

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA
Corso V. Marini, 12 - Alessandria – Tel. 0131-260343

Alessandria, Dicembre 2025

Ai Signori Soci

Orario di apertura della sede di Alessandria:

Per consulenze:

Lunedì - Martedì

dalle ore 9:00 alle ore 11:00 e dalle ore 15,00 alle 18:00

Per pratiche di segreteria:

Lunedì - Martedì – Giovedì

dalle ore 9:00 alle ore 11:00 e dalle ore 15:00 alle 18:00

Mercoledì – Venerdì

dalle ore 9:00 alle ore 12:00

QUOTE DI ISCRIZIONE PER L'ANNO 2026

Rinnovi euro 50,00

Nuove iscrizioni euro 75,00

I versamenti possono essere eseguiti presso la nostra sede oppure per mezzo di
c/c postale n. 10191153 intestato a **Unione Piccoli Proprietari Immobiliari**

Sito Internet:

www.uppi-alessandria.it

PATTI TERRITORIALI!

Nel mese di LUGLIO 2024 è stato sottoscritto il nuovo Accordo Territoriale per i Contratti Agevolati del Comune di Alessandria (PATTI TERRITORIAL!) **per contratti agevolati, per contratti transitori, e per contratti transitori per studenti universitari solo per il Comune di Alessandria.**

sono rimasti inalterati i Patti Agevolati per il comune di Tortona, di Casale Monferrato di Novi Ligure, di Valenza di Ovada , Acqui Terme, e per quasi tutti i piccoli comuni, i

- contratti agevolati e transitori .

L'U.P.P.I. aveva sottoscritto tutti gli accordi nell'interesse dei propri associati, perché con la sottoscrizione del contratto di locazione in base all'accordo territoriale, i proprietari per godere delle agevolazioni fiscali previste dall'accordo territoriale devono avere il rilascio di attestazione di rispondenza in base al EX DM.16/01/2017.

Si ricorda ai N.S. Associati che dal 26 luglio 2024 L'accordo dei patti territoriali è stato sottoscritto tra le più rappresentative organizzazioni firmatarie per il rinnovo della loro durata, l'accordo è stato depositato e registrato presso l'ufficio protocollo del Comune di Alessandria in data 26' luglio 2024, il nuovo patto territoriale prevede l'obbligo del rilascio dell'attestazione del contratto da entrambe le associazioni (proprietari - inquilini) l'UPPI ha aderito alla sottoscrizione del patto territoriale pur essendo contrario a questo obbligo come riportato nell'accordo territoriale.

Le altre organizzazioni. hanno invece fissato un costo per il rilascio delle attestazioni. L'UPPI continuerà a rilasciare l'attestazione gratuitamente ai propri associati

DECRETO SALVA CASA

La legge 24 luglio 2024 n.105, recante conversione, con modificazione del decreto-legge in data 29 maggio 2024 n.69 (*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica pubblicata sulla G:U 27 luglio 2024 n.175*) ha introdotto molteplici novità in materia di sanatoria edilizia e nei relativi provvedimenti che impegnano le amministrazioni comunali, i tecnici, della progettazione ed esecuzione dei lavori nonché tutti i cittadini interessati alla sanatoria dei propri immobili per renderli conformi alle norme edilizie, la conformità edilizia del proprio immobile permette, tra le altre cose, di affittare, alienare, vendere, accedere agli incentivi, migliorare le condizioni igieniche, sismiche e delle prestazioni energetiche dell'immobile. L'art.1 del provvedimento semplifica diversi aspetti del quadro normativo del comparto edilizio, consente la regolarizzazione delle difformità formali intervenute in sede di realizzazione degli interventi edilizi, necessari per soddisfare le condizioni dello stato legittimo degli immobili. In particolare, modifica e integra le disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380

L'ABITAZIONE PRINCIPALE

AFFITTATA PARZIALMENTE RIMANE ESENTE IMU

La norma relativa all'abitazione principale non disciplina il caso della locazione parziale dell'abitazione principale, ma se il contribuente conserva la propria dimora abituale nella propria

residenza anagrafica non vi sono ragioni perché la qualifica di abitazione principale non possa non essere attribuita all'immobile. In tal senso si è pronunciato il dipartimento delle finanze in passato che, esprimendosi in materia di ICI, esplicitamente dichiara che non abbia rilevanza la circostanza che l'immobile sia dato in affitto. Ris. Min. 723 del 19/11/1993. Poi il Ministero delle Finanze il 20/10/2014 ha affermato che anche se parzialmente locata non perde tale destinazione, pertanto l'abitazione principale parzialmente locata non perde il diritto all'esonero dell'IMU.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO DI UN ALLOGGIO IN COMPROPRIETA' "AGEVOLAZIONE IMU."

La riduzione dell'IMU compete a entrambi i comproprietari, l'art. 1 della legge 160/2019 prevede che per le abitazioni locata a canone concordato di cui alla Legge 431/98 l'imposta determinata dal comune sia ridotta ai sensi del comma 754 al 75%, quindi la condizione essenziale per accedere al 25% è che l'immobile deve essere locato a canone concordato, entrambi i comproprietari hanno diritto alla agevolazione.

LA CONVOCAZIONE "VIZIATA" DELLE DELIBERE DELL'ASSEMBLEA

La convocazione condominiale deve essere inviata nel rispetto di quanto previsto dall'art.66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile il quale stabilisce che l'avviso di convocazione dell'assemblea Condominiale deve pervenire al condomino almeno 5 giorni prima della data dell'adunanza in prima convocazione rispettando le seguenti modalità: posta raccomandata oppure posta PEC., Fax o consegna a mano. Diversamente secondo il tribunale di Roma 29 gennaio 2019 "l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale inviata via PEC. Ad una casella di posta elettronica semplice email (e-mail) non ha il valore della raccomandata con ricevuta di ritorno, poichè non soddisfa i quesiti di forma previsti dalle disposizioni attuative Codice Civile. Inoltre secondo la Corte di Appello di Milano sez. iii 20 luglio 2021 n.2309 se non vengono rispettate le formalità in questione, la delibera assembleare è annullabile in base all'art. 1137 del Codice Civile. L'amministratore non può più essere delegato dai condomini.

RECUPERO DELLA MOROSITA'

L'Art.1129 nono comma, del codice civile stabilisce che l'amministratore, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

In base all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'amministratore può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro i condomini morosi. La mancata azione per il recupero dei crediti condominiali costituisce una grave irregolarità di gestione. L'inerzia dell'amministratore può configurare una ipotesi di mala gestione, esponendolo ad una responsabilità contrattuale per danni cagionati al condominio, che può agire per il risarcimento.

IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PUO' IMPEDIRE I LAVORI AUTORIZZATI DAL COMUNE.

L'autorizzazione conseguita da un condomino per lavori da eseguire non limita in alcun modo i diritti di terzi.

In particolare l'autorizzazione non esclude "il diritto soggettivo" degli altri condomini di contestare l'eventuale violazione del regolamento condominiale contrattuale, qualora esso richieda l'assenso da parte di tutti i comproprietari, come condizione, per qualunque modifica dell'architettura del fabbricato.

ASSEMBLEA IN SECONDA CONVOCAZIONE VIZI DI FORMA

L'art.66, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che l'assemblea in seconda convocazione non possa tenersi nel medesimo giorno solare della prima, in tema vale la giurisprudenza secondo cui la necessità della verifica del negativo esperimento della prima convocazione non comporta la necessità di redigere un verbale negativo, ma attiene alla validità della seconda convocazione, la quale è condizionata dal negativo esperimento della prima.

La verifica della di tale condizione va espletata nella seconda convocazione sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, e riportare nel verbale di seconda convocazione (si veda per tutte, la sentenza di Cassazione 24 ottobre 2014, n. 22685

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE COMUNICAZIONE ALL'ASL

La comunicazione All' ASL va sempre effettuata prima dell'inizio dei lavori, questo adempimento è obbligatorio in base all' art.99 del D.lgs n.81/2008 se nel cantiere intervengono più imprese esecutrici anche non contemporaneamente.

In caso di assenza della comunicazione della notifica preliminare all'ASL, decade la possibilità di poter accedere alle agevolazioni fiscali previste dall'art. 16".bis del TUIR.

RISTRUTTURAZIONE DEL BAGNO AGEVOLAZIONI FISCALI

Se l'intervento non rientra nelle attività previste dall'edilizia libera, il rifacimento del bagno comprensivo del rifacimento delle tubature, dei rivestimenti e dei pavimenti, impianti idraulici interni e sanitari è considerato un rifacimento completo e non una semplice sostituzione degli accessori, per cui è considerato come un intervento di manutenzione straordinaria agevolabile con la detrazione del 50% se le spese sono sostenute dal proprietario o titolare di diritto reale se si tratta dell'abitazione principale, altrimenti l'aliquota scende al 36% sempre nei limiti dei 96 mila euro. La detrazione è subordinata al rispetto degli adempimenti previsti dalla Legge, quali l'effettuazione dei pagamenti,¹ mediante bonifico bancario o postale, la notifica A S L , la trasmissione all' Agenzia delle Entrate dei dati relativi agli interventi eseguiti.

CONDOMINIO: IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DEVE ESSERE SPECIFICATO NELLA DELIBERA DI NOMINA

Secondo taluna giurisprudenza la delibera che nomina o conferma l'amministratore di condominio è da ritenersi nulla se il professionista non specifica il compenso per lo svolgimento del suo mandato. Il corrispettivo dell'amministratore è frutto di una libera trattativa tra le parti, approvata poi dall'assemblea, che deve sempre riferirsi all'art. 1129 comma quattordicesimo del

C.C. Il conferimento del mandate deve riportare l'importo dell'esatto compenso. Conforme Cassazione 22 aprile 20222 numero 12927.