

EDITORIALE

- Luci, ombre e speranze 2
- Banca d'Italia: ripresa del mercato immobiliare nel III trimestre 2024 3
- Comunità energetiche e reddito energetico: rischi, opportunità e sfide 5
- Sempre più famiglie italiane cambiano abitazione 6
- Presentazioni ed eventi nella Sala Einaudi della Confedilizia 13
- CASI CLINICI DI LOCAZIONE 15
- Legge di bilancio 16-18
- Bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel triennio 2025-2027 19
- SISTEMA CONFEDILIZIA 20-23
- Dalle Associazioni territoriali 24
- Giurisprudenza sugli immobili 25
- CASA E FISCO 26-27

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Importante sentenza della Cassazione sui requisiti per svolgere l'attività di amministratore - Glossario del condominio - Maggioranza relativa, semplice, assoluta e qualificata - Ultimissime di giurisprudenza - Presunzione di condominialità, nuovo intervento della Cassazione - Casi clinici di condominio



IX edizione

FESTIVAL
della **CULTURA**
della **LIBERTÀ**

"Corrado Sforza Fogliani"

Liberi di scegliere

LIBERTÀ EDUCATIVA. MENO STATO, PIÙ SOCIETÀ

PIACENZA 24/25/26 gennaio 2025

PalabancaEventi (già Palazzo Galli) - via Mazzini, 14



il programma completo a pag. 4



in collaborazione con



EDITORIALE

Luci, ombre e speranze

La versione definitiva della legge di bilancio – illustrata all'interno del notiziario attraverso un articolo e una tabella, oltre che con il seminario sul *web* del 9 gennaio (che rimarrà disponibile anche per chi non sia riuscito a seguirlo in diretta) – non si discosta molto da quella presentata dal Governo qualche mese fa.

Da un lato, dunque, deve confermarsi la preoccupazione per il drastico taglio delle detrazioni fiscali per interventi edilizi, aggravato e complicato dall'intreccio con il tetto reddituale a tutte le detrazioni. Taglio che inevitabilmente comporterà una significativa riduzione dei lavori, specie in condominio, e, di conseguenza, un esteso rischio di degrado del patrimonio immobiliare, considerate la situazione demografica dell'Italia e le diffuse difficoltà reddituali.

Dall'altro, deve ribadirsi l'apprezzamento per il previsto piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, finalizzato al rilancio delle politiche abitative, per il quale è stato disposto un inizio di stanziamento, anche se rinviato nel tempo. Così come va accolto positivamente il riavvio, pur contenuto, del finanziamento del fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli. Interventi ai quali andrebbero a nostro avviso affiancate misure di incentivazione della locazione privata, attuabili ad esempio incrementando la riduzione dell'Imu a carico dello Stato prevista in caso di utilizzo del "canone concordato", oltre che fornendo maggiori garanzie ai proprietari nella fase esecutiva dei rilasci.

In prospettiva, non va dimenticata la necessità di dare presto attuazione a una disposizione contenuta nella legge delega per la riforma fiscale in vigore dall'agosto del 2023: quella – fortemente voluta dalla Confedilizia – che prevede l'estensione alle locazioni non abitative della cedolare secca sugli affitti, che avrebbe il pregio di rianimare un commercio di prossimità in crisi da anni.

La nostra Confederazione si prepara al 2025 con la consueta determinazione e pronta al massimo impegno. Lo farà con la forza della sua autorevolezza e della sua diffusa rappresentanza territoriale, che si alimenta attraverso la crescita degli associati. E continuerà a muoversi su diversi fronti: tutelando gli interessi dei proprietari nei confronti delle istituzioni nazionali e locali (Parlamento, Governo, Regioni, Comuni ecc.); fornendo servizi agli iscritti attraverso il prezioso lavoro delle Associazioni di tutta Italia; sviluppando ulteriormente un'attività di promozione culturale che ci distingue e che riteniamo fondamentale (dalla pubblicazione di libri, all'organizzazione di dibattiti nella Sala Einaudi della sede nazionale, fino alla realizzazione del Festival della cultura della libertà di Piacenza, intitolato al suo ideatore Corrado Sforza Fogliani, che quest'anno si svolgerà nei giorni 24, 25 e 26 gennaio).

Con i Presidenti e con i dirigenti delle nostre Associazioni territoriali ci vedremo a breve a Genova (il 31 gennaio e l'1 febbraio) in occasione dell'annuale conferenza organizzativa (la terza edizione di quelle "itineranti", dopo le tante edizioni "romane": le prime due si sono svolte a Venezia e a Torino). Sarà l'occasione per fare il punto su quanto già fatto, per programmare nuove attività e – soprattutto – per confrontarsi e raccontarsi esperienze, al fine di migliorarsi.

Buon 2025 a tutti.

Giorgio Spaziani Testa

Confedilizia su TGCOM24



Lo scorso 2 gennaio, il presidente Spaziani Testa ha parlato del taglio degli incentivi fiscali per interventi sugli immobili nel corso di un collegamento con TGCOM24. Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



Confedilizia su Rete 4



Lo scorso 3 gennaio, il presidente Spaziani Testa è intervenuto a "Diario del Giorno", su Rete 4, in un dibattito su casa e affitti.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.

Confedilizia su Class CNBC



Lo scorso 22 dicembre (con repliche nelle settimane successive), il presidente Spaziani Testa è intervenuto a Outlook 2025, su Class CNBC.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



Banca d'Italia: ripresa del mercato immobiliare nel III trimestre 2024

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, predisposto dalla Banca d'Italia, nel terzo trimestre del 2024 il mercato immobiliare ha mostrato segnali di stabilizzazione e ripresa.

L'indagine, condotta su un campione di agenti immobiliari, evidenzia che è cresciuta la quota di operatori che riportano una stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un calo significativo di coloro che ne segnalano una diminuzione. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori è sceso al minimo storico del 7,8%, mentre i tempi di vendita si sono mantenuti brevi, mediamente 5,7 mesi.

Nonostante una domanda ancora debole, i giudizi sul numero di potenziali acquirenti sono migliorati rispetto allo stesso periodo del 2023. L'offerta di immobili, invece, è rimasta stabile, con un aumento delle transazioni intermedie.

Il mercato delle locazioni si conferma dinamico. Il 51% degli agenti ha registrato un aumento dei canoni, sebbene con segnali di rallentamento rispetto ai picchi del 2022. La preferenza dei proprietari per affitti brevi e la minore offerta continuano a sostenere il rialzo dei prezzi.

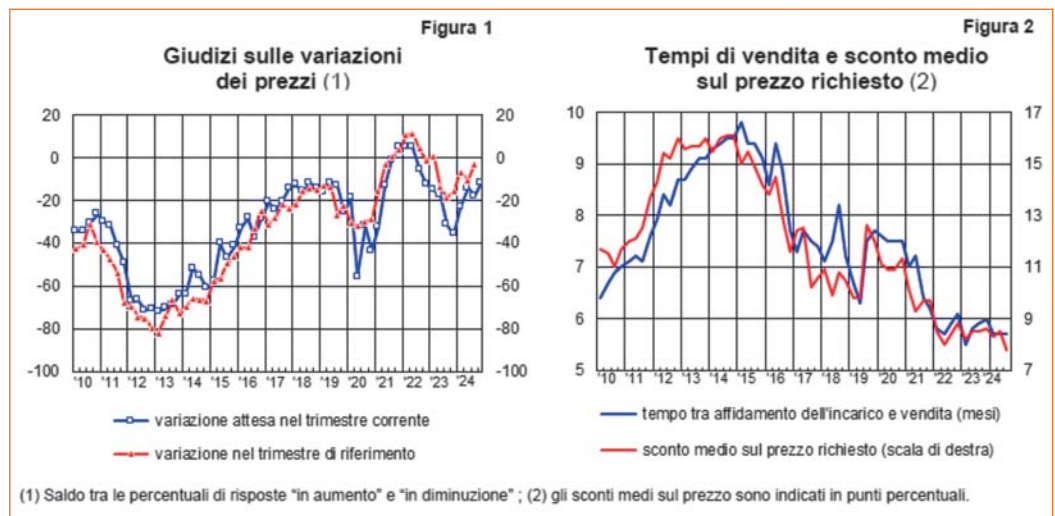
Le aspettative per il mercato nei prossimi due anni sono migliorate sia a livello locale sia nazionale, trainate dalla riduzione delle difficoltà di accesso ai mutui e da un lieve aumento del rapporto tra prestito e valore dell'immobile, ora al 78%.

Il settore sembra beneficiare anche delle norme del decreto "Salva Casa", che secondo gli agenti potrebbe avere un impatto positivo sull'offerta abitativa e, in parte, sui prezzi.

In generale, i segnali di ripresa e stabilizzazione del mercato riflettono un miglioramento del clima di fiducia e prospettive più ottimistiche per il prossimo futuro.

Al [link](#) che segue è disponibile la pubblicazione:

<https://www.bancaditalia.it/publicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/03/index.html>



Interrogazione sul regime della cedolare secca

La deputata Carmen Letizia Giorgianni (FdI) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, sollevando una questione di interpretazione normativa riguardante l'applicabilità del regime della cedolare secca per le locazioni abitative.

La cedolare secca è un regime fiscale agevolato che permette ai locatori di immobili ad uso abitativo di pagare un'imposta sostitutiva fissa (21% o 10% a seconda del tipo di contratto), evitando il ricorso all'Irpef e alle relative addizionali. Tale beneficio è previsto per le locazioni che rispettano specifici requisiti, tra cui l'esclusione delle locazioni effettuate nell'ambito di un'attività d'impresa o professionale. Tuttavia, diverse sentenze giuridiche recenti (tra cui quelle della Corte di giustizia tributaria del Veneto e della Lombardia, nonché la Cassazione con la sentenza n. 12395 del 2024) hanno esteso l'applicabilità della cedolare secca anche alle locazioni ad uso abitativo concluse nell'ambito di attività imprenditoriali, qualora l'immobile sia destinato esclusivamente ad uso abitativo.

Nonostante queste decisioni, l'Agenzia delle entrate continua a contestare l'applicabilità del regime, costringendo i contribuenti a ricorrere a contenziosi legali. Giorgianni ha chiesto al Ministro quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo, anche di carattere normativo, per chiarire definitivamente la questione, permettendo ai locatori di optare per la cedolare secca anche nelle locazioni ad uso abitativo stipulate con conduttori che esercitano attività d'impresa.

L'interrogazione sottolinea l'importanza di una maggiore flessibilità normativa, finalizzata non solo a contrastare l'evasione fiscale, ma anche a facilitare l'accesso agli alloggi per i lavoratori impiegati in contesti imprenditoriali, contribuendo così alla creazione di un mercato degli affitti più dinamico e accessibile.

Sulla questione, la Confedilizia – nella consapevolezza che non esistono automatismi fra una pronuncia della Suprema Corte e un indirizzo interpretativo dell'amministrazione finanziaria – ha scritto anche al Direttore dell'Agenzia delle entrate auspicando un ripensamento da parte dell'Agenzia.



IX edizione
FESTIVAL
della **CULTURA**
della **LIBERTÀ**
"Corrado Sforza Fogliani"

Liberi di scegliere

**LIBERTÀ EDUCATIVA.
MENO STATO, PIÙ SOCIETÀ**

VENERDÌ 24 GENNAIO

18.00 PRESENTAZIONE DEL LIBRO:

**A SCUOLA DI DECLINO. LA MENTALITÀ ANTICAPITALISTA
NEI LIBRI DI TESTO**

di **Andrea Atzeni, Marco Bassani e Carlo Lottieri**
(edizioni Liberilibri)

Con **Dario Caroniti, Dario Fertilio e Michele Silenzi**

SABATO 25 GENNAIO

10.30 SALUTI

**Antonino Coppolino, Maria Antonietta De Micheli Sforza Fogliani,
Giuseppe Nenna, Giorgio Spaziani Testa**

11.00 SESSIONE I:

LUIGI EINAUDI E LA SCUOLA LIBERA

Roberta Modugno, Vincenzo Nasini, Paolo Silvestri

12.15 LECTIO MAGISTRALIS:

LA SVIZZERA È UN MODELLO?

Paolo Pamini

PAUSA PRANZO

15.00 SESSIONE II:

LE RAGIONI DELLA SCUOLA PARENTALE

Eugenio Capozzi, Andrea Favaro, Matteo Piazza

COFFEE-BREAK

16.45 SESSIONE III:

LE SCUOLE LIBERE IN ITALIA: QUALI PROSPETTIVE?

Anna Monia Alfieri, Tiziana Marzaroli, Sandro Scoppa

18.00 MOMENTO MUSICALE

DOMENICA 26 GENNAIO

WELCOME COFFEE

9.30 SESSIONE IV:

IMPRESE E ISTRUZIONE: UN RAPPORTO DA COSTRUIRE

Roberto Brazzale, Cesare Galli, Pierluigi Magnaschi

10.45 SESSIONE V:

IL FINANZIAMENTO DELL'ISTRUZIONE IN UNA SOCIETÀ LIBERA

Carlo Stagnaro, Paolo Terenzi, Diana Thermes

12.00 LECTIO MAGISTRALIS:

TRAMONTO DELL'OCCIDENTE?

Renato Cristin

PAUSA

14.30 COFFEE-BREAK

15.00 SESSIONE VI:

LE UNIVERSITÀ CONTEMPORANEE E IL DOGMATISMO DOMINANTE

Raimondo Cubeddu, Gabriele Marmonti, Alessandro Vitale

16.00 SESSIONE VII:

L'ACCADEMIA IN UN MONDO IN TRASFORMAZIONE

Sergio Belardinelli, Paolo Miccoli, Andrea Simoncini

17.00 CONCLUSIONI E SALUTI FINALI

Carlo Lottieri, Giorgio Spaziani Testa

DIRETTORE SCIENTIFICO DEL FESTIVAL:

Carlo Lottieri

Per informazioni:

Associazione culturale Luigi Einaudi

luigieinaudiassociazione@gmail.com - tel. 328 2184586



in collaborazione con



Comunità energetiche e reddito energetico: rischi, opportunità e sfide

Le criticità delle Comunità energetiche rinnovabili (Cer) e del Reddito energetico nazionale sono al centro di un'interrogazione parlamentare presentata da alcuni senatori del Gruppo parlamentare di Forza Italia, primo firmatario Maurizio Gasparri. L'interrogazione evidenzia il rischio di perdere i 2,2 miliardi del Pnrr destinati ai piccoli comuni, spesso privi di risorse per gestire tali progetti, e sottolinea la necessità di semplificare l'accesso a garanzie e finanziamenti. Inoltre, sul fronte del Reddito energetico nazionale, si richiama l'urgenza di ridimensionare i requisiti assicurativi, attualmente così onerosi da compromettere l'installazione degli impianti fotovoltaici, auspicando interventi rapidi del Governo per salvaguardare l'efficacia di queste misure strategiche.

In risposta, il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, Gilberto Pichetto Fratin, ha riconosciuto il valore delle due misure, descrivendole come strumenti fondamentali per il raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione e per favorire la partecipazione attiva dei cittadini al mercato energetico. Il Ministro ha evidenziato come l'Italia stia registrando una crescita significativa nel numero complessivo di allacciamenti, benché non esclusivamente delle Cer. Ha sottolineato che l'incisività di queste iniziative porterà, in prospettiva, a una riduzione delle bollette elettriche delle famiglie e a una minore dipendenza dalle fonti convenzionali, con importanti ricadute sociali, energetiche e ambientali.

Per quanto riguarda le criticità sollevate, il ministero sta valutando misure utili per incrementare la diffusione delle Cer. Tra queste, sono allo studio:

- semplificazioni per l'accesso alle agevolazioni;
- l'ampliamento della platea dei beneficiari, includendo comuni con più di 5.000 abitanti;
- l'estensione della finestra temporale per l'apertura dello sportello;
- modalità di accesso più agevoli alle garanzie finanziarie per superare la diffidenza di privati e famiglie nel partecipare a queste iniziative.

Pichetto Fratin ha inoltre sottolineato che tali interventi richiedono una discussione con la Commissione europea per verificarne la compatibilità con le normative comunitarie.

Sul Reddito energetico nazionale, il Ministro ha evidenziato come la misura sia risultata particolarmente efficace nel contrastare la povertà energetica e generare benefici ambientali. In sole ventiquattro ore dall'apertura dello sportello, la gran parte delle risorse è stata assegnata. Per ridurre i costi delle polizze assicurative, sono in corso indagini di mercato e valutazioni per minimizzare gli ostacoli operativi.

In sede di replica, il senatore Antonio Salvatore Trevisi si è dichiarato soddisfatto della risposta, elogiando l'operato del Ministro e sottolineando l'importanza strategica di entrambe le misure. Ha auspicato un ulteriore potenziamento del Reddito energetico, suggerendo il recupero di risorse dalla componente A3 e dal *surplus* generato dall'energia non autoconsumata, che potrebbe essere reinvestito per finanziare nuove installazioni, sostenere la sanità o coprire le utenze energetiche della pubblica amministrazione.

Decreto Milleproroghe

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.l. n. 202 del 27.12.2024 ("Disposizioni urgenti in materia di termini normativi"), noto come "decreto Milleproroghe".

Tra le norme di interesse si segnalano, in particolare, la proroga di un anno del regime di esenzione Iva per gli enti del terzo settore (art. 3); il differimento di ulteriori sei mesi (da 30 a 36 mesi e quindi fino al 31.12.2024) dei termini di inizio e ultimazione lavori nel settore dell'edilizia privata e dei termini di validità e di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione urbanistica (art. 7); il rinvio al 31.3.2025 dell'obbligo, per le imprese, di stipulare un'assicurazione contro i danni da calamità naturali ed eventi catastrofici (art. 15).

IN G.U.

Revisione del regime impositivo dei redditi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 294 del 16.12.2024, il d. lgs. 15.12.2024, n. 192, di revisione del regime impositivo dei redditi (Irpef-Ires).

Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2023

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 295 del 17.12.2024, la l. 16.12.2024, n. 193 definita "legge annuale per il mercato e la concorrenza 2023".

Codice dei contratti pubblici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31.12.2024, il d. lgs. 31.12.2024, n. 209 contenente disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al d. lgs. 31.3.2023, n. 36.

Adeguamento modalità calcolo diritti di usufrutto, rendite o pensioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31.12.2024, il decreto 27.12.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze, di adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025 (cfr. altro articolo su questo notiziario).

Sempre più famiglie italiane cambiano abitazione

Nel 2023 sono state un milione e 888mila le famiglie che secondo l'Istat hanno **cambiato la propria abitazione** per trasferirsi nello stesso comune o in un'altra regione. Il dato più rilevante è che si tratta di un numero **record**: non era mai stato raggiunto in precedenza, nel 2022 erano state un milione e 617mila, mentre prima del Covid, nel 2019, un milione e 758mila, il numero più alto registrato fino al 2023.

Basti pensare che 10 anni fa a trasferirsi da una casa all'altra erano state un milione e 378mila famiglie (-27%) e 20 anni prima **meno**

della metà, solo 877mila. Si tratta di un dato forse inaspettato in una società che è sempre stata percepita come piuttosto tradizionale, per la quale il cambio di casa era un po' un'anomalia.



Un cambiamento sociale, dove ci si trasferisce più spesso

Di fronte a questo significativo aumento, però, è evidente che non si tratta solo dell'effetto di una più ampia presenza di immigrati, che hanno una maggiore propensione allo spostamento territoriale, ma di una vera e propria **trasformazione sociale**. Più famiglie si spostano, cambiano casa, magari comprandone una nuova o prendendola in locazione. A livello percentuale nel 2023 si è trasferito il **7,2% dei nuclei familiari**, contro il 6,4% del 2022, il 5,6% di 10 anni prima e solo il 3,9% del 2003.

Questa crescita ha caratterizzato quasi tutto il Paese, anche se è nelle **regioni centrali** che è stata raggiunta la percentuale più alta di famiglie che hanno cambiato abitazione, l'8,1%, contro il 7,2% del Sud, il 6,9% del Nord Ovest e il 6,8% del Nord Est. Più rilevanti sono le differenze in base alla **tipologia di comune** di destinazione. Ad essersi trasferito, infatti è ben l'8,5% dei nuclei che vivono in quella che è definita come **periferia dell'area metropolitana**, cioè in comuni diversi dal capoluogo delle province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Catania e Cagliari. Nei capoluoghi, invece, si scende al 7,9%.

La quota di spostamenti si riduce parallelamente al diminuire della popolazione: se nel caso delle **città con più di 50mila abitanti** (non città metropolitane) ha cambiato abitazione il 7,4% delle famiglie, nei comuni con **meno di 2mila abitanti** lo ha fatto il 5,5%. Questi piccoli centri, infatti, sono gli unici in cui si è verificato un calo della percentuale e del numero di trasferimenti rispetto al periodo precedente al Covid, ma in ogni altra area del Paese sono aumentati, in particolare nelle aree metropolitane.

In valore assoluto gli spostamenti nelle grandi città sono **più che raddoppiati in 20 anni**, da 144mila a 337mila, mentre nei comuni limitrofi c'è stata addirittura una **triplicazione**, da 93mila a 310mila.

Tra l'altro l'Istat raccoglie anche i dati su quanti **hanno pensato di cambiare casa**, anche se non l'hanno ancora fatto. Ebbene, la differenza tra questa percentuale, l'8,6% a livello nazionale, e quella delle famiglie che si sono effettivamente trasferite, il 7,2%, è relativamente **piccola**, minore di quanto lo fosse, per esempio, 20 anni prima, nel 2003, quanto l'8,1% aveva intenzione di spostarsi, ma solo il 3,9% lo aveva fatto.

Un'occasione da cogliere per il mercato

Cosa significano questi numeri? Innanzitutto che gli italiani continuano ad essere affezionati all'investimento immobiliare, soprattutto nelle aree più densamente popolate, come i comuni intorno ai grandi centri. Questo avviene perché, come i dati ufficiali mostrano, tranne che in alcuni quartieri di poche grandi città, i **prezzi reali delle case** non sono cresciuti o lo hanno fatto meno che in altri Paesi europei e lo stesso vale per i **canoni di locazione**.

Questi numeri dicono anche che c'è voglia di spostarsi, di cercare nuove abitazioni in cui vivere, e ciò dovrebbe essere **un'occasione da cogliere per ravvivare il settore immobiliare ed edilizio**.

Confedilizia su Rai 3



Lo scorso 1 dicembre, il presidente Spaziani Testa ha partecipato a una puntata di *Mi manda Rai Tre* dedicata al tema degli affitti. Oltre al conduttore Federico Ruffo, erano presenti Luigi Gabriele e Francesco Rutelli.

Ansa 13:29 27-11-24

Confedilizia, auguri a Fitto, cambiare direzione su green

Modificare direttiva su efficientamento energetico degli edifici (ANSA) - ROMA, 27 NOV - "Molti auguri di buon lavoro a Raffaele Fitto per il suo nuovo ruolo di Vicepresidente esecutivo nonché Commissario della Commissione europea. L'auspicio è che la nuova legislatura europea cambi significativamente direzione sulle politiche 'green', anche modificando la direttiva in materia di efficientamento energetico degli edifici, come richiesto in più occasioni dal Governo italiano, che sul provvedimento aveva espresso il suo voto contrario". Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. (ANSA).

Ansa 13:20 02-12-24

Confedilizia, auguri a Foti

'Incarico che ha ad oggetto questioni di estrema rilevanza' (ANSA) - ROMA, 02 DIC - "Molti auguri di buon lavoro a Tommaso Foti, nuovo ministro per gli Affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il Pnrr.

La sua lunga esperienza politica, la sua concretezza e la sua storica attenzione ai temi della casa e dell'immobiliare costituiscono i migliori presupposti per lo svolgimento di un incarico che ha ad oggetto questioni di estrema rilevanza - riguardanti anche il nostro settore - sia sul piano nazionale che su quello europeo". Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. (ANSA).

Il Ministero delle infrastrutture al lavoro per un Piano casa innovativo

In risposta ad un'interrogazione del deputato Agostino Santillo (M5S), il viceministro delle infrastrutture e dei trasporti, Andrea Bignami, ha fornito dettagli sull'impegno del Governo per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, attraverso interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il ministero ha avviato da anni iniziative come il «Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi e degli immobili di edilizia residenziale pubblica», destinando risorse alle regioni e agli enti locali per la qualificazione di alloggi attualmente non fruibili, con l'obiettivo di destinarli alle fasce più vulnerabili della popolazione.

Bignami ha inoltre illustrato il lavoro in corso per la realizzazione di un Piano casa nazionale, che ha visto quest'anno il coinvolgimento di principali *stakeholders* per definire priorità e fabbisogni abitativi. Da questo confronto è scaturita la stesura delle linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica, in linea con quanto previsto dalla legge di bilancio 2024.

Infine, l'articolo 71 del disegno di legge di bilancio 2025 prevede l'adozione del «Piano casa Italia», un piano programmatico che guiderà la riorganizzazione del sistema casa nel medio e lungo termine. L'iniziativa si concentrerà sulla razionalizzazione dell'offerta abitativa disponibile, l'individuazione di modelli innovativi di *governance* e finanziamento, e l'elaborazione di misure di sostegno mirate, con l'obiettivo di rispondere ai crescenti bisogni abitativi, soprattutto per le fasce di popolazione più bisognose.



RASSEGNA STAMPA



I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA PER IL 2025

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati su tutto ciò che riguarda la casa e gli immobili.

www.confedilizia.it



Confederazione Italiana della proprietà edilizia

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Venerdì 29 Novembre 2024 5

L'Agenzia delle entrate deve adeguarsi alla sentenza della Cassazione sull'applicazione della cedolare secca

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

Le norme riguardanti la «cedolare secca sugli affitti», vale a dire il regime tributario sostitutivo dell'Irpef e di altri tributi per la tassazione dei redditi da locazione abitativa, «non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni».

In questi termini si esprime l'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, istitutivo dell'imposta. E così l'Agenzia delle entrate commentava questa norma nella circolare n. 26/E dell'1 giugno 2011: «Tenuto conto che la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato».

Citare sé stessi non è mai cosa elegante, ma la regola può a volte sopportare un'eccezione. In un volume sul nuovo tributo edito da *La Tribuna* e pubblicato nel luglio del 2011, così commentavamo, fra l'altro, l'interpretazione dell'Agenzia: «Si tratta di affermazione non convincente, che non risponde né al contenuto letterale della norma, che non pone limiti nei confronti del conduttore, né alla ratio della stessa, che vorrebbe invece agevolate fiscalmente tutte le locazioni ad uso abitativo da parte

di soggetti Irpef». Tesi che la Confedilizia ha portato avanti da allora ad oggi.

Tredici anni dopo l'approvazione di quella norma, e dopo altrettanti anni di ricorsi dei contribuenti e di sentenze di merito quasi sempre favorevoli agli stessi, la Corte di cassazione, con la sentenza n. 12395 del 7 maggio 2024, ha stabilito che l'interpretazione corretta non era quella dell'amministrazione finanziaria, bensì quella opposta, dovendosi considerare «irrilevante la qualità del conduttore» ai fini dell'applicazione della cedolare secca (si veda *ItaliaOggi* del 9 maggio 2024). «In questo senso», scrive la Corte, «depono non solo la lettera, ma anche la ratio della legge, che non è solo quella di contrastare l'evasione fiscale, ma anche quella di facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo (esigenza che può sorgere anche nell'esercizio delle attività imprenditoriali, arti o professioni, che sempre più spesso avvengono lontano dal luogo di residenza/sede o sono dislocate in plurimi contesti territoriali) e quella di sostenere la conservazione del patrimonio immobiliare, che richiede periodiche spese di manutenzione straordinaria».

Dalla sentenza della Cassazione sono trascorsi più di sei mesi, ma la si-



Giorgio Spaziani Testa

tuazione, a quel che risulta, non è cambiata. L'Agenzia delle entrate, infatti, continua a impedire la registrazione di contratti di locazione in regime di cedolare nel caso in cui a rivestire la qualità di conduttore sia un'impresa o un professionista.

Siamo ben consapevoli che non esistano automatismi fra una pronuncia della Suprema

Corte e un indirizzo interpretativo dell'amministrazione finanziaria. Tuttavia, riteniamo che il caso specifico meriti un pronto ripensamento da parte del Fisco. Da un lato, per l'obiettivo validità delle ragioni giuridiche della Cassazione; dall'altro, per altrettanto evidenti motivi di opportunità. La disputa in questione riguarda in concreto, infatti, il caso della cosiddetta foresteria, vale a dire la conduzione in locazione di abitazioni da parte delle imprese in favore di dipendenti e collaboratori. Per ben tredici anni questa importante modalità di accesso alla casa è stata impedita da una lettura del tutto originale di una chiarissima norma di legge. In una fase di quotidiana denuncia di situazioni di «emergenza abitativa», è forse il caso di iniziare a porre rimedio.

*presidente Confedilizia

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Giovedì 5 Dicembre 2024 5

Affitti brevi, il ministero dell'Interno deve solo adeguare la sua circolare alla tecnologia moderna che è già in uso

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

In questi giorni si sta parlando con molta enfasi, e sovente con altrettanto pressapochismo, di una circolare con la quale il Dipartimento della pubblica sicurezza del Ministero dell'Interno ha fornito una sua interpretazione circa l'applicazione dell'articolo 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (regio decreto n. 773 del 1931).

La norma in questione prevede che gli alberghi e le strutture ricettive, nonché, dal 2018, anche «locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni», possano «dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità».

Il 18 novembre scorso, il Ministero dell'Interno ha scritto a Pre-

fetti e Questori evidenziando, «alla luce della intensificazione del fenomeno delle cc.dd. locazioni brevi», la «necessità di attuare stringenti misure finalizzate a prevenire rischi per l'ordine e la sicurezza pubblica in relazione all'eventuale alloggiamento di persone pericolose e/o legate ad organizzazioni criminali o terroristiche».

In particolare, scopo del Ministero è scongiurare l'identificazione degli ospiti «mediante trasmissione informatica delle copie dei documenti».

La conclusione della circolare è che i gestori di alberghi e strutture ricettive, ma anche di case locate per brevi periodi, debbano «verificare l'identità degli ospiti mediante verifica *de visu* della corrispondenza tra persone alloggiate e documenti forniti». Il punto è tutto in quel «*de visu*».

Se l'esigenza è quella indicata, vale a dire evitare il mero invio del do-

cumento di identità, è evidente come la stessa possa essere soddisfatta sia attraverso l'identificazione «fisica» degli ospiti, sia, come accade in mille altri ambiti, tramite identificazione a distanza, possibile utilizzando le tecnologie più avanzate (curiosamente, una delle app presenti sul mercato per l'identificazione da remoto, grazie ad una sessione di videoconferenza via computer o smartphone, si chiama proprio «*De Visu Online*»).

Insomma, se gli scopi sono quelli indicati nella circolare, l'unica cosa da fare è «modernizzare» l'interpretazione del Ministero, adeguandola ai tempi e alle pratiche in uso anche da parte dello Stato italiano. Così consentendo di conciliare esigenze di sicurezza e praticità operativa.

*presidente Confedilizia

LA TRAGEDIA DI TREVISO

Morto di freddo nel garage: Marco lasciato senza casa dall'attivista dei movimenti per fermare gli sfratti

La vittima, Magrin, non potendo pagare le utenze era stata mandata via dal proprietario, Andrea Berta, che ha ereditato l'alloggio da una zia. Il centro sociale Django, di cui fa parte, attacca: «La colpa è del sindaco»



Da sinistra, Andrea Berta, affittuario dei centri sociali e dei movimenti di lotta per la casa nella provincia di Treviso. Poi Marco Magrin, affittuario cacciato dalla casa di Berta e morto di freddo nel garage in cui si era rifugiato per passare la notte. Al centro, Fabio Sili, vicepresidente di Alleanza Verdi Sinistra che si è intervenuto sulla morte di Magrin e ha denunciato la sua solitudine agli occupanti del quartiere Giardinetti a Milano. In alto, sotto processo per associazione a delinquere



IL COMMENTO

Compagni senza vergogna: la proprietà privata è sacra soltanto se non è la loro

La sinistra conferma la sua doppiezza, come dimostra la cronaca recente. Per giustificare chi si infila negli immobili altrui commettendo un reato parla di «slancio generoso», ma se l'appartamento è di un militante...



La protesta del centro sociale Django a Treviso e di cui ha partecipato anche l'attivista Andrea Berta riguardo la situazione

to, al gelo, con acqua il gub-

SEBASTIA MATTI
L'invito per il freddo in un garage, è un reato

Berta da anni partecipa alle loro attività e alle battaglie di chi lotta per non perdere la casa.

per tutti". C'era scritto a caratteri cubitali in nero, con la

di pagare le utenze. Ma Berta non sapeva che Magrin fosse

IL CORTOCIRCUITO
di un militante...

66

DAMIANO CAPELLONE
L'invito a scendere, dopo di que-

Per la Sala il bilagge un con-

BLITZ DELLA POLIZIA DI ROMA
Commercati immobili

da: **Libero**, 6.12.'24

L'analisi

AFFITTI BREVI I POSSIBILI BENEFICI PER LA COMUNITÀ

Giuseppe Vegas

Molti lamentano che siano gli affitti brevi la causa del degrado dei centri storici. In realtà, il cambiamento del tessuto urbano, evento che peraltro interessa tutta Europa, non dipende dalla tipologia di locazione degli immobili, ma dai (...)

Continua a pag. 21

segue dalla prima pagina

(...) loro elevati costi di gestione, che ne rendono proibitivo il mantenimento da parte dei proprietari.

Si tratta, invece, di un rimedio per stabilizzare il mercato degli immobili e assicurarne la conservazione: in sostanza, per evitare acquisizioni espropriative da parte di soggetti stranieri, che certo non si lascerebbero sfuggire l'occasione di mettere le mani su un mercato turistico che non ha uguali al mondo.

Se questa nuova realtà è più visibile nelle grandi città, tuttavia essa offre un fondamentale strumento per lo sviluppo del turismo e per continuare a far vivere quegli innumerevoli borghi italiani, dove è assente una ricettività alberghiera tradizionale.

Il settore, poi, consente di lavorare a tante persone: non garantisce solo un reddito ai proprietari degli immobili, ma costituisce il sostentamento delle famiglie di tutti coloro che vi operano, dai manutentori, agli addetti alle pulizie, ai ristoratori, e via discorrendo. Affittare il proprio immobile non è che una delle innumerevoli declinazioni dello spirito imprenditoriale che anima i nostri concittadini, uno dei campi in cui piccole imprese e lavoratori autonomi contribuiscono a consolidare gli effetti positivi del turismo sul Pil. In buona sostanza, ampliare il circuito delle locazioni turistiche crea ricchezza.

Lo sviluppo del fenomeno è poi strettamente correlato alla disciplina dell'utilizzo degli immobili. Non ci si può dimenticare che l'intero mercato immobiliare risente ancora di una legislazione vincolistica, i cui effetti tutt'oggi sono quelli di rendere assolutamente incerto il pieno godimento della proprietà del bene. Non a caso, molti hanno preferito lasciare gli appartamenti vuoti piuttosto che correre il rischio di non ottenere la dovuta remunerazione o di non rientrarne in possesso nel momento del bisogno. Gli affitti brevi permettono invece di ovviare alle

rigidità di un mercato immobiliare, che vede compressi i diritti di proprietà del titolare, penalizzato rispetto al mercato mobiliare, dove ciascuno può investire o disinvestire facilmente secondo le proprie esigenze.

Ne è derivata una offerta alloggiativa estremamente variegata: da splendide dimore ad appartamenti di minor pregio, dai centri storici, alle città d'arte, alle campagne, che consentono a famiglie e giovani un'alternativa al soggiorno in albergo, non sempre in grado di soddisfare le esigenze di una crescente massa di turisti. A questo si aggiunge che i costi di gestione di un albergo sono difficilmente comprimibili e creano problemi ai piccoli imprenditori del settore, con ciò modificando la struttura dell'offerta, che tende a trasformare il mercato in un oligopolio, prevalentemente gestito da grandi catene internazionali.

La polverizzazione dell'offerta, inoltre, crea un sistema concorrenziale in cui non solo si determineranno costi più bassi, ma l'elasticità permette di assorbire le impennate della domanda, come in concomitanza di grandi eventi, e, senza grandi sconvolgimenti, di ritornare ad un mercato di affitti classici nei momenti di crisi. Lezione che abbiamo ben appreso durante la pandemia.

La nuova ricchezza diffusa che ne deriverà consentirà di ottenere risorse per attuare adeguati interventi di redistribuzione a vantaggio di tutta la popolazione. Il ministero dell'economia disporrà di maggiori entrate, che ben potrebbero essere utilizzate per attuare politiche di sostegno, finalizzate a dare sollievo a chi si trova in situazioni abitative di disagio, ad esempio incrementando la portata del fondo statale per la morosità incolpevole, rifinanziato proprio ora nella manovra di bilancio. Ma anche i comuni, grazie all'aumentato gettito della tassa di soggiorno, potranno disporre di maggiori introiti da destinare all'edilizia convenzionata e alla riqualificazione delle periferie.

da: **Il Messaggero**, 16.12.'24



RASSEGNA STAMPA



6 Martedì 31 Dicembre 2024

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

LA REGIONE TOSCANA È INTERVENUTA A GAMBA TESA SUL PROBLEMA CON UN LEGGE INCOSTITUZIONALE

Se le case ad affitto breve le gestisce il proprietario esse sono vietate. Ma se le fanno gestire da un albergo è lecito

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

In un articolo del 21 dicembre scorso, *Toscana Notizie*, l'agenzia di informazione della Regione Toscana, riassume le novità legislative in materia di turismo appena approvate dal Consiglio regionale. Un paragrafo riguarda le locazioni turistiche, quelle che giornalistamente vengono spesso indicate come «affitti brevi». Si tratta della parte di cui si è più parlato nel corso dell'iter del provvedimento, con frequenti annunci di strette nei confronti di un'attività individuata da alcuni come causa di ogni male (dal mitico overtourism alla carenza di abitazioni per le famiglie).

Ebbene, vediamo che cosa ha previsto la legge di modifica del Testo unico sul turismo: «I comuni a più alta densità turistica», scrive Toscana Notizie, potranno adottare un regolamento in cui individuare criteri e limiti allo svolgimento dell'attività di locazione breve per finalità turistiche, per perseguire la corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale e la preservazione del tessuto sociale. Con l'obiettivo di contrastare la

scarsità di alloggi a canoni accessibili destinati alla locazione a lungo termine ed in coerenza con i recenti pronunciamenti della Corte di Giustizia dell'Unione europea (v. sentenza 22 settembre 2020, cause riunite C-724/18 e C-727/18, Cali Apartments), nei comuni che adottano tale regolamento l'esercizio dev'essere subordinato al rilascio di una specifica autorizzazione».

Dunque, la nuova legge regionale toscana si propone di attribuire ad alcuni Comuni il potere di negare ai proprietari (e agli altri locatori) il diritto di utilizzare un immobile per ospitare per periodi brevi i turisti italiani e stranieri. Si tratta di una disposizione di assai dubbia costituzionalità, considerato che la materia delle locazioni (rientrando in ciò che l'articolo 117 della Carta definisce «ordinamento civile») è una di quelle per le quali lo Stato ha competenza legislativa esclusiva. Sul punto, è auspicabile che intervenga il Governo nazionale attraverso un'impugnativa della legge regionale dinanzi alla Corte costituzionale.

Nel merito, a destare sconcerto è l'evidente incongruenza che emerge leg-

gendo un altro paragrafo del riassunto della legge redatto da *Toscana Notizie*. Alla voce «Strutture alberghiere», si legge infatti: «Possibilità di aumentare, entro limiti definiti dal Comune, la propria capacità ricettiva, con possibilità di associare nella gestione civili abitazioni che sono nella disponibilità e nelle vicinanze della struttura alberghiera, a patto che si proceda al mutamento della destinazione d'uso e che sia garantito non solo l'utilizzo dei servizi della struttura alberghiera, ma anche lo standard qualitativo corrispondente al livello di classificazione dell'albergo».

In sintesi: se a usare le case per ospitare i turisti sono i proprietari, bisogna limitarli «per perseguire la corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale e la preservazione del tessuto sociale» non-

ché per «contrastare la scarsità di alloggi a canoni accessibili destinati alla locazione a lungo termine». Se, invece, quelle stesse case, sempre per ospitare i turisti, le utilizzano gli albergatori, svaniscono d'incanto tutti i rischi per il patrimonio storico, artistico e culturale, per la preservazione del tessuto sociale e per la disponibilità di alloggi a canoni accessibili. E, quindi, via libera.

Un'evidente discriminazione in favore delle imprese alberghiere. Ma per Eugenio Gianì, Presidente della Regione Toscana, la nuova legge sul turismo «è un testo che può fare scuola», mentre per la leader del Pd Elly Schlein, si tratta di un «modello», di una legge «apripista». Non diciamo verso cosa.

*presidente Confedilizia



Giorgio Spaziani Testa

6 Sabato 14 Dicembre 2024

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

OGGI NON È STATA RESTITUITA NEPPURE UN'ABITAZIONE OCCUPATA USANDO L'ESPLOSIVO

Il ddl in materia di sicurezza va emendato per restituire a tutti i proprietari le abitazioni occupate abusivamente

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Qualche giorno fa, a Roma, poco prima dell'alba, una donna ha preso possesso di un appartamento di proprietà di un ente privato facendo saltare la porta con un esplosivo. Sarebbe già questa la notizia eclatante, ma ce n'è un'altra ancora più assurda. L'avvocato che ha seguito la vicenda ha riferito alla stampa che «le forze dell'ordine sono intervenute, ma sono stati inutili i tentativi di invitare la donna a uscire». «Invitarla a uscire», ha usato proprio questi termini l'avvocato. Una frase che la dice lunga sullo stato della legalità in Italia quando si tratta di tutelare il diritto alla proprietà immobiliare: non si riesce a in-

terrompere con immediatezza un'occupazione abusiva neanche se questa viene realizzata addirittura attraverso l'uso di esplosivo.

Il disegno di legge in materia di sicurezza presentato dal Governo e ora all'esame del Parlamento consentirà finalmente alle forze dell'ordine di agire con rapidità, ma solo quando l'immobile occupato sia «l'unica abitazione effettiva del denunciante».

In presenza di questo presupposto, infatti, è previsto l'intervento immediato degli ufficiali di polizia giudiziaria e verrà consentito a questi ultimi, «in caso di diniego all'accesso, resistenza, rifiuto di eseguire l'ordine di rilascio o assenza dell'occupante», ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione,

di disporre coattivamente il rilascio dell'immobile e di reintegrare il denunciante nel possesso, previa autorizzazione (anche orale) del pubblico ministero.

Nella situazione di Roma, trattandosi di appartamento di proprietà di un ente e non abitato, la normativa in via di approvazione non avrebbe quindi cambiato la situazione. Così come nessuna procedura accelerata si applicherebbe, anche dopo l'approvazione del ddl sicurezza nell'attuale formulazione, se l'occupazione arbitraria riguardasse una casa di villeggiatura, un appartamento in attesa di essere venduto o locato, un immobile ereditato di cui ancora non si sappia cosa fare (o di cui, peggio, non si riesca a fare alcunché: né utilizzarlo, né venderlo, né locarlo). In questi

giorni in cui si ipotizza una nuova lettura alla Camera del disegno di legge ora all'attenzione del Senato, rinnoviamo allora l'appello, che abbiamo rivolto al Parlamento e al Governo anche in occasione di alcune audizioni parlamentari, a estendere a tutti gli immobili la nuova procedura accelerata.

Il diritto e la legalità vanno garantiti con tempestività in ogni caso, senza eccezioni. Altrimenti, pur riconoscendosi l'indubbio passo avanti operato per una parte delle occupazioni, resterà il rammarico di aver perso l'occasione per una soluzione completa del problema, evitando distinzioni (per non dire discriminazioni) che confliggono con ragioni di principio e di equità.

*presidente Confedilizia

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

Il diritto all'abitare e quella matta tentazione dell'esproprio

IN CITTÀ LA SINISTRA HA ORMAI INDIVIDUATO NEI PROPRIETARI IMMOBILIARI IL NEMICO SIMBOLO DI TUTTE LE DISFUNZIONI

Il 3 dicembre scorso, sotto la sede di Confedilizia a via Borgognona, è andata in onda l'ennesima puntata del reality show vetero e neocomunista ormai pretenziosamente conosciuto come "diritto all'abitare". Da tempo gruppi dell'estrema sinistra, centri sociali, sindacati degli inquilini, sovente composti da esponenti delle prime due categorie citate, collettivi studenteschi e molta altra gente che ha evidentemente tanto tempo libero a disposizione hanno individuato nei proprietari immobiliari e nella loro sigla associativa il nemico assoluto da elevare a simbolo delle disfunzioni e delle distorsioni del mercato immobiliare, del caro affitti e del problema abitativo. E così, dopo la parziale e temporanea occupazione della sede romana di Confedilizia avvenuta mesi fa, il 3 dicembre alcune decine di manifestanti hanno inscenato un sit-in rumoroso e condito da slogan e da parole d'ordine non esattamente concilianti. E così abbiamo sentito evocare il "banco degli imputati", su cui dovrebbero salire i proprietari delle abitazioni e

ovviamente gli arcinemici di Confedilizia guidati dal Presidente Giorgio Spaziani Testa, la cui unica colpa è quella di cercare di tutelare al meglio le ragioni della proprietà privata immobiliare. E se per sindacati degli inquilini, Potere al Popolo e collettivi assortiti la proprietà immobiliare continua ad essere una oscenità a cui andrebbe opposto un diritto assoluto all'abitare, la cui evanescenza appare evidente e che spesso finisce per tradursi nell'occupazione di immobili sfitti, l'aria che tira è sempre quella del considerare la proprietà stessa una rendita, nemmeno fosse provento di gioco d'azzardo o di una attività criminale. Da tempo però sul vento di questi gruppuscoli e dei loro metodi discutibili, buon ultime le azioni contro i lucchetti di Airbnb salutate da una parte dell'opinione pubblica al pari di una mitografia alla Robin Hood, finisce per convergere la facile demagogia di una politica che, priva di visione e di spina dorsale, eleva la cortina fumogena del capro espiatorio per fuggire dalle proprie responsabilità,

dichiarando guerra totale, ad esempio, agli affitti brevi. A fronte della tendenziale inerzia su reali politiche abitative assistiamo a un profluvio di tonanti dichiarazioni contro gli affitti brevi. D'altronde verrebbe da chiedere ai solerti manifestanti e alla evocata "carneficina sociale" dentro cui si finirebbe se non si argina la deregolamentazione, e immaginate parlare di far west e deregulation, in Italia, credendoci davvero, se sia Confedilizia la responsabile della crisi dell'abitare. Non saranno forse invece la politica e l'amministrazione in ogni suo livello a portarsi sulle spalle la responsabilità maggiore in tema? Da chi dipende la politica di edilizia residenziale pubblica? Chi ha il potere di legiferare, amministrare, assegnare?

E invece si torna quasi sempre al punto di partenza. Gli affitti brevi.

Affitti brevi, già. Cagione di qualunque male, a quanto pare. Fonte privilegiata del turismo di massa, ma anche di affitti impazziti. E così la sinistra che guida il Campidoglio e la presunta destra che, con Fran-

cesco Rocca, governa la Regione Lazio finiscono per stringersi metaforicamente la mano contro la libera disponibilità della proprietà immobiliare. Chissà cosa direbbe Milei a cui la presunta destra elargisce la cittadinanza italiana salvo poi adottare politiche sideralmente lontane da ciò che farebbe il premier argentino. E dato che già s'avanza la richiesta pressante di una tregua giubilare sugli sfratti, andrebbe ricordato ai cantori della lotta totale contro gli affitti brevi che in Italia nel corso degli ultimi anni di blocchi degli sfratti ne abbiamo visti molti. Proprietari sono stati nei fatti spogliati dei loro beni, hanno dovuto fronteggiare inquilini morosi insediatisi nelle loro case, senza più pagare e tutelati da moratorie di ogni genere. Inevitabile, in un quadro che vede sempre più traballante la posizione del proprietario, che l'affitto breve venga considerato come una soluzione più sicura non dalle grandi corporation speculative ma proprio dai piccoli e medi proprietari.

Andrea Venanzoni

da: *Il Foglio*, 19.12.'24

Contestazione sotto la sede della Confedilizia

Esponenti del sindacato Asia-Usb e del partito Potere al popolo hanno manifestato sotto la sede della Confedilizia, accusata di non volere il blocco degli sfratti a Roma per il Giubileo.

Se avessero davvero a cuore gli inquilini, ci ringrazierebbero, visto che misure di quel genere scoraggiano i proprietari dal concedere in locazione i loro immobili.

Dalle parole ai fatti, ora il blocco degli sfratti!

Il video del nostro intervento durante la manifestazione sotto la sede di Confedilizia a Roma



LA STRETTA SUL TURISMO

La guerra sovietica del Pd toscano contro gli affitti brevi (e i proprietari)

In base alle norme regionali, saranno i sindaci a stabilire in quali quartieri e per quanti giorni si potranno mettere a reddito gli appartamenti. E anche quante persone potranno essere ospitate

da: *Libero*, 19.12.'24



LE NOTIZIE VIAGGIANO VELOCI, CONFEDILIZIA NOTIZIE ANCHE!

Se vuoi leggere con anticipo il nostro mensile, chiedi di sostituire la spedizione per posta della copia cartacea con l'invio tramite mail della versione digitale. Per farlo, scrivi a roma@confedilizia.it o telefona al numero **06.679.34.89**.

LETTO PER VOI

Contabilità condominiale, rinnovo della locazione, mediazione e accordi locali

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 5/2024, un articolo di **Giovanni Govi** sulla contabilità in condominio. In particolare l'autore approfondisce la struttura e i contenuti del rendiconto condominiale anche soffermandosi sulla questione, tuttora dibattuta, del criterio da assumere nella redazione del rendiconto, di cassa, o misto, ovvero di competenza. Analizza, altresì, le funzioni e i compiti del revisore condominiale e del consiglio di condominio, evidenziandone finalità e limiti.

Lo stesso numero dell'Archivio riporta anche un contributo di **Paolo Prato** in tema di rinnovo di contratti di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo. Al riguardo Prato osserva come, negli ultimi anni, il fenomeno della desertificazione commerciale abbia raggiunto livelli allarmanti e come, di conseguenza, anche le tematiche della durata, del rinnovo e della cessazione di questo tipo di contratti, abbiano assunto un'ampia e centrale rilevanza. Sulla base di queste premesse, nell'articolo sono individuate diverse questioni di interesse che vengono approfondite alla luce della più recente giurisprudenza.

Di rimborso delle spese per la procedura di mediazione e di accordi locali per le locazioni regolamentate trattano, invece, due articoli di **Paolo Scalettaris** pubblicati sulla rivista *Immobili & proprietà* (nn. 10 e 11 del 2024).

Nel primo l'autore affronta una questione che, invero, si pone frequentemente nella pratica: il diritto del condomino – che proponga la domanda di mediazione per l'impugnazione di una delibera dell'assemblea condominiale – di pretendere il rimborso delle spese sostenute per promuovere la procedura di mediazione nel caso in cui l'assemblea revochi o modifichi la delibera oggetto dell'impugnazione così determinando la cessazione della materia del contendere. A tale interrogativo nell'articolo si dà risposta senz'altro positiva: al riguardo si rileva, infatti, come, secondo consolidata giurisprudenza, le spese per l'attività stragiudiziale sostenute da una parte in relazione alla necessità o all'opportunità di fare valere un suo diritto debbano (sempreché si tratti di domanda fondata) essere rimborsate a titolo di risarcimento del danno.

Nel secondo articolo, invece, Scalettaris approfondisce, in relazione agli accordi territoriali per le locazioni abitative agevolate, transitorie e per studenti universitari, alcune questioni recentemente emerse che involgono il carattere applicativo della materia: il ruolo dei Comuni nella formazione degli accordi; l'ipotesi della pluralità di accordi nel medesimo Comune; gli elementi da considerare nella determinazione del canone di locazione; l'individuazione delle associazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e dei conduttori. Tra le diverse considerazioni svolte merita, in particolare, di essere segnalata quella – fondamentale – secondo cui il ruolo dei Comuni nella materia è limitato alla convocazione delle associazioni dei proprietari e dei conduttori maggiormente rappresentative. Sicché, concluso l'accordo attuativo del decreto ministeriale del 2017 (sul cui contenuto peraltro l'amministrazione locale non può influire), il Comune non ha "più il potere di riavviare l'attività di convocazione delle associazioni".

Infine, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione) **Alberto Celeste** approfondisce una recente ordinanza della Cassazione (la n. 25220 del 28.8.2024) nella quale viene analizzata, sul versante processuale, una delle tante questioni giuridiche che sorgono nell'ipotesi di cessione del contratto di locazione avente ad oggetto immobili ad uso non abitativo, laddove è noto che la cessione comunicata o accettata determina, ai sensi dell'art. 36 della l. n. 392/1978 (purché ovviamente avvenga con la cessione dell'azienda), l'efficacia del negozio traslativo nei confronti del locatore e, al contempo, il subentro del cessionario nel contratto di locazione. Nel caso di specie, si trattava di verificare, in particolare, se, intervenuta la transazione tra il cessionario ed il locatore, il cedente dovesse rispondere nei confronti del proprietario in ordine alla morosità del nuovo conduttore. Interrogativo che la Cassazione, nella pronuncia in discorso, ha risolto in senso affermativo.

**Ricettario**
di Marco Fantini
Costine
alla moda
dei Medici
con riso al salto
*(ricetta medioevale)***Ingredienti per 3 persone**

600 gr. costine di maiale, 300 gr. prugne, 50 gr. albicocche secche, succo di prugne ricavato dalla cottura delle prugne nel vino, un rametto di rosmarino, 2 spicchi d'aglio, 1 bicchiere di vino bianco secco per sfumare, 1 lt. di vino bianco per cuocere le prugne, sale e pepe, risotto alla milanese (brodo, grana, cipolla, olio, burro, vino bianco, zafferano) ribes.

Procedimento

Questa è una ricetta tradizionale del Rinascimento; infatti non compaiono pomodori e patate che approdano in Italia con la scoperta dell'America (1492).

Preparare un risotto alla milanese, stenderlo su una teglia da forno e farlo raffreddare.

Cuocere le prugne secche, snocciolate, nel vino bianco aggiungendo un po' di sale e pepe, fintanto non diventeranno una crema.

Tagliare l'aglio a pezzi grossi, soffriggerlo in abbondante olio con un rametto di rosmarino; quando l'aglio inizia a colorarsi aggiungere le costine, salate e pepate. Far indorare e imbiandire le costine. Tagliare a pezzetti le albicocche secche e le ultime prugne, sfumare con il vino bianco le costine. Versare il giulebbe (prugne e vino) sulle costine, aggiungere le prugne e le albicocche precedentemente tagliate a pezzetti, levare il rametto di rosmarino.

Cuocere fino a quando non si è ristretto il sugo (circa 30 min.).

Nel frattempo cuocere in forno a 180° per 20 minuti il risotto.

Impiattare le costine con il risotto al forno e il ribes come decorazione.

Vino consigliato: Chianti

Il 2 dicembre si è tenuta la presentazione del libro **“Emanuela Orlandi. Intrigo internazionale”**, di Ilario Martella edito da Ponte alle Grazie.

“A quarant’anni dalla sparizione di Emanuela Orlandi e Mirella Gregori, non esiste una «verità» riconosciuta. Ilario Martella, incaricato all’epoca di indagare sull’attentato a papa Giovanni Paolo II del 1981 e, in prima battuta, sulle sparizioni di Emanuela e Mirella del 1983, inequivocabilmente legate ai fatti di piazza San Pietro, si propone oggi di ripercorrere la vicenda dal principio. Smontate tutte le false piste spuntate in epoche più recenti, giunge all’unica soluzione possibile: i due casi fanno parte di un unico disegno criminale, di una gigantesca e articolata operazione di distrazione di massa compiuta da uno dei servizi segreti più efficienti e famigerati della Guerra fredda: la Stasi tedesca. Armato di una ricca documentazione, divenuta lentamente accessibile solo dopo la caduta della cortina di ferro, l’autore ricostruisce i dettagli di un’operazione spionistica di altissimo livello, nata per sviare l’attenzione pubblica dalle indagini che, partendo dall’attentato al papa, avevano aperto la celebre «pista bulgara». Lo stesso Giovanni Paolo II, in visita alla sua famiglia, definì il rapimento di Emanuela «un intrigo internazionale»: dopo quarant’anni, questo libro finalmente ricostruisce perché” (tratto dal sito www.ponteallegrazie.it).

Sono intervenuti, insieme all’autore: Antonio Preziosi, direttore del TG2, Simonetta Matone, deputata, Maria Antonietta Calabrò, giornalista e senior contributor di HuffPost, Gianluca Zanella, giornalista. Ha moderato Giorgia Poggi de L’Opinione delle Libertà.

Il 10 dicembre si è tenuta la presentazione del libro **“Per questi motivi. Autobiografia criminale di un paese”**, di Giancarlo De Cataldo edito da Sem.

“Gli italiani di due cose sono maestri: di calcio e di fattacci. Se al bar dello sport ciascuno è di diritto allenatore della Nazionale, ogni bar della Penisola è una camera di consiglio dove si emettono sentenze senz’appello. Altro che popolo di santi, poeti e navigatori, piuttosto di commissari tecnici e giudici mancati. Eppure, la ricerca della verità è un incerto procedere nel labirinto in cui si rincorrono verità ufficiali, “altre” verità, verità inconfessabili, verità dei tribunali. È così da sempre, da prima che la tv cominciasse a trasmettere. Ed è così ancora oggi che sul web “giudici” spietati additano colpevoli, riaprono casi passati in giudicato e confutano sentenze. Tutto vale, ormai. La storia d’Italia si scrive con il sangue e Giancarlo De Cataldo la ripercorre attraverso alcuni delitti emblematici che restituiscono il mutare delle epoche. *Per Questi Motivi* è il racconto di vittime eccellenti, carnefici d’occasione e misteriosi

mandanti, di complotti ipotetici e depistaggi fin troppo reali. Ed è la storia dei cacciatori di verità: di giornalisti con pochi scrupoli nel cuore e tanto pelo sullo stomaco, di poliziotti che vedono lontano rimanendo inascoltati e di giudici che provano a districarsi tra indizi, prove e perizie di parte. “Per questi motivi” è anche la formula con la quale si introduce la lettura del verdetto, al termine di un processo, e che riassume il senso di un faticoso cercare. L’autore di *Romanzo criminale* passa dalla spiaggia di Torvajonica su cui l’11 aprile 1955 fu ritrovato il corpo di Wilma Montesi all’Idroscalo di Ostia, dove fu massacrato Pier Paolo Pasolini. La morte della modella Christa Wanninger nella via Veneto della “dolce vita”, la stagione della lotta armata, l’attentato alla sinagoga di Roma, l’omicidio di Simonetta Cesaroni e certi recenti, inimmaginabili fatti di sangue compongono alcuni dei capitoli di un libro dalle inedite tinte rivelatrici, che incrocia ricordi personali e memoria civile, ossessioni private e fantasmi collettivi. Magistrato fino al 2022 e padre nobile della *crime fiction* italiana, De Cataldo scrive le sue pagine più attese, ribaltando la simononiana *Lettera al mio giudice* nella dolorosa confessione di chi esercita quello che è considerato il più controverso, discusso e odiato dei poteri costituzionali. Il problema non è più quello di trovare le prove, come pensava Pasolini, e nemmeno i nomi. Le une e gli altri, noi italiani, li conosciamo, almeno dai tempi di Montesi. Il problema è semmai: che uso abbiamo fatto, in tutti questi anni, di quelle prove e di quei nomi?” (tratto dal sito www.semilibri.com).

È intervenuto, insieme all’autore, Umberto Berlinghini, autore e saggista.

Il 16 dicembre si è tenuto un incontro sul tema **“Trump 2.0 sfide e opportunità per l’America e per il mondo”**.

Hanno partecipato al dibattito: Marco Minniti, presidente della Fondazione Med-Or, Anna Mazzone, giornalista del Tg2, e Stefano Graziosi, giornalista de *La Verità*.

In tutte le presentazioni, vi sono stati i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Coloro che volessero essere invitati ad eventi simili, possono scrivere a eventi@confedilizia.it, lasciando i propri dati di contatto.

DICEMBRE: PRESENTAZIONI ED EVENTI nella Sala Einaudi della Confedilizia



La "bontà" degli albergatori

ALESSANDRO DE NICOLA



po' di
steria e
ò dimo-
alle so-
contri-
che farà
manda di be-
e società non
persone o fare
nente da fare
manzoniana

Sembra che lo spauracchio maggiore del 2024 siano stati gli affitti brevi, una piaga che ha trovato subito alleata dei primi cittadini la rinomata opera pia della corporazione degli albergatori preoccupati dei prezzi alti delle case per i cittadini residenti (ma non altrettanto di quelli degli alberghi) e del famoso overtourism, che in Italia, ancora sotto il numero di visitatori pre-Covid e dietro a Francia e Spagna come presenze, non si sa bene dove sia. Il governo, sensibile come Carlo Alberto al grido di dolore che si levava da tutte le reception d'Italia,

“La rinomata opera pia della corporazione degli alberghi preoccupati dei prezzi alti delle case per i cittadini residenti (ma non altrettanto di quelli degli alberghi)”.

Così, fra l'altro, Alessandro De Nicola su *La Stampa* del 30.11.'24.

Publicato in G.U. il Testo Unico sugli impianti rinnovabili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 291 del 12.12.2024, il d.lgs. n. 190 del 25.11.2024 recante “Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili”.

In particolare il provvedimento “definisce i regimi amministrativi per la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, per gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale degli stessi impianti, nonché per le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dei medesimi impianti”. Lo scopo è assicurare la massima diffusione di tale tipo di impianti “mediante la razionalizzazione, il riordino e la semplificazione delle procedure in materia di energie rinnovabili e il loro adeguamento alla disciplina dell'Unione europea”.

Complessivamente sono tre i regimi amministrativi individuati. In estrema sintesi il primo concerne l'“attività libera”, riservata a impianti fotovoltaici fino a 12 MW su coperture esistenti o agrivoltaici fino a 5 MW, a condizione che non interessino aree protette o vincolate. Il secondo, definito Procedura abilitativa semplificata (Pas), si applica ad impianti di media grandezza purché vi sia compatibilità con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi e l'interessato abbia la disponibilità delle superfici occupate dall'installazione. Il terzo infine, chiamato Autorizzazione unica, involge i progetti complessi o con rilevante impatto ambientale.

Tutti gli interventi interessati sono comunque puntualmente individuati negli allegati A, B e C, al provvedimento in commento.

Le Regioni e gli enti locali sono chiamati ad adeguarsi alle nuove norme entro 180 giorni a partire dal 30.12.2024. Nelle more si applica la disciplina previgente. In caso di mancato rispetto del termine, scatta la disciplina prevista dal d.lgs. n. 190/2024.

Tasso di interesse legale al 2%

Si segnala che dall'1.1.2025 è stata fissata al 2% la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto ha stabilito il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia, che da tempo si interessa alla pubblicazione dei dati.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
1,25%	dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022
5%	dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023
2,5%	dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024
2%	dall'1 gennaio 2025

C'erano una volta i progressisti

ITALPRESS 19:24 20-12-24
GIUBILEO: BLOCCO AFFITTI, SMERIGLIO
"MELONI FACCIA COME PAPA PAOLO III"

ROMA (ITALPRESS) - "La lotta al caro affitti ha radici lontane. In preparazione del Giubileo del 1550 Paolo III Farnese adottò misure drastiche per garantire l'accoglienza dei numerosi pellegrini attesi a Roma. Il 29 aprile 1549 emanò un atto che bloccava gli affitti per l'intera durata dell'Anno Santo, vietando ai proprietari di sfrattare gli inquilini abituali per affittare a nuovi arrivati disposti a pagare canoni più elevati. **Cara Presidente Meloni, che dice, ce la possiamo fare a emettere un provvedimento simile a quello di papa Paolo III alla metà del '500?** Sarebbe un fatto importante in una città che aspetta 30 milioni di persone tra turisti e pellegrini e corre il rischio di verde i prezzi schizzare alle stelle trainati proprio dagli affitti brevi. Ci pensi, Presidente Meloni". Così, sui social, l'Assessore alla Cultura di Roma Capitale Massimiliano Smeriglio. (ITALPRESS).

L'acquirente dell'immobile locato è tenuto alla restituzione del deposito cauzionale versato al precedente proprietario?

L'acquirente di immobile locato, subentra nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, agli effetti dell'art. 1602 cod. civ., ed è dunque tenuto alla restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore all'originario locatore (cfr. in punto Tribunale Trieste, 06/06/2024, n. 561).

Sublocazione: lo sfratto del conduttore colpisce anche il subconduttore?

La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore o il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o morosità esplicano l'efficacia di titolo esecutivo nei confronti del subconduttore, ancorché quest'ultimo non abbia partecipato al giudizio, né sia menzionato nel titolo, in quanto la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi dell'articolo 1595, comma 3, del c.c. (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 07/04/2023, n. 9605).

L'inquilino può far convivere con

lui una persona originariamente non prevista in contratto?

Solo in presenza di una esplicita clausola specificatamente sottoscritta in contratto sarà possibile opporsi ad un convivente non previsto eccedendo la risoluzione contrattuale entro 3 mesi.

Il locatore potrà comunque intentare una causa per il risarcimento dei danni patiti, qualora sia in grado di dare in giudizio la difficile prova di aver patito dalla presenza non prevista una maggiore usura rispetto al livello ascrivibile ad un singolo conduttore.

Locazioni anteriori e successive al pignoramento: quale criterio temporale?

Per giudicare se la locazione è anteriore o successiva, agli effetti dell'opponibilità all'acquirente, non è rilevante il momento in cui la vendita forzata si compie ma, *more solito*, il tempo del pignoramento. Così come è al pignoramento, e non alla pronuncia del decreto di trasferimento, che deve farsi riferimento per giudicare dell'opponibilità all'aggiudicatario degli atti di alienazione compiuti da colui che subisce l'espropriazione (artt. 2913, 2914 c.c.) e delle domande giudiziali trascritte contro l'esecutato o degli atti che importano vincoli di indisponibilità (art. 2915 c.c.): ciò in quanto *"non sono opponibili all'acquirente i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore"*

pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione" (art. 2919 c.c.).

Si può pretendere l'aumento del canone in corso di contratto?

Il proprietario non può pretendere aumenti contrattuali nel corso della durata del contratto, se non modificando lo stesso consensualmente. È inoltre considerato nullo ed illegittimo qualunque accordo tra locatore e conduttore che integri il canone rispetto all'importo dichiarato nella registrazione del contratto. L'unica variazione del canone ammessa è quella conseguente all'eventuale aggiornamento Istat.

Quali differenze contrattuali tra la locazione di un appartamento arredato ed uno senza mobili?

Dal punto di vista giuridico non ci sono sostanziali differenze tra locare un appartamento già arredato e uno del tutto vuoto. Le tipologie contrattuali previste dal nostro ordinamento per soddisfare le esigenze abitative e tra i quali scegliere restano infatti le stesse.

Acquirente immobile locato e restituzione deposito cauzionale
Sublocazione e sfratto
Inquilino e convivenza non prevista
Locazione e pignoramento
Aumento canone in corso di contratto
Appartamento arredato e non

Dichiarazione della spesa sostenuta per attività di mediazione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la legge n. 203 del 13.12.2024, recante "disposizioni in materia di lavoro".

Il provvedimento, per quanto di interesse, interviene, in particolare, sull'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 4.7.2006, come convertito, consentendo ora alle parti di dichiarare, in sede di cessione di immobile, in alternativa all'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di mediazione, "il numero della fattura emessa dal mediatore e la corrispondenza tra l'importo fatturato e la spesa effettivamente sostenuta", unitamente, in ogni caso, alle "analitiche modalità di pagamento della stessa".

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte **LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ**

Legge di bi

Sul Supplemento Ordinario n. 43 alla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31.12.2024, è stata pubblicata la legge 30.12.2024, n. 207, contenente la manovra di bilancio per l'anno 2025 ("Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027").

Di seguito si riassumono le norme di nostro maggiore interesse.

Art. 16-ter "riordino delle detrazioni" (art. 1, commi 10-12)

Ai fini del completamento dell'attuazione della delega fiscale, si prevedono, con riferimento ai percettori di redditi complessivamente superiori a 75.000 euro, alcuni limiti per la fruizione delle detrazioni dall'imposta sul reddito, parametrati in relazione al reddito percepito nonché al numero di figli presenti nel nucleo familiare. E ciò viene fatto introducendo nel Tuir l'art. 16-ter.

Nel merito si dispone che – fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa – per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro gli oneri e le spese per i quali è prevista una detrazione dall'imposta lorda (sia dal Tuir sia da altre disposizioni normative) considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione fino a un tetto massimo calcolato moltiplicando l'importo base (pari a 14.000 euro o a 8.000 euro a seconda del reddito) per il coefficiente indicato nel comma 3 dell'art. 16-ter in commento in corrispondenza del numero di figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati, presenti nel nucleo familiare del contribuente, che siano a carico oppure che abbiano una disabilità accertata.

Il coefficiente da utilizzare per trovare il proprio tetto massimo di detrazione è pari a: 0,50, se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico; 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio a carico; 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli a carico; 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli a carico o almeno un figlio con disabilità accertata.

Vengono esclusi dal computo complessivo degli oneri e delle spese da prendere in considerazione ai fini della determinazione del tetto anzidetto: le spese sanitarie, le somme investite nelle *startup* innovative e quelle investite nelle PMI innovative, oggetto di detrazione secondo la specifica disciplina di riferimento. Sono altresì esclusi gli oneri detraibili ai sensi dell'art. 15, commi 1, lett. a) e b) e 1-ter del Tuir (tra cui gli interessi passivi e relativi oneri accessori per mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale), sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31.12.2024, i premi di assicurazione per morte, invalidità permanente o non autosufficienza nonché quelli aventi ad oggetto i rischi di calamità naturali detraibili ai sensi dell'art. 15 lettere f e f-bis del Tuir, sostenuti in dipendenza di contratti stipulati fino al 31.12.2024 nonché le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del Tuir (detrazioni fiscali per l'edilizia) ovvero di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31.12.2024. Il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze.

Rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni (art. 1, comma 30)

Si prevede la possibilità di avvalersi a regime della rideeterminazione del costo di acquisto delle partecipazioni, negoziate e non negoziate, e dei terreni edificabili e con destinazione agricola. In particolare, possono formare oggetto di rivalutazione le partecipazioni (negoziato e non) possedute dal 1° gennaio di ciascun anno, a condizione che, entro il termine del 30 novembre del medesimo anno, si proceda al versamento di un'apposita imposta sostitutiva. Analogamente, i contribuenti possono optare, mediante pagamento di un'imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio dello stesso anno. In riferimento a tale ul-

tima fattispecie, viene novellato l'art. 7 della legge n. 448/2001, prevedendosi nel merito che, entro il 30 novembre di ciascun anno, i contribuenti possano optare, mediante pagamento di un'imposta sostitutiva, per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio dello stesso anno, ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lettere a) e b) del Tuir. Per effetto di tale opzione, nella determinazione delle plusvalenze, si considera il valore del terreno al 1° gennaio dell'anno di esercizio dell'opzione (in luogo del costo o valore d'acquisto dello stesso). Il valore deve risultare da una perizia di stima giurata, cui si applica l'art. 64 del c.p.c., redatta da determinate categorie di soggetti (iscritti negli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili). L'imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni, la cui aliquota viene fissata al 18% (e non più al 16% come si era previsto in precedenza), va versata, secondo le modalità previste dal capo III del d.lgs. n. 241/1997, entro il 30 novembre dell'anno di esercizio dell'opzione; è possibile rateizzare il versamento dell'imposta sostitutiva fino ad un massimo di tre rate annuali, di pari importo, dovute a partire dalla predetta data del 30 novembre.

Assegnazione agevolata ai soci (art. 1, commi da 31 a 36)

Vengono introdotte agevolazioni fiscali temporanee per le cessioni o assegnazioni, da parte delle società, di beni immobili e di beni mobili registrati ai soci: a queste operazioni si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap ed è ridotta l'imposta di registro. Analoghe agevolazioni sono previste per le relative trasformazioni societarie.

Le agevolazioni previste si applicano a condizione che: le cessioni o assegnazioni siano avvenute entro il 30.9.2025; tutti i soci siano iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30.9.2024 ovvero vengano iscritti entro trenta

giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2024.

La base imponibile cui applicare l'imposta sostitutiva è data dalla differenza tra il valore normale dei beni assegnati – o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione – e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dalle norme in tema di imposta di registro.

L'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap ha un'aliquota dell'8%, che cresce al 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione, cessione o trasformazione.

Estromissione dei beni delle imprese individuali (art. 1, comma 37)

Viene stabilito che le disposizioni dell'art. 1, comma 121, l. n. 208/2015 (che consentono l'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale, con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'8%) si applichino anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni ivi indicati, posseduti alla data del 31.10.2024, poste in essere dall'1.1.2025 al 31.5.2025. I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva di cui al citato comma 121 sono effettuati, rispettivamente, entro il 30.11.2025 e il 30.6.2026. Per i soggetti che si avvalgono di tali disposizioni gli effetti dell'estromissione decorrono dall'1.1.2025.

Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica degli edifici, per superbonus e bonus mobili (art. 1, commi 54-56)

Con una modifica all'art. 16-bis del Tuir viene anticipata all'1.1.2025 la riduzione

lancio 2025

dell'aliquota del 36% al 30% per le spese agevolate per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. Nel contempo, per il triennio 2025-2027, vengono previsti specifici regimi fiscali, con aliquote di detrazione diversificate rispetto a quella del 30% fissata dall'art. 16-bis, per: interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 del d.l. n. 63/2013; interventi di ristrutturazione edilizia, sismabonus e acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di cui all'art. 16 del d.l. n. 63/2013; interventi edilizi rientranti nel superbonus (per maggiori dettagli si veda la tabella pubblicata a pagina 19).

Anche per il triennio 2025-2027, il limite di spesa per gli interventi di ristrutturazione edilizia resta pari a 96.000 euro, senza nessuna distinzione tra abitazione principale e abitazione non principale. Inoltre, si proroga di un anno (spese sostenute fino al 2025) la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

Per quanto concerne il superbonus al 65%, si prevede che lo stesso non possa essere usufruito in relazione ai nuovi interventi avviati successivamente alla data del 15.10.2024.

Sempre in merito al superbonus viene infine riconosciuta la facoltà, su opzione irrevocabile del contribuente, di ripartire in 10 (anziché in 4) quote annuali di pari importo la detrazione spettante per le spese sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2025. Tale opzione può essere esercitata tramite la presentazione di una dichiarazione dei redditi integrativa entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2024. Nel caso in cui dalla dichiarazione integrativa emerga un maggiore debito d'imposta, la maggiore imposta dovuta è versata dal contribuente, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative dovute in relazione al periodo d'imposta 2024.

Sistema tavolare: esenzione da imposta ipotecaria (art. 1, commi 68-69)

Viene prevista l'esenzione

dall'imposta ipotecaria, nei territori soggetti al sistema pubblicitario tavolare, per gli atti preordinati alla cancellazione di diritti di usufrutto, uso o abitazione, già iscritti a favore di persone decedute. L'esenzione si applica a tutte le domande di cancellazione dei diritti di usufrutto, uso e abitazione per causa di morte pervenute agli uffici competenti successivamente all'entrata in vigore della legge in commento, aventi a oggetto diritti iscritti a favore di soggetti deceduti dall'1.1.2025.

Provincia di Bolzano: esenzione da imposta ipotecaria (art. 1, commi 70-71)

Viene prevista l'esenzione dall'imposta ipotecaria per gli atti di annotazione e di cancellazione nel libro fondiario di vincoli previsti dall'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata della provincia autonoma di Bolzano, nonché per gli atti di annotazione e di cancellazione nel libro fondiario di vincoli per immobili convenzionati o riservati a residenti ai sensi della legge provinciale in materia urbanistica.

Disposizioni sul Cin e sull'interoperabilità delle banche di dati (art. 1, commi 78-79)

Viene demandato ai provvedimenti di approvazione della modulistica fiscale adottati dal direttore dell'Agenzia delle entrate la definizione delle modalità di indicazione del codice identificativo nazionale (CIN) di cui all'art. 13-ter del d.l. n. 145/2023, nelle dichiarazioni fiscali e nella certificazione unica, prevedendosi inoltre che il medesimo codice debba essere indicato anche nella comunicazione che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, inviano all'Agenzia delle entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Inoltre si dispone che i risultati dei controlli svolti dagli organi di polizia locale sulle

strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere o unità immobiliari concesse in locazione vengano comunicati anche alla direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente in base al domicilio fiscale del trasgressore.

Contributo per l'acquisto di elettrodomestici (art. 1, commi 107-111)

Al fine di sostenere la competitività del sistema produttivo industriale, dei relativi livelli occupazionali, e di favorire l'incremento dell'efficienza energetica nell'ambito domestico e la riduzione dei consumi attraverso la sostituzione dei grandi elettrodomestici ad uso civile e il corretto smaltimento degli apparecchi obsoleti attraverso il riciclo, per l'anno 2025 è previsto per "gli utenti finali" un contributo per l'acquisto di elettrodomestici ad elevata efficienza energetica non inferiore alla nuova classe B, prodotti in Europa, con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico sostituito.

Tale contributo è concesso nella misura non superiore al 30% del costo di acquisto dell'elettrodomestico e comunque per un importo non superiore a 100 euro per ciascun elettrodomestico, elevato a 200 euro se l'Isee del nucleo familiare dell'acquirente è inferiore a 25.000 euro. Il contributo è fruibile per l'acquisto di un solo elettrodomestico.

A tale scopo, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle imprese e del made in Italy, un fondo con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2025. Il contributo verrà attribuito a valere sulle risorse del fondo nel limite di tale stanziamento, con i criteri, le modalità e i termini che verranno definiti con un apposito decreto ministeriale.

Mutui prima casa (art. 1, commi 112-115)

Si interviene sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, prorogando al 31.12.2027 la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie (*under 36*, giovani cop-

pie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi, conduttori di alloggi di case popolari - IACP o altra denominazione) aventi specifici requisiti.

Viene altresì prorogata, sempre al 31.12.2027, la norma che prevede la possibilità di ottenere la garanzia al 90% in favore delle famiglie numerose.

Si prevede inoltre che l'accesso al Fondo sia limitato alle categorie prioritarie anzidette (mentre a legislazione vigente tali categorie avevano la priorità ma non era esclusa la concessione della garanzia statale ad altri soggetti).

Imposta di registro ridotta al 2% (art. 1, comma 116)

Al fine di incentivare il mercato immobiliare e di agevolare il cambio della prima casa di abitazione, con modifica dell'art. 1, nota II-bis), comma 4-bis, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, si dispone la possibilità di avvalersi dell'aliquota ridotta al 2% dell'imposta di registro alle ipotesi in cui l'acquirente sia proprietario di altre abitazioni per le quali abbia già fruito delle agevolazioni per la prima casa (requisito richiesto dalla lettera c) del richiamato art. 1) purché quest'ultima sia ceduta non più entro un anno ma entro due anni dalla data dell'atto notarile (in caso di mancata alienazione, si applica l'aliquota ordinaria dell'imposta di registro).

Fondo inquilini morosi incolpevoli (art. 1, commi 117-119)

Viene rifinanziato nella misura di 10 milioni di euro per l'anno 2025 e di 20 milioni di euro per l'anno 2026 il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Nel contempo, si prevede che con decreto ministeriale si aggiorni il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30.5.2016 al fine di stabilire i criteri e le modalità di utilizzo delle risorse stanziato, con previsione, pena il defi-

CONTINUA DA PAGINA 17

Legge di bilancio ...

nanziamento, che l'erogazione delle stesse avvenga entro il 31 luglio di ciascuna delle annualità del Fondo anzidetto a soggetti per i quali – fermi restando i requisiti già previsti nel citato decreto del 30.3.2016 – al momento della presentazione dell'istanza permanga uno stato di bisogno connesso alla perdita o alla consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare tali da non permettere o da rendere particolarmente difficoltoso il pagamento del canone di locazione. La norma dispone che venga altresì stabilito il numero massimo di annualità consecutive per le quali l'inquilino moroso incolpevole può accedere al Fondo, anche prevedendo, in alternativa, la possibilità di corresponsione del contributo direttamente al proprietario.

Fondo per il rimborso dell'affitto agli studenti universitari fuori sede (art. 1, comma 120)

Il Fondo per il rimborso dell'affitto agli studenti universitari fuori sede viene incrementato di 1 milione di euro per l'anno 2025 e di 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027. In particolare il Fondo, al fine di sostenere gli studenti con un Isee non superiore a 20.000 euro e che non usufruiscono di altri contributi pubblici per l'alloggio, corrisponde un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dai medesimi studenti fuori sede residenti in luogo diverso rispetto a quello dove è ubicato l'immobile locato.

Misure fiscali per il welfare aziendale (art. 1, commi 386-391)

Si dispone che le somme erogate o rimborsate dai datori di lavoro per il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di manutenzione dei fabbricati locati dai dipendenti assunti a tempo indeterminato dall'1.1.2025 al 31.12.2025 non concorrono, per i primi 2 anni dalla data di assunzione, a formare il reddito ai fini fiscali entro il limite complessivo di 5.000 euro annui. Tale misura si applica ai titolari di reddito di lavoro dipendente non su-

periore a 35.000 euro nell'anno precedente la data di assunzione che abbiano trasferito la residenza nel comune di lavoro, qualora questo sia situato a più di 100 chilometri di distanza dal comune di precedente residenza.

Viene inoltre stabilito che, per i periodi d'imposta 2025, 2026 e 2027, in deroga a quanto previsto dall'art. 51, comma 3, prima parte del terzo periodo, del Tuir, non concorrono a formare il reddito, entro il limite complessivo di 1.000 euro, il valore dei beni ceduti e dei servizi prestati ai lavoratori dipendenti, nonché le somme erogate o rimborsate ai medesimi lavoratori dai datori di lavoro per il pagamento delle utenze domestiche del servizio idrico integrato, dell'energia elettrica e del gas naturale, delle spese per la locazione dell'abitazione principale o per gli interessi sul mutuo relativo all'abitazione principale. Tale limite è elevato a 2.000 euro per i lavoratori dipendenti con figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti e i figli adottivi, affiliati o affidati, a carico.

Piano Casa Italia (art. 1, commi 401-403)

Al fine di contrastare il disagio abitativo si prevede che le linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica siano estese anche all'edilizia sociale.

Al medesimo fine, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento dell'utilizzo di suolo, è altresì prevista l'adozione, mediante un d.p.c.m., di un piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica (Piano Casa Italia), il cui oggetto è la definizione delle strategie di medio e lungo termine volte ad una complessiva riorganizzazione del sistema casa, nell'ottica di soddisfare nuovi fabbisogni abitativi, integrare i programmi di edilizia residenziale e di edilizia sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di governance e di finanziamento dei progetti e razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile.

Per il finanziamento delle iniziative del Piano Casa Italia è autorizzata una spesa com-

GIOVEDÌ 9 GENNAIO - DALLE 11 ALLE 13

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

LE NOVITÀ
DELLA MANOVRA 2025
PER IL COMPARTO
IMMOBILIARE

Introduzione
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Interventi
Andrea Cartosio
componente Coordinamento tributario Confedilizia

Cristiano Dell'Oste
giornalista *Il Sole 24 Ore*

Giuliano Mandolesi
dottore commercialista, collaboratore *ItaliaOggi*

Francesco Veroi
responsabile Coordinamento tributario Confedilizia



Il 9 gennaio si è svolto il seminario web dal titolo "LE NOVITÀ DELLA MANOVRA 2025 PER IL COMPARTO IMMOBILIARE" in cui si è fatto il punto sui bonus edilizi (bonus casa, sismabonus, ecobonus, superbonus, bonus mobili, bonus barriere architettoniche) di cui si potrà usufruire per il triennio 2025/2027 (cfr. tabella pubblicata nella pagina a fianco).

Dopo l'introduzione di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, vi sono stati gli interventi di Andrea Cartosio, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, Cristiano Dell'Oste, giornalista de *Il Sole 24 Ore*, Giuliano Mandolesi, dottore commercialista e collaboratore di *ItaliaOggi*, e Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia.

Per chi se lo fosse perso, la registrazione dell'evento è disponibile sul canale Youtube della confederazione.

plessiva di 560 milioni di euro (di cui 150 milioni di euro per il 2028, 180 milioni di euro per il 2029 e 230 milioni di euro nel 2030).

Disposizioni in materia di efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili (art. 1, commi 513-519)

Al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi previsti nel capitolo *REPowerEU* del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) in relazione all'Investimento 17 "Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)" della Missione 7, si prevede che un decreto del

Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, individui, tra l'altro, la tipologia di investimenti agevolabili, la tipologia di sostegno finanziario concesso; i soggetti destinatari del sostegno finanziario; il contenuto, le modalità e i termini di presentazione dei progetti di investimento agevolabili; i criteri e le modalità di selezione dei progetti di investimento; le procedure di erogazione del sostegno finanziario ai soggetti destinatari, nonché le procedure di controllo, di esclusione e di recupero del sostegno medesimo; i controlli finalizzati alla verifica dei requisiti tecnici e dei presupposti occorrenti per il riconoscimento del finanziamento.

I BONUS FISCALI PER L'EDILIZIA ANCORA ATTIVI NEL TRIENNIO **2025 - 2027**

	2025	2026-2027
Superbonus	<p>Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 65% solo per alcuni interventi che alla data del 15.10.2024 abbiano determinate caratteristiche (scia presentata, delibera condominiale di approvazione ecc.)</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020) e per alcuni soggetti</p>	NON PREVISTO
Bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p>	NON PREVISTO
Bonus casa	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>
Bonus mobili	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</p>	NON PREVISTO
Ecobonus	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>
Sismabonus	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>
Eco-sismabonus combinati sulle parti comuni edifici	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Decreto flussi: precompilate
180.012 domande, 49.766 sono
per assistenza familiare e socio-sanitaria**

Il Ministro dell'interno Matteo Piantedosi ha reso noti i dati relativi all'attività di precompilazione delle istanze di nulla osta legate ai Decreti flussi. Complessivamente sono state caricate sul portale dedicato 180.012 domande a fronte di 180.720 quote previste (cui devono aggiungersi 10.000 ingressi fuori quota per assistenza familiare e socio-sanitaria a favore di persone con disabilità e grandi anziani).

Delle 180.012 domande precompilate:

- 63.485 sono per lavoro subordinato non stagionale;
- 66.761 sono per lavoro subordinato stagionale;
- 49.766 sono per assistenza familiare e socio-sanitaria

E ancora, nell'informativa il Ministro ha precisato che rispetto al totale delle domande precompilate per il decreto flussi 2024, si registra una riduzione del 73%. In particolare il decremento si attesta al:

- - 75% per lavoro subordinato non stagionale;
- - 80% per lavoro subordinato stagionale;
- - 48% per assistenza familiare e socio-sanitaria.

“È da ritenere che tale forte riduzione delle domande precompilate rispetto al Decreto flussi dello scorso anno, costituisca una diretta conseguenza della stretta sui controlli introdotta dal d.l. 145/2024. Con tale intervento è stata, infatti, introdotta una nuova disciplina della fase di precompilazione delle domande, anticipata rispetto al *click day*, allo scopo di ampliare e rendere più effettivi i controlli sulla veridicità delle istanze – attraverso l'incrocio delle banche dati facenti capo a più amministrazioni – e così prevenire possibili frodi” si legge nel comunicato stampa di palazzo Chigi pubblicato il 9.12.2024.

**Su welfare e assistenza
la legge di bilancio 2025
è l'ennesima occasione mancata**

Per arginare l'inverno demografico che affligge il nostro Paese servirebbero misure strutturali per incentivare la natalità, nonché a supporto della terza età e della non autosufficienza. Da questo punto di vista la legge di bilancio 2025 potrebbe essere definita come l'ennesima occasione mancata, perché sembra non affrontare le priorità in tema di *welfare* e di assistenza alla persona. Una posizione che Assindatcolf, come associazione che tutela le famiglie datrici di lavoro domestico, ha ribadito anche nella memoria inviata alla Commissione bilancio della Camera dei deputati.

Entrando nel dettaglio delle misure contemplate, sulla questione “invecchiamento” non sono stati previsti interventi concreti, né risorserie economiche, soprattutto rispetto alla riforma della non autosufficienza, la legge 33. Unica novità di interesse: la legge di bilancio rende strutturale l'ef-

fetto di riduzione del cuneo fiscale a favore dei lavoratori dipendenti, estendendo la misura anche ai lavoratori del comparto domestico. Una richiesta che era stata avanzata da Assindatcolf già lo scorso anno.

Quanto al tema “denatalità”, l'Associazione ha sollevato dubbi relativamente alla previsione di un bonus nascita *una tantum*, del valore di 1.000 euro: uno strumento non assolutamente sufficiente a coprire i costi che affronta una famiglia per un neonato e con cui, tra l'altro, si torna alla logica dei bonus, in modo tutt'altro che universale. Mentre, per invertire la rotta, si dovrebbe guardare al *welfare* nella sua complessità, poiché invecchiamento e denatalità sono due facce della stessa medaglia, così come l'insostenibilità del costo del personale domestico e le percentuali legate al sommerso. Per questo da anni Assindatcolf chiede al Governo e alle istituzioni di riformare la fiscalità a carico delle famiglie: l'ultima proposta presentata è quella mutuata dal ‘modello francese’, basata sull'applicazione di un credito di imposta alle spese sostenute per colf, badanti e baby sitter, contenuta nel Rapporto 2024 “Family (Net) Work”.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**Giornata internazionale della proprietà:
un presidio di libertà e prosperità da tutelare**

In occasione della Giornata internazionale della proprietà, istituita dall'Uiipi e celebrata ogni anno il 10 dicembre, Confedilizia sottolinea l'importanza di questo diritto fondamentale, sancito dall'articolo 17 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo, sottoscritta il 10 dicembre di 76 anni fa.

La ricorrenza rappresenta un'occasione per invitare i Governi nazionali a riflettere sui problemi che ancora oggi impediscono una piena tutela della proprietà e sul ruolo centrale che questa riveste nella promozione della libertà degli individui, dell'autonomia delle nazioni e della prosperità dei popoli.

In Italia, il diritto di proprietà continua a essere messo a dura prova da vizi strutturali come l'eccesso regolatorio, la complessità burocratica, la lentezza della giustizia, l'alta tassazione. Questi ostacoli non solo scoraggiano gli investimenti e il risparmio, ma limitano anche le opportunità di crescita economica e sociale per i cittadini.

La Confedilizia evidenzia come la proprietà non sia solo un bene materiale, ma anche un presidio di libertà: dove la proprietà è debole, lo sono anche i diritti individuali. Un sistema che non garantisce la piena tutela della proprietà mina la fiducia dei cittadini e degli investitori, con ripercussioni sull'intero tessuto economico e sociale.

Taglia i costi
per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Primo ciclo di convegni dal titolo “Affitti brevi: la ricaduta economica del turismo culturale sul territorio. Over-tourism VS Turismo delle Radici”

Domenica 1° dicembre si è svolto, presso il Castello di Roncade (TV), il 6° e ultimo appuntamento del primo ciclo nazionale di convegni dal titolo “Affitti brevi: la ricaduta economica del turismo culturale sul territorio. *Over-tourism VS Turismo delle Radici*”.

Il convegno si è proposto di sottolineare come la storia della casa e della famiglia radicata nel luogo rappresentino un valore aggiunto per il turismo culturale a cui sempre più si tende dopo i risultati negativi del fenomeno dell'*over-tourism*, il cosiddetto turismo “mordi e fuggi”. Le dimore storiche che aprono all’ospitalità aiutano a creare un turismo esperienziale anche tramite visite guidate, eventi culturali, *partnership* con realtà locali, favorendo lo sviluppo di tanti piccoli paesi o borghi finora “svantaggiati” rispetto alle città d’arte e ai luoghi di villeggiatura sovraffollati.

Dopo i saluti di Federico Caner, assessore regionale fondi Ue, turismo, agricoltura, commercio estero, e di Vincenzo Tinè, soprintendente per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso, Giulio Gidoni, presidente Adsi Veneto, ha introdotto i lavori.

Sono seguiti gli interventi di Giuliano Marchi, presidente della Confedilizia di Venezia, Federica Calcaterra, responsabile della comunicazione per Airbnb Italia, Francesco Compostella, vicepresidente Adsi Veneto con delega al turismo, Giangiacomo Bonaldi Gallarati Scotti, presidente della Confagricoltura di Treviso.

Le conclusioni sono state tratte da Giacomo di Thiene, presidente dell’Adsi.

La registrazione dell’evento è disponibile su Youtube, al link: <https://youtu.be/8ItspIAjbmE>



non alternativi ma coesenziali: pubblico, privato e in. “Il mondo ASPESI – ha detto – rappresenta le imprese immobiliari che intervengono con investimenti privati nella produzione di case, ma alcune nostre realtà stanno entrando attivamente anche nell’ambito innovativo della *partnership* pubblico-privato”.

Dopo l’intervento dell’assessore Zevi, il tema del partenariato pubblico-privato è stato ripreso nel corso della tavola rotonda, nella quale sono intervenuti gli architetti Renato Guidi (Bioedil) e Valter Macchi (European Engineering), l’ing. Angelo Marinelli (CAM) e l’avv. Giorgio Spaziani Testa, Presidente della Confedilizia.



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una mail al “Servizio quesiti” (coram@confedilizia.it), possono ricevere, dai consulenti di Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio.

Di seguito si riportano due quesiti con la relativa risposta che vengono anche pubblicati sulla rivista – edita da *La Tribuna* – “Archivio delle locazioni, del condominio e dell’immobiliare”.

D. L’amministratore di un piccolo condominio, senza regolamento e in cui esiste solo la tabella millesimale di proprietà, chiede come ripartire la spesa per la sostituzione del tratto di tubazione che va dal bombolone Gpl ai contatori individuali.

R. Se l’impianto in questione è condominiale, per le relative spese si applica l’art. 1123, primo comma, del codice civile, salvo che esistano motivi particolari non specificati per ripartire la spesa in modo diverso.

D. Si chiede se sia dovuta la certificazione unica (CU) ad un professionista autonomo forfettario (senza Iva né ritenuta) a cui sia stata pagata una fattura dal condominio con bonifico parlante (in quanto lavori soggetti al recupero fiscale del 50%).

R. I condomini che effettuano il pagamento di prestazioni ed interventi connessi ai bonus fiscali con il bonifico speciale per detrazioni – c.d. bonifico parlante – non sono tenuti ad effettuare la ritenuta eventualmente prevista.



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Patrimonio pubblico e nuovo housing a Roma

Lo scorso 21 novembre, presso la Sala Einaudi di Confedilizia, si è tenuto il convegno, promosso da ASPESI Roma, dal titolo “*Patrimonio pubblico e nuovo housing a Roma*”, con la partecipazione dell’assessore al Patrimonio e alle Politiche abitative del Comune di Roma, Andrea Tobia Zevi.

Il presidente Oriana, aprendo i lavori, ha sottolineato come il tema dell’ “housing” si declini in varie forme e segmenti (*senior, student, social*, ceto medio in particolare per i nuovi nuclei famigliari) e come esso debba essere approcciato lungo tre diversi canali di intervento tra essi

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 21

Servizio quesiti per gli amministratori ...

La ritenuta viene effettuata dalla banca o dalla posta che riceve il bonifico parlante; la banca o le poste oltre ad effettuare e a versare la ritenuta, sono tenute a rilasciare la certificazione delle ritenute d'acconto eseguite e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 40/E del 28.7.2010).

Ne consegue che nel caso di pagamento mediante bonifico parlante, il condominio non deve rilasciare la CU al destinatario del pagamento.

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su www.confedilizia.it) oppure telefonare al numero 06.679.34.89.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Agevolazione prima casa negata: trasferire l'immobile a un trust non azzerà il possesso, dice la Cassazione

Il contribuente, avendo trasferito un immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" in un trust, non può beneficiare nuovamente dello stesso beneficio per un altro acquisto.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 24387/2024, ha chiarito che il trasferimento al trust non soddisfa la condizione di "impossidenza", poiché l'atto non comporta una cessione definitiva al trustee.

Il caso in esame riguarda un immobile acquistato nel 2016 ad Altamura, per il quale il contribuente aveva richiesto l'agevolazione, nonostante avesse già beneficiato dello stesso vantaggio nel 2010 per un'abitazione a Matera. L'Agenzia delle entrate ha disconosciuto il beneficio, rilevando due criticità: il mancato trasferimento della residenza ad Altamura entro i 18 mesi richiesti e la titolarità di diritti reali su due immobili acquistati con agevolazioni analoghe.

Il contribuente aveva affidato entrambi gli immobili a un trust, sostenendo che ciò li escludesse dal suo patrimonio personale. Tuttavia, i giudici hanno respinto questa tesi, precisando che il trust non trasferisce stabilmente i beni al trustee. Si tratta infatti di un vincolo temporaneo, che non influisce sul possesso reale del disponente.

La Cassazione ha sottolineato che gli atti costitutivi e di dotazione del trust sono fiscalmente neutri e non comportano un effettivo trasferimento di ricchezza. Inoltre, il trust non possiede personalità giuridica e non modifica la titolarità sostanziale dei beni.

La Suprema corte ha quindi rigettato il ricorso del contribuente, condannandolo al pagamento delle spese di giudizio. La sentenza ribadisce che l'agevolazione "prima casa" richiede la mancanza di diritti reali su altre abitazioni acquistate con lo stesso beneficio, condizione non rispettata in questo caso.

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**Opposizione ad un provvedimento di rilascio della P.A.**

"La controversia introdotta da chi si op-

ponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richiede, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene".

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. V-ter), con sentenza n. 20149 del 12.11.2024.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lastrico solare e condominio: la Cassazione conferma la presunzione di comproprietà e apre al risarcimento per danno presunto

La sentenza n. 30791 del 02.12.2024 della Corte di Cassazione ribadisce che la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c. è superabile solo con prova contraria, come un titolo che dimostri la proprietà esclusiva del bene o la sua destinazione oggettiva al servizio esclusivo di alcune unità immobiliari.

Nella fattispecie concreta, la controversia riguardava infiltrazioni d'acqua provenienti da un lastrico solare sovrastante un appartamento. La Corte d'appello aveva escluso la responsabilità del condominio sulla base del regolamento condominiale, che attribuiva la proprietà esclusiva del lastrico solare e l'onere di manutenzione al proprietario del relativo appartamento. Tuttavia, la Cassazione ha rilevato che un regolamento condominiale non può derogare al principio di comproprietà dell'art. 1117 c.c., ma solo ai criteri di ripartizione delle spese.

Inoltre, sul tema del risarcimento per il mancato utilizzo dell'immobile, la Cassazione ha accolto il ricorso richiamando la pronuncia delle Sezioni Unite n. 33645/2022. Questa ammette la prova presuntiva del danno, basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio, valorizzando nozioni di fatto comuni e facilmente verificabili.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le nuove sfide in tema di clima ed energia

Le nuove sfide in tema di clima ed energia e relativo ruolo del mondo rurale sono state al centro dell'attenzione del Consiglio direttivo della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, che si è tenuto il 28 novembre a Milano.

Il presidente della Federazione Claudio Biscaretti di Ruffia ha aperto i lavori affrontando alcune tematiche di particolare interesse per l'organizzazione della proprietà concedente la terra in affitto, che discendono in particolare da normative europee applicate a livello nazionale e che direttamente o indirettamente interessano il mondo rurale.

“La nostra organizzazione – ha detto Biscaretti – deve essere attenta alle nuove sfide che si profilano all'orizzonte con particolare riferimento alla politica agricola comune e al Green Deal europeo e che chiamano in causa l'impresa agricola e per essa anche la proprietà rurale”.

Entrando nella questione specifica del mondo agricolo Biscaretti ha sottolineato che, nell'ambito del Green Deal, particolare interesse per il mondo agricolo riveste la strategia sulla biodiversità, che mira a contribuire al recupero della biodiversità in Europa entro il 2030 e la strategia “Dal produttore al consumatore” che si prefigge di orientare l'attuale sistema alimentare dell'Ue verso un modello sostenibile dal punto di vista economico, ambientale e sociale.

La parola è passata quindi a Roberta Papili, responsabile clima ed energia di Confagricoltura, che ha delineato un interessante quadro sulla situazione attuale e le prospettive future relative alle questioni in materia di clima ed energia a livello europeo e nazionale.

Semplificate le procedure per ricorsi in materia di prestazioni dell'assicurazione contro gli infortuni domestici

L'art. 4 della l. n. 203 del 13.12.2024 semplifica le procedure per i ricorsi in materia di prestazioni dell'assicurazione contro gli infortuni domestici di cui alla l. n. 493/1999.

A seguito della novella, tali ricorsi sono decisi dalla sede territoriale dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro che ha emesso il provvedimento (e non più dal comitato amministratore del Fondo autonomo speciale di cui all'art. 10, l. n. 493 sopra citata). Il termine per la presentazione dei ricorsi in questione è di sessanta giorni (e non più 90) dalla data di ricezione del provvedimento impugnato. Decorsi inutilmente sessanta giorni (e non più 120) dalla data di presentazione del ricorso, gli interessati hanno facoltà di adire l'autorità giudiziaria. La proposizione dei gravami non sospende l'efficacia del provvedimento.

Di conseguenza sono abrogate le vecchie norme (e precisamente l'art. 10, comma 3, lettera c) della l. n. 493/1999 e l'art. 19, commi 1 e 2, del decreto 15.9.2000 del Ministro del lavoro e della previdenza sociale)

I ricorsi pendenti al 12.1.2025 (data di entrata in vigore della l. n. 203/2024) sono decisi dal comitato amministratore del Fondo autonomo speciale di cui sopra, secondo la disciplina vigente alla data della loro presentazione.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	18 gennaio,	ore 9.30	Milano
Sabato	15 febbraio,	ore 10	Vicenza
Martedì	25 febbraio,	ore 10	Roma
Sabato	1° marzo,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	8 marzo,	ore 10	Grosseto
Sabato	5 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	10 maggio,	ore 15	Forlì
Martedì	20 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	24 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	7 giugno,	ore 15	Treviso
Venerdì	20 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	28 giugno,	ore 9.30	Piacenza
Venerdì	11 luglio,	ore 15	Gorizia
Sabato	13 settembre,	ore 15	Messina
Giovedì	2 ottobre,	ore 9	Parma
Martedì	14 ottobre,	ore 10	Roma
Sabato	8 novembre,	ore 10	Lanciano
Giovedì	13 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	18 novembre,	ore 15	Napoli
Venerdì	12 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per corsi on-line iniziali che per corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

FONDAZIONE NAZIONALE GIGI GHIROTTI ONLUS

DONA IL TUO 5 x 1000

codice fiscale
80188190583

La tua scelta e quella delle persone destinatarie del tuo appello solidale consentirà di sostenere il nostro Centro di Ascolto psico oncologico. Con il tuo gesto aiuterai tanti malati e loro famigliari

GRAZIE!



DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bologna

Il 13 dicembre, presso il Grand Hotel Majestic già Baglioni, si è svolta la IX Edizione del premio "Proprietà e libertà".

Dopo i saluti introduttivi dell'avv. Giovanni Govi, presidente della Confedilizia di Bologna, il dott. Guglielmo Piombini, studioso del pensiero liberale, editore e libraio, ha svolto un'interessante relazione dal titolo "Pregi e difetti della proprietà privata, difetti della proprietà pubblica. Comparazione storica, attuale e prospettive future" Poi vi è stata una "Tavola rotonda" con gli interventi della dott.ssa Alessandra Egidi, Segretario generale della Confedilizia e del dott. Luca Santangelo, consigliere e vicepresidente della locale Confedilizia. A seguire un dibattito con i presenti sugli importanti temi trattati.

Prima della cena di auguri, è stato consegnato alla dott.ssa Alessandra Egidi il premio "Proprietà e libertà" con le seguenti motivazioni: "per l'elevata professionalità e il costante impegno nella difesa della proprietà immobiliare, presidio di libertà e fonte di sviluppo individuale e universale".

Erano presenti all'evento, oltre ai consiglieri e ai consulenti della Confedilizia di Bologna, numerosi associati della stessa nonché l'avv. Daniela Barigazzi, vicepresidente della Federazione regionale dell'Emilia Romagna, in rappresentanza di tutte le altre consorelle, e la dott.ssa Caterina Giannelli, presidente dell'Istituto culturale Centro Industria.

Palermo

Il 4 dicembre, presso l'Auditorium del Tribunale di Palermo, si è svolto – nell'ambito del ciclo di seminari di alta formazione in tema di diritto di proprietà – il secondo incontro sul tema "Politiche abitative e diritto alla abitazione".

Dopo i saluti istituzionali di Alessia Giampietro, magistrato formatore, Dario Greco, presidente del Consiglio dell'ordine degli avvocati di Palermo, Ivana Mazzola, referente formazione dell'ordine degli avvocati di Palermo, Giuseppe Cusumano, presidente della Confedilizia di Palermo, Pietro Alosi, presidente dell'Associazione italiana avvocati, Giovanni Immordino, presidente dell'Associazione avvocati amministrativisti della Sicilia, si sono tenute due sessioni.

Nella prima, vi sono state le seguenti relazioni: "Lo stato della politica abitativa e del diritto alla abitazione, inquadramento nel diritto costituzionale e amministrativo" a cura di Nicola Gullo, professore ordinario diritto amministrativo UNIPA, e "Regolamentazione dell'edilizia popolare e residenziale pubblica, risorse abitative attuali e prospettive di sviluppo" a cura di Concetta Conti, funzionario responsabile I.A.C.P.

Nella seconda, si è discusso delle "procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia popolare e residenziale pubblica, occupazioni abusive e strumenti di tutela dinanzi al giudice ordinario e al giudice amministrativo" con relazioni a cura di Monica Stocco, magistrato del Tribunale di Palermo, e a cura di Carlo Comandè, Associazione avvocati amministrativisti della Sicilia.

Bilanci locali
e tributi 2025:
proroga
al 28 febbraio

Il Ministero dell'interno, con decreto del 24.12.2024 ha differito dal 31.12.2024 al 28.2.2025 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2025/2027 degli enti locali.

A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i relativi regolamenti. Il tutto con effetto dall'1.1. 2025.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative all'Imu, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito.

PerTe
Garanzia
Affitto

L'alternativa al deposito cauzionale per chi vuole sottoscrivere un contratto di affitto. E se il proprietario è iscritto a Confedilizia, ci sono condizioni dedicate. Vieni in Filiale per maggiori informazioni.

INTESA  SANPAOLOSE LO SOGNI LO PUOI FARE
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni contrattuali dei prodotti e servizi citati, fare riferimento al Foglio Informativo "Credito di firma" disponibile nelle Filiali della Banca e sul sito internet intesa.it/sanpaolo.com. Il rilascio della garanzia è subordinato all'approvazione della Banca.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Inadempienza del promittente alienante

“Nel preliminare di vendita immobiliare, l’inadempienza del promittente alienante all’obbligo di provvedere alla cancellazione di pregresse ipoteche, ovvero la sopravvenienza di iscrizioni o trascrizioni implicanti pericolo di evizione, non osta a che il promissario acquirente possa chiedere l’esecuzione in forma specifica a norma dell’art. 2932 cod. civ. e comporta che il promissario acquirente medesimo, ove si avvalga di tale facoltà, è dispensato dall’onere del pagamento o della «offerta» del prezzo (del quale sia previsto il versamento all’atto della stipulazione del definitivo) – quale mera manifestazione di volontà di effettuare tale pagamento –, potendo chiedere che il giudice, con la pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l’acquisto del bene libero da vincoli e a garantirlo dell’eventualità dell’evizione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28308 del 4.11.2024

Servitù e acquisto per destinazione del padre di famiglia

“L’accertamento dell’avvenuto acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia implica la verifica del pregresso asservimento di una parte del fondo all’altra, desumibile dalla presenza di opere destinate all’esercizio della servitù, le quali debbono esistere al momento in cui i due fondi hanno cessato di appartenere all’unico proprietario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26887 del 16.10.2024

Intimazione di sfratto per morosità e affitto di azienda

“A seguito delle modifiche introdotte nell’art. 657 cod. proc. civ. dal d.lgs. n. 149 del 2022, il procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità di cui all’art. 658 cod. proc. civ. è applicabile anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che comprenda uno o più beni immobili”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 29253 del 13.10.2024

Comproprietà e possesso esclusivo ai fini dell’usucapione

“Il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l’intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (*uti dominus*), non ha la necessità di compiere atti di *interversio possessionis* alla stregua dell’art. 1164 cod. civ., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l’erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore (...). Deve, inoltre, escludersi che il possesso *ad usucapionem* debba caratterizzarsi per il convincimento del soggetto agente di essere proprietario. La buona fede è un elemento del tutto estraneo alla qualità del possesso idoneo all’usucapione: non occorre che colui che pretenda di avere usucapito abbia instaurato con la *res* il rapporto di fatto con il convincimento che fosse il proprietario esclusivo di essa. La legge attribuisce la proprietà sul mero presupposto del possesso pubblico, cioè non clandestino, ininterrotto e non violento, al fine di evitare che il bene resti *sine die* non governato e abbandonato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26024 del 4.10.2024

Pagamento di canoni all’esecutato-locatore

“Nel corso del processo esecutivo, il pagamento di canoni locativi eseguito dal locatario all’esecutato-locatore, prima della designazione del custode professionale o della conoscenza della surroga nella custodia, ha efficacia liberatoria nei confronti della procedura a condizione che sussistano i requisiti della fattispecie di cui all’art. 1189 cod. civ. e, cioè, se il pagamento a favore del creditore apparente è dimostrato con prova documentale munita di data certa *ex art.* 2704 cod. civ. – senza che possa attribuirsi valore confessorio, nei confronti del custode giudiziario, a quietanze rilasciate dall’esecutato o a dichiarazioni giudiziali rese da quest’ultimo – ed è stata provata la buona fede del conduttore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25584 del 24.9.2024

Consultazioni catastali gratuite dal 2025

Con provvedimento prot. n. 460187 del 30.12.2024 l’Agenzia delle entrate ha definito – in applicazione di quanto previsto dal d.lgs. n. 139 del 18.9.2024 – le nuove modalità di consultazione telematica delle banche dati ipotecaria e catastale. La novità più importante è la possibilità, a partire dall’1.1.2025, di accedere gratuitamente – accreditandosi presso il portale della stessa Agenzia – ai dati catastali di fabbricati e terreni siti sul territorio nazionale.

Continueranno, invece, ad essere dovuti i tributi per le consultazioni ipotecarie.

Si segnala, infine, che in pari data, con diverso provvedimento (prot. n. 460141), è stato previsto anche che, a decorrere dall’1.7.2025, gli adempimenti relativi ai frazionamenti catastali dei terreni siano effettuati mediante deposito, a cura delle Entrate, su un’area dedicata del Portale per i Comuni.



 CONEDILIZIA

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

CASA E FISCO

Aggiornato il Modello RLI

Il 26.11.2024 l'Agenzia delle entrate ha provveduto all'aggiornamento del modello RLI e cioè del modulo da utilizzare per provvedere alla richiesta di registrazione dei contratti di locazione e di affitto di immobili e per gli altri adempimenti quali per esempio, la proroga, il subentro, la rinegoziazione del canone e la risoluzione anticipata del contratto.

In particolare nel modello è stata aggiornata l'informativa sul trattamento dei dati personali mentre nel "QUADRO A-DATI GENERALI" è stata aggiunta la casella "Agevolazioni" e nella SEZIONE I "REGISTRAZIONE-RINEGOZIAZIONE CANONE" la casella "Numero di pagine" è stata modificata in "Numero fogli del contratto".

Su quest'ultima novità si invita a fare particolare attenzione in quanto la sua errata compilazione porta alla debenza di un'imposta di bollo maggiore a quella effettivamente dovuta. Nel merito, infatti, le nuove istruzioni del modello (anch'esse aggiornate il 26.11.2024) spiegano: "Il foglio si intende composto da quattro facciate, la pagina da una facciata. Il foglio non può contenere più di cento linee, per cui se l'atto è formato da 4 facciate che, quindi, costituirebbero 1 foglio, ma il numero delle righe in esso contenuto è ad esempio 101 allora occorre indicare '2', che corrisponde a n. 2 fogli. In caso di rinegoziazione del canone in aumento (mentre per i terreni sia in caso di aumento che di diminuzione) indicare il numero di fogli di cui è composto l'atto di rinegoziazione del canone".

La casella "Agevolazioni", invece, può essere utilizzata dagli enti del terzo settore che vogliono usufruire delle agevolazioni per loro previste dall'art. 82, comma 3, del d. lgs. n. 117 del 2017. In questo caso, hanno spiegato le Entrate, per tutti gli enti del terzo settore, comprese le imprese sociali, l'imposta di registro viene calcolata in misura fissa agli atti, ai contratti, alle convenzioni e a ogni altro documento relativo alle attività di interesse generale di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 117/2017. L'agevolazione si applica a condizione che tali attività vengano svolte in base ad accreditamento, contratto o convenzione con le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 165/2001, con l'Unione europea, con amministrazioni pubbliche straniere o con altri organismi pubblici di diritto internazionale.

I contratti di locazione posti in essere o richiesti dagli enti di cui al comma 1 dell'art. 82 del decreto sopra citato sono esenti dall'imposta di bollo.

Per finire, si evidenzia che nell'ambito della registrazione telematica è ora necessario indicare il numero di telefono e l'indirizzo mail del richiedente. La mancanza di quest'ultimo dato ci risulta essere bloccante.

**"Fondo indigenti" superbonus:
determinata al 100%
la percentuale di spettanza**

Con il provvedimento del 29.11.2024, l'Agenzia delle entrate ha determinato nel 100% la percentuale per il calcolo del contributo a fondo perduto riconosciuto ai sensi dell'art. 1, comma 2, d.l. n. 212/2023, come convertito. Si tratta del contributo previsto a favore dei soggetti che

nell'anno 2024 hanno sostenuto spese relative a interventi edilizi agevolati da superbonus nella misura del 70% e che si trovano in particolari condizioni reddituali. In sintesi, per richiedere il contributo l'intervento doveva aver raggiunto, alla data del 31.12.2023, uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60% (asseverato ai sensi del comma 13 dell'art. 119 citato e oggetto di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito *ex* art. 121, comma 1, lettere a) e b), d.l. n. 34/2020) e il richiedente doveva avere nell'anno 2023 un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1, dell'art. 119, non superiore a 15.000 euro.

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6.8.2024 erano stati individuati i soggetti beneficiari del contributo, le spese ammesse al contributo, nonché le modalità di erogazione dello stesso. Successivamente con il provvedimento delle Entrate del 18.9.2024 erano state definite le modalità di attuazione del contributo a fondo perduto in oggetto. In particolare, era stato previsto che l'istanza poteva essere presentata dal 1° al 31.10.2024 (cfr., *Cn* ott. 2024).

Adesso l'Agenzia delle entrate, al termine del periodo di presentazione delle domande, essendo le risorse stanziare sufficienti per l'erogazione integrale di tutti i contributi richiesti, ha determinato l'ammontare del contributo in misura pari al 100% dell'importo richiesto. Ne consegue che l'importo del contributo erogabile a ciascun beneficiario sarà pari al contributo richiesto risultante dall'ultima istanza validamente presentata ai sensi del provvedimento anzidetto, in assenza di rinuncia.

**Superbonus: chiarimenti ministeriali
sulla nuova disciplina delle plusvalenze**

Il Ministro dell'economia e delle finanze, Giancarlo Giorgetti, durante il *question time* del 13.11.2024, ha risposto all'interrogazione dell'on. Mauro Del Barba (IV) sul nuovo regime delle plusvalenze in caso di cessione di immobili oggetto di interventi che hanno beneficiato del superbonus *ex* art. 1, commi 64-67, della legge di bilancio 2024 (cfr. *Cn* dic. 2024).

In particolare, l'onorevole interrogante – dopo aver evidenziato che la nuova disciplina ha introdotto nel nostro ordinamento un nuovo presupposto fiscale con effetti potenzialmente retroattivi che gravano sui contribuenti per scelte effettuate prima della sua entrata in vigore, creando per giunta un possibile rischio di disparità fiscale (poiché immobili simili per tipologia e ubicazione potrebbero essere tassati in modo diverso) – aveva chiesto al Ministro se lo stesso avesse valutato l'impatto economico di tale normativa sul mercato immobiliare e se non ritenesse opportuno adottare iniziative normative volte a rivedere tali disposizioni al fine di evitare effetti retroattivi lesivi del legittimo affidamento dei contribuenti e di garantire maggiore equità fiscale tra immobili simili.

Il Ministro, nella sua risposta, ha prima precisato che parlare di retroattività delle misure in questione o di irragionevole disparità di trattamento non risulta giustificato. E ciò in quanto "in primo luogo, le nuove norme in argomento si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024, ovvero alle cessioni poste in essere dal momento dell'entrata in vigore della legge di bilancio e non in

Valutazioni immobiliari: le nuove regole che rafforzano fiducia e stabilità

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, recentemente aggiornate, non sono solo un insieme di regole tecniche. Esse rappresentano una strategia ampia e condivisa, che mira a stabilizzare il sistema creditizio, rendendolo più trasparente e conforme ai parametri richiesti dall'Unione europea. Questo quinto aggiornamento è stato elaborato con il coinvolgimento di molteplici organismi e associazioni: Abi, Assoimmobiliare, Assovib, Collegio nazionale degli agrotecnici e degli agrotecnici laureati, Collegio nazionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati, Confedilizia, Consiglio dell'ordine nazionale dei dottori agronomi e dottori forestali, Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori, Consiglio nazionale degli ingegneri, Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati, Consiglio nazionale dei periti industriali e dei periti industriali laureati, FIABCI-Italia, Isivi, Rics, Tecnoborsa e Tegova. Il lavoro si colloca nell'ambito del "Tavolo sulla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie", istituito nel 2010 con un Protocollo d'intesa.

Uno degli elementi innovativi di questa quinta edizione riguarda l'introduzione del concetto di "valore dell'immobile" nella disciplina di vigilanza prudenziale delle banche. Questo concetto si distingue chiaramente dal "valore del credito ipotecario" e rappresenta un passo avanti nella chiarezza e precisione delle valutazioni immobiliari. È in corso l'elaborazione di un'appendice metodologica, che fornirà indicazioni dettagliate per calcolare tale valore. Inoltre, le Linee guida sono state adeguate agli *standard* internazionali ed europei più recenti, come Ivs, Evs e Rics, con l'obiettivo di rendere le valutazioni immobiliari uniformi e affidabili su scala continentale. Per i cittadini, queste nuove regole offrono maggiore trasparenza e affidabilità nelle valutazioni, riducendo il rischio di discrepanze che in passato hanno portato a contenziosi. Chi acquista o vende un immobile potrà contare su stime chiare, basate su criteri documentati e verificabili. Per gli istituti di credito, le Linee guida rappresentano uno strumento essenziale per contenere il rischio creditizio e operativo. L'obbligo di utilizzare periti indipendenti e qualificati, separati dai processi decisionali, garantisce maggiore imparzialità nelle valutazioni. Dietro queste disposizioni c'è una visione più ampia: stabilità per il sistema finanziario, trasparenza per il mercato immobiliare e rafforzamento della fiducia tra cittadini, istituti di credito e investitori. In un contesto economico segnato da incertezze, regole condivise come queste diventano strumenti imprescindibili per consolidare il rapporto tra tutti gli attori del mercato.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – FEBBRAIO 2025

17 Febbraio 2025 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2025, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2024 e all'anticipo 2025.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2025 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – FEBBRAIO 2025

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Pagare lo scotto

"Pagare lo scotto" significa subire le conseguenze negative di una colpa o di un errore; essere chiamati a rispondere di un'azione, o di qualcosa che si è ottenuto senza merito. L'espressione origina da "scotto" (dal franco *skot*, tassa): una parola un tempo usata per indicare il prezzo da pagare dopo aver mangiato e alloggiato in una locanda e che ha successivamente acquisito il significato attuale di pena o castigo.

Essere uno scricciolo

"Essere uno scricciolo" è un'espressione che si usa per indicare, in genere affettuosamente, persone piccole o gracili di costituzione. Deriva da "scricciolo", un uccello dei passeriformi di piccole dimensioni, con la coda ritta e corta e il piumaggio bruno-rossiccio.

TUTTOCONDOMINIO

Importante sentenza della Cassazione sui requisiti per svolgere l'attività di amministratore

Importante pronuncia della Cassazione circa la mancanza dei requisiti previsti dalla legge per svolgere l'attività di amministratore.

Al riguardo la Corte, con sentenza n. 28195 del 31.10.2024, ha così statuito: «La deliberazione dell'assemblea condominiale che nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ. è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti, perciò, sulla capacità del contraente». Tale nullità, peraltro, si estende anche al «contratto di amministrazione condominiale stipulato con il soggetto privo dei requisiti normativi di capacità, il quale non ha pertanto azione per il pagamento del compenso corrispondente all'attività illegalmente prestata».

Ricordiamo che la questione nasce dal fatto che il quarto comma del citato art. 71-bis si limita a regolare il caso della perdita dei requisiti di onorabilità elencati al primo comma della stessa disposizione e contraddistinti con le lettere a), b), c), d) ed e), precisando che ciò «comporta la cessazione dall'incarico» e, che, in tale evenienza, «ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore». Mentre nulla prevede per il caso in cui venga nominato un amministratore che non abbia conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ovvero non abbia frequentato un corso di formazione iniziale o, ancora, che non svolga, durante il mandato, attività di formazione periodica.

Finora una parte della giurisprudenza di merito ha sostenuto – senza però fornire particolari motivazioni – che una delibera con la quale venga nominato un amministratore sprovvisto dei prescritti requisiti sia da ritenersi nulla (cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.3.2017). E nello stesso senso si è espressa anche una parte dei commentatori sul presupposto che una delibera del genere è contraria all'ordine pubblico (cfr. A. Celeste e A. Scarpa, in *Riforma del condominio*, Giuffrè Editore, 2012, 173).

La Cassazione, dunque, sposa questa tesi (e del resto il relatore della sentenza qua in discorso, Scarpa, già si era espresso in questo senso commentando – come detto – la norma). In particolare, secondo la Corte «l'art. 71-bis disp. att. cod. civ. è una «norma imperativa», in quanto «non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività». E «la circostanza che l'art. 71-bis disp. att. cod. civ. regoli espressamente, al quarto comma, la fattispecie della «perdita dei requisiti» (di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma), indicandola come causa di «cessazione dall'incarico» (della quale l'assemblea, convocata «senza formalità», si limita a prendere atto), non significa affatto che identica soluzione debba presceglersi per l'ipotesi del difetto originario dei requisiti stessi». Neppure – sempre per la Cassazione – assume rilievo l'argomento che l'art. 71-bis disp. att. cod. civ. non preveda espressamente la nullità della delibera di nomina di un soggetto sprovvisto dei requisiti in esame. In proposito viene osservato,

infatti, che «l'art. 1418, primo comma, cod. civ., applicabile anche in materia, prevede la nullità dell'atto di autonomia privata «contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente» (cd. nullità per illegalità)». Sicché – secondo la Corte – «l'essere l'art. 71-bis disp. att. cod. civ. una norma proibitiva «imperfetta», che, cioè, non abbina al divieto di svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio senza i requisiti una esplicita sanzione civilistica, non vale a smentire la nullità della delibera di nomina».

Si tratta di considerazioni, tuttavia, che lasciano perplessi.

Una decisione con cui si nominano un amministratore privo dei prescritti requisiti non incide, all'evidenza, sugli interessi (generali) della collettività ma solo su quelli (particolari) della compagine condominiale, sicché non sembra essere contraria all'ordine pubblico. Più in generale, poi, si può affermare che, ove il legislatore della riforma avesse voluto dare particolare rilievo all'art. 71-bis avrebbe senz'altro inserito

questa previsione tra quelle definite inderogabili dal successivo art. 72. Deve ritenersi, pertanto, che una decisione siffatta sia più semplicemente annullabile (e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni, decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti). In questa direzione vanno, del resto, anche talune decisioni di merito degli ultimi anni (cfr. Trib. Verona sent. n. 2515 del 13.11.2018, e Trib. Milano sent. n. 3145 del 27.3.2019). Il che non toglie, comunque, che ciascun condomino – ai sensi dell'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ. – possa ricorrere all'autorità giudiziaria per la revoca di un amministratore così nominato (cfr., ancora, la citata pronuncia del Trib. Milano n. 3145/2019 e, più recentemente, Trib. Roma sent. n. 16992 del 7.11.2024).

Resta da vedere, a questo punto, se le prossime pronunce di legittimità divideranno o meno l'indirizzo tracciato dalla sentenza in commento.



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
FORMAZIONE 2024/2025

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:
WWW.CONFEDILIZIA.IT
NUMERO VERDE 800.400.762



TUTTOCONDOMINIO

Glossario del condominio

Condominio minimo: condominio costituito da due soli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 16075 del 19.7.2007).

Condominio parziale: fattispecie che si configura allorché uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale (cfr. Cass. sent. n. 23851 del 24.11.2010).

Millesimi: valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio, fatto uguale a mille (da cui il nome).

Quorum: termine usato comunemente in ambito condominiale per indicare il numero legale necessario per la costituzione di un'assemblea o per l'approvazione di una delibera. È mutuato dal latino e vuol dire "dei quali". Secondo *lo Zingarelli*, è una parola che è stata usata, "prima che da noi, in Inghilterra e Francia" e deriva da "formule latine come *quorum maxima pars*: la massima parte dei quali".

Regolamento assembleare: regolamento approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). Per giurisprudenza consolidata, non può incidere sui diritti dominicali dei singoli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

Regolamento contrattuale: regolamento approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettato. A differenza di quello assembleare può contenere – secondo la giurisprudenza – limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

Supercondominio: fattispecie che ha trovato espressa regolamentazione nell'art. 1117-*bis* cod. civ., e che si configura "in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117" cod. civ. Al supercondominio si applicano, in quanto compatibili, le norme sul condominio.

Maggioranza relativa, semplice, assoluta e qualificata

Non di rado si utilizzano, specie nel parlar comune, diverse definizioni di maggioranza – "relativa", "semplice", "assoluta" e "qualificata" – in relazione all'approvazione delle delibere condominiali.

In via generale si può affermare che una scelta consegue la maggioranza "relativa" se ottiene un numero di voti superiore a quelli ottenuti da ciascun'altra ipotesi nella stessa votazione. Conseguisce, invece, la maggioranza "semplice" se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale dei votanti. Conseguisce la maggioranza "assoluta" se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale degli aventi diritto. Conseguisce, infine, la maggioranza "qualificata" se ottiene un numero di voti non inferiore ad una determinata frazione (es.: 2/3 o 4/5) fissata da una norma di legge o di regolamento, a sua volta superiore, comunque, alla metà del numero totale dei votanti o degli aventi diritto.

Si tratta di definizioni, tutte queste, che difficilmente, però, possono trovare applicazione in ambito condominiale. Al di là della necessaria esistenza di uno specifico *quorum* per la regolare costituzione dell'assemblea, le delibere condominiali, infatti, devono essere assunte con una doppia maggioranza, per teste e per millesimi. Per approvare le innovazioni, ad esempio, è richiesto, in prima e seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio. Una maggioranza quindi "semplice" con riguardo alle teste, e "qualificata" in relazione ai millesimi.

L'unico caso in cui può essere utilizzata, senza equivoci, una delle definizioni sopra indicate è la nomina del presidente (o del segretario) di assemblea. Trattandosi di atto meramente procedurale, infatti, deve considerarsi eletto il candidato che ottenga il maggior numero di voti, indipendentemente dal peso millesimale dei condòmini votanti. Per l'approvazione in questione, pertanto, può ritenersi senz'altro sufficiente la maggioranza "relativa".

Ultimissime di giurisprudenza

Fondo cassa

"La previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condòmini o con l'accantonamento di eventuali entrate è, sotto tale riguardo, del tutto legittima e non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale".

Così la Cassazione,
con ordinanza n. 23893 del 5.9.2024



ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

TUTTOCONDOMINIO

Presunzione di condominialità, nuovo intervento della Cassazione

“Per affermare la condominialità di un bene occorre gradatamente verificare dapprima che la *res*, per le sue caratteristiche strutturali, risulti destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (...), e poi che sussista un titolo contrario alla «presunzione» di condominialità, facendo riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. L'art. 1117 cod. civ., infatti, nel contemplare un elenco, non tassativo, di beni caratterizzati dalla loro attitudine oggettiva al godimento comune e dalla concreta destinazione dei medesimi al servizio comune (...), opera ogniquale volta, nel silenzio del titolo, il bene, per le sue caratteristiche, sia suscettibile di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi (...), in quanto detta una presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini che non può essere vinta con qualsiasi prova contraria, ma soltanto alla stregua delle (...) opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali”. Così, in linea con la giurisprudenza pregressa, una recente ordinanza della Cassazione (la n. 30025 del 21.11.2024) nella quale i Supremi giudici hanno anche chiarito che, in presenza della mentovata presunzione legale, il condominio è “dispensato dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta *probatio diabolica*, spettando invece al condòmino che rivendichi la proprietà esclusiva di uno dei beni di cui al suddetto elenco dare la prova delle sue asserzioni”.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

65

a cura di Flavio Saltarelli

Trasformazione balcone in veranda - Apertura con inferriata - Delibera spese ascensore forfetizzate - Insegna sulla facciata - Vecchio degrado estetico e decoro - Tubazioni di scarico sul muro comune

Serve il permesso per costruire per trasformare un balcone in veranda?

La trasformazione di un balcone o di una loggia in veranda mediante infissi e tamponature non costituisce realizzazione di una pertinenza, ma è opera non precaria, perché stabilmente infissa al suolo, assoggettata a permesso di costruire, la quale comporta, oltre ad una modifica prospettica, un ampliamento volumetrico urbanisticamente rilevante (cfr. in punto T.A.R. Salerno, (Campania) sez. II, 22/04/2024, n. 865).

Un'apertura munita di inferriata è considerabile come veduta?

Una apertura munita di inferriata può essere giuridicamente considerata una “veduta” anziché una “luce” solo se permette di affacciarsi e di guardare oltre che di fronte, anche obliquamente o lateralmente, come nel caso in cui abbia maglie così larghe da consentire di sporgersi in ogni direzione ovvero non sia aderente alla superficie esterna del muro ma se ne distacchi tanto da consentire di sporgere il capo oltre tale muro (cfr. in argomento Cassazione civile sez. II, 29/10/2020, n. 25952).

È valida una delibera a maggioranza che stabilisce un incremento forfetizzato della quota di spese dell'ascensore?

È nulla la delibera dell'assemblea di condominio approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita ad uso ufficio ed in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfetizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'im-

pianto di ascensore sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune. La modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 c.c. (il quale già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani) richiede, infatti, il consenso di tutti i condòmini, non essendo secondo la giurisprudenza maggioritaria comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal secondo comma dell'art. 1125 c.c. (Cassazione civile sez. II, 18/07/2023, n. 20888).

Si può apporre un'insegna sulla facciata del condominio?

L'apposizione d'insegne, ove realizzata conformemente ad eventuali regolamenti amministrativi sulle affissioni e fatto salvo il disposto dell'art. 1120 u.c. c.c., costituisce generalmente – e ad eccezione di specifici divieti – un normale esercizio del diritto di usare la cosa comune *ex art.* 1102 c.c. (si segnala in punto Corte Appello Torino sez. II, 19/05/2020, n. 537).

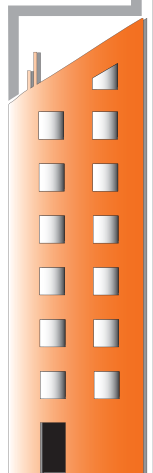
Il degrado estetico da precedenti alterazioni esclude l'impatto di un'opera modificativa del decoro architettonico?

La giurisprudenza della Suprema Corte ritiene, nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico, che occorra adottare un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà originaria di linee e di stile, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche e all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza

da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero alla visibilità delle alterazioni (cfr. anche Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n. 16518).

È lecita l'utilizzazione dei muri comuni da parte del singolo per installare tubature di scarico acque?

L'art. 1102 c.c. attribuisce a ciascun condòmino il potere di utilizzare la parte comune dell'edificio anche apportando modifiche per il miglior godimento a condizione che non venga alterata la destinazione e non venga impedito il pari uso degli altri. In particolare, il muro condominiale è cosa comune che, accanto alla funzione di sostegno dello stabile, ha anche quella d'inclusione d'impianti a servizio di singole unità immobiliari, appoggio di tubi, fili, condutture, targhe, insegne e quant'altro. Fermo restando il diritto di ciascun condòmino di utilizzare il muro perimetrale esterno, trova applicazione solo il principio secondo cui le opere eseguite non devono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, né possono alterarne il decoro architettonico. Pertanto, l'installazione di una tubazione di scarico sul muro perimetrale condominiale non altera sicuramente la destinazione del muro a chiusura e protezione dello stabile. Ne consegue che deve ritenersi lecita.



DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Colucci (Noi moderati) ha depositato una proposta di legge con la quale introduce agevolazioni fiscali al fine di favorire l'apertura e la prosecuzione dell'attività degli esercizi di vicinato nelle aree periferiche o degradate delle città.

Il deputato Santillo (M5S) è il primo firmatario di un'interrogazione con la quale si sollecita il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti al fine di chiarire le misure che intende adottare il Governo, nel 2025, per evitare che le famiglie in difficoltà economica, in particolare quelle in povertà assoluta o in situazione di morosità incolpevole, subiscano sfratti, soprattutto in attesa della definizione del Piano Casa previsto dal disegno di legge di bilancio, in un contesto aggravato dall'alto numero di sfratti e dalla crescente carenza di alloggi.

Il deputato Bonelli (AVS) ha depositato un'interpellanza con la quale interroga il Ministro dell'economia e delle finanze in relazione all'errata classificazione dei crediti fiscali legati al superbonus 2023 come "pagabili" anziché "non pagabili", una scelta che ha fatto schizzare il deficit/PIL al 7,2% e ha innescato una procedura di infrazione per deficit eccessivo, nonostante il Sistema Europeo dei Conti (SEC 2010) preveda che i crediti fiscali non compensati non debbano essere contabilizzati come maggiore deficit, con conseguenze gravi per l'immagine del Paese, lo spread e la sicurezza finanziaria dello Stato.

Il Presidente del Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia, Tommaso Foti, ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per sollecitare l'adozione di iniziative volte a uniformare l'operato degli uffici catastali nella determinazione della rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare, censiti nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, evidenziando come la mancata applicazione uniforme della normativa introdotta dalla legge n. 208/2015 stia generando contenziosi onerosi per l'Agenzia delle entrate e disincentivando i cittadini dal far valere i propri diritti, preoccupati dei tempi lunghi e dei costi delle procedure giurisdizionali.

La deputata Patriarca (FI) ha interrogato il Ministro dell'economia per sollecitare chiarimenti sul *Sismabonus acquisti*, segnalando le difficoltà interpretative e applicative denunciate da notai, cittadini e imprese, e chiedendo l'emanazione di una circolare esplicativa da parte dell'Agenzia delle entrate per garantire il diritto al bonus e tutelare gli acquirenti, anche in riferimento al rogito come atto definitivo di compravendita nonostante il trasferimento del bene avvenga a fine lavori.

Un gruppo di parlamentari del Movimento 5 Stelle, guidato dalla deputata Pavanelli, ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'Interno in merito alla circolare n. 38138 del 18 novembre 2024, che vieta l'identificazione remota degli ospiti nelle strutture ricettive a breve termine, inclusi i *keyboxes* per l'accesso. I deputati ritengono che tale divieto violi l'articolo 109 del Testo unico per le leggi di pubblica sicurezza, e che le restrizioni imposte siano troppo onerose per un settore già in difficoltà, anche a causa dell'*overtourism*. Propongono l'adozione di metodi più flessibili, come le videochiamate, per verificare l'identità senza compromettere la sicurezza, e chiedono una revisione delle disposizioni per evitare danni economici al settore delle locazioni brevi.



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale Uffici operativi e amministrativi

Via Borgognona, 47 (2° piano) tel. 06.679.34.89

Centro Studi

Via Borgognona, 47 (3° piano) tel. 06.699.42.495 00187 Roma

Uffici

Organizzazioni collegate

Via Principessa Clotilde, 2 tel. 06.326.50.952 00196 Roma

Uffici Enti bilaterali

Corso Trieste, 10 tel. 06.442.51.191 00198 Roma

www.confedilizia.it



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

- ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
- ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
- ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
- ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
- ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione giugno	2023 - giugno	2024	0,8 %	0,600%
Variazione luglio	2023 - luglio	2024	1,1 %	0,825%
Variazione agosto	2023 - agosto	2024	0,8 %	0,600%
Variazione settembre	2023 - settembre	2024	0,6 %	0,450%
Variazione ottobre	2023 - ottobre	2024	0,8 %	0,600%
Variazione novembre	2023 - novembre	2024	1,2 %	0,900%

VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione giugno	2023 - giugno	2024	0,9%
Variazione luglio	2023 - luglio	2024	1,6%
Variazione agosto	2023 - agosto	2024	1,2%
Variazione settembre	2023 - settembre	2024	0,7%
Variazione ottobre	2023 - ottobre	2024	1,0%
Variazione novembre	2023 - novembre	2024	1,5%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 35 Numero 1

Direttore responsabile EMANUELE GALBA

Redazione Ufficio Stampa Confedilizia 00187 - Roma - Via Borgognona, 47 tel. 06.679.34.89

Impaginazione fotocomposizione e stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442, 8/11/1991)

Licenziato per la stampa il 9 gennaio 2025

Il numero di dicembre 2024 è stato postalizzato il 12.12.2024