prima Casa**  
di Roberta Bevilacqua
- 13 **L’art. 71-bis delle Disposizioni Attuative del Cod. Civ. e il DM 140**  
di Alfredo Gambato
- 13 **Il Decreto Salvacasa**  
di Nicola Varotto
- 15 **Le Case d’Attesa e la Formazione Sanitaria: Due Pilastri per la Salute delle Mamme in Africa**
- 17 **Aggiornamento della rendita catastale dopo il superbonus**  
di Paolo Morini
- 18 **La cedolare secca nel 2025 tra vantaggi e novità**  
di Giovanna Dal Moro
- 19 **La riforma dell’IVA per le associazioni no profit. Le nuove regole operative**  
di Gianni Cavallero
- 20 **Affitti Commerciali: una Riforma Necessaria per Rivitalizzare il Settore**  
di Pier Paolo Pucci
- 22 **1° seminario formativo**

## U.P.P.I. Magazine N° 1/2025



Direttore responsabile: Gilberto Baldazzi  
Proprietà e redazione: U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d'Italia, 11 – 00198 Roma  
Coordinamento editoriale: Jean-Claude Mochet e Alessandra Boccia

**Questo numero è stato chiuso il 30/04/2025**

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: U.P.P.I. NAZIONALE – Corso d'Italia, 11 – 00198 Roma

# “Hanno scritto per noi”



**Fabio Pucci**

Avvocato  
Presidente  
Nazionale U.P.P.I.



**Jean-Claude Mochet**

Commercialista  
Segretario Generale  
U.P.P.I.



**Gilberto Baldazzi**

Commercialista  
Direttore Magazine U.P.P.I.  
Coord. Generale Nazionale



**Silvio Barbiero**

Avvocato  
Presidente  
U.P.P.I. Padova



**Ladislao Kowalski**

Avvocato  
Coordinatore Centro  
Studi Giuridici U.P.P.I.



**Roberto Bortolami**

Perito Industriale  
Consulente tecnico  
U.P.P.I. Padova



**Alfredo Gambato**

Presidente  
ANACI Padova



**Roberta Bevilacqua**

Avvocato  
Consulente U.P.P.I.  
Padova



**Nicola Varotto**

Ingegnere  
Consulente tecnico  
U.P.P.I. Padova



**Paolo Morini**

Ingegnere  
Presidente Commissione  
Urbanistica



**Giovanna Dal Moro**

Commercialista  
Consulente U.P.P.I.  
Treviso



**Gianni Cavallero**

Esperto fiscale  
U.P.P.I. Mestre Venezia



**Pier Paolo Pucci**

Avvocato  
Centro Studi  
Giuridici U.P.P.I.



---

# Editoriale: La lettera di mio padre



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

Pochi giorni fa, mentre cercavo disperatamente dei documenti da un cassetto, è saltata fuori una lettera scritta da mio padre, all'epoca bersagliere e prigioniero di guerra che ovviamente già conoscevo.

Venni subito pervaso da un interesse diverso dall'approccio che ho avuto nel leggerla la prima volta.

Le parole di mio padre, scritte in un contesto di guerra, parlavano di un'esperienza universale fatta di paura, sofferenza, speranza e resistenza.

Il fatto che oggi si torni a parlare concretamente del pericolo di una guerra in Europa dà a quella lettera una nuova vita ed un nuovo significato, perché mi e ci ricorda

quanto la storia tenda a ripetersi, soprattutto quando le lezioni del passato vengono dimenticate o ignorate.

La seconda guerra mondiale è stato il risultato di un lungo accumulo di tensioni geopolitiche, di espansionismo, nazionalismo e di una diplomazia fallimentare.

Oggi percepiamo segnali simili: il ritorno delle politiche di potenza, il riarmo, il rafforzamento degli eserciti, l'uso della forza come strumento di politica estera ed il ritorno di una logica di blocco tra Occidente ed Oriente.

Proprio come allora, si stanno creando alleanze rigide e contrapposizioni ideologiche che potrebbero sfociare in un conflitto senza ritorno.

La lettera parla di sentimenti, il dolore della separazione, la paura della morte, la speranza di ritorno a casa.

Sentimenti che in tempo di guerra sono universali. È possibile immaginare che oggi, nei territori devastati dalla guerra in Ucraina, ci siano uomini e donne di entrambi le parti che provano le stesse emozioni e scrivono lettere simili alle loro famiglie, chiedendosi se torneranno mai a casa!

Quella lettera ci ricorda l'importanza della memoria.

La generazione che ha vissuto la seconda guerra mondiale ha costruito l'Europa di oggi sulla grande promessa che una simile tragedia non si sarebbe mai ripetuta.

La nascita dell'Unione Europea, il progetto di pace e di integrazione che ha unito il continente, nasce proprio dal desiderio di evitare le guerre.

Eppure, quella promessa oggi, appare fragile, messa alla prova da nuovi nazionalismi, da conflitti di poteri anche economici, dall'incapacità di risolvere pacificamente le crisi internazionali.

Leggere quella lettera oggi, con la consapevolezza che il mondo è di nuovo sull'orlo di una possibile guerra, significa riconoscere che la storia non è un ciclo chiuso, ma una sequenza di lezioni che possiamo scegliere di ascoltare o ignorare.

È un monito a non commettere gli stessi errori a non lasciarsi trascinare dall'odio e dal desiderio di dominio.

È anche un invito a ricordare che dietro ogni guerra ci sono persone, bambini, vite spezzate, famiglie distrutte.

La lettera di mio padre è un ponte tra passato e presente.

È un testimone che ti ricorda cosa significa davvero la guerra, al di là della retorica politica e delle strategie militari.

È un avvertimento e forse anche una richiesta implicita: che questa volta il corso della storia possa cambiare, prima che sia troppo tardi.

Mio padre ritornò dai suoi cari genitori sano e salvo e con una grande speranza: mai più guerre!

# Assente ma presente



**Dr. Gilberto Baldazzi**

Direttore Magazine  
Coordinatore Generale  
Nazionale U.P.P.I.

Cari piccoli proprietari lettori della rivista UPPI, cari Dirigenti e Associati tutti,

un'ulteriore occasione questa di incontro per porgere un saluto e un augurio di proficuo lavoro!

Il nostro sindacato magistralmente guidato dalla Dirigenza ha avuto ulteriori successi nell'accogliimento dalle strutture di governo nazionale e locale di importanti indicazioni da noi proposte a tutela della proprietà immobiliare, con la sensibilità dovuta alla sua funzione sociale: ed altre saranno evidenziate a conclusione delle verifiche che l'assemblea dell'UPPI articolerà in concomitanza con il nostro convegno.

La strada tracciata da me unitamente agli altri cofondatori dieci lustri fa con l'intuizione di dare

vita ad un organismo che pur centralizzato per i temi di fondo ha adeguata autonomia territoriale, è risultata vincente stimolando l'iniziativa della dirigenza locale della quale la sede di Padova che ci ospita ne è un esempio eclatante, ed anche realizzando un ricambio generazionale in corso di esaltante affermazione!

Avanti così quindi! Io ci sarò ancora anche se fisicamente in difficoltà e continuerò ad articolare suggerimenti e proposte molte delle quali sono anche evidenziate nei contenuti degli allegati a questa rivista e ringrazio particolarmente la Presidenza e la Segreteria Generale per l'attenzione che riservano alle mie indicazioni quale Coordinatore Generale Nazionale.

## L'UNIONE FA LA FORZA

Diventa **UN ASSOCIATO UPPI** o **RINNOVA**  
LA TUA TESSERA per sostenere la

**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI



# Affitti brevi, i comuni non possono vietarli o limitarli



**Dr. Jean-Claude Mochet**

Segretario Generale  
Nazionale U.P.P.I.

Con la sentenza n. 2928/2025, il Consiglio di Stato fa il punto sul discusso fenomeno delle locazioni brevi turistiche e di fatto si schiera con i proprietari, stabilendo che i comuni non possono vietare o limitare gli affitti brevi, se non sono un'attività imprenditoriale.

Bocciando un verdetto del Tar della Lombardia, che aveva «*erroneamente riconosciuto al Comune la possibilità di vietare la stipula di contratti di locazione a finalità turistica*», la sentenza stabilisce che «*l'attività di locazione di immobili, anche a finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, non è soggetta a poteri prescrittivi e inibitori della pubblica amministrazione*».

Non potrà che rallegrare i piccoli proprietari immobiliari la recente decisione del Consiglio di Stato secondo cui:

■ le amministrazioni locali non possono limitare, ostacolare o impedire che i privati cittadini

concedano l'utilizzo di un loro immobile con la formula della locazione breve turistica, a meno che l'attività non si connoti dal lato imprenditoriale, riconducendosi a quella tipica delle strutture ricettive (case vacanza);

■ non esiste una legge dello Stato che disciplina le locazioni brevi private e non c'è alcuna norma che attribuisce questo compito agli enti locali.

In sostanza - spiega il Consiglio di Stato - un'amministrazione locale non può impedire al proprietario di avviare un'attività non imprenditoriale di locazione turistica. La decisione del giudice amministrativo accoglie il ricorso di una proprietaria nei confronti di del Comune di Sirmione che aveva stabilito condizioni, standard qualitativi e l'obbligo di una serie di certificazioni, inibendo di fatto l'esercizio dell'attività di locazione turistica.

In particolare, la sentenza del Consiglio di Stato rimarca che, nell'odierno quadro normativo, tale attività di locazione svolta in modo non imprenditoriale, costituendo manifestazione di un "atto dispositivo dell'immobile, riconducibile al diritto del proprietario ed alla libertà contrattuale, non ricade nell'ambito dell'art. 19 della L. 241/1990 e non è soggetta a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione". Per i giudici, il Comune non ha, in tema di regolamentazione del fenomeno delle locazioni turistiche, nessuna competenza. Inoltre, il provvedimento del Consiglio di Stato evidenzia come, sia sul piano nazionale che regionale, le locazioni brevi turistiche non possono essere equiparate alle attività delle strutture ricettive e - anzi - vanno distinte perché si riferiscono a immobili che non fanno parte di quest'ultima categoria e non sono soggette alla relativa disciplina. L'attività di locazione turistica, eser-

citata in forma non imprenditoriale, non rientra perciò nel raggio d'azione dei poteri di inibizione di un Comune. Concludendo, il Consiglio di Stato con la sentenza n. 2928/2025 traccia un rilevante precedente in materia di affitti brevi e non solo da un duro colpo agli enti locali che stanno provando a regolare il fenomeno, ma apre il varco a una serie di possibili ricorsi dei proprietari di case.

Negli ultimi anni ha fatto discutere il diffuso fenomeno degli affitti brevi nelle località turistiche, perché sottrarrebbe alloggi al mercato residenziale, con conseguente aumento dei canoni di locazione. Si è così acceso un dibattito che vede contrapposti - da un lato - i proprietari e piattaforme web, che chiedono libertà, e - dall'altro - Comuni e cittadini, i quali rivendicano diritto alla casa.

Non è limitando la libertà di disporre degli alloggi che si risolverà il problema della mancanza di appartamenti residenziali. La soluzione, così come suggerisce l'UPPI da tempo, è di incentivare la stipula di contratti a canone concordato e la ristrutturazione delle case sfitte, riducendo i tempi degli sfratti o comunque tutelando maggiormente i proprietari. Anche la precarietà lavorativa e i salari non adeguati all'aumento del costo della vita rendono difficile potersi permettere una sistemazione adeguata. Per l'UPPI, il Governo dovrebbe affrontare la questione nella sua complessità e non semplicemente vietare e/o limitare l'esercizio della proprietà privata.

In Italia ci sono oltre 35 milioni di abitazioni con 9,5 milioni di immobili sfitti e secondo l'Istat gli immobili in affitto breve sono circa 650 mila unità su tutto il territorio nazionale, meno del 2%, e quindi certamente non possono rappresentare la causa principale della riduzione di alloggi sul mercato della locazione residenziale.

# Locazioni a canone concordato e locazioni brevi a confronto



**Avv. Silvio Barbiero**  
Presidente U.P.P.I. Padova

Il convegno organizzato da UPPI Padova venerdì 16 maggio 2025 metterà a confronto i contratti di locazione a canone concordato, compresi quelli transitori e per studenti universitari, con i contratti di locazione brevi, analizzando caratteristiche, implicazioni legali e fiscali di ciascuna tipologia, mettendo in evidenza le rispettive differenze e peculiarità.

In un contesto dove la domanda di "abitare breve" cresce, l'esigenza di abitazioni stabili ha un forte impatto sul mercato immobiliare, sul mondo del lavoro e sulle politiche abitative in generale.

I contratti di locazione "concordati", regolati dalla legge 431/1998 e da specifici Accordi territoriali per ogni singolo Comune, sono nati per offrire un equilibrio tra la domanda del conduttore e l'offerta del locatore, con canoni più accessibili rispetto a quelli di mercato, contenendo le

richieste economiche del locatore grazie ad una fiscalità meno pesante, a fronte dell'utilizzo di ben precisi modelli contrattuali, previsti dalla normativa statale, e non eludibili, pena l'illiceità contrattuale e fiscale.

Tra le locazioni a canone concordato, quella con durata di almeno 3 anni e proroga di altri 2, contribuisce ad un rapporto più stabile, spesso vantaggioso per entrambe le parti contrattuali.

Tuttavia, uno degli aspetti discussi durante il convegno riguarderà proprio la loro pratica applicabilità in un mercato immobiliare in continua evoluzione ed in cui le esigenze di flessibilità possono entrare in conflitto con la richiesta di stabilità delle famiglie, dei lavoratori che cercano impiego e degli imprenditori che non trovano dipendenti a tempo indeterminato, anche provenienti da altre Regioni, per la carenza di soluzioni abitative soddisfacenti.

Tipologie contrattuali di durata inferiore come i cosiddetti contratti di locazione breve a fini turistici o di locazione transitoria, anch'essi a canone concordato, stanno diventando un'alternativa sempre più dif-

fusa, soprattutto nelle grandi città e nelle zone turistiche.

La durata limitata, fino a 30 giorni per i primi e da 1 a 18 mesi per i secondi, rende questi contratti particolarmente vantaggiosi per i locatori che cercano una maggiore certezza nel riottenere la disponibilità dell'immobile unitamente, ma solo per i primi, alla certezza di un maggior introito finanziario.

Anche questi contratti però, presentano incognite collegate alla cessione dell'immobile a terze persone e, soprattutto, non possono essere considerati una efficace soluzione alle esigenze abitative e produttive del nostro territorio.

Il Convegno evidenzierà come la crescente domanda di soluzioni abitative di breve durata stia spingendo il mercato verso una maggiore diversificazione, mettendo in luce la necessità di una regolamentazione che sappia contemperare le esigenze di flessibilità con quelle della stabilità.

Il futuro del settore dipenderà probabilmente dall'adozione di nuove misure che tutelino sia i locatori che i conduttori, favorendo un equilibrio tra le diverse tipologie contrattuali.



# L'eterno ping pong

## L'ultrattività dell'ordinanza provvisoria di rilascio



**Avv. Ladislao Kowalski**

Coordinatore Centro Studi  
Giuridici U.P.P.I.

Il Trib. di Rimini, con sent. 207 del 25/02/25, prevede che l'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile, nell'ambito di un procedimento di sfratto, che ai sensi dell'art. 665 cpc può essere emessa già nella fase sommaria e con riserva delle eccezioni, permane nel caso di definizione in rito del processo. Ciò, pertanto, quando venga dichiarata la improcedibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria. Quindi quando nessuna delle parti attivi, nel giudizio di merito, il procedimento di mediazione. La decisione non pare condivisibile. Seguendo un percorso quantomai elementare, infatti, deve ritenersi che la sentenza che dichiara la improcedibilità del giudizio sia, sostanzialmente, decisione che rigetta la domanda e conclude il giudizio. Tale assunto, pari pari, dovrebbe applicarsi anche nel caso di improcedibilità

dichiarata a seguito della mancata promozione dell'obbligatorio tentativo di mediazione nelle materie per le quali lo stesso è previsto (art. 5 DLvo n. 28/2010). Ne consegue che, le ordinanze emesse nel corso del procedimento, a seguito del rigetto della domanda, in quanto non idonee ad acquistare valore di giudicato (art. 177 cpc), devono considerarsi perente. Inoltre, come nel caso, l'aver "confermato" l'ordinanza, altro non è che avere emesso la sentenza di merito ancorchè in mancanza della "condizione dell'azione" (art. 4 comma 3 DLvo 28/10) rappresentata dall'obbligatoria mediazione non esperita.

In senso contrario alla decisione in esame, si era pronunciata la Corte di Appello di FI il 06/02/24 con la sent. n.160 che esprimeva il seguente principio: *"In materia di locazione, l'ordinanza di rilascio dell'immobile non può essere impugnata e non è idonea a passare in giudicato in quanto non ha carattere irrevocabile e non statuisce in via definitiva sui diritti e sulle eccezioni delle parti. Infatti, la stessa costituisce solamente un provvedimento provvisorio emesso in attesa che l'ordinario processo di cognizione instaurato tra le parti si concluda"*.

Tale orientamento pare corretto alla luce anche del principio per cui, il procedimento per convalida di sfratto, si compone di due fasi. La prima sommaria, l'altra eventuale a cognizione piena. Le stesse, tuttavia, costituiscono articolazione di una struttura procedimentale essenzialmente unitaria (Cass. 12/12/23 n. 34713). Pertanto il procedimento prosegue a cognizione piena per concludersi con la pronuncia di accoglimento o rigetto della domanda di condanna del conduttore al rilascio dell'immo-

bile. Nel senso di non considerare l'ordinanza provvisoria di rilascio ex 665 cpc idonea ad acquistare l'autorità di giudicato, v.si anche Trib. di Cosenza 21/10/19 n. 2084, Trib. UD 27/04/16 n. 499, Trib. di Napoli 14/03/16 n. 325.

Non manca, tuttavia, l'orientamento contrario e conforme, quindi, alla decisione qui considerata, giusta la sentenza del Trib. di BO del 17/11/15.

Da ultimo non torna neanche utile il riferimento all'arresto della Cass. del 1991 n. 4319. Nel caso, infatti, il processo si era estinto per mancata prosecuzione. Né vale il riferimento che, nella stessa decisione si fa, rispetto all'art. 653 cpc in tema di opposizione a decreto ingiuntivo. Nel caso, infatti, viene dichiarata l'efficacia esecutiva del decreto nel caso di estinzione del processo. Trattandosi, quindi, di disposizione specifica non può avere estensione in sede di interpretazione analogica il che, a ben guardare, conferma proprio il contrario e, pertanto, il venimento dell'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile nel caso non vi sia il successivo giudizio di merito.



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

U P P I

Padova e provincia

Rivista periodica dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
di Padova e provincia

N° 1 Maggio 2025

[www.uppadova.it](http://www.uppadova.it) - Corso del Popolo, 21 - 35131 Padova - +39 049657218 - [info@uppadova.it](mailto:info@uppadova.it)

# Contratti concordati e difformità dal “tipo legale”



Avv. Silvio Barbiero  
Presidente U.P.P.I. Padova

Il legislatore ha delineato il rapporto tra il tipo di contratto indicato nella Convenzione Nazionale e quello da adottarsi in sede locale in modo che le clausole indicate come obbligatorie od inderogabili nel tipo di contratto indicato nella Convenzione Nazionale siano presenti e non possano in alcun modo essere derogate dal tipo di contratto risultante dall'Accordo in sede locale.

Si potrebbe sostenere che nel contratto di locazione ad uso abitativo concordato sia inderogabile solamente la disciplina relativa a quantificazione del canone e durata del contratto, mentre le parti sarebbero libere di modificare tutte le altre condizioni contrattuali definite negli accordi territoriali dalle associazioni di categoria, continuando a beneficiare dei vantaggi fiscali assicurati dal contratto agevolato.

Del resto, non esistendo limiti all'autonomia privata, le parti sarebbero libere di definire le clausole contrattuali in modo conforme al contratto-tipo, ovvero di discostarsene.

Ma così non può essere; infatti se questa fosse stata l'intenzione del legislatore, sarebbe stato sufficiente che lo stesso legislatore prevedesse accordi nazionali e locali soltanto per la determinazione dell'ammontare del canone.

Invece il legislatore del 1998 ha voluto superare la previgente disciplina vincolistica della legge 392/78 (che prevedeva solo ed esclusivamente il c.d. equo canone e quindi una pre-determinazione legale del solo canone, oltre a poche norme di carattere sostanziale e processuale), con l'intenzione di valorizzare l'esperienza della contrattazione condotta, in ambito nazionale e locale, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dalle organizzazioni dei conduttori mag-

giormente rappresentative.

Ma proprio perché non vi sono limiti all'autonomia privata, le parti sarebbero libere di definire il loro contratto concordato in termini del tutto conformi al contratto-tipo, ovvero di discostarsene.

In quest'ultimo caso però, gli effetti di queste modifiche sui contratti di locazione definiti come “concordati” potrebbero essere dirompenti, soprattutto da punto di vista fiscale. Infatti, qualora le parti regolassero il contratto di locazione in modo tale che il contratto non apparisse più sussumibile allo schema del contratto tipo, **in quanto fosse alterato l'assetto degli interessi da questo complessivamente definito**, la conseguenza sarebbe che il contratto deve essere disciplinato come contratto ordinario, ai sensi del primo comma dell'art. 2 della legge 431/1998.

In tale eventualità non potranno le parti, ed in specie il locatore, godere delle agevolazioni fiscali cui è funzionale la stipulazione dei contratti c.d. concordati, pur quando abbiano formalmente adottato la denominazione di contratto agevolato richiamando l'art. 2, comma terzo, della legge n. 431/1998; ma se le parti contrattuali, utilizzando lo schema del contratto c.d. concordato adottato in ambito nazionale e territoriale, se ne discostino in parte, regolando diversamente soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, **si da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel contratto-tipo**, il contratto individuale sarebbe riconducibile alla disciplina di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98 quanto a durata, a canone ed a clausole contrattuali, potendo mantenere i correlati benefici fiscali, soprattutto per il locatore, collegati al tipo di contratto. Pertanto, possiamo affermare che può essere qualificato come contratto concordato secondo quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 esclusivamente un contratto di locazione

La Corte di Cassazione con sentenza n. 27022 del 27.12.2016 ha stabilito che va qualificato come contratto di locazione ad uso abitativo “concordato” secondo l'art 2 comma 3 legge 431/1998 esclusivamente un contratto che rispetti sia il tipo di contratto predisposto dal ministero (ex art. 4 bis legge 431/1998) sia quanto previsto negli accordi locali dalle organizzazioni di categoria, sia quanto a canone e durata, sia quanto ad ogni altra clausola contrattuale.

La qualificazione di “contratto concordato” viene meno quando le parti, pur rispettando la durata e la determinazione del canone, modificano, in tutto o in parte, le clausole contrattuali previste nel modello ministeriale.

La Legge 431/1998 ha previsto per i contratti a canone concordato un modello con contenuto stabilito dal medesimo legislatore e dagli accordi siglati dalle associazioni di categoria dei proprietari e dei conduttori, presenti sul territorio.

Il contenuto del contratto di locazione concordato ad uso abitativo è stato determinato a livello nazionale da una Convenzione Nazionale che ha recepito le indicazioni delle associazioni di categoria, da un decreto ministeriale e, a livello locale, dagli accordi tra le associazioni di categoria medesime.

ad uso abitativo che rispetti il tipo di contratto di cui all'art. 4 bis della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e l'accordo territoriale definito in sede locale dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, sia quanto a canone e durata, ma soprattutto quanto ad ogni altra obbligazione o clausola contrattuale.

Ma la qualificazione di "contratto concordato" e soprattutto la correlata applicazione dei benefici fiscali vengono meno se le parti, pur rispettando la durata legale e la determinazione del canone, modificano, in tutto o in parte, le altre clausole contrattuali, **in modo da alterare l'assetto dei reciproci interessi pre-costituito nel modello concordato**. In tale eventualità, ferme restando le clausole convenute, il contratto non sarà più riconducibile al concetto di "contratto concordato" e rientrerà nella disciplina del contratto ordi-

nario con contestuale esclusione dai relativi benefici ed agevolazioni fiscali.

Quindi, se il contratto di locazione, a causa della difformità dal contratto-tipo, ne modifichi significativamente l'assetto di interessi tra le parti, si applicherà la disciplina del contratto ordinario ed il locatore non si avvantaggerà dei benefici fiscali e ciò con possibile effetto retroattivo. Qualificare un contratto di locazione al fine di stabilire la sua conformità o meno al modello di contratto di locazione concordato può essere riservato alle associazioni di categoria di proprietari e di conduttori in sede di "attestazione" (che potrà essere rifiutata se dall'esame del contratto emergeranno delle difformità) o anche alla Agenzia delle Entrate in sede di accertamento, per stabilire la concessione e la prosecuzione o meno dei benefici fiscali riservati

solo a tale tipo di contratto.

Decisivo sarà il contenuto del singolo contratto di locazione sottoposto ad esame, vale a dire la puntuale verifica dell'assetto degli interessi di ciascuna delle parti e tra le parti, quale risultante dal concreto confronto tra il contratto di locazione sottoposto a verifica ed il contratto-tipo.

Andranno tenute ferme le previsioni del contratto-tipo che riguardano le obbligazioni principali di locatore e del conduttore (non derogabili dalle parti) mentre non comprometterebbero la possibilità di qualificare il contratto sottoposto ad esame come concordato, soltanto le clausole modificative delle corrispondenti previsioni previste nel contratto tipo, ma che devono riguardare esclusivamente obbligazioni accessorie, ovvero meramente marginali, rispetto alle obbligazioni principali del locatore e del conduttore.

## Prevenzione incendio domestico



Per. Ind. **Roberto Bortolami**

Consulente tecnico  
U.P.P.I. Padova

L'utilizzo quotidiano di piccoli e medi apparecchi elettrici a batteria ricaricabili in ambito domestico, come caricabatterie per cellulari, tablet, aspirapolveri, monopattini, bici elettriche, multiprese e altri dispositivi, ha aumentato significativamente il rischio di incendi nelle abitazioni. Questi dispositivi sempre collegati all'alimentazione di rete contribui-

scono ad aumentare le probabilità di situazioni pericolose, soprattutto se i dispositivi vengono lasciati incustoditi o posizionati vicino a superfici e materiali combustibili che favoriscono il surriscaldamento. Quando un dispositivo elettronico, come un caricabatterie, viene lasciato in carica troppo a lungo o su una superficie che trattiene il calore, come un letto o un divano, può verificarsi un surriscaldamento che potrebbe portare a un incendio. L'uso di dispositivi di bassa qualità, nonché la mancanza di una corretta manutenzione, possono contribuire ulteriormente a queste situazioni di rischio. Tuttavia, seguendo alcune semplici precauzioni, è possibile ridurre notevolmente il rischio di incidenti. Le indicazioni provenienti dai Comandi provinciali

dei Vigili del Fuoco e da altre autorità competenti sono utili per sensibilizzare i cittadini e aiutarli a prevenire incidenti. La lettura delle istruzioni per l'uso e la manutenzione degli apparecchi è uno dei primi passi fondamentali. Questi manuali contengono informazioni precise su come utilizzare correttamente i dispositivi e su quali siano le migliori pratiche per la loro manutenzione. Lasciare i dispositivi collegati alla corrente per un tempo prolungato, soprattutto durante la notte o quando si è fuori casa, aumenta il rischio di surriscaldamento, sovraccarico o cortocircuito. In particolare, è fondamentale monitorare i dispositivi durante il processo di carica. Un'adeguata sorveglianza consente di individuare tempestivamente eventuali segnali di malfunzionamento, come il surriscaldamento o la fuoriuscita di fumi, che potrebbero indicare un problema con la batteria o con il caricabatterie. Un'altra accortezza importante è quella di utilizzare solo dispositivi e accessori certificati con il marchio CE. Questo marchio garantisce che



il dispositivo rispetti gli standard di sicurezza europei e che sia stato progettato e testato per ridurre i rischi di incendio e altri incidenti. È consigliabile dotarsi di almeno un estintore in casa, da tenere a portata di mano in caso di principio di incendio. Anche se sperare che non si verifichino incendi è comprensibile, essere preparati è fondamentale per garantire la sicurezza. Un estintore, se utilizzato correttamente, può limitare i danni e prevenire che l'incendio si propaghi, soprattutto nelle fasi iniziali, quando il fuoco è ancora sotto controllo. È importante anche conoscere il tipo di estintore da utilizzare in caso di

incendio elettrico, poiché non tutti gli estintori sono adatti per spegnere incendi di natura elettrica. La manutenzione dei dispositivi è un aspetto cruciale per prevenire rischi, è importante controllare periodicamente lo stato dei cavi, delle batterie e dei caricabatterie. Un cavo che presenta segni di usura, come fili scoperti o danneggiamenti evidenti, può causare cortocircuiti o incendi se non riparato o sostituito tempestivamente. Lo stesso vale per le batterie: se una batteria mostra segni di gonfiore, perdite o malfunzionamenti, deve essere sostituita senza indugi. In conclusione, l'aumento dell'uso di

apparecchi elettronici e dispositivi a batteria ricaricabili nelle case moderne ha migliorato notevolmente la qualità della vita, ma ha anche portato con sé nuovi rischi. Tuttavia, adottando alcune semplici pratiche di sicurezza, come leggere attentamente le istruzioni, monitorare i dispositivi durante la carica, scollegare i dispositivi quando non sono in uso, utilizzare apparecchi certificati e dotarsi di un estintore, è possibile ridurre notevolmente il rischio di incidenti e garantire una maggiore sicurezza per sé e per la propria famiglia.

## La Legge di Bilancio 2025 e le Novità sulle Agevolazioni Fiscali per la Prima Casa



**Av. Roberta Bevilacqua**

Consulente U.P.P.I. Padova  
in collaborazione con Enrico  
Doria, Notaio in attesa di nomina

più tempo per completare la vendita della loro abitazione senza perdere i vantaggi fiscali.

La novità non si applica solo agli atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2025, ma interessa anche gli acquisti perfezionati nel corso del 2024. Tuttavia, è importante che al 31 dicembre 2024 il termine annuale non sia ancora scaduto. Ad esempio, un acquisto effettuato il 14 febbraio 2024 consente di vendere l'immobile precedente entro il 14 febbraio 2026, beneficiando così delle agevolazioni fiscali.

È fondamentale sottolineare che questa proroga non modifica le disposizioni relative al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa. Infatti, il credito d'imposta rimane subordinato alla vendita dell'immobile entro un anno. Qualora la cessione avvenga tra il dodicesimo e il ventiquattresimo mese, l'agevola-

zione sull'acquisto sarà comunque garantita, ma non si avrà accesso al credito d'imposta.

L'estensione del termine rappresenta un'importante opportunità per chi desidera acquistare un nuovo immobile beneficiando delle agevolazioni fiscali legate alla prima casa. Questo cambiamento offre maggiore elasticità nella gestione della vendita della proprietà precedente, riducendo la pressione e le tempistiche che i contribuenti devono affrontare.

In un contesto economico in continua evoluzione, questa modifica della Legge di Bilancio 2025 potrebbe incentivare ulteriormente il mercato immobiliare, facilitando l'ingresso di nuovi acquirenti e stimolando la mobilità abitativa. Con più tempo a disposizione, i contribuenti possono pianificare con maggiore serenità le loro operazioni immobiliari, contribuendo così a un mercato più dinamico e sostenibile.

In conclusione, la Legge di Bilancio 2025 rappresenta un passo significativo verso la semplificazione delle procedure per l'acquisto della prima casa, rendendo l'accesso alla proprietà più agevole e meno vincolato da scadenze stringenti.

La Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) introduce modifiche significative riguardanti le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, apportando un cambiamento che offre maggiore flessibilità ai contribuenti. In precedenza, per mantenere i benefici legati all'acquisto della prima casa, era necessario vendere l'immobile precedente entro un anno dall'acquisto del nuovo. Questa scadenza, a partire dal 1° gennaio 2025, è stata estesa a due anni, consentendo così ai contribuenti di avere



# L'art. 71-bis delle Disposizioni Attuative del Cod. Civ. e il DM 140

L'iniziativa dell'ANACI per la formazione annuale degli amministratori di condominio



**Rag. Alfredo Gambato**  
Presidente ANACI Padova

impatto rilevante sulla gestione degli immobili, obbligando gli amministratori di condominio a completare un numero minimo di ore di formazione continua annuale per mantenere la propria abilitazione professionale. Il Decreto Ministeriale 140/2014 ha stabilito i criteri per la formazione obbligatoria, assicurando così la qualità della gestione condominiale e mantenendo gli amministratori aggiornati su normative e buone prassi. La Giurisprudenza ha confermato che la formazione è un requisito non derogabile, con la nullità della nomina in

caso di violazione, come affermato in diverse sentenze dei Tribunali di Padova, Bergamo e Cosenza. In un settore in continua evoluzione, l'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), con oltre 7400 iscritti, ha aumentato a 28 ore la formazione annuale obbligatoria per i suoi membri, rispetto alle 15 ore previste dal DM140. Tale decisione risponde alla crescente complessità normativa, che include responsabilità riguardanti la sicurezza delle parti comuni, la normativa fiscale ed energetica, e gli aggiornamenti giurisprudenziali. L'aumento delle ore di formazione imposto dall'ANACI ha l'obiettivo di garantire competenze specifiche per affrontare le sfide della gestione condominiale, tutelando sia gli amministratori che gli interessi dei condòmini.

L'art. 71-bis delle Disposizioni Attuative del Cod. Civ., introdotto dal Decreto Legge n. 220/2012, ha avuto un

## Il Decreto Salvacasa

Le linee di indirizzo e criteri interpretativi forniti dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti



**Ing. Nicola Varotto**  
Consulente tecnico  
U.P.I. Padova

Gli ultimi anni sono stati molto importanti per l'edilizia dapprima con la L. 77/2020, c.d. Superbonus 110%, che ha dato un enorme impulso alla parte operativa e quindi con la L. 105/2024, c.d. Salvacasa, che ha apportato importanti modificazioni al DPR 380/2001, ovvero il Testo Unico per l'Edilizia. La pubblicazione di queste novità, richiesta da tutto il movimento da molti anni, ha subito

un'accelerazione a seguito delle innumerevoli problematiche burocratiche evidenziate dalle procedure legate al Superbonus 110%. Infatti, per agevolare tale strumento, nel corso della sua validità, è stata modificata la modulistica in modo da poter evitare l'attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico, che altrimenti non avrebbe potuto procedere con l'inoltro della pratica. In questo articolo non si vuole entrare nel merito di tale normativa ma si vuole evidenziare che, dalla sua prima data di emanazione, ovvero il 29/05/2024, tali "semplificazioni" sono state, di fatto, poco utilizzate e abbiano "bloccato" molte situazioni in quanto sia i tecnici comunali che privati hanno avuto difficoltà nell'interpretare e



applicare tale direttiva per la poca chiarezza, sia in quanto molte disposizioni sono state demandate ad enti terzi (es. Agenzia delle Entrate, Regioni..) che ad oggi non si sono ancora pronunciate, sia per la mancanza di idonea modulistica.

Il 2025 potrebbe, quindi, essere l'anno giusto per l'applicazione di questa norma per gli aspetti riguardanti modulistica e interpretazione delle prescrizioni normative. Il più recente, 27/03/2025, è legato all'accordo siglato tra Stato, Regioni e Anci per nuovi e idonei modelli delle pratiche edilizie anche se tale accordo prevede solo delle indicazioni alle Regioni che dovrebbero aggiornare il compendio dei moduli entro il 23/05/2025. Per quanto riguarda il

secondo punto, che probabilmente è il più importante, a fine gennaio, il MIT, Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, ha fornito delle "linee di indirizzo e criteri interpretativi" per alcuni dei temi più rappresentativi, fornendo, talvolta, qualche esempio. L'approfondimento di quest'ultimo documento fornisce molteplici spunti di analisi molti dei quali, sicuramente positivi. In questa casistica si possono inserire le precisazioni legate alla determinazione dello stato legittimo rispetto ai precedenti titoli edilizi, ai requisiti e caratteristiche per valutare le tolleranze sia per i parametri urbanistici che per quelli igienico sanitari, alle nuove procedure atte a regolarizzare gli immobili con specifico riferimento alle

variazioni avvenute prima dell'entrata in vigore della Legge nr. 10 del 30/01/1977, c.d. Legge Bucalossi. Rimangono tuttora inevasi alcuni temi come, ad esempio, la determinazione delle sanzioni di alcune tipologie di intervento, per le quali l'Agenzia delle Entrate dovrà pronunciarsi, il cambio di destinazione d'uso delle unità al primo piano fuori terra e l'attestazione dell'agibilità delle unità che richiedono deroga ai parametri minimi di altezza e superficie. In conclusione, augurandoci che quanto fatto sinora non venga poi snaturato dalla giurisprudenza, attendiamo con fiducia la nuova modulistica e altre precisazioni in modo che l'intero comparto dell'edilizia possa riprendere il suo corso.

16 maggio -14:30 - Hotel NH Padova  
**CONVEGNO Nazionale**



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI



# Locazioni

## canone concordato e affitti brevi

UPPI Padova sostiene



Partner



Con il patrocinio  
del Comune di Padova



# Le Case d'Attesa e la Formazione Sanitaria: Due Pilastri per la Salute delle Mamme in Africa

Diventare madre dovrebbe essere un momento di gioia, non di paura. Eppure, in molte zone dell'Africa sub-sahariana, il parto è ancora un rischio enorme. Ospedali lontani, strade impervie, mancanza di assistenza medica: troppe donne affrontano il viaggio della maternità senza le cure necessarie. È qui che Medici con l'Africa CUAMM interviene, costruendo soluzioni concrete per proteggere la salute delle mamme e dei loro bambini.

In Angola, il CUAMM ha creato le Case d'Attesa, luoghi sicuri vicino agli ospedali dove le donne possono soggiornare nelle ultime settimane di gravidanza. In portoghese, si chiamano "Casas de Espera", un nome che racchiude il loro significato più profondo: luoghi di speranza e protezione. Nei centri di Chiulo e Caluquembe, queste strutture accolgono ogni anno centinaia di future mamme, offrendo loro controlli prenatali, supporto nutrizionale e, soprattutto, la possibilità di partorire in sicurezza.

Avere una casa vicino ai servizi sanitari è un valore che tutti pos-

siamo comprendere. Anche nei nostri contesti, vivere a pochi passi da un ospedale può fare la differenza in situazioni di emergenza. In Angola, questa vicinanza non è solo una comodità, ma una questione di sopravvivenza. Le Casas de Espera aiutano a superare le distanze, garantendo alle donne l'accesso tempestivo alle cure, proprio quando ne hanno più bisogno.

Ma garantire un parto sicuro significa anche formare personale sanitario qualificato. Per questo, CUAMM sta investendo nella costruzione di una scuola per ostetriche e infermieri a Bossangoa, in Repubblica Centrafricana, una delle zone più isolate e fragili del Paese. In un contesto dove l'accesso alla salute è estremamente limitato, creare un centro di formazione vuol dire dare una risposta concreta e duratura. Qui, studenti e studentesse potranno ricevere un'istruzione di qualità e acquisire le competenze necessarie per prendersi cura delle loro comunità.

Ma l'impegno non si ferma alle aule: a Bossangoa stiamo anche

realizzando alloggi per permettere agli studenti di vivere in un ambiente sereno e sicuro, vicino alla scuola. Uno spazio dove studiare, riposarsi e costruire relazioni, lontano dalle difficoltà logistiche che spesso ostacolano l'accesso all'istruzione.

Per questi studenti, così come per le mamme, avere un alloggio vicino ai luoghi di formazione e cura è essenziale. Offrire loro un ambiente sereno in cui studiare e crescere significa dar loro la possibilità di diventare i medici, gli infermieri e le ostetriche di domani. Investire nelle Case d'Attesa e nella formazione sanitaria è un passo concreto per garantire a ogni donna il diritto a un parto sicuro e a ogni comunità la possibilità di costruire un futuro migliore.

Ogni contributo, piccolo o grande, può fare la differenza. Sostenere progetti come questi significa tendere la mano a chi ha meno possibilità, costruendo insieme un mondo in cui nascere – e far nascere – sia finalmente un diritto, non un privilegio.

In collaborazione con



**MEDICI  
CON L'AFRICA  
CUAMM**

## Medici con l'Africa Cuamm

cuamm@cuamm.org  
Via S. Francesco, 126 - 35121 Padova  
Codice Fiscale 00677540288  
Tel. +39 049 8751279 | Fax +39 049 8754738

## Bonifico Bancario

**Banca Popolare Etica**  
IBAN: IT 32C 0501812101 000011078904  
Filiale di Padova  
Corso del Popolo 77, 35131 Padova  
Intestato a:  
**Medici con l'Africa Cuamm,**  
Via San Francesco, 126 - 35121 Padova

\*Ricordati sempre di specificare nome, cognome e indirizzo e "donazione" nella causale.

[mediciconlafrica.org](http://mediciconlafrica.org)



**MEDICI  
CON L'AFRICA  
CUAMM**

# IMMAGINA DI FAR NASCERE LA SPERANZA.

HEADS Collective

Immagina una vasta area rurale della Repubblica Centrafricana. Immagina un piccolo ospedale e delle giovani ostetriche che aiutano le mamme a non morire di parto.

Ora smetti di immaginare e costruisci con noi la scuola per ostetriche di Bossangoa.

**DONA ORA:**  
[mediciconlafrica.org](http://mediciconlafrica.org)



# Aggiornamento della rendita catastale dopo il superbonus



Ing. Paolo Morini

Presidente  
Commissione Urbanistica

Con l'art. I, comma 86, della Legge 30 cembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024), il Legislatore ha disposto che i lavori oggetto degli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 ("Superbonus") siano oggetto di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate circa la presentazione, se prevista, della dichiarazione di aggiornamento della "situazione catastale". L'obbligo di procedere all'aggiornamento degli atti catastali esiste tuttavia da tempo, quantomeno dal D.M. 701 del 19 aprile 1994, con effetti di coerenza ogni qualvolta vi sia un intervento su un'unità immobiliare che vada in qualche modo a modificare la sua rendita con la potenzialità di ricavo ottenibile da un cespite immobiliare. Il comma 86 prevede di aggiornare la situazione catastale da parte di chi abbia usufruito dei benefici del bonus 110 e grazie a questa circostanza abbia visto aumentare di conseguenza la rendita potenziale del proprio bene.

Sono previsti controlli segnalati nel successivo comma 87, il quale fa riferimento alla possibilità di usare le circostanze previste dai commi 634, 635 e 636 dell'art. 1 della legge 190/2014 vale a dire segnalare anche alla Guardia di Finanza le rendite effettive dei beni

## **OBBLIGO O MENO DI PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO**

Quando è necessario procedere all'aggiornamento della situazione catastale agli atti per chi abbia usufruito del bonus 110? Le categorie catastali delle unità immobiliari interessate oggetto di lavori di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico per usufruire del bonus 110 devono rientrare a fine lavori nella categoria "A.", fatta esclusione delle categorie A1, B1, B2, D4. Quali sono, quindi, le variazioni che prevedono l'obbligo di procedere con l'aggiornamento catastale? Naturalmente l'obbligo si ha per tutti gli interventi per i quali si ha una conseguente variazione della rendita catastale dovuta alle opere eseguite in occasione del bonus 110, nelle ipotesi in cui l'intervento vada a determinare una diversa rendita catastale. Nel contesto degli interventi oggetto del comma 86 (art. 1, L. 213/2023) ci sono una serie di opere dette "trainanti" che accedono direttamente al superbonus 110 e una serie di opere dette "trainate": Occorre, alla luce dei possibili interventi citati distinguere quelli che possono andare a incidere sulla rendita catastale. Schematicamente secondo la normativa catastale, l'obbligo di aggiornamento della planimetria è previsto nell'ipotesi di variazioni incidenti sulla:

- consistenza, cioè sulla superficie (aspetti quantitativi);
- sulla categoria e classe dell'U.I.U., (aspetti qualitativi).

## **OPERE CHE HANNO DETERMINATO UNA VARIAZIONE PLANIMETRICA**

All'interno dell'Unità Immobiliare le superfici sono suddivise in base alla loro destinazione. La variazione in diminuzione o in aumento di una superficie a favore di un'altra superficie determina una variazione della rendita catastale per cui si deve procedere ad un aggiornamento. Gli interventi eseguiti all'interno del bonus 110 che abbiano modificato la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare saranno sicuramente soggetti all'obbligo di variazione catastale. Tenuto conto che l'intervento principale delle opere trainanti eseguito sugli edifici è la posa in opera di un cappotto con uno spessore di almeno 10 cm tale situazione in corrispondenza di balconi, sicuramente comporta la riduzione delle superficie esterna e l'aumento dello spessore della parete. La poligonazione effettuata con il DOCFA, per il calcolo delle superfici, va eseguita tenendosi sul filo esterno dei muri di facciata sul filo medio per i muri di confine con altre unità. In definitiva l'isolamento termico a cappotto, tenuto conto della maggiorazione dello spessore dei muri, varia la planimetria e incide nel diminuire la profondità delle superfici accessorie (balconi, giardini) e aumentare quelle proprie dell'unità immobiliare. Variando la consistenza è necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

## **OPERE CHE HANNO DETERMINATO VARIAZIONE QUALITATIVA**

Se c'è stata una modifica impiantistica dell'immobile (installazione di impianto fotovoltaico sostituzione di impianti di climatizzazione etc), vengono a mutate le caratteristiche dell'immobile. Le variazioni degli impianti grazie alle informazioni da inserire nel Quadro 1N parte I e parte II del DOCFA possono portare alla variazione della rendita catastale e quindi alla necessità dell'aggiornamento catastale



## COME VERIFICARE LA NECESSITÀ O MENO DI PROCEDERE CON L'AGGIORNAMENTO

Il migliore metodo per verificare la necessità o meno di procedere con l'aggiornamento e simulare comunque la denuncia di variazione con il DOCFA e determinare la rendita prevista in base alle nuove specifiche da inserire. Se la rendita sarà differente dalla originaria visura catastale la denuncia di variazione dovrà essere presentata per l'aggiornamento catastale. La revisione della rendita catastale è prevista, inoltre, quando il valore dell'unità immobiliare, a seguito

dei lavori eseguiti con il bonus 110 (anche per altro tipo di ristrutturazione), viene incrementato per almeno il 15%. In definitiva la revisione della rendita è sempre dovuta in caso di ristrutturazioni; manutenzioni straordinarie, variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche; restauro e risanamento conservativo che comportino un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività. Tale soglia corrisponde, nella pratica, alla variazione di una classe catastale, quando gli interventi abbiano comportato

una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche originarie delle unità immobiliari, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora abbiano interessato l'intero edificio. La stima dell'incremento, basata sul rapporto costo miglio-ria/valori originari va fatta in base alla tipologia di interventi con riferimento all'anno della revisione degli estimi catastali (1988-1989) o con il metodo della devalutazione monetaria.

# La cedolare secca nel 2025 tra vantaggi e novità



**Dott. Giovanna Dal Moro**  
Consulente U.P.P.I. Treviso

Il regime della cedolare secca è un sistema opzionale che consente ai proprietari di immobili locati ad uso abitativo di sostituire l'IRPEF e le relative addizionali con un'imposta sostitutiva.

Tale regime offre vantaggi come aliquote ridotte, l'esenzione dall'impo-

sta di registro e di bollo sui contratti di locazione incluse proroghe e risoluzioni, e riduzioni IMU.

Questo regime si distingue per la sua semplicità e per la trasparenza fiscale che offre sia ai proprietari sia agli inquilini.

Le aliquote principali sono:

- 21% per i contratti di locazione a canone libero, caratterizzati da una maggiore flessibilità nella definizione del canone. Ideale per chi desidera massimizzare il reddito da locazione, specialmente nei contesti in cui il mercato consente di applicare canoni elevati. Questa aliquota si applica anche al primo immobile destinato agli affitti brevi.
- 10% per i contratti a canone concordato, riservati a specifici comuni ad alta tensione abitativa e ai comuni colpiti da calamità naturali e a categorie quali gli studenti universitari e le locazioni transitorie.
- 26% per i contratti di locazione breve (durata inferiore ai 30 giorni), applicabile dal secondo immobile locato in poi. Il primo può beneficiare dell'aliquota al 21%. Superato il limite di quattro immobili, l'attività è considerata

imprenditoriale; ne consegue la necessità di aprire la partita iva e la tassazione ordinaria.

La scelta del regime della cedolare secca è adatto a chi cerca semplicità nella gestione fiscale ma comunque dipende dalle esigenze del locatore; ad esempio l'impossibilità di aggiornare il canone durante la durata del contratto, potrebbe rappresentare un limite, specialmente in un contesto di inflazione crescente.

Il pagamento della cedolare secca avviene tramite la dichiarazione dei redditi.

L'acconto pari al 100% dell'imposta va versato in unica soluzione entro il 30/11, se di importo inferiore a € 257,52, oppure in due rate.

Il saldo va pagato entro il termine previsto per il pagamento dell'irpef (30/06 o 31/07 con maggiorazione). In definitiva la cedolare secca anche per il 2025 continua a rappresentare uno strumento utile per pianificare al meglio la tassazione degli affitti, offrendo flessibilità e vantaggi competitivi; l'opzione o la revoca richiedono comunque sempre delle analisi precise in base alla situazione fiscale di ciascun contribuente, in ciascuna annualità.

# La riforma dell'IVA per le associazioni no profit. Le nuove regole operative



**Dr. Gianni Cavallero**

Presidente Commissione  
Fiscale U.P.P.I.

La legge 15/2025 pubblicata nella G.U. n. 45 del 24/02/2025, ha convertito senza modifiche il D.L. 202/2024, cosiddetto milleproroghe. Nel particolare, per quello che più ci interessa, l'articolo 3 comma 10 del decreto, ha modificato l'articolo 1 comma 683 della legge 234/2021, rinviando definitivamente all'1/1/2026 il contenuto dell'articolo 5 comma 15/quarter del D.L. 146/2021 che disponeva l'abolizione per gli enti associativi del regime di favore in campo IVA. Vediamo quindi nel dettaglio cosa succederà per le associazioni senza fini di lucro, per le associazioni sindacali, di promozione sociale, culturali, sportive dilettantistiche, a partire da tale data. Come premessa va specificato che attualmente un'associazione senza fini di lucro, che non effettua anche operazioni di natura commerciale, percepisce abitualmente le quote associative ed i corrispettivi spe-

cifici richiesti a soci e tesserati a seguito di prestazioni di servizio supplementari previsti statutariamente.

Entrambe queste tipologie di introiti sono attualmente escluse da IVA ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 633/72. A partire dall'1/1/2026 gli introiti relativi alle quote associative rimarranno fuori campo IVA, mentre i corrispettivi specifici supplementari non costituiranno più operazioni di natura non commerciale ai fini IVA, beneficiando pur tuttavia del regime di esenzione da imposta ai sensi dell'articolo 10 comma 4 del D.P.R. 633/72. Ciò comporterà, in primis, l'obbligo di iniziare l'attività ai sensi dell'articolo 35 del D.P.R. 633/72, con attribuzione di un numero di partita IVA e come conseguenza l'obbligo di dotarsi di una contabilità, con correlata necessità di emettere fatture elettroniche e di registrare le operazioni attive e passive. Di fatto quindi non verrà applicata l'IVA per tale tipologia di operazioni, ma si rientrerà nel regime IVA delle operazioni esenti ex articolo 10 del D.P.R. 633/72. Per le associazioni che rientreranno in tale nuovo regime, l'aggravio sarà indubbiamente notevole, esiste tuttavia la possibilità di rendere meno pesanti i nuovi obblighi contabili, riducendoli ad un impatto minimo. Tale possibilità è data dall'articolo 36/bis del decreto IVA, tale normativa prevede infatti che il contribuente che abbia espresso una specifica e preventiva opzione, è dispensato dagli obblighi di fatturazione, anche elettronica e di registrazione delle operazioni attive esenti da IVA.

Rimarrà pertanto solo l'obbligo di registrare le fatture passive di acquisto. La normativa IVA prevede altresì l'esonero dalla dichiarazione annuale e dalle dichiarazioni periodiche, nel caso in cui il contri-

bute, come nella nostra ipotesi, effettui e registri solo operazioni esenti ed abbia effettuato l'opzione per la dispensa degli obblighi contabili ex articolo 36/bis del D.P.R. 633/72. L'attribuzione della partita IVA comporterà invece l'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi, anche se totalmente negativa, in quanto ai fini delle imposte dirette rimarrà l'attuale detassazione sia delle quote associative che dei corrispettivi specifici previsti statutariamente. Quanto esposto è stato di recente specificato dall'Agenzia delle Entrate con risposta n. 312 del 27/05/2022. Alla fine di questa disamina per le associazioni senza fini di lucro si potranno verificare le seguenti situazioni. - Associazioni che incassano solo quote associative (tessere) : nessun obbligo di inizio attività IVA, nulla cambia rispetto alla situazione attuale. - Associazioni con introiti da quote associative e da corrispettivi specifici previsti statutariamente : obbligo di partita IVA con applicazione del regime di esenzione da imposta, come in precedenza specificato. - Associazioni che affiancano all'attività istituzionale quella commerciale, purché non prevalente : sono già titolari di partita IVA, per cui affiancheranno alle operazioni imponibili IVA, gestite in genere tramite tassazione prevista dalla legge 398/91, le operazioni esenti relative all'incasso dei corrispettivi specifici. Come ultima notizia è pervenuto di recente un comunicato stampa del Ministero del Lavoro, datato 8 marzo 2025, con il quale si notizia che è stato dato il via libera, a livello europeo, alla disciplina del codice del Terzo Settore, per cui dall'1/1/2026, per tutte le associazioni no profit, salvo quelle sportive, non sarà più applicabile il regime di favore della legge 398/91.



# Affitti Commerciali: una Riforma Necessaria per Rivitalizzare il Settore



**Avv. Pier Paolo Pucci**

Centro Studi  
Giuridici U.P.P.I.

Negli ultimi anni, il mercato degli affitti commerciali in Italia sta attraversando una crisi profonda. La desertificazione dei centri urbani, l'aumento degli immobili sfitti e la difficoltà di avviare nuove attività commerciali sono fenomeni evidenti in molte città italiane. Secondo uno studio UPPI, tra il 2020 e il 2024 hanno chiuso oltre 180.000 negozi in Italia, con conseguente perdita di posti di lavoro, e più in generale una sensibile riduzione dell'indotto generato da tutto il settore, facendo sviluppare al contrario il commercio elettronico e le società di logistica in mano ad elite finanziarie.

Attualmente, i contratti di locazione commerciale sono regolati dalla **legge n. 392/1978** (Legge sull'Equo Canone), che fu introdotta in un contesto economico e sociale profondamente diverso da quello attuale. La normativa nata per prevedere una tutela forte per i conduttori, in un'epoca in cui il commercio di vicina-

to rappresentava il cuore pulsante dell'economia urbana - durata minima dei contratti fissata in **6+6 anni** - era pensata per garantire stabilità alle attività commerciali, ma oggi questa rigidità rappresenta un freno per il dinamismo del mercato. Oggi il mercato è dominato da dinamiche completamente diverse, la concorrenza dell'e-commerce che ha profondamente modificato le abitudini di acquisto, la mobilità e la flessibilità dei consumatori, la crescente incertezza economica che richiede modelli contrattuali più flessibili.

Se a questo aggiungiamo: le procedure di sfratto per morosità lunghe e complesse (in media **12 mesi**); la Tassazione ordinaria secondo le aliquote IRPEF, che variano dal **23%** al **43%**, oltre alle addizionali locali; l'Imposta di registro pari al **2%** del canone annuo e imposta di bollo di **16 euro** ogni quattro pagine di contratto; una riforma appare necessaria.

Nel 2019, la Legge di Bilancio ha introdotto una versione sperimentale della cedolare secca per gli affitti commerciali, limitata agli immobili di categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe) con una superficie fino a **600 metri quadrati** ed aliquota applicata del **21%**. La misura è rimasta in vigore solo per i contratti stipulati entro il 31 dicembre 2019 e non è stata prorogata. Nonostante i risultati positivi, la misura non è stata rinnovata a causa di timori legati alla perdita di gettito fiscale e al rischio di speculazione.

Se ben strutturata, la cedolare secca sugli affitti commerciali potrebbe produrre gli stessi effetti positivi dell'abitativo, portando benefici concreti sia ai proprietari che ai conduttori. Una proposta di riforma efficace dovrebbe tenere conto di tre elementi fondamentali: flessibilità, tutela degli interessi fiscali e protezione per i piccoli commercianti.

Prevedere aliquote distinte per favorire la competitività e il sostegno

alle attività più fragili se stipulati con attività di vicinato, artigianali o con imprese di nuova costituzione. Per evitare distorsioni nel mercato e proteggere le entrate fiscali dello Stato, la cedolare secca potrebbe essere applicata solo ad Immobili di categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe) con esclusione di centri commerciali e catene multinazionali, con superfici fino a 600 mq (parametro già utilizzato). Queste limitazioni garantirebbero che il beneficio fiscale venga indirizzato verso le piccole attività locali.

La perdita di gettito fiscale derivante dall'estensione della cedolare secca agli affitti commerciali è uno degli ostacoli principali alla riforma. Tuttavia, questa criticità potrebbe essere gestita attraverso strategie mirate che non solo compenserebbero il mancato gettito, ma potrebbero addirittura generare entrate aggiuntive e stimolare la crescita sia del mercato immobiliare che commerciale più in generale, con aumento del gettito indiretto o di riflesso (IVA sulle attività commerciali, imposte sul reddito d'impresa generate dalle nuove attività commerciali).

## INTRODUZIONE DI UNA "CEDOLARE PROGRESSIVA" SUGLI AFFITTI COMMERCIALI E TASSAZIONE BASATA SUL CANONE DI LOCAZIONE

Invece di applicare un'aliquota unica, si potrebbe valutare l'introduzione di una **cedolare progressiva** che aumenti in funzione dell'importo del canone di locazione:

- **15%** → per contratti di locazione fino a **2.000 €/mese**
- **21%** → per contratti tra **2.000 € e 5.000 €/mese**
- **25%** → per contratti superiori a **5.000 €/mese**

Questa struttura fiscale garantirebbe una tassazione più equa, permettendo ai piccoli commercianti di accedere a condizioni vantag-

giose, mentre le locazioni di valore elevato (es. locali di lusso, grandi superfici) sarebbero tassate in modo più sostenibile per lo Stato.

## POSSIBILITÀ DI INTRODURRE UN NUOVO TIPO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oltre a rivedere la tassazione, sarebbe possibile introdurre un **nuovo tipo di contratto di locazione commerciale** che risponda meglio alle esigenze attuali del mercato e che offra vantaggi sia per i proprietari che per i conduttori, con diverse ipotesi da affrontare.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE "FLESSIBILE" (3+3) "A INCENTIVO" PER ATTIVITÀ DI NUOVA COSTITUZIONE O PER "AMMODERNAMENTO ENERGETICO" O PER "SCALETTA"

- Prevedere un incentivo fiscale per i primi **2 anni** sotto forma di credito d'imposta per il proprietario.
- Canone agevolato nei primi **24**

**mesi** per favorire l'avvio dell'attività.

- Sconto sull'IMU per il proprietario che stipula un contratto di questo tipo con imprese giovanili o artigianali.
- Incentivo fiscale per il proprietario pari al **50%** delle spese di ristrutturazione.
- Cedolare secca ridotta al **12%** per immobili riqualificati dal punto di vista energetico.
- Obbligo per il conduttore di rispettare standard energetici e di sostenibilità concordati con il proprietario.
- Cedolare a incentivo commerciale con canone scalettato  
Questo ultimo punto prevede un vantaggio fiscale per il proprietario condizionato all'applicazione di un canone progressivo nei primi anni di contratto. Il proprietario accede alla cedolare agevolata solo se applica un

canone scalettato nei primi anni di contratto, facilitando l'avvio dell'attività commerciale per il conduttore. Il beneficio fiscale cresce con l'aumento progressivo del canone, stimolando la crescita dell'attività commerciale e la sostenibilità economica del contratto.

Benefici per tutti gli attori coinvolti, per il proprietario beneficio fiscale immediato, senza rinunciare al valore complessivo del contratto, per il conduttore, costi di avvio ridotti e maggiore sostenibilità economica, per lo Stato aumento del gettito fiscale indiretto (+ IVA: ogni impresa che parte fattura, e lo Stato incassa l'IVA sui beni/servizi venduti, + IRPEF da lavoro: se l'attività assume anche una sola persona, lo Stato incassa l'IRPEF dal dipendente, che spesso è maggiore di quella da locazione; + IRES: le nuove attività producono reddito d'impresa) grazie alla crescita dell'attività commerciale.

## Tabelle con proiezione (valori medi)

### SCENARIO IPOTETICO

Effetto della riforma della cedolare secca sugli affitti commerciali

In Italia si stimano circa 500.000 locali commerciali sfitti. Immaginiamo che, grazie alla riforma della cedolare secca, il 10% venga affittato; quindi 50.000 nuovi contratti.

#### GETTITO DA CEDOLARE SECCA

- Ogni contratto ipotizza un affitto medio di **1.500 €** al mese → cioè **18.000 €** all'anno.
- Con la cedolare secca al 21%, ogni contratto genera **3.780 €** di tasse per lo Stato.
- Moltiplicato per 50.000 contratti, lo Stato incasserebbe **189 milioni di euro**.

#### GETTITO AGGIUNTIVO «INDIRETTO»

Per ogni nuova attività commerciale che parte, lo Stato incasserebbe anche altre tasse:

📄 IVA media stimata per attività: 8.000 €	Totale: <b>400 milioni di euro</b>
🏠 IRES media (imposta sul reddito d'impresa): 3.000 €	Totale: <b>150 milioni di euro</b>
👤 IRPEF da lavoro dipendente (es. se assumono 1 persona): 5.000 €	Totale: <b>250 milioni di euro</b>

#### TOTALE GETTITO PER LO STATO

€ Cedolare secca:	<b>189 milioni</b>
€ IVA:	<b>400 milioni</b>
€ IRES:	<b>150 milioni</b>

#### Gettito con IRPEF (33%)



#### Gettito con cedolare secca (21%)



#### Gettito con IRPEF (33%)



#### Gettito con cedolare secca (21%)



#### VANTAGGI AGGIUNTIVI:

1. Bonus IMU → Esenzione IMU per i primi 2 anni se viene applicata la scalettatura del canone.
2. Credito d'imposta per il conduttore → Il conduttore potrebbe ottenere un credito d'imposta pari al 10% del canone scalettato nei primi 2 anni.
3. Premio per la stabilità → Se il contratto viene mantenuto per almeno 4 anni, il proprietario potrebbe beneficiare di una riduzione IMU del 30% fino alla scadenza del contratto.

#### UN'OPPORTUNITÀ DI DIALOGO CON IL GOVERNO

La recente **legge delega n. 111 del 9 agosto 2023** rappresenta una concreta opportunità per aprire un dialogo costruttivo con il Governo sull'estensione della cedolare secca agli affitti commerciali. L'articolo 5, lettera c) della legge prevede infatti:

*“per i redditi dei fabbricati, la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione.”*

Questa apertura normativa offre uno spazio strategico per formulare proposte concrete al Governo. Il termine per l'attuazione della delega fiscale è fissato entro il 29 agosto 2025, e consente di avviare un confronto con il legislatore per definire una riforma equilibrata, in grado di rilanciare il mercato degli affitti commerciali e di tutelare gli interessi di tutte le parti coinvolte.



# 1° seminario formativo

Venerdì 7 febbraio 2025 - Roma





## **1° SEMINARIO FORMATIVO**

Riservato ai dirigenti nazionali e provinciali UPPI  
e ai consulenti delle sedi provinciali

# **I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO E LE ATTESTAZIONI NECESSARIE PER IL RICONOSCIMENTO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI**

**Venerdì 7 febbraio 2025**

Sala Convegni della Casa dei Cappuccini  
Via Vittorio Veneto, 21 - Roma

# CONVEGNO NAZIONALE

# UPPI

UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI



Con il patrocinio  
del Comune di Padova



Partner



UPPI Padova  
sostiene



## OPPORTUNITA' E CONVENIENZA DELLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO IN ALTERNATIVA ALLE LOCAZIONI BREVI: NORMATIVA E TASSAZIONE

**14.30**

Registrazione partecipanti

**15.00**

Saluti istituzionali e saluti Presidente Nazionale U.P.P.I. Avv. Fabio Pucci

**Inquadramento giuridico delle locazioni concordate  
e per studenti universitari: punti di forza e di debolezza**

Avv. Ladislao Kowalski - Coordinatore Centro Studi Giuridici U.P.P.I.

**Locazioni brevi turistiche:**

**nuova linfa per l'affitto e il mercato immobiliare?**

Avv. Paolo Tommasino - Coordinatore regionale U.P.P.I. Friuli-Venezia-Giulia

**Le locazioni a canone concordato e le locazioni brevi:  
disciplina fiscale e tassazione a confronto**

Dott.ssa Giovanna Dal Moro - Consulente U.P.P.I. Treviso

### **Pausa** con interventi di **SPONSOR** e **PARTNER**

**I rischi connessi dalla fuoriuscita dal modello  
contrattuale, dal canone concordato e da una  
"attestazione" non conforme**

Avv. Marco Gaito - Centro Studi Giuridici U.P.P.I.

**Evoluzione del mercato della locazione:  
proposte e prospettive**

Dott. Jean-Claude Mochet - Segretario Generale Nazionale U.P.P.I.

**18.30**

**Dibattito**

Moderatore: Dott. **Saverio Fossati**