

EDITORIALE

- Un problema aperto 2
- Confedilizia incontra la Vicepresidente del Parlamento europeo 2
- Il decreto Milleproroghe è legge 3
- Dal Parlamento: proposte e interrogazioni 4
- Le liberalizzazioni di Milei continuano a dare benefici al mercato immobiliare argentino 6-7
- CASA E FISCO 8-9
- LETTO PER VOI 10
- Giurisprudenza sugli immobili 11
- Liti condominiali al giudice di pace: la Camera approva due ordini del giorno per la proroga 14-15
- Clausola penale e cedolare secca 20
- SISTEMA CONFEDILIZIA 22-26
- Rimborso finanziamenti: nuove Linee guida per sostenere le imprese 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Condominio, il no nel regolamento alla "casa di alloggio" include il B&B - Casi clinici di condominio - Obbligo di fornire i dati dei condòmini morosi, recente pronuncia della Cassazione - Divieto di delega in assemblea - Gli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale

CONFERENZA ORGANIZZATIVA

Genova

31 Gennaio - 1° Febbraio 2025



All'interno, il resoconto dei lavori della riunione annuale delle Associazioni territoriali di tutta Italia, alla quale hanno portato il loro saluto i vertici del Governo



ITALPRESS 12:06 10-02-25
CASA: SALVINI "RENDERE CERTE NORME PER CHI AFFITTA"
 MILANO (ITALPRESS) - "Sto coordinando il tavolo casa con l'obiettivo di mettere sul mercato 100mila alloggi a prezzi accessibili. Oltre ai 1700 studenti questo del Villaggio Olimpico è un intervento che avrà altri 1000 appartamenti sul mercato, di cui 320 in edilizia convenzionata e sociale. Ultima cosa, **bisogna rendere certe le norme per chi affitta**. Se ti becchi l'inquilino sbagliato che poi non ti paga e fa casino, prima di mandarlo fuori campa cavallo. **Dare certezze del rientro in possesso dei proprietari in caso di inquilini con dolo e con colpa che non pagano è fondamentale**". Così il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, oggi a Milano, a margine del sopralluogo all'ex Scalo Porta Romana in vista delle Olimpiadi Milano Cortina 2026. (ITALPRESS).

Proprio così, Ministro Salvini. L'offerta abitativa si amplia rendendo più efficiente l'impegno pubblico (fondi affitti ed edilizia sociale), ma soprattutto rafforzando la locazione privata: 1. con maggiori garanzie per i proprietari 2. attraverso la leva fiscale (IMU). Dal Governo ci attendiamo le azioni conseguenti alle dichiarazioni.

Il decreto Milleproroghe è legge

È stata approvata la legge di conversione del 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; il differimento di ulteriori sei mesi (da 30 a 36 mesi) 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 lotizzazione urbanistica per i titoli formativi entro il 31.12.2024; il rinvio al 31.3.2025 dell'obbligo, per le imprese, di stipulare un'assicurazione contro i danni da calamità naturali ed eventi catastrofali; la salvezza dell'efficacia per l'anno 2024 delle delibere comunali di approvazione dei regolamenti, delle aliquote e delle tariffe di alcuni tributi (tra cui Imu e Tari) pubblicate in ritardo rispetto al termine di legge (cfr. *altro articolo su questo notiziario*).

Riunione del Coordinamento tributario della Confedilizia

Il 21 febbraio si è svolta una riunione del Coordinamento tributario della Confedilizia nel corso della quale si sono affrontati alcuni importanti temi per la proprietà immobiliare.

Il principale argomento esaminato è stato quello della prossima attività di *compliance* dell'Agenzia delle entrate nei confronti dei contribuenti che hanno eseguito lavori agevolati da superbonus. Al proposito si è posto l'accento sulla considerazione che non per tutti i lavori eseguiti sugli immobili (agevolati o meno da superbonus) vada poi effettuata la pratica di aggiornamento al catasto tramite la presentazione della dichiarazione "docfa" e si è evidenziato che l'attività dell'Agenzia non dovrebbe interessare la totalità dei casi. Nel corso della riunione - coordinata dal dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento - si è affrontato anche il tema della prossima eventuale scadenza Imu prevista dal decreto "Milleproroghe" e delle verifiche che stanno effettuando alcuni Comuni sui contratti di locazione a canone concordato al fine di usufruire delle agevolazioni Imu previste dalla legge (imposta ridotta al 75%).

Roberto Cassinelli eletto giudice della Corte costituzionale



Tra i nuovi giudici eletti alla Corte costituzionale dal Parlamento in seduta comune figura Roberto Cassinelli, avvocato, 69 anni, con una lunga carriera politica.

Nel corso della sua attività parlamentare si è distinto per l'impegno in Commissione giustizia e per diverse iniziative legislative, tra cui la riforma dell'ordinamento forense, approvata nonostante il parere contrario del Governo Monti.

Ha inoltre promosso numerosi interventi normativi in materia di informatica giuridica, *web* e digitale.

L'avv. Cassinelli, che è anche uno storico componente del direttivo della Confedilizia di Genova, porta alla Consulta un bagaglio di esperienza giuridica e istituzionale consolidato in anni di attività politica e professionale.

Gli altri giudici eletti alla Consulta sono: Francesco Saverio Marini, Massimo Luciani e Alessandra Sandulli.

Congratulazioni vivissime dalla Confedilizia!

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

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di interesse

La deputata **Varchi** (Fdi) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intende modificare l'art. 1 della l. 7.10.1969, n. 742, in materia di sospensione feriale dei termini processuali.

Disposizioni per la tutela delle situazioni di fragilità sociale nell'ambito dell'attività di demolizione e abbattimento di immobili residenziali abusivi sono contenute in un disegno di legge del senatore **Cantalamesa** (Lega).

Modifiche all'art. 16 del d.l. 4.6.2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla l. 3.8.2013, n. 90, in materia di detrazioni fiscali per spese finalizzate all'adozione di misure antisismiche, al fine di favorire gli interventi di miglioramento e adeguamento sismico degli immobili, compresi quelli a destinazione produttiva o commerciale, sono il tema di un disegno di legge del senatore **Damiani** (FI).

I deputati **Montaruli** e **Urzi** (Fdi) hanno presentato un'interrogazione al Ministro dell'Interno per bloccare il piano del Comune di Torino che, attraverso un'assegnazione indiretta dell'immobile occupato dal centro sociale Askatasuna, ne favorirebbe la regolarizzazione. Gli interroganti segnalano criticità nella procedura e nella raccolta fondi prevista, chiedendo un intervento del Governo.

Il deputato **Calderone** (FI) è il primo firmatario di una proposta di legge volta a modificare l'art. 678 del codice di procedura civile in materia di competenza territoriale in relazione al sequestro conservativo presso terzi.

Un'interrogazione parlamentare della deputata **Almici** (Fdi) solleva dubbi sul bando del Comune di Bologna per l'assegnazione di alloggi popolari in *cohousing* che, oltre ai criteri *standard*, richiede esperienze di volontariato o attivismo ambientale. La parlamentare denuncia il rischio di una "selezione ideologica" che privilegia chi aderisce a una specifica visione *green* a scapito di nuclei familiari altrettanto bisognosi ma privi di tali requisiti, e chiede al Ministro dell'interno e al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di intervenire per garantire equità nell'accesso alle case popolari.

Modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22.1.2004, n. 42, e delega al Governo per il riordino delle procedure di autorizzazione paesaggistica, sono contenute in una proposta di legge a prima firma del deputato **Bof** (Lega).

I senatori **Spagnoli**, **Unterberger** e **Patton** (Aut.) sollecitano il Ministro dell'economia ad intervenire affinché l'Agenzia delle entrate si allinei all'interpretazione della Corte di Cassazione (sent. n. 12395/2024) in relazione all'applicazione della cedolare secca per le locazioni abitative con conduttori che operano in regime d'impresa. I senatori chiedono tempi certi per l'adeguamento, evidenziando l'impatto sulla disponibilità di alloggi per i lavoratori fuori sede.

Il Ministro dell'interno e il Ministro dell'economia e delle finanze sono i destinatari di un'interrogazione, del deputato **Dori** (Avs), con la quale si evidenzia il disagio che coinvolge circa 1000 famiglie, in provincia di Milano, che avevano avviato il superbonus 110%, ma a causa di inadempienze dell'azienda appaltatrice, si trovano da quattro anni a vivere in edifici incompleti, con balconi inagibili, cavi elettrici scoperti e condizioni di degrado igienico-sanitario. L'amministrazione comunale ha chiesto l'intervento del Prefetto e avviato un tavolo per monitorare i lavori, il cui completamento entro il 31 dicembre 2025 è incerto. L'interrogante chiede al Governo di intervenire e valutare una proroga per la fine dei lavori.

IN G.U.

Modifiche al regolamento Isee

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 18.2.2025, n. 40, il d.p.c.m. 14.1.2025 n. 13 recante "Modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, recante regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (Isee)".

Contributi ai Comuni per interventi di demolizione opere abusive

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 18.2.2025, n. 40, il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 24.12.2024 con l'"assegnazione di contributi ai Comuni per gli interventi di demolizione delle opere abusive".

“La proprietà sotto attacco”



Per il ciclo “7 appuntamenti con la libertà”, evento organizzato da FenImprese Pescara e Synapses Centro Studi FenImprese Pescara, lo scorso 13 febbraio, presso Aurum – Sala Tosti, si è tenuta la presentazione del libro di Carlo Lottieri “La proprietà sotto attacco”, edito da *Liberilibri* in collaborazione con la Confedilizia.

Assieme all'autore, sono intervenuti Stefano Cianciotta, amministratore delegato di Fira s.p.a., Marco Sciarra, amministratore unico Sciarra Costruzioni s.r.l., e Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

L'evento è stato coordinato da Licio Di Biase e Mario Fagioli.

Si coglie l'occasione per ricordare che tra le convenzioni che la Confedilizia ha attivato a favore degli associati (www.confedilizia.it/card-confedilizia/) vi è anche quella con la casa editrice *Liberilibri* (www.liberilibri.it/). Grazie alla stessa, gli iscritti alle Associazioni territoriali possono acquistare l'abbonamento – consistente nella spedizione direttamente a casa di dieci novità all'anno e nel 30% di sconto sull'intero catalogo di volumi editi da *Liberilibri* – con una riduzione del 20% e cioè pagando l'abbonamento in questione 120 euro anziché 150 euro.

Per usufruire di tale riduzione, l'interessato dovrà fare riferimento alla convenzione “Confedilizia”, scrivendo all'indirizzo mail ama@liberilibri.it e allegando l'attestazione di essere socio Confedilizia (firmata dal Presidente dell'Associazione di riferimento).

Parliamo di...

Novità fiscali 2025 su casa e immobili

Con il **dott. Andrea Cartosio**
componente il Coordinamento tributario della Confedilizia

Lunedì 3 marzo
dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it



A cura del **dott. Antonio Nucera**
responsabile del Centro studi della Confedilizia



Nel 2025 continua il consueto ciclo di seminari *web* della Confedilizia sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Lunedì 3 marzo sarà affrontato il tema relativo a “Novità fiscali 2025 su casa e immobili”. Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, il dott. Andrea Cartosio, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia. Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – sarà trasmesso oltre che sul sito Internet, anche sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

La registrazione degli eventi già svolti è presente sul sito di Confedilizia.

Progetto europeo “Observe”, la partecipazione dell'Enea

L'Enea partecipa al progetto europeo “*LIFE UE OBSERVE*” per supportare gli Stati membri nel trasferimento dei dati sul proprio patrimonio edilizio all'*hub* Ue BSO (*Building Stock Observatory*), l'osservatorio che fornisce informazioni affidabili sugli immobili in Europa. “I decisori politici hanno bisogno di dati affidabili per monitorare e valutare l'efficacia delle politiche energetiche e delle strategie relative al settore edilizio. L'eterogeneità nella tipologia e qualità dei dati tra gli Stati membri, unita alla mancanza di approcci e modelli standard, crea un'urgente necessità di procedure di gestione dati più efficienti”, afferma Francesca Pagliaro, ricercatrice del Dipartimento dell'Enea di efficienza energetica. La nuova direttiva Ecbd richiede che ogni Stato europeo implementi una banca dati sulle *performance* energetiche nell'edilizia, uno strumento simile al Portale nazionale sulla prestazione energetica degli edifici (PnPE2) sviluppato dall'Enea. Inoltre, la Direttiva prevede che le banche dati nazionali trasferiscano almeno una volta l'anno informazioni al BSO. “Per raggiungere questo obiettivo, Observe si propone di supportare direttamente sei Stati europei (Cipro, Croazia, Francia, Grecia, Italia e Spagna), analizzando le strategie di gestione dati esistenti, colmando eventuali lacune e sviluppando un modello delle migliori procedure ma anche strategie per armonizzare le metodologie di trasferimento delle informazioni. Il progetto, inoltre, promuoverà la condivisione delle *best practice* e dei processi virtuosi per facilitare la raccolta dei dati sul patrimonio edilizio, a beneficio sia dei singoli Stati membri che dell'UE”, prosegue la ricercatrice. Il modello standardizzato di *dataset* da trasferire all'Osservatorio (BSO) prenderà in considerazione informazioni relative alla consistenza del patrimonio edilizio europeo, e alle prestazioni energetiche e permetterà un confronto più efficace tra i diversi contesti nazionali, contribuendo all'elaborazione di strategie di gestione dei dati più mirate e coerenti. L'Enea si occuperà della valutazione e del collaudo delle metodologie di raccolta, garantendo l'allineamento con i requisiti europei, nazionali e del BSO. “Queste attività – spiega Pagliaro – sono cruciali per garantire che il modello di raccolta nazionale sia tecnicamente robusto e in linea con le esigenze degli *stakeholder* di settore e gli obiettivi politici”. L'esperienza dell'Enea porterà un contributo di rilievo per il progetto.

Dopo un anno le liberalizzazioni di Milei continuano a dare benefici al mercato immobiliare argentino

Un anno fa, Javier Milei si insediava alla guida dell'Argentina con un'agenda politica tanto ambiziosa quanto divisiva, fondata sulla liberalizzazione economica e sul drastico ridimensionamento dell'intervento statale. I *Decretos de Necesidad y Urgencia* (DNU), varati poco dopo la sua elezione, hanno riscritto le regole del gioco economico, trasformando in profondità settori chiave come il mercato delle compravendite immobiliari e quello delle locazioni. Contrariamente ai timori di molti critici – sia nazionali sia internazionali – l'Argentina non è precipitata in una crisi sistemica, ma ha sperimentato, al contrario, un rinnovamento che inizia a mostrare risultati tangibili.

Le riforme liberali argentine fanno decollare compravendite e locazioni

Nel **dicembre 2024** gli immobili da locare immessi sul mercato sono stati **il triplo** rispetto a un anno prima

L'andamento dell'offerta di immobili in locazione



Nei primi 11 mesi del 2024 sono state registrate **47.103 compravendite**, il **30,9% in più** rispetto al 2023

Le compravendite di immobili nel 2023 e nel 2024



Fonte: Zonaprop, dati dell'area di Buenos Aires

Un mercato immobiliare rinvigorito

Tra i settori maggiormente beneficiati dalle riforme figura il mercato immobiliare. Grazie alla deregolamentazione, l'offerta di immobili in locazione ha conosciuto un'impennata senza precedenti. Nell'area metropolitana di Buenos Aires, i dati del portale Zonaprop (il più grande e rinomato del comparto) parlano chiaro: tra dicembre 2023 e giugno 2024, il numero di appartamenti disponibili per la locazione è triplicato (+201,5%), stabilizzandosi successivamente su livelli storici. A fine 2024, l'offerta è aumentata di un ulteriore 0,5%, raggiungendo un +203% rispetto all'anno precedente e superando del 30,7% i livelli del 2019, pre-pandemia. Parallelamente, la maggiore disponibilità di immobili ha inciso sui canoni di locazione, che in termini reali – ovvero al netto dell'inflazione – hanno registrato una flessione significativa. Secondo l'Osservatorio Statistico del Colegio Inmobiliario di Buenos Aires (l'associazione degli agenti immobiliari), a novembre 2024 i canoni medi reali risultavano inferiori del 36,8% rispetto a gennaio dello stesso anno. Questa dinamica ha reso le locazioni più accessibili per i conduttori, mentre i proprietari, attratti dalla nuova flessibilità normativa, hanno ripreso a immettere sul mercato appartamenti che in passato restavano vuoti. La redditività lorda delle locazioni, oggi al 6,35%, conferma l'efficacia di questo modello, segnando un netto miglioramento rispetto al 2,05% del 2023.

Compravendite in crescita e fiducia rinnovata

Il mercato immobiliare non ha visto solo una ripresa delle locazioni, ma anche un boom delle compravendite. Secondo il Collegio dei Notai di Buenos Aires, nel 2024 gli atti di compravendita sono aumentati del 30%, raggiungendo il livello più alto dal 2017. Tra gennaio e novembre si sono registrate 47.000 transazioni, con una stima finale di circa 52.000 a dicembre. Questo incremento è stato sostenuto dalla rinascita del credito ipotecario, cresciuto di oltre il 470% rispetto al 2023.

Un indicatore eloquente di questa ritrovata fiducia è il numero di mensilità di stipendio necessarie per acquistare un metro quadro di un immobile: a dicembre 2024, erano mediamente 1,8, contro le 4,38 di un anno prima. Un mi-

glioramento che riflette l'aumento del potere d'acquisto, la stabilità economica e una maggiore accessibilità del mercato.

Le riforme di Milei e il circolo virtuoso dell'economia

Dietro questa ripresa c'è la svolta impressa da Milei, che con la sua politica economica ha puntato sulla lotta all'inflazione e sulla liberalizzazione delle locazioni, favorendo investimenti immobiliari e attrazione di capitali. A dicembre 2024, il tasso mensile di inflazione era sceso al 2,5%, un risultato impressionante rispetto al 25,3% di dicembre 2023. Sul piano annuo, l'inflazione è passata da un vertiginoso 292,2% di aprile al 100% di fine anno. Questo rallentamento ha permesso alle retribuzioni reali di crescere (+10,7% tra gennaio e ottobre 2024), innescando una ripresa del PIL (+3,9% nel terzo trimestre) e un rimbalzo degli investimenti (+12%).

La crescita degli investimenti ha riguardato anche il settore immobiliare, che ha beneficiato della liberalizzazione delle locazioni introdotta dal governo. Eliminando i controlli sui canoni e semplificando le regole per la stipula dei contratti, le nuove politiche hanno incentivato l'offerta di immobili in affitto, rendendo più fluido il mercato e favorendo l'accesso all'abitazione per molte famiglie. Questo intervento ha anche attratto investitori stranieri, che vedono nel settore immobiliare argentino un'opportunità concreta per ottenere rendimenti interessanti in un contesto di maggiore stabilità economica.

Il Fondo Monetario Internazionale prevede per il 2025 una crescita del PIL argentino pari al 5%, una delle più alte a livello globale. Tale previsione si fonda sul consolidamento degli obiettivi già raggiunti: riduzione della povertà, stabilità macroeconomica e riforme strutturali che hanno eliminato vincoli e rigidità in settori strategici, incluso quello delle locazioni.

Un futuro promettente, ma non senza sfide

Se il 2024 ha segnato una svolta per l'Argentina, il 2025 sarà il banco di prova per valutare la sostenibilità di queste riforme. La liberalizzazione del mercato immobiliare è un esempio di come misure coraggiose possano generare effetti virtuosi, ma il successo di lungo termine dipenderà dalla capacità di Milei di mantenere la fiducia di cittadini e investitori, consolidando i progressi ottenuti. Una sfida ambiziosa, ma non impossibile per un leader che ha saputo, almeno per ora, invertire il destino di un Paese che molti davano per perduto.

Il controllo economico è il canale dei mezzi per tutti i nostri fini

Il controllo economico non è solo il controllo di un settore della vita umana, che possa essere separato dal resto: è il controllo dei mezzi per tutti i nostri fini. E chiunque abbia il controllo dei mezzi determina anche quali fini debbano essere perseguiti, quali valori debbano essere considerati superiori e quali inferiori: in breve, che cosa gli uomini debbano credere e a che cosa debbano aspirare.

Friedrich August von Hayek



ARCHIVIO DELLE
**LOCAZIONI
DEL CONDOMINIO
E DELL'IMMOBILIARE**
RIVISTA BIMESTRALE DI DOTTRINA, GIURISPRUDENZA E LEGISLAZIONE

RIVISTA GIÀ DIRETTA DA
CORRADO SFORZA FOGLIANI

DIRETTORE SCIENTIFICO
GIORGIO SPAZIANI TESTA

IN QUESTO NUMERO

- Cedolare secca sugli affitti: l'Agenzia delle Entrate si adegua alla Cassazione. pag. 517
- Convocazione di assemblea con whatsapp. pag. 585
- Legge di bilancio 2025: le novità di interesse. pag. 609
- Locazione in cedolare secca e clausola penale. pag. 592
- Sublocazione e locazioni abitative agevolate. pag. 523

6/24
FONDATA NEL 1978 - N. 6/2024 - NOVEMBRE/DICEMBRE

LaTribuna
WWW.LATRIBUNA.IT

La copertina dell'ultimo numero del 2024 dell'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, edito da La Tribuna.

Si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di uno sconto del 20% su questa e sulle altre riviste della casa editrice, oltre che sui codici e sulle monografie dalla stessa pubblicati. Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web:

www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna.



**AMMINISTRATORI
DI CONDOMINIO**
FORMAZIONE 2025

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

CONFEDILIZIA

CASA E FISCO**Imu 2024: eventuale terza rata entro febbraio 2025**

Entro il 28 febbraio 2025 alcuni proprietari potrebbero dover effettuare il versamento, senza applicazione di sanzioni e interessi, di una terza rata dell'Imu per l'anno 2024, consistente nell'eventuale differenza a debito tra l'Imu, calcolata e versata entro il 16.12.2024, e quella dovuta nei comuni (circa 190) le cui delibere sono state inserite nel portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2024 e pubblicate alla data del 7.2.2025 nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nel caso in cui invece risultasse una differenza a favore del contribuente, lo stesso dovrà procedere alla richiesta di rimborso con le modalità ordinarie. E ciò per effetto di una norma contenuta nel c.d. decreto Milleproroghe, come modificato nella sua conversione in legge, che ha fatto salva l'efficacia di tali delibere pubblicate in ritardo rispetto agli ordinari termini previsti.

Imu 2025: acconto

Il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha pubblicato sul proprio sito una serie di FAQ relative alle novità per l'Imu 2025 in relazione all'obbligo per i comuni di deliberare le aliquote Imu utilizzando il nuovo prospetto informatico (cfr., da ultimo, Cn nov. 2024).

In merito alle modalità di versamento dell'acconto dell'Imu per l'anno 2025, il Dipartimento ha precisato che "in virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 762, della legge n. 160 del 2019, il versamento della prima rata dell'IMU per l'anno d'imposta 2025 deve essere eseguito entro il 16 giugno 2025 ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente". Ha poi evidenziato che "in sede di conguaglio il contribuente dovrà pagare l'imposta sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito Internet www.finanze.gov.it", precisando infine che, se al momento del versamento dell'acconto, risulta già pubblicato, sul predetto sito Internet, il prospetto con il quale il comune approva le aliquote dell'Imu per l'anno 2025, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.

Mancata approvazione del prospetto aliquote Imu

Nell'ambito delle FAQ in tema di Imu e nuovo prospetto delle aliquote, pubblicate sul sito del Dipartimento delle finanze, tra gli altri chiarimenti forniti, sono state anche indicate le conseguenze della mancata approvazione del prospetto nei termini e secondo le modalità stabilite dalla l. n. 160 del 2019. "In virtù di quanto espressamente stabilito – si legge – dall'art. 1, comma 767, ultimo periodo, della legge n. 160 del 2019, per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in deroga all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e al terzo periodo dello stesso comma 767, in mancanza di un Prospetto adottato secondo le modalità stabilite dal comma 757 del medesimo art. 1 e pubblicato nel termine previsto dal successivo comma 767, si applicano le aliquote di base di cui

ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della legge n. 160 del 2019".

Viene poi precisato che le aliquote di base continuano ad applicarsi sino a quando il comune non approvi una prima delibera secondo le modalità sopra indicate. Alla luce delle richiamate disposizioni, pertanto, il comune, per l'anno d'imposta 2025, al fine di non incorrere nell'applicazione delle aliquote di base, dovrà procedere ad adottare un'espressa delibera da parte dell'organo competente, non potendo operare – stante la deroga contenuta nel citato comma 767 della l. n. 160/2019 – il combinato disposto di cui all'art. 1, comma 169, della l. n. 296/2006 e dello stesso comma 767, terzo periodo, in forza del quale, in caso di mancata approvazione e pubblicazione nei termini di legge, trovano applicazione le aliquote vigenti nell'anno precedente. Le aliquote di base si applicano anche alle fattispecie per le quali il comune abbia stabilito, nelle delibere degli anni precedenti, la c.d. maggiorazione sino allo 0,08 per cento (aliquota dell'Imu oltre la misura massima dello 0,6 per cento per le abitazioni di categoria catastale A1/A8/A9 e dell'1,06% per gli immobili diversi da queste ultime), nel rispetto dei requisiti fissati dall'art. 1, comma 755, della l. n. 160/2019. Il Ministero ha pure ricordato che, in ogni caso, la predetta maggiorazione può essere adottata solo se, come previsto dallo stesso comma 755, il comune l'avesse applicata nell'anno 2015, confermata fino all'anno 2019 e, per l'anno 2020 (primo anno di applicazione della nuova disciplina dell'Imu recata dalla legge n. 160 del 2019), fosse stato approvato il medesimo aumento dell'imposta. La stessa disposizione prevede, inoltre, che detti "Comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento".

Lettere di compliance dell'Agenzia delle entrate, il provvedimento attuativo

L'Agenzia delle entrate, con il provvedimento del 7.2.2025, ha emanato le disposizioni attuative dell'art. 1, commi 86 e 87, l. n. 213/2025, che prevedono l'attivazione dell'Agenzia delle entrate nei confronti di coloro che hanno effettuato sugli immobili interventi agevolati con il superbonus e non hanno presentato, ove prevista, la dichiarazione di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19.4.1994, n. 701.

Nel merito, tra le altre cose, e al fine di agevolare l'adempimento spontaneo degli obblighi tributari relativi all'aggiornamento degli archivi catastali, l'Agenzia delle entrate invierà (tramite pec in caso di domicilio digitale del destinatario o tramite raccomandata con avviso di ricevimento) un'apposita comunicazione contenente le seguenti informazioni: a) codice fiscale, denominazione, cognome e nome del contribuente; b) identificativo catastale dell'immobile indicato dal contribuente nella comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica ai sensi degli artt. 119 e 121 del d.l. n. 34 del 2020, come convertito; c) invito a fornire chiarimenti e idonea documentazione tramite il servizio "Consegna documenti e istanze"

CASA E FISCO

disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, nel caso in cui il contribuente ravvisi inesattezze nei dati in possesso dell'Agenzia o intenda comunque fornire elementi in grado di giustificare la presunta anomalia.

Il contribuente, dal canto suo, potrà, anche mediante soggetti delegati, richiedere informazioni o segnalare all'Agenzia delle entrate eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti oppure potrà regolarizzare errori od omissioni e beneficiare della riduzione delle sanzioni previste per le violazioni stesse.

Chiarimenti del Ministero sull'invio delle lettere di compliance dell'Agenzia delle entrate

Sul tema delle lettere di *compliance* dell'Agenzia delle entrate *ex art. 1*, commi 86 e 87, l. n. 213/2023 (cfr. articolo sovrastante), sono stati forniti i seguenti chiarimenti durante il *question time* del 12.2.2025 alla Camera dal Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, Lucia Albano, che ha risposto all'interrogazione n. 5-05532 dell'on. Fenu e altri (M5S), con la quale gli interroganti avevano chiesto di sapere *"quali siano i criteri utilizzati dall'Agenzia delle entrate per la predisposizione delle liste selettive di contribuenti cui inviare le comunicazioni di compliance di cui al comma 87 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, e in che modo si intenda evitare l'invio generalizzato ai contribuenti, in particolare verso chi non ha alcun obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione catastale"*.

Nella risposta il Sottosegretario ha chiarito che nella predisposizione delle liste selettive l'Agenzia delle entrate, al fine di garantire efficienza al processo di comunicazione di posizioni potenzialmente meritevoli di denuncia di variazione catastale, contenendo al massimo l'impatto sui contribuenti, ha previsto che l'invio delle lettere di *compliance* riguarderà, in una prima fase, gli intestari catastali di immobili oggetto degli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 *"che risultano all'attualità iscritti in Catasto privi di rendita catastale o con valori catastali di modesta entità rispetto ai costi sostenuti per effettuare gli interventi edilizi in questione"*.

L'Agenzia ha, quindi, escluso un invio generalizzato di comunicazioni a tutti i contribuenti.

Nuda proprietà e agevolazioni prima casa

Sul sito *FiscoOggi* dell'Agenzia delle entrate, nella sezione *"La posta"* è stata pubblicata la seguente domanda con la relativa risposta:

D. Dovrei acquistare una nuda proprietà nello stesso comune in cui sono residente con la mia famiglia. La nuda proprietà, si trova però presso un altro indirizzo. Vorrei intestarla a me come prima casa. Per fare ciò devo cambiare la mia residenza trasferendola presso la nuda proprietà in questione? O è già sufficiente che l'immobile si trovi nello stesso comune?

R. Le agevolazioni 'prima casa' spettano, oltre che per l'acquisto della proprietà di case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, anche per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto,

dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse case, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota *II-bis*, Tariffa Parte prima articolo 1, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (Dpr n. 131/1986).

In sintesi, è necessario che l'acquirente:

abbia o stabilisca la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel comune in cui si trova l'immobile;

dichiari, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

dichiari, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni 'prima casa'. In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Nel caso in esame l'istante risulta in possesso del primo dei suddetti requisiti, trovandosi l'immobile di cui intende acquistare la nuda proprietà nello stesso comune di residenza del medesimo soggetto. Occorrerà tuttavia, per fruire delle agevolazioni 'prima casa', essere in possesso anche degli ulteriori presupposti sopra indicati".



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

**Cedolare, uso diverso dall'abitativo,
mediazione immobiliare, affitti brevi e sottotetti**

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare riporta, sul n. 6/2024, un articolo di **Giorgio Spaziani Testa** in tema di cedolare secca. In particolare il nostro Presidente tratta della recente sentenza della Cassazione (la n. 12395 del 7.5.2024) che ha stabilito che la qualità del conduttore è irrilevante ai fini dell'applicazione di tale regime fiscale, contraddicendo l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle entrate che ha da sempre escluso la possibilità di usufruire della cedolare secca per i contratti di locazione stipulati con inquilini che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo. Secondo la pronuncia in parola, infatti, depone, contro la tesi delle Entrate, "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". L'auspicio con cui si conclude l'articolo è pertanto che il Fisco si adegui prontamente all'orientamento espresso dalla Cassazione, così da permettere ai contribuenti di beneficiare pienamente delle agevolazioni previste dal regime della cedolare.

Lo stesso numero dell'Archivio pubblica anche la relazione di base tenuta al 34° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia da **Annamaria Terenziani** in tema di locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Il contributo parte dalla disamina dell'attuale contesto normativo relativo a tale genere di locazioni per giungere a trattare tipologie alternative di contratti di godimento, che si sono sviluppate a causa della rigidità della l. n. 392/1978. Nel testo, tuttavia, si evidenzia, per un verso, come la giurisprudenza abbia aperto spiragli di deroga, consentendo ai contraenti di negoziare in parte i propri diritti dopo la conclusione del contratto; per altro verso, come siano emersi contratti alternativi o "cd. di reazione" che offrono maggiore flessibilità e autonomia ai contraenti. Tra questi vengono esaminati il *rent to buy*, l'*help to buy*, il *buy to rent* e il *leasing*, in cui coesistono elementi della locazione e della compravendita. Si approfondiscono, inoltre, contratti come il *temporary store*, il *service* e il *coworking*: accordi con causa risultante anche dalla fusione di contratti tipici (locazione, prestazione d'opera, somministrazione di beni), ma sottratti al regime vincolistico.

Di compatibilità tra l'attività di amministratore di condominio e quella di agente immobiliare trattano, invece, due articoli di **Paolo Scalettaris** pubblicati, rispettivamente sui nn. 1 e 2 del 2025 della rivista *Immobili & proprietà*. In entrambi l'autore approfondisce la sentenza della Corte di giustizia Ue del 4.10.2024, che ha affrontato il tema dell'esercizio congiunto di tali attività alla luce delle disposizioni vigenti in materia in Italia (e, segnatamente, dell'art. 5, l. n. 39/1989) riconoscendo come contraria alla disciplina europea una previsione di incompatibilità assoluta e generale tra le due attività (cfr. *Cn nov.* 2024). In particolare, nel primo articolo, vengono analizzati gli argomenti richiamati dalla pronuncia e valutati i possibili sviluppi dei principi ivi affermati; diversamente, nel secondo articolo, vengono suggerite alcune proposte per conformarsi a quanto statuito dalla Corte.

Anche il portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione) riporta due approfondimenti di **Paolo Scalettaris**. Il primo si incentra sul quaderno recentemente pubblicato dell'Agenzia delle entrate che riserva un capitolo alle locazioni brevi, figura non contemplata nel rapporto che viene annualmente presentato dalla stessa Agenzia con riferimento alla realtà del mercato immobiliare. Dal momento però che i contratti oggetto di locazione breve non sono soggetti a registrazione, i dati – ai fini dell'analisi – che vengono presi in considerazione sono quelli ricavabili dal portale *Airbnb*. Il che diviene oggetto di critica da parte di Scalettaris per il quale una siffatta metodologia presenta difetti tali da determinare "una limitazione non trascurabile della portata e dell'utilità dell'indagine".

Il secondo approfondimento tratta, invece, degli effetti del c.d. decreto "Salva Casa" (d.l. n. 69/2024, come convertito) sulla realtà condominiale. Segnatamente, della previsione diretta a disciplinare il recupero dei sottotetti in rapporto alle regole che, nell'ambito della disciplina del condominio, concernono la proprietà del sottotetto e la realizzazione delle sopraelevazioni. In questa prospettiva l'autore evidenzia, fra gli altri aspetti da tenere in considerazione, anche come l'intervento di recupero di un sottotetto possa "dare luogo – ove riguardi parti di proprietà individuale ed ove comporti una modifica del rapporto tra il valore delle unità che superi la soglia di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. – alla modifica della tabella millesimale".

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**



Testa di turco

“Testa di turco” è un’espressione usata per indicare una vittima predestinata, una persona sulla quale vengono fatte ricadere tutte le colpe.

Anticamente, infatti, i cavalieri si allenavano al combattimento contro un fantoccio girevole che raffigurava il nemico con i tratti di un turco, e per molto tempo, nei baracconi delle fiere, delle teste raffiguranti un turco con il turbante vennero usate come bersagli. Il tutto in ricordo delle antiche lotte contro i saraceni, guerrieri molto temuti per la loro ferocia, come testimonia anche l’esclamazione di paura “mamma li turchi!” arrivata fino ai nostri giorni.

Occhio di lince

Si dice “occhio di lince” a proposito di qualcuno dotato di vista eccezionale o di intelligenza lungimirante.

Un tempo si riteneva, infatti, che la lince avesse la vista migliore di tutto il mondo animale, e si credeva addirittura che riuscisse a vedere attraverso i muri, proprio come l’argonauta Linceo, proverbiale per le sue doti visive e dal quale, non a caso, trae origine il nome dell’animale.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Nullità del contratto di locazione ed indebito arricchimento

“In caso di nullità del contratto di locazione, il conduttore ha diritto di ripetere, a norma dell’art. 2053 cod. civ., i canoni versati al locatore in esecuzione del contratto, ferma restando la facoltà di quest’ultimo di eccepire, ex art. 2041 cod. civ., la sussistenza di un ingiustificato arricchimento, facendo valere un credito indennitario che va, però, liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita nell’erogazione della prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che esso avrebbe potuto trarre dall’instaurazione di una valida relazione contrattuale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32696 del 16.12.2024

Divisione ereditaria comprendente beni immobili

“Nella divisione ereditaria non si richiede necessariamente in sede di formazione delle porzioni una assoluta omogeneità delle stesse, ben potendo nell’ambito di ciascuna categoria di beni immobili, mobili e crediti da dividere, taluni di essi essere assegnati per l’intero ad una quota ed altri, sempre per l’intero, ad altra quota, salvi i necessari conguagli, giacché il diritto dei dividendi ad una porzione in natura di ciascuna delle categorie di beni in comunione non consiste nella realizzazione di un frazionamento quotistico delle singole entità appartenenti alla stessa categoria, ma nella proporzionale divisione dei beni compresi nelle tre categorie degli immobili, mobili e crediti dovendo evitarsi un eccessivo frazionamento dei cespiti in comunione che comporti pregiudizi al diritto preminente dei coeredi e dei dividendi in genere di ottenere in sede di divisione una porzione di valore proporzionalmente corrispondente a quello della massa ereditaria, o comunque del complesso da dividere. Pertanto, nell’ipotesi in cui nel patrimonio comune vi siano più immobili da dividere, il giudice del merito deve accertare se l’anzidetto diritto del dividendo sia meglio soddisfatto attraverso il frazionamento delle singole entità immobiliari oppure attraverso l’assegnazione di interi immobili ad ogni dividendo, salvo conguaglio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32640 del 15.12.2024

Usucapione di proprietà comune

“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 *interservio 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 partecipante 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”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30630 del 28.11.2024

Estinzione del diritto di servitù per non uso

“La materia dell’estinzione per non uso delle servitù prediali ha la sua disciplina nell’art. 1073 cod. civ. che collega tale effetto esclusivamente all’inerzia del titolare che si sia protratta per venti anni sicché non basta che il proprietario del fondo servente, avendolo acquistato in buona fede come esente dal peso, lo abbia altresì posseduto per dieci anni dopo la trascrizione del titolo, non essendo prevista nel nostro ordinamento l’*usucapio libertatis*”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28675 del 7.11.2024

Taglia i costi

per l’amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

Si può sfrattare l'inquilino che disturba il condominio?

In tema di locazione, tra le obbligazioni del conduttore, ai sensi dell'articolo 1587 del codice civile, vi è anche quella di servirsi dell'immobile con la "diligenza del buon padre di famiglia". La violazione di tale obbligazione, richiamata altresì nel contratto, espressa in continui rumori molesti ai danni del vicinato e del condominio, può provocare la risoluzione del contratto e lo sfratto dell'inquilino molesto (cfr. in punto Cassazione civile, sez. III, 20/10/2020, n. 22860).

È valida la clausola che impone al conduttore di pagare per intero la registrazione del contratto?

L'art. 8 della l. n. 392 del 1978 prevede che le spese di registrazione del contratto di locazione debbano essere divise tra le parti in ragione del 50% ciascuna. La violazione di tale disposizione comporta la nullità

della clausola, posto che una diversa pattuizione consentirebbe al locatore di percepire indirettamente una somma ulteriore rispetto al canone di locazione (cfr. in punto Tribunale Lodi, sez. I, 11/10/2024, n. 692).

Il recesso di uno di dei due conduttori fa venir meno la soggezione dell'inquilino restante al pagamento dell'intero debito?

Nel caso in cui il contratto di locazione immobiliare in favore di due conduttori preveda che gli stessi siano tenuti a corrispondere solidalmente l'intero canone, il recesso di uno di essi non fa venir meno la soggezione del co-conduttore al pagamento dell'intero debito, indipendentemente dalla circostanza che egli abbia continuato ad occupare una sola porzione dell'immobile. Così ha ritenuto anche la Corte di Cassazione, sez. III, nella propria sentenza n. 21051 in data 27.07.2024.

Dopo quanto tempo il mancato saldo del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione abitativa?

Per quanto riguarda l'azione in giudizio per risoluzione del contratto per inadempimento della locazione ad uso abitativo, la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore trova riferimento nell'applicazione dell'art. 5 della L. n. 392/78, secondo cui il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c.

**Sfratto
all'inquilino
disturbatore****Clausola
sul pagamento
della
registrazione****Recesso
di uno dei due
conduttori****Dopo quanto
tempo rileva il
mancato saldo****Schermature solari ed eco-bonus:
chiarimenti su agevolazioni e Iva agevolata**

In risposta a un'interrogazione parlamentare presentata da alcuni deputati della Lega, primo firmatario Centemero, la Sottosegretaria all'economia Albano ha fornito chiarimenti in merito alle agevolazioni fiscali per l'installazione di schermature solari esterne, confermando la possibilità di fruire dell'ecobonus e del bonus casa, nonché dell'aliquota Iva agevolata al 10%.

Le schermature solari, la cui funzione di risparmio energetico è definita dall'Allegato M del decreto legislativo n. 311 del 2006 (ora sostituito dall'Allegato 2 del decreto ministeriale del 26 giugno 2015), rientrano tra gli interventi ammessi all'ecobonus. Come precisato dalla circolare n. 17/E del 2023 dell'Agenzia delle entrate, la detrazione fiscale del 50% è applicabile per l'acquisto e l'installazione di schermature solari e chiusure tecniche oscuranti mobili, purché dotate di marcatura CE e installate sulle esposizioni da est a ovest passando per il sud. Il limite massimo della detrazione è pari a 60.000 euro.

Inoltre, le schermature solari possono beneficiare anche del bonus casa, previsto dall'articolo 16-bis del Tuir, per interventi finalizzati al risparmio energetico. Anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, è sufficiente attestare il conseguimento di risparmi energetici attraverso documentazione tecnica idonea, come la scheda del produttore.

Per quanto riguarda l'Iva agevolata al 10%, questa è applicabile alle schermature solari installate nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio, come ristrutturazioni o restauro conservativo, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della legge n. 488 del 1999. L'agevolazione è estendibile anche agli interventi di sostituzione di sistemi oscuranti tradizionali, purché rientrino nelle tipologie di interventi agevolati.

Tali chiarimenti rispondono alle preoccupazioni sollevate dagli interroganti, che avevano evidenziato possibili ambiguità normative e confusione nel mercato. Le schermature solari, infatti, svolgono un ruolo chiave nel miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, contribuendo alla riduzione dei consumi e al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Fondi Ue per il clima finanziano il lobbying ambientalista: polemiche e interrogativi

La Commissione europea sotto accusa per l'utilizzo di fondi destinati alla lotta al cambiamento climatico per finanziare attività di lobbying a favore delle politiche ambientali. È quanto emerge da un'interrogazione parlamentare presentata dai deputati Cerreto e Mattia (FdI) al Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, basata su un'inchiesta del quotidiano olandese *Telegraaf*. Secondo il giornale, risorse multimiliardarie del fondo europeo per il clima sarebbero state dirottate verso una rete di 185 associazioni ambientaliste, con il compito di influenzare il processo legislativo Ue su temi come il *Green Deal* e la *Nature Restoration Law*.

I dettagli riportati sono significativi: contratti specifici, tra cui uno da 700 mila euro, sarebbero stati assegnati per orientare il dibattito sull'agricoltura. Le associazioni finanziate, tra cui l'*European Environmental Bureau*, avrebbero dovuto rendicontare i risultati ottenuti, dimostrando come le loro attività lobbistiche avessero modificato normative ambientali. Un esempio citato è quello di 16 casi in cui le pressioni delle organizzazioni avrebbero portato a cambiamenti legislativi concreti.

Ma è proprio qui che nascono le polemiche. L'uso di fondi pubblici per attività di lobbying solleva interrogativi sulla trasparenza e sulla correttezza del processo decisionale. Gli interroganti mettono in dubbio la neutralità della Commissione europea, evidenziando un possibile conflitto di interessi: Bruxelles finanzia gruppi che, a loro volta, spingono per l'adozione di politiche che la stessa Commissione promuove. Un circolo vizioso che rischia di minare la fiducia dei cittadini nelle istituzioni europee.

Cerreto e Mattia chiedono quindi al Ministro di intervenire, introducendo l'obbligo per le associazioni ambientaliste di rendere pubblici i bilanci. Una misura già adottata in altri Paesi europei, che permetterebbe di verificare l'effettiva trasparenza nella gestione delle risorse e di identificare eventuali conflitti di interesse. L'obiettivo è garantire che i fondi pubblici siano utilizzati in modo responsabile, nel rispetto degli interessi collettivi e della tutela ambientale.

La questione, però, va oltre il mero controllo contabile. Si tratta di un nodo cruciale per il futuro delle politiche ambientali europee: come conciliare l'urgenza della transizione ecologica con la necessità di un processo decisionale trasparente e democratico? La risposta del Ministro sarà attesa con interesse, ma una cosa è certa: il dibattito sul clima non può prescindere dalla fiducia dei cittadini. E questa, oggi più che mai, è in bilico.

Assistenza contratti di locazione

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione è richiedibile in tutta Italia. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta infatti una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.



Attestazione per una locazione "a canone concordato"?
Vieni in Confedilizia

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

α cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.099,64
PORTIERI LETT. A2	1.099,64
PORTIERI LETT. A3	1.205,04
PORTIERI LETT. A4	1.205,04
PORTIERI LETT. A5	1.099,64
PORTIERI LETT. A6	1.152,27
PORTIERI LETT. A7	1.152,27
PORTIERI LETT. A8	1.206,96
PORTIERI LETT. A9	1.206,96
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.346,69
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.280,32
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.278,12
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.189,98
LAVASCALE LETT. B5	1.120,99
<i>Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire</i>	
LAVORATORI LETT. D1	1.276,47
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.275,30
<i>Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.</i>	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.982,30
IMPIEGATI LETT. C2	1.817,83
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.592,10
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.340,93
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.144,05

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2025

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	5	12	19	26	
FEBBRAIO	2	9	16	23	
MARZO	2	9	16	23	30
APRILE	6	13	20	27	
MAGGIO	4	11	18	25	
GIUGNO	1	8	15	22	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	21	25
MAGGIO	1	*29
GIUGNO	2	*29

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/1/2015

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo aggiuntivo pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2025

PORTIERI	57,32
LAVASCALE	57,32

Minimale orario	
LAVASCALE	8,60

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,
in *La via* 6.10.51

**PER OGNI INFORMAZIONE
SUI CORSI CONFEDILIZIA
DI FORMAZIONE
DEGLI AMMINISTRATORI
numero verde
800 400 762
in orari di ufficio**

Liti condominiali al giudice di pace: la Camera approva due ordini del giorno per la proroga

La Camera ha approvato due ordini del giorno per la proroga nel ddl di conversione del dl 202/2024, su iniziativa delle deputate Gardini (Fdi) e Ravetto (Lega). Eccoli di seguito.

Atti Parlamentari

Camera dei Deputati

XIX LEGISLATURA — ALLEGATO A AI RESOCONTI — SEDUTA DEL 19 FEBBRAIO 2025 — N. 431

La Camera,

premessi che:

il provvedimento all'esame dell'Assemblea reca disposizioni urgenti in materia di termini normativi;

è imminente la scadenza dell'entrata in vigore della normativa che prevede il trasferimento di tutte le controversie in materia di condominio negli edifici alla competenza del giudice di pace;

in particolare, il decreto legislativo n. 116 del 13 luglio 2017, in tema di riforma della magistratura onoraria, attribuisce alla competenza del giudice di pace, a far data dal 31 ottobre 2025, tutte « le cause in materia di condominio negli edifici, come definite ai sensi dell'articolo 71-*quater* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile »;

tale misura desta perplessità in ordine all'effettivo e concreto impatto che potrebbe determinare sull'attuale sistema giudiziario degli uffici del giudice di pace;

pur ritenendo prezioso l'operato dei giudici onorari, è doveroso evidenziare come il contenzioso in materia condominiale presenta caratteristiche di particolare complessità giuridica ed economica, riguardando diritti fondamentali delle persone e, sovente, questioni di rilevante impatto patrimoniale;

al fine di rimarcare la complessità di tale materia, si rileva come sulla normativa condominiale codicistica, si innesta una pletora di orientamenti giurisprudenziali antitetici che hanno richiesto negli ultimi anni, l'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione per dirimere significativi contrasti;

La Camera,

premessi che:

l'articolo 10 reca disposizioni concernenti termini in materia di giustizia;

il decreto legislativo n. 116 del 13 luglio 2017 – emanato in attuazione della legge n. 57 del 28 aprile 2016 – ha previsto, l'attribuzione di tutte « le cause in materia

di condominio » (come definite ai sensi dell'articolo 71-*quater* disposizioni per l'attuazione del codice civile), nonché dei procedimenti di volontaria giurisdizione concernenti la stessa materia, alla competenza del giudice di pace, a partire dal 31 ottobre 2025;

la previsione normativa in vigore non distingue, inoltre, tra le diverse tipologie di contenzioso condominiale né effettua una distinzione in relazione al valore delle controversie;

le maggiori perplessità sono state ampiamente segnalate anche dai rappresentanti della magistratura onoraria che hanno rilevato come gli uffici dei giudici di pace soffrono attualmente di gravi carenze di organico e l'ampliamento delle loro competenze, senza adeguate risorse, rischia di compromettere l'efficacia dell'intero sistema giudiziario;

alla luce delle considerazioni sopra esposte, ad avviso della scrivente, si rendono opportuni adeguati interventi normativi al fine di prorogare l'entrata in vigore della normativa che prevede il trasferimento delle competenze al giudice di pace in materia di condominio considerato che, accanto ad una indubbia semplificazione procedurale, ciò potrebbe comportare una limitazione all'accesso della giustizia da parte dei cittadini sotto il profilo della specificità delle materie trattate e la necessità di una preparazione tecnica adeguata da parte del giudice di pace,

impegna il Governo

a valutare una complessiva riforma della Giustizia di pace anche con riferimento alle competenze sia nella materia civile che penale.

9/2245/32. (Testo modificato nel corso della seduta) Gardini, Caretta, Ciaburro.

di condominio » (come definite ai sensi dell'articolo 71-*quater* disposizioni per l'attuazione del codice civile), nonché dei procedimenti di volontaria giurisdizione concernenti la stessa materia, alla competenza del giudice di pace, a partire dal 31 ottobre 2025;

in vista dell'approssimarsi di tale data, è molto sentita la preoccupazione per

Liti condominiali al giudice di pace ...

il contenzioso che una soluzione del genere andrebbe a creare. Infatti, le controversie in un settore in continua evoluzione come quello condominiale – per di più riformato da poco più di 10 anni – sono particolarmente delicate, interessando diritti fondamentali delle persone e, spesso, questioni economiche di rilevante entità;

tali controversie, per giunta, sono di frequente caratterizzate da notevole complessità giuridica, come dimostra il fatto che molte cause hanno dovuto essere risolte dalle Sezioni unite della Corte di cassazione. Mentre, la previsione che a breve entrerà in vigore non fa alcun distinguo né con riguardo al valore né alla tipologia del contenzioso;

considerata la situazione in cui versano attualmente gli uffici dei giudici ono-

rari a causa delle carenze di organico, sarebbe auspicabile differire la menzionata disposizione al 31 ottobre 2030, di modo di aver maggior tempo per individuare eventuali interventi normativi compatibili con il nostro sistema giudiziario e conseguentemente assicurare ad una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, una tutela giurisdizionale adeguata,

impegna il Governo

a valutare una complessiva riforma della Giustizia di pace anche con riferimento alle competenze sia nella materia civile che penale.

9/2245/41. (Testo modificato nel corso della seduta) Ravetto.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condomini che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condomino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali assembleari** ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi** per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite** presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere assembleari**



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  SANPAOLO

SE LO SOGNI LO PUOI FARE
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO

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

CONFERENZA ORG

Il programma della “due giorni”

Genova ha accolto l'annuale Conferenza organizzativa della Confedilizia. L'evento si è svolto il 31 gennaio e il 1° febbraio e ha visto i rappresentanti delle Associazioni territoriali della proprietà edilizia di tutta Italia confrontarsi sulle questioni di maggiore attualità riguardanti il settore immobiliare.



Giorgio Spaziani Testa

L'evento – aperto coi saluti del Presidente della Confedilizia di Genova, avv. Vincenzo Nasini, e introdotto dal Presidente confederale, avv. Giorgio Spaziani Testa – si è sviluppato attraverso varie sessioni tematiche, volte ad offrire agli intervenuti l'opportunità di approfondire una vasta gamma di argomenti cruciali per il comparto. Tra i temi centrali della conferenza: le opportunità dell'*l'housing* studentesco, le valutazioni immobiliari, la formazione dell'amministratore di condominio, le conseguenze del “Salva Milano”, le nuove linee guida del decreto “Salva Casa”, gli scenari futuri del mercato immobiliare.

È stato altresì presentato il nuovo sito Internet confederale dedicato alla locazione abitativa.

La Conferenza di quest'anno ha avuto anche un importante risvolto politico di non poca importanza: la Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, ha fatto pervenire un ampio e articolato messaggio ai partecipanti e vi sono stati i collegamenti in diretta dei due Vicepresidenti Matteo Salvini (Ministro delle infrastrutture e dei trasporti) e Antonio Tajani (Ministro degli esteri), nonché un videomessaggio del Ministro delle imprese e del made in Italy Adolfo Urso.

Coram, formazione, aggregazione e cultura

La prima sessione della Conferenza è stata dedicata alle attività del Coram, soprattutto in relazione a come orga-



Un momento dei lavori

nizzare al meglio su tutto il territorio nazionale dei corsi di formazione obbligatoria iniziale (quelli cioè abilitanti per lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio), attivando sinergie tra le varie sedi territoriali della Confedilizia interessate.

Sono intervenuti il responsabile del Coram, avv. Vincenzo Nasini, e l'avv. Francesca Pozzi, Presidente della Confedilizia di Vicenza, che, dal canto suo, ha illustrato una nuova tipologia di corso di formazione obbligatoria periodica: un corso che si svolgerà ad Asiago, articolato in tre giornate, in cui si alterneranno momenti didattici (con anche simulazione di svolgimento di assemblee), momenti di



Vincenzo Nasini



Francesca Pozzi, Annamaria Terenziani e Vincenzo Nasini

svago per permettere l'aggregazione tra i partecipanti, momenti culturali (è prevista la visita al museo della grande guerra).

Nel corso della sessione è intervenuta anche l'avv. Annamaria Terenziani, Presidente della Confedilizia di Reggio Emilia, che ha illustrato ai partecipanti un corso di formazione periodica che avverrà nella splendida cornice di Cerreto Laghi.

Le linee guida Abi-Confedilizia sulle valutazioni immobiliari

La seconda sessione della Conferenza è stata dedicata all'illustrazione da parte del dott. Angelo Peppetti, responsabile dell'Ufficio credito e sviluppo dell'Abi, della quinta edizione delle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

In un contesto legislativo e regolamentare europeo in continua evoluzione, le linee guida sono state aggiornate per recepire i recenti *standard* di valutazione riconosciuti

ANIZZATIVA 2025



Angelo Peppetti

a livello internazionale ed europeo, nella consapevolezza dell'attenzione che meritano le valutazioni immobiliari in relazione all'importanza del mercato dei mutui immobiliari. Il dott. Peppetti – oltre ad avere fornito una visione d'insieme dell'andamento del mercato dei mutui in Italia e in Europa – ha anche sottolineato l'importanza della collaborazione storica che lega l'Abi alla Confedilizia.

luti del Rettore dell'Università di Genova e il plauso per l'iniziativa riservata agli studenti, e dell'avv. Elisabetta Brunelli della Confedilizia di Bologna, che ha illustrato alcuni progetti di trasformazione di immobili in studentati.



Elisabetta Brunelli

Esperienze dai territori

La quarta sessione della Conferenza è stata dedicata alla narrazione di varie iniziative svolte sui territori da alcune Associazioni provinciali. L'avv. Giovanni Govi e l'avv. Alessandra Negrello della Confedilizia di Bologna hanno illustrato le attività curate da due diversi sportelli attivati dall'Associazione nel corso del 2024: lo sportello per le occupazioni abusive e quello dell'aiuto ai proprietari a seguito delle inondazioni in città.

Le opportunità dell'housing studentesco

La terza sessione della Conferenza è stata l'occasione per trattare del tema dell'housing studentesco alla luce del bando del 2024 del Ministero dell'università e della ri-



Manuela Manenti



Francesca Romana Mancini



Alessandra Negrello, Alessandra Egidi e Giovanni Govi



Giulia Pellegrini

cerca che – utilizzando i fondi stanziati dal Pnrr – prevede la creazione entro il 2026 di nuovi 60.000 posti letto per gli studenti universitari.

Il bando è stato spiegato dall'ing. Manuela Manenti, commissario straordinario del Governo per gli alloggi universitari, mentre le agevolazioni fiscali sono state illustrate dall'arch. Francesca Romana Mancini, dirigente della struttura commissariale.

Vi sono stati poi gli interventi della prof.ssa Giulia Pellegrini, che ha portato i sa-

L'avv. Paolo Prato della Confedilizia di Imperia ha parlato dei danni e degli indennizzi che possono essere richiesti dai proprietari a causa della realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture.

Il prof. Tommaso Maglione e l'arch. Nadia Iollo della Confedilizia di Napoli hanno dato conto della partecipazione ad alcune riunioni con il Comune in merito a due specifici eventi (approvazione del Piano urbanistico della città e sgombero delle vele di Scampia)



Paolo Prato

... DA PAGINA 17

CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2025



Tommaso Maglione, Alessandra Egidi e Nadia Iollo

e della partecipazione dell'Associazione ad Arkeda, la mostra convegno di architettura, edilizia, *design* e arredo di Napoli.

L'avv. Antonino Coppolino e il dott. Maurizio Mazzoni della Confedilizia di Piacenza hanno raccontato della loro partecipazione alla cabina di regia per il centro storico attraverso l'attivazione dell'*hub* locale nonché delle inter-



Antonino Coppolino, Alessandra Egidi e Maurizio Mazzoni

locuzioni avute con il Comune al fine di ottenere aliquote Imu agevolate per favorire/incentivare la locazione tradizionale (sia quella regolamentata sia quella libera).

L'avv. Annamaria Terenziani e l'arch. Ilaria Gasparini hanno illustrato le strategie operative portate avanti dal 2018 ad oggi dall'Associazione di Reggio Emilia per la lotta al vandalismo grafico: attività formative nelle scuole; attività pratiche e segnali concreti (uscite di gruppo per pulire i muri vandalizzati da scritte); reperimento fondi; *partnership* con aziende specializzate nella pulizia; coinvolgimento di cittadini volontari (associati e no) e coinvolgimento della pubblica amministrazione con anche le Sprointendenze).



Ilaria Gasparini, Alessandra Egidi e Annamaria Terenziani

L'avv. Paolo Scalettaris della Confedilizia di Udine ha segnalato l'importanza di sviluppare sinergie con gli enti locali e con altre realtà operanti sul territorio per poter fornire servizi nuovi agli associati e per porsi come punto di riferimento nei settori di competenza delle Associazioni (protocollo con il Comune per la raccolta dei rifiuti; digitalizzazione gratuita dei cittadini; partecipazione alla commissione della locale Camera di commercio industria, artigianato, agricoltura per la revisione della raccolta degli usi e delle consuetudini vigenti).

Intervento del presidente dell'Uiipi

Sabato mattina è stata proiettata – in apertura dei lavori della seconda giornata della Conferenza organizzativa –



Paolo Scalettaris e Alessandra Egidi

CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2025

L'intervista al dott. Kai Warnecke, nel corso della quale il presidente dell'Uiipi ha tratteggiato gli scenari futuri europei che si aprono per la proprietà immobiliare.



Kai Warnecke



Federico Filippo Oriana

Salva Milano o Salva Italia? Per una normativa urbanistica di sviluppo e rigenerazione territoriale

La seconda sessione della giornata ha visto come protagonista l'avv. Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, che ha fatto il punto sull'attuale normativa urbanistica di sviluppo e rigenerazione territoriale, partendo dalla vicenda di Milano e dalla proposta di legge "Salva Milano" in esame al Parlamento.

Proposta di convenzione di Assindatcolf

Il dott. Andrea Zini e l'avv. Alessandro Lupi di Assindatcolf hanno illustrato una nuova convenzione a favore delle Associazioni territoriali della Confedilizia che vogliono attivare sportelli informativi sul territorio per i datori di lavoro domestico. Vi è stato anche l'intervento della rag. Antonella Aceti della Confedilizia di Treviso, che ha portato la loro esperienza al proposito.



Andrea Zini



Alessandro Lupi, Alessandra Egidi e Antonella Aceti



Giovanni Govi e Alessandro Rizzi

Presentazione del nuovo sito Internet federale dedicato alla locazione

La dott.ssa Alessandra Egidi, il dott. Maurizio Mazzoni, il dott. Antonio Nucera, l'avv. Francesca Pozzi, l'avv. Paolo Scalettaris e il dott. Francesco Veroi hanno presentato il nuovo sito Internet federale (non ancora in linea) dedicato alla locazione abitativa.

Nel nuovo sito sono state inserite molteplici informazioni relative alla locazione ad uso abitativo: si va dalla spiegazione dei vari tipi di contratto che si possono usare alle modalità per determinare il canone, passando dalle informazioni fiscali a quelle relative alla registrazione del contratto.



Francesco Veroi, Paolo Scalettaris, Francesca Pozzi, Antonio Nucera e Maurizio Mazzoni

Decreto "Salva Casa": le nuove linee applicative-interpretative del Ministero

L'avv. Giovanni Govi e il geom. Alessandro Rizzi, entrambi componenti il Coordinamento urbanistico della Confedilizia, hanno fatto il punto sul decreto "Salva Casa" alla luce delle nuove linee applicative-interpretative del Ministero rese pubbliche il 30 gennaio (cfr. Cn feb. 2025).

... DA PAGINA 19
CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2025

Mercato immobiliare: gli scenari futuri



Fabrizio Segalerba

I lavori della Conferenza organizzativa si sono conclusi con la relazione del dott. Fabrizio Segalerba, Segretario nazionale della Fiaip, sul mercato immobiliare (il numero di transazione nell'anno 2024 e l'andamento dei prezzi) e sugli scenari futuri per il comparto.

PREMIATO RENZO GARDELLA

La due giorni a Genova è stata l'occasione per premiare il dott. Renzo Gardella, già tesoriere della Confederazione, per quanto fatto in tutti questi anni.

Il dott. Dario dal Verme, attuale tesoriere, facendosi portavoce di tutta la Confedilizia, gli ha reso omaggio, donandogli una targa con incise le seguenti parole:

Al dott. Renzo Gardella

Per l'impegno, la dedizione e l'illuminata guida come Tesoriere della Confedilizia.

Una figura di riferimento e un esempio di professionalità e passione che continuerà a ispirare tutta l'organizzazione.

Con stima e riconoscenza, la Confedilizia.

Genova, 31 gennaio 2025



Giorgio Spaziani Testa, Alessandra Egidi, Renzo Gardella e Dario dal Verme

Clausola penale e cedolare secca

Con apposito provvedimento (ottenuto dalla Confedilizia di Vicenza), l'Agenzia delle entrate di Vicenza ha annullato in autotutela l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con il quale l'ufficio di Bassano del Grappa aveva ritenuto dovuta dal contribuente l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro (oltre interessi e sanzioni) per la clausola penale presente all'interno di un contratto di locazione per il quale, a causa dell'opzione per la cedolare secca, non era stata versata l'imposta di registro.

La Direzione regionale delle entrate di Vicenza ha annullato l'avviso in questione nella considerazione che l'art. 3, comma 2, d.lgs. n. 23/2011, dispone che "a decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locatate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione", e che, pertanto, per i contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione della cedolare secca, la tassazione della clausola penale è "assorbita" dall'imposta sostitutiva (interpretazione, questa, data anche da alcune Corti di giustizia che hanno affrontato la questione; cfr., da ultimo, Cn dic. 2024).

VUOI RICEVERE QUESTO NOTIZIARIO?

E conoscere tutte le ultime novità sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare?



Iscriviti alla Confedilizia della Tua città!

Info e recapiti su www.confedilizia.it

DECRETO SALVA CASA

Focus sulla normativa
e sulle linee guida
del Ministero



**15 MARZO
ORE 9.30**

Sala Corrado Sforza Fogliani
PalabancaEventi
via Giuseppe Mazzini 14
Piacenza

Saluti

dott. Giuseppe Nenna
presidente Banca di Piacenza
avv. Antonino Coppolino
presidente Confedilizia di Piacenza

Introduzione

avv. Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Relazioni

**I CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO: LE MODIFICHE
DI MAGGIOR RILIEVO AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA**

avv. Giovanni Govi
presidente Centro studi Confedilizia di Bologna

GLI EFFETTI SULLE COMPRUVENDITE IMMOBILIARI

dott.ssa Maria Benedetta Pancera
presidente Collegio notarile di Piacenza

L'INCIDENZA SULLE GARANZIE BANCARIE

rag. Pietro Boselli
vice direttore generale Banca di Piacenza

GLI ASPETTI TECNICI

geom. Alessandro Rizzi
Coordinamento urbanistico Confedilizia

LE APPLICAZIONI IN SEDE LOCALE

geom. Gian Paolo Ultori
presidente Collegio geometri di Piacenza

Info e prenotazioni: 0523.327273 - info@confediliziapiacenza.it





La CONFEDILIZIA è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile **Confedilizia notizie** e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locatizia (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio *Per Te Garanzia Affitto*, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Presso le Associazioni territoriali ogni informazione sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati CONFEDILIZIA-CGIL, CISL, UIL e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

Per informazioni
sulle strutture locali
della Confedilizia
tel. 06.6792532 (r.a.)

**L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva
capacità contributiva di ogni soggetto.**

**Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto,
che possa pretendere l'onestà.**




SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La Corte europea sull'organizzazione dell'orario di lavoro in ambito domestico

Una sentenza della Corte di giustizia europea dello scorso 19 dicembre ha sollevato un'importante questione in merito all'organizzazione dell'orario di lavoro in ambito domestico. Per Assindatcolf, sebbene la Corte abbia affermato il principio secondo cui la famiglia datrice ha l'obbligo di predisporre un sistema che consenta di misurare la durata dell'orario giornaliero dei propri collaboratori domestici, non è necessaria la timbratura di un cartellino, l'introduzione di un *badge*, o di qualsiasi altro strumento tecnologico, poiché nella sentenza non si fa esplicito riferimento alla tipologia di "sistema". Tanto più che le famiglie che operano secondo le regole del Ccnl di settore già misurano l'orario giornaliero dei propri collaboratori: giorni di lavoro, orari, durata della prestazione e luogo di lavoro sono precisamente indicati nella lettera di assunzione. Eventuali variazioni sono, invece, riportate nella busta paga, che ogni mese la famiglia è tenuta a far firmare e a scambiare con il collaboratore. Il cedolino paga redatto correttamente già include tutte le informazioni utili alla "tracciabilità" del rapporto di lavoro, compreso il godimento delle ferie, degli straordinari, le festività, la malattia, nonché la maturazione del trattamento di fine rapporto.

Decreto flussi: per le badanti si va avanti con nuove istanze anche dopo il Click Day

Per l'assistenza familiare a grandi anziani (*over 80*) e disabili certificati è ancora possibile presentare istanza di nullaosta per l'assunzione di lavoratori non comunitari da assumere nel ruolo di badanti. Si potranno presentare domande fino ad esaurimento posti disponibili, non oltre il 31.12.2025.

Come noto, per questa categoria di datori il Governo aveva destinato 10mila nuove unità cosiddette "fuori quota", ad integrazione delle 9.500 quote già previste nella programmazione triennale 2023-2025.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Prorogata la chiusura del bando "Oltre il giardino. Maturare competenze"

Il termine per la presentazione delle candidature per il bando della seconda edizione del corso *executive* "Oltre il giardino. Maturare competenze" (cfr. Cn feb. 2025) è stato prorogato al 28.2.2025 (rispetto all'originario 14.2.2025).

Maggiori informazioni sono disponibili al link:

www.fondazione scuolapatrimonio.it/oltre-il-giardino-corso-executive-bando-di-selezione-2025.

Salva Milano, "necessaria approvazione immediata del ddl, troppi i danni economici e sociali"

"Il disegno di legge S.1309, cd. 'Salva Milano', rappresenta per la politica un'occasione eccezionale per dimostrare di saper essere alta, non in balia di giochi partitici che danneggiano il futuro del Paese. È fondamentale dunque l'approvazione immediata del ddl da parte del Senato, senza necessità di ritorno alla Camera, al fine di mitigare l'emergenza abitativa e dare subito avvio a una seria e strutturata politica di rigenerazione urbana delle principali metropoli italiane. Eventuali precisazioni o miglioramenti attuativi potranno semmai essere introdotti con il nuovo Testo Unico dell'Edilizia sul quale il MIT ha già aperto le consultazioni".

Queste le dichiarazioni di Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, l'associazione nazionale delle società immobiliari, intervenuto in audizione al Senato presso la 8ª Commissione - Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica, in merito al ddl S.1309, assieme ad altre associazioni di categoria e ordini professionali della città di Milano.

Come sostenuto da Oriana, per risolvere la situazione di stallo in corso a Milano – secondo l'Associazione, priva di qualsiasi presupposto giuridico valido – l'unica soluzione è rappresentata dall'adozione di una legge di interpretazione autentica, ovvero una norma chiara e breve che indichi semplicemente che il percorso da tempo seguito dalla legislazione statale, e giunto a compimento con il decreto-legge n. 76 del luglio 2020 emanato dal secondo Governo Conte, supera in materia di demolizione e ricostruzione ogni eventuale sopravvivenza della normativa precedente. Il DL 76/2020 ha infatti disposto che l'unica differenza tra nuova costruzione e ristrutturazione è l'utilizzo, rispettivamente, di terreno verde o già antropizzato. Questo appunto nell'ottica di incentivare la demo-ricostruzione, anziché il nuovo consumo di suolo. Il disegno di legge attualmente in discussione al Senato, aggiunge Oriana, conferma quanto previsto dal decreto-legge Conte "Semplificazioni", e va inteso come norma di riferimento nazionale – e non solo circoscritto al contesto di Milano – per promuovere una normativa urbanistica moderna, efficiente, programmatica e non regolatoria.

L'urgenza di ripristinare la stabilità del quadro normativo, ha concluso Oriana, non è più prorogabile, visti gli effetti deleteri dell'emergenza giudiziaria-urbanistica in atto a Milano. Effetti, questi, prima di tutto economici, con il blocco di circa 5 miliardi di investimenti diretti e circa 38 miliardi di prodotto perduto nei prossimi 5 anni nell'intera filiera industriale che fornisce prodotti e servizi per l'edificio, ma anche sociali, con il pesante aggravamento dell'emergenza abitativa a Milano. Per questo motivo, Oriana ha invitato con forza il Senato ad una rapida approvazione del provvedimento così com'è per non dover ripassare alla Camera e per tornare alla normalità il prima possibile.



Fabrizio Segalerba:
alla Conferenza organizzativa di Confedilizia
delineati gli scenari futuri del mercato immobiliare

“Il mercato immobiliare tiene e fa registrare solo un leggero calo nel 2024. Secondo gli ultimi dati ufficiali, nel 2024 si sono registrate circa 707.000 compravendite residenziali, un leggero calo rispetto alle 710.000 del 2023 (-0,4%). Tuttavia, per il 2025 si prevede una ripresa moderata, con un totale atteso di 732.000 transazioni. Sul fronte dei prezzi, nel 2024 si è registrata una crescita media annua dell'1,5%, mentre per il 2025 si prevede un incremento compreso tra l'1,5% e il 2%, trainato dalla domanda nelle grandi città e dalla limitata offerta”.

A dichiararlo è stato il segretario nazionale della Fiaip, Fabrizio Segalerba, intervenendo alla Conferenza organizzativa della Confedilizia 2025 che si è tenuta a Genova.

Molti i temi affrontati nel corso dell'intervento sugli scenari futuri del mercato immobiliare: dai valori del mercato immobiliare agli affitti brevi. Ma si è parlato anche dell'impatto che le normative *green* potrebbero avere sulle fasce più deboli di chi acquista gli immobili come abitazione.

“Un argomento molto dibattuto – ha detto fra l'altro Segalerba – è quello degli affitti brevi, accusati di spopolare i centri delle città e di contribuire all'aumento dei canoni di locazione. Noi crediamo che un proprietario debba essere libero di locare una casa come meglio crede. Inoltre, la locazione breve permette spesso di mettere sul mercato immobili che altrimenti rimarrebbero chiusi, contribuendo comunque a rendere vivibili i nostri centri storici. Se i proprietari prediligono questa tipologia locativa – ha spiegato – il problema sta a monte: una legislazione sulle locazioni ormai obsoleta e non più adeguata ai tempi attuali. Serve una riforma normativa che consenta di bilanciare le esigenze di locazione stabile e breve, favorendo al contempo un mercato più dinamico e accessibile”.



Attenzione:
procedura semplificata per le ritenute

Dal 6.2.2025, l'Agenzia delle entrate ha varato una nuova procedura semplificata per i datori di lavoro con un massimo di cinque dipendenti (come capita nella stragrande maggioranza dei condomini che hanno uno, al massimo due, dipendenti), facilitando la comunicazione dei dati relativi alle ritenute fiscali sui redditi da lavoro. Questa misura, sancita dall'art. 16 del d.lgs. n. 1 del 2024 e convalidata dal provvedimento n. 25978 del 2025, permette ai sostituti d'imposta di inviare dati aggiuntivi insieme al modello F24, offrendo un'alternativa alla consueta presentazione del modello 770.

La procedura è destinata ai soggetti che effettuano pagamenti che generano redditi da lavoro dipendente o au-

tonomo e che sono obbligati a effettuare trattenute alla fonte. È necessario seguire le modalità di versamento stabilite dall'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997, avvalendosi esclusivamente dei servizi telematici dell'Agenzia delle entrate. Tra le nuove disposizioni, i sostituti d'imposta devono comunicare l'importo delle ritenute e il codice tributo durante i versamenti mensili tramite il modello F24. Devono inoltre indicare eventuali crediti maturati e utilizzati in compensazione, riportando anche ulteriori importi a debito o credito e fornendo il codice Iban per l'addebito del saldo positivo.

I dati aggiuntivi saranno da inserire nel nuovo documento intitolato “PROSPETTO DELLE RITENUTE/TRATTENUTE OPERATE”. Queste comunicazioni sono considerate equivalenti alla presentazione dei dati nel modello 770, mantenendo invariati gli obblighi fiscali e le scadenze per i versamenti. Se le ritenute non vengono versate, la comunicazione dei dati dovrà comunque avvenire entro la scadenza del modello 770. I sostituti d'imposta che non adottano la nuova modalità dovranno continuare a presentare il modello 770 per l'intero anno. Per le ritenute dei mesi di gennaio e febbraio 2025, i dati aggiuntivi potranno essere inviati entro il 30.4.2025, rispettando le normali scadenze per i versamenti tramite F24.

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. In un condominio, una parte di un cortile comune è destinata ad area parcheggio. Alcuni condòmini, però, vi posteggiano più di un'auto, con la conseguenza che altri condòmini non trovano posto. Dato che il regolamento non prevede nulla in merito, si chiede come si possa disciplinare l'uso del parcheggio.

R. L'assemblea può approvare a maggioranza le modalità di uso dell'area di parcheggio (ad esempio uso turnario, a sorteggio e simili) ma limitazioni del diritto o esclusioni dall'uso possono essere approvate solo dalla totalità della compagine condominiale.

D. In uno stabile si è resa necessaria, causa vetustà, la sostituzione di una recinzione condominiale che costituisce la delimitazione su uno dei tre lati di un giardino privato.

Si chiede un parere in merito al riparto della spesa.

R. Dalla sommaria descrizione fornita, sembra evincersi – salvo diversa convenzione – che la recinzione *de qua*, in quanto posta sul confine tra condominio e proprietà esclusiva, sia in comunione tra il primo e la seconda. La spesa dovrebbe conseguentemente ripartirsi al 50% tra condominio e proprietà esclusiva; il 50% della parte condominiale sarebbe poi da suddividersi, per millesimi, tra tutti i condòmini.

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.

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Pignoramento immobiliare e *trust*, la Cassazione: trascrizione necessaria contro il *trustee*

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 34075 del 18 novembre 2024, ha stabilito che il pignoramento immobiliare relativo a beni facenti parte di un *trust* deve essere trascritto contro il *trustee*, non contro il *trust* stesso, pena la nullità della trascrizione.

Il ricorrente contestava l'interpretazione della Convenzione dell'Aja adottata dal giudice di merito, sostenendo che la trascrizione deve riferirsi a soggetti giuridici e non a rapporti privi di soggettività.

La Corte ha ribadito che il *trust*, pur essendo riconosciuto in Italia, resta regolato da una legge straniera scelta dal disponente, senza necessità di adattamenti incompatibili con il sistema italiano.

I *trust* interni, come quello in esame, sono validi nel nostro ordinamento se il loro centro di gravità è in Italia, ma la loro disciplina rimane straniera.

La Corte ha confermato che il pignoramento di beni in *trust* deve avvenire nei confronti del *trustee*, unico soggetto titolare dei diritti sui beni vincolati.

L'art. 12 della Convenzione dell'Aja infatti riconosce al *trustee* la facoltà di pubblicizzare il vincolo di *trust*, senza attribuire soggettività al *trust* stesso.

La Suprema Corte ha inoltre sottolineato che il *trust* non è un patrimonio senza titolare, ma un insieme di beni formalmente intestati al *trustee*, che assume la titolarità giuridica nei rapporti con i terzi. Conseguentemente, la trascrizione nei registri immobiliari deve riferirsi al *trustee*, ex artt. 2659 e 2665 c.c., onde evitare la nullità derivante all'indeterminatezza del soggetto.

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Riparto di giurisdizione

In tema di edilizia economica e popolare, "il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario, anche dopo l'entrata in vigore del codice del processo amministrativo, trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della Pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato".

Così il Tar dell'Abruzzo (Pescara, sez. I), con sentenza n. 55 del 28.1.2025.

La CONFEDILIZIA**è forte di oltre 200 sedi territoriali**Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.6795489UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Edilizia *offsite*: l'Indagine Ue su costruzioni veloci e sostenibili

La Commissione europea ha pubblicato una nota di ricerca (disponibile al link <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/64156>) sui metodi di costruzione industrializzati utilizzati nelle costruzioni *offsite*, un segmento specializzato dell'edilizia industrializzata in cui i componenti vengono prodotti in fabbrica e poi assemblati in cantiere.

Tale studio delinea alcuni vantaggi, tra i quali: i tempi di costruzione ridotti, l'efficienza nell'utilizzo delle risorse e il miglioramento della qualità dei manufatti.

Vengono inoltre affrontate le sfide necessarie per superare le barriere che impediscono una maggiore diffusione di tali costruzioni nel mercato dell'Ue. La Commissione ha avviato un sondaggio, aperto fino al 19 marzo e disponibile al seguente link <https://ec.europa.eu/eusurvey/runner/Offsite-Construction>, al fine di comprendere meglio l'adozione dei metodi di costruzione *offsite* negli Stati membri.

Ue 2025: tra competitività e crisi abitativa, il Piano per l'abitazione slitta al 2026

La Commissione europea ha svelato il programma di lavoro per il 2025, concentrato su competitività, sicurezza e resilienza economica. Tuttavia, tra le novità più rilevanti spicca l'assenza del Piano Ue per l'abitazione accessibile, inizialmente promesso entro i primi 100 giorni del nuovo mandato e ora posticipato al 2026. La decisione mira a permettere una collaborazione più efficace tra la *Housing Task Force* e la Commissione speciale del Parlamento europeo sulla crisi abitativa.

Oltre a questa significativa ridefinizione delle priorità, emergono altre decisioni di rilievo: il *dossier* sull'amianto è stato rinviato in avanti, mentre la direttiva sulla parità di trattamento nei diritti sociali è stata ritirata.

Il programma, che include 51 nuove iniziative e 125 proposte che erano in sospenso, si concentra sulla semplificazione normativa e sul rafforzamento della competitività dell'Ue.

Tra i temi di interesse si segnalano: la valutazione della direttiva sugli ascensori (Q2 2025); il piano d'azione per l'energia accessibile (Q1 2025); la strategia per il mercato unico (Q2 2025); la revisione del regolamento sulla finanza sostenibile (Q4 2025).

Il programma ha suscitato reazioni contrastanti tra i gruppi politici, che si sintetizzano di seguito.

Il partito popolare europeo (Ppe) ha dichiarato di appoggiare le iniziative volte alla riduzione della burocrazia e al supporto alle Pmi. I socialisti e democratici (S&D) hanno sottolineato la necessità di affrontare tematiche su salari equi e politiche per l'accesso alla casa. I conservatori e riformisti, unitamente ai patrioti per l'Europa (ECR e PFE) hanno criticato le regolamentazioni ambientali ritenute troppo rigide. Renew Europa e Verdi hanno chiesto maggiore ambizione su clima e diritti sociali. La Sinistra (The left) ha denunciato la mancata attenzione agli inve-

stimenti nell'edilizia sociale. La ridefinizione delle priorità della Commissione avrà un impatto significativo sulle politiche abitative e sociali in Europa, alimentando il dibattito sul ruolo dell'Ue nella gestione della crisi abitativa, un tema che, come già evidenziato, non rientra tra le sue competenze dirette.

46° Congresso internazionale dell'UIPI – Helsinki, 5-7 giugno 2025

Helsinki ospiterà il 46° Congresso internazionale dell'UIPI, un'opportunità per discutere di "Politiche abitative sostenibili per l'Europa". L'evento, organizzato dalla Federazione immobiliare finlandese (Kiinteistöliitto) e dall'Associazione finlandese dei proprietari di casa (Omatiliitto), si concentrerà sull'analisi delle principali questioni politiche abitative e su come affrontare le diverse esigenze dei cittadini europei, con la partecipazione di esperti e *stakeholder* del settore.

Al link che segue è possibile effettuare la preregistrazione:

https://www.lyyti.fi/reg/46th_International_UIPI_Congress_3470 (la conferma avverrà dopo il versamento della quota di partecipazione).

La registrazione al Congresso dovrà essere completata entro il 7 maggio 2025.

Il programma completo dell'evento è disponibile scansando il QR code qui accanto.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Il miracolo del pane quotidiano

«Dacci oggi il nostro pane quotidiano», tutti i Cristiani hanno imparato queste parole, ma quanti ne conoscono il significato? Si pensa che al tempo di Cristo la prima aspirazione dell'uomo fosse avere il pane sicuro ogni giorno, ed è vero, ma quanti sanno che ancora oggi 750 milioni di uomini, donne, bambini non ne hanno a sufficienza per una vita attiva, come denuncia la FAO. I giovani delle città di oggi vedono venire il pane dal banco del negozio o dal supermercato, ma pochi conoscono l'origine, il lavoro, l'impegno, le conoscenze, i capitali necessari per coltivare i campi o allevare animali per fornire ai consumatori il cibo quotidiano. Senza il pane tutti i valori della giustizia sociale sono privi di significato: «Se desideri la pace coltiva la giustizia ma allo stesso tempo coltiva i campi per produrre più pane altrimenti non ci sarà la pace». Questa fu l'affermazione dell'agronomo Norman Borlaug nell'atto di ritirare il Nobel per la pace nel 1970. E chi era Borlaug, nome sconosciuto per la maggior parte degli italiani? Cosa fece per meritare il premio Nobel? Diede l'inizio alla Rivoluzione verde.» (scrive così Ettore Cantù, presidente onorario della Società agraria di Lombardia, sulla rivista *Nuova Proprietà Fondiaria* n. 1/2 di gennaio/febbraio 2025).



ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Borse di studio anno 2023/2024 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Le borse sono in tutto 120 per un importo complessivo pari a 260.000 euro. Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che – non avendo superato i 40 anni – siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati. Nel merito, sono in concorso: **38 borse di studio da 1.500 euro** cadauna per **diplomati** presso istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2023/2024 (3 delle quali prioritariamente destinate a studenti diversamente abili); **46 borse di studio da 2.000 euro** cadauna per **studenti universitari** che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2023/2024, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti da piano di studi (3 delle quali prioritariamente destinate a studenti diversamente abili); **33 borse di studio da 3.000 euro** cadauna per **neolaureati** che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2024; **3 borse di studio da 4.000 euro** cadauna a **neolaureati** che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali o economiche nell'anno 2024.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 18.4.2025. I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet www.ebinprof.it.



Ente Bilaterale Nazionale Dipendenti da Proprietari di Fabbricati costituito da Confedilizia, Filcams-CGIL, Fisascat-CISL, UILTuCS

BORSE DI STUDIO 2023-2024

Bandi di concorso riservati ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati ed estesi agli stessi lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati di cui artt. 2 dei regolamenti di bando

Diplomati

Concorso per l'assegnazione di **38 borse di studio da 1.500 €** ciascuna a studenti di istituti o scuole superiori (tre delle quali saranno destinate esclusivamente a studenti con disabilità) che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2023-2024.

Studenti universitari

Concorso per l'assegnazione di **46 borse di studio da 2.000 €** ciascuna a studenti universitari (tre delle quali saranno destinate esclusivamente a studenti con disabilità) che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2023-2024, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti dal piano di studio.

Laureati

Concorso per l'assegnazione di **33 borse di studio da 3.000 €** ciascuna a studenti che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2024.

Laureati con tesi in diritto del lavoro, scienze sociali o economiche

Concorso per l'assegnazione di **3 borse di studio da 4.000 €** ciascuna a studenti che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2024 discutendo una tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali o economiche nell'anno 2024.

SCADENZA INVIO DOMANDE: 18/04/2025

I regolamenti dei bandi di concorso, la modulistica necessaria alla presentazione delle domande ed ogni altra informazione inerente ai bandi, si possono trovare sul sito dell'Ente: www.ebinprof.it

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Modifiche ai ricorsi:
circolare esplicativa dell'Inail**

A seguito della modifica apportata dalla legge di bilancio 2025 in materia di ricorsi per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici (cfr. Cn gen. 2025), l'Inail ha emanato la circolare 30.1.2025, n. 5, in cui viene fatto il punto in argomento trattando i seguenti temi: nuovo quadro normativo; competenza alla decisione dei ricorsi; termine e modalità per la presentazione dei ricorsi; modalità di trattazione dei ricorsi; termine per la decisione dei ricorsi; ricorsi giurisdizionali; norme abrogate; istruzioni finali.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Anno 2025: aggiornati i minimi retributivi e i valori convenzionali di vitto e alloggio

Come previsto dagli artt. 35 e 38 del Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, la Commissione nazionale per l'aggiornamento delle retribuzioni ha stabilito i nuovi minimi retributivi annuali per il settore, vigenti per l'anno 2025. Tali valori hanno decorrenza dall'1.1.2025 e vengono determinati in misura dell'80% dell'indice Istat sulla variazione del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai, rilevata dall'Istat al 30 novembre di ogni anno.

Le nuove tabelle sono consultabili ai siti Internet www.assindatcolf.it e www.confedilizia.it.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

**Numero dei cittadini italiani residenti
nella Circoscrizione Estero**

Con decreto del 27.1.2025, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale e con il Ministro della giustizia, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.2024) del numero dei cittadini italiani residenti, nell'ambito della Circoscrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 3.452.108 in Europa, 2.073.614 in America meridionale; 558.467 in America settentrionale e centrale e 328.563 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e territori afferenti alle quattro ripartizioni anzidette, è allegata al decreto di cui trattasi, del quale fa parte integrante.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2025 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy 30.12.2024 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 27.1.2025, n. 21), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2025 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radioriceventi o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili. Il decreto in questione, come quelli degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2025 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.2014.

CONTATTI

facebook @Confedilizia

twitter @Confedilizia_

**CORSO DI FORMAZIONE
PERIODICA OBBLIGATORIA PER
GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
CORSO CONVENZIONATO CONFEDILIZIA**

ai sensi del decreto del Ministero della Giustizia
n. 140 del 13/08/2014



**16 - 18 MAGGIO 2025
Asiago (VI)**

Formatori:

avv. Francesca Manera - Responsabile CORAM Vicenza
avv. Moreno Mantovani - Presidente Confedilizia Padova
avv. Vincenzo Nasini - Presidente Confedilizia Genova
avv. Paolo Scalettaris - Presidente Confedilizia Udine
avv. Annamaria Terenziani - Presidente Confedilizia Reggio Emilia

Responsabile scientifico del corso:

avv. Francesca Pozzi - Presidente Confedilizia Vicenza

Iscrizioni entro il 10 marzo 2025

Per iscriversi ed avere informazioni sui costi del corso, comprensivi di pernottamento e cena presso la struttura, due pranzi al sacco, ingresso al museo e viste guidate/coste eventuale accompagnatore, contattare la Confedilizia di Vicenza.

tel. 0444/547188

mail segreteria@confediliziavicenza.it

16 maggio 2025

arrivo in mattinata ad Asiago presso l'Hotel Paradiso
ore 14,30-19 corso presso la struttura
cena
ore 21-22,30 simulazione di un'assemblea condominiale

17 maggio 2025

ore 8,30-12,30 corso presso la struttura
pranzo
escursione e visita a Forte Corbin e gallerie del Cengio
cena
ore 21-22,30 risoluzione di casi teorico-pratici

18 maggio 2025

ore 8,30-12 corso presso la struttura
esame finale
pranzo
visita al Museo della Grande Guerra



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

16 Aprile 2025 - Mercoledì

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 marzo 2025.

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 marzo 2025 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2025 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 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 – APRILE 2025

10 Aprile 2025 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 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



Risotto con salame giovane

Ingredienti per 10 persone

1 Kg. riso Vialone nano, 800 gr. radicchio rosso, brodo vegetale, olio e burro, Vino Bonarda secca p.na q.b., 4 etti grana padano, 2 etti parmigiano, scalogno, 20 fette spesse di salame giovane a dadini, alloro, peperoncino, 1 bicchierino di Martini Dry, carote, sedano e cipolla.

Per i cestini di formaggio

400 gr. di grana grattugiato.

Procedimento

Soffriggere cipolla, carota e sedano col burro, unire il salame a dadini, bagnare col Martini; cuocere per pochi minuti e poi tenere in disparte. Tagliare a listarelle il radicchio; fare un soffritto con scalogno, burro e alloro. Spruzzare un poco di Martini, far evaporare. Togliere l'alloro ed aggiungere il peperoncino sbriciolato. Mettere il riso e farlo tostare. Aggiungere il vino, farlo evaporare e continuare la cottura col brodo vegetale.

A pochi minuti dalla fine della cottura, aggiungere i dadini di salame. Spegnerne il fuoco e mantecare con il grana ed il burro.

Servire nei cestini.

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri
Corso Trieste, 10
00198 Roma

Tel. 06.44251191
E-mail: caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof
Corso Trieste, 10
00198 Roma

Tel. 06.44259166
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44249541

Fax 06.44249583
E-mail: fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358034 - 06.85358048
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma

Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: info@ebincolf.it

Norme & Tributi Giustizia e sentenze

Condominio, il no nel regolamento alla «casa di alloggio» include il B&B

Immobili

Secondo la Cassazione le due attività di ospitalità sono «sovrapponibili»

C'è un altro orientamento che fa rientrare nell'uso abitativo gli «affittacamere»

Antonio Nucera

No al bed and breakfast (B&B) in condominio se il regolamento di origine contrattuale contiene una clausola che vieta di destinare gli appartamenti e altri locali interni a «casa di alloggio». La Cassazione, con l'ordinanza 2770 del 4 febbraio scorso, ha infatti condiviso l'interpretazione emersa nei precedenti gradi di giudizio in cui era stato ritenuto che questo divieto includesse anche l'attività di bed and breakfast. In pratica, l'attività di B&B è stata considerata «sovrapponibile» a quella di «casa di alloggio».

Sul punto, però, la giurisprudenza non è univoca. Altre pronunce della Cassazione hanno affermato la possibilità di svolgere attività di B&B nonostante il divieto, contenuto nel regolamento condominiale, di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di abitazione.

I precedenti

Si tratta di un tema già trattato dai giudici, perché lo svolgimento delle attività di affittacamere, B&B e locazioni brevi all'interno dei condomini

viene in considerazione in relazione ai limiti e ai divieti che l'autonomia privata può fissare alle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive. Occorre anzitutto evidenziare come solo un regolamento contrattuale (cioè un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto) possa contenere limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni e sulle proprietà individuali (si veda, fra le altre, Cassazione 1195/1987).

La Cassazione – già quasi dieci anni fa (sentenza 109/2016) – fu chiamata a esprimersi sul divieto contenuto, sempre in un regolamento contrattuale, di «concedere in affitto camere vuote o ammobiliate». E affermò che «ontologicamente» l'attività di affittacamere «è del tutto sovrapponibile – in contrapposto all'uso abitativo – a quella alberghiera e, pure, a quella di bed and breakfast».

Un'osservazione, quest'ultima, in linea con precedenti pronunce in argomento (Cassazione 704/2015 e 26087/2010).

L'orientamento contrario

Queste conclusioni sono in contrapposizione rispetto a un altro orientamento giurisprudenziale secondo cui l'esercizio dell'attività di affittacamere, così come quella di bed and breakfast, «non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta», con la conseguenza che, anche in presenza di un regolamento contrattuale che vieti di destinare gli appartamenti «a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato», l'attività in questione è da ritenersi

comunque consentita, essendo, inoltre, «inammissibile un'interpretazione estensiva della suddetta norma regolamentare che riservi ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel condominio» (Cassazione 24707/2014).

In quest'ultima direzione va, peraltro, anche un'altra pronuncia della Cassazione che si occupa in particolare delle locazioni brevi (22711/2017); in questa pronuncia i giudici affermano che se il regolamento condominiale vieta «di destinare i locali a uso diverso da privata civile abitazione» e, pertanto, «di darli in affitto o subaffitto sotto forma di pensione o di albergo», ciò non incide sulla possibilità di locare per brevi periodi o in modo saltuario, non rientrando tale tipo di locazione nel divieto in questione.

Regole chiare

Emerge, quindi, che la giurisprudenza offre interpretazioni differenti in ordine a ciò che si può far rientrare nel concetto di destinazione a

uso abitativo di un immobile e, di conseguenza, in relazione all'applicabilità di eventuali clausole presenti nel regolamento che dispongano divieti o limiti all'esercizio delle attività di B&B o affittacamere.

Per superare i dissidi, se possibile (ad esempio nei piccoli condomini non ancora interessati da queste attività), è opportuno che tutta la compagine condominiale approvi limitazioni e divieti, in punto, chiari e netti. Per renderli opponibili ai terzi (cioè ai successivi acquirenti delle unità immobiliari presenti nel fabbricato condominiale), si deve poi procedere alla trascrizione: ciò richiederà la predisposizione in forma pubblica o di scrittura privata autenticata dell'atto (il quale – seguendo una certapassi notarile – si potrà identificare nel regolamento, così come integrato, ma anche in un regolamento formato ex novo con inclusa la clausola di interesse, purché in entrambi i casi emergano in modo chiaro, nella nota di trascrizione, le limitazioni che incidono sui diritti dei condòmini).

Sul punto la giurisprudenza ha infatti chiarito che «le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle unità singole di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale, e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità ultra partes, alla trascrizione in base all'articolo 2643 Codice civile, n. 4, e articolo 2659 Codice civile, primo comma, n. 2» (Cassazione 24526/2022).

PAROLA CHIAVE

#Regolamento contrattuale

Il regolamento condominiale è «contrattuale» quando è formato con il consenso unanime dei condòmini, o dal costruttore e accettato dai condòmini con l'acquisto. In alternativa, il regolamento può essere «assembleare», adottato a maggioranza in assemblea.

Ultimissime di giurisprudenza

Amministratore e atti conservativi

“La firma dell'amministratore condominiale per il conferimento del precetto ad un difensore non concretizza un atto eccedente l'ordinaria amministrazione, trattandosi di atto conservativo, ossia volto alla riscossione di crediti già accertati in favore del condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1050 del 16.1.2025

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio

“In tema di condominio negli edifici, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale (...), il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata, in quanto di per sé meritevole di salvaguardia, dalle norme che ne vietano l'alterazione”.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 292 del 15.1.2025

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

67

a cura di Flavio Saltarelli

Sopraelevazione e normativa antisismica - Deroga alle spese di portineria - Asilo in condominio con divieto regolamentare - Giocare a calcio nell'area verde comune - Realizzazione campo da tennis - Aumento volumetria e criteri sopraelevazione

È sempre vietata la sopraelevazione qualora vengano violate le norme antisismiche?

Sussiste il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio allorché le strutture dell'immobile non rispettano le leggi antisismiche che prescrivono particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici. La loro inosservanza determina, infatti, una presunzione di pericolosità.

Si possono escludere alcuni condòmini dalle spese di portineria?

È possibile derogare legittimamente al criterio di ripartizione tra tutti i condòmini delle spese di portineria solo se l'assemblea approva all'unanimità tale decisione atteso che essa costituisce una chiara deroga al principio generale che vuole la partecipazione alle spese in proporzione al valore della proprietà di ciascuno degli appartenenti al condominio, mentre l'esclusione di alcuni comporta inevitabilmente un maggiore aggravio di spesa per la restante compagine (in questo senso anche Tribunale Roma, sez. V, 26/07/2023, n. 11746).

È lecito aprire un asilo in presenza di regolamento condominiale che vieta genericamente di adibire i locali a fini diversi dagli abitativi?

Per la previsione regolamentare che vieta tutte le attività diverse dall'uso abitativo non pare necessaria l'elencazione analitica delle stesse; infatti, è del tutto evidente l'intento di prevedere una destinazione esclusivamente abitativa delle unità col-

locate all'interno dell'edificio condominiale (cfr. in punto Tribunale Bergamo, sez. IV, 20/06/2023, n. 1326).

I bambini del condominio possono giocare a calcio in una piccola parte dell'area verde comune?

L'utilizzazione per il gioco dei bambini di una parte assai limitata dell'area verde comune non contrasta con la destinazione prevista per quella stessa area, ma ne costituisce unicamente un più intenso godimento per soddisfare esigenze che pure appaiono insopprimibili e, comunque, senz'altro meritevoli di tutela.

Ci si può opporre alla realizzazione di un costoso campo da tennis in un'area condominiale inutilizzata?

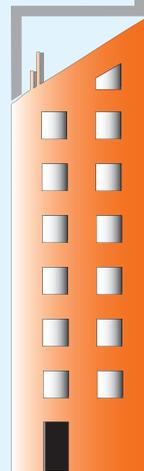
Si ritiene che la realizzazione di un campo da tennis di pregio su un'area comune non usata possa essere considerata un'innovazione gravosa e voluttuaria. In materia l'art. 1121 del Codice civile statuisce che, qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Tali soggetti, ma pure i loro eredi e aventi causa, possono, tuttavia, in qualunque momento successivo decidere di utilizzare l'opera nel frattempo realizzata, contribuendo a posteriori alle spese di esecuzione e di manutenzione.

Se, invece, l'opera non è suscettibile di utilizzazione separata, l'innovazione risulta irrimediabilmente vietata, a meno che i condòmini interessati intendano sopportare integralmente la spesa.

Da ultimo, si specifica che il carattere voluttuario o gravoso dell'innovazione va accertato con riferimento alle condizioni e all'importanza dello stabile e non in relazione alle condizioni economiche dei singoli condòmini (cfr. in punto anche Trib. Milano, sent. 4.5.1989).

La normativa ed i criteri sul diritto di sopraelevare si applicano ad ogni aumento di volumetria di appartamento?

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno chiarito l'inapplicabilità della normativa codicistica di cui all'art. 1127 c.c. (che stabilisce il diritto di sopraelevare, i limiti a tale diritto e l'indennità da corrisponderci agli altri condòmini) nell'ipotesi di pura e semplice ristrutturazione interna tale da non comportare alcuna alterazione nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati; hanno invece riconosciuto la piena applicabilità della stessa norma “in ogni ipotesi d'incremento della superficie e volumetria”, indipendentemente dal fatto che ciò dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (cfr. sentenza n. 16794 del 30.7.2007).



TUTTOCONDOMINIO

**Obbligo di fornire i dati dei condòmini morosi,
recente pronuncia della Cassazione**

L'art. 63 disp. att. cod. civ. impone all'amministratore di fornire ai creditori insoddisfatti che lo interpellino – quindi a soggetti estranei alla compagine condominiale – i dati dei condòmini morosi. “Tale obbligo esula dagli obblighi interni al rapporto di mandato corrente tra amministratore e condòmini, visto che l'amministratore è tenuto a fornire a un soggetto estraneo i nomi dei suoi stessi mandanti; esso è espressione di un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non costituisce affatto adempimento o incombenza finalizzata all'attuazione del programma obbligatorio corrente con il condominio, alla stregua del contratto di amministrazione”. Ne deriva che “legittimato passivo nell'azione di condanna alla comunicazione dei dati dei morosi è l'amministratore in proprio e non il condominio in persona dell'amministratore”.

È quanto ha statuito la Cassazione, con sentenza n. 1002 del 15.1.2025, così intervenendo su un aspetto di particolare rilievo per le dinamiche condominiali.

Ricordiamo che il citato art. 63, così come riscritto dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220 del 2012), prevede, per quanto qua di interesse, al primo comma, che l'amministratore sia “tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi” e, al secondo comma, che i creditori non possano “agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini”.

La previgente formulazione della norma non conteneva, invece, alcuna previsione circa l'obbligo da parte dell'amministratore di comunicare i dati dei morosi né si occupava di disciplinare le modalità con cui i creditori dovessero agire per recuperare quanto di loro spettanza. Sono pertanto sorti dubbi sulla pratica attuazione di queste disposizioni. Sull'obbligo di preventiva escussione dei condòmini morosi, la giurisprudenza aveva già avuto modo di precisare che la norma in questione configura “in capo ai condòmini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, ed in favore del terzo che sia rimasto creditore (per non avergli l'amministratore versato l'importo necessario a soddisfarne le pretese), un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal *beneficium excussionis*, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto unicamente le somme dovute dai morosi” (Cass. ord. n. 5043 del 17.2.2023, cfr. *Cn apr.* 2023). Ora i giudici portano chiarezza anche sul dovere di comunicazione dei dati di costoro; dovere che non costituisce “incombenza finalizzata all'attuazione del programma obbligatorio corrente con il condominio”, sicché dell'omessa o intempestiva esecuzione di detto adempimento non potrà che essere chiamato a rispondere l'amministratore in proprio.

**Ultimissime
di giurisprudenza**

*Presunzione di comunione
dell'alloggio del portiere*

“Per stabilire se sia comune un locale tra quelli indicati dall'art. 1117, primo comma, n. 2., cod. civ. – in quanto suscettibili di utilizzazioni diverse e anche autonome –, occorre accertare se, prima della costituzione del condominio come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata, espressamente o di fatto, una destinazione del bene al servizio comune ovvero se questa gli sia stata sottratta. In particolare, la destinazione dell'alloggio del portiere deve essere verificata ponendo attenzione non soltanto alla destinazione risultante *per tabulas* – ossia dichiarata nei rogiti di acquisto – ma anche di quella impressa all'immobile in via di fatto al momento della formazione del condominio stesso”.

Così la Cassazione,
con ordinanza n. 31110
del 4.12.2024

Divieto di delega in assemblea

Un quesito ricorrente in ambito condominiale riguarda la possibilità di vietare ad un condomino di farsi rappresentare in assemblea.

Per rispondere, occorre premettere che la materia è regolata dal novellato art. 67 disp. att. cod. civ. – norma definita inderogabile dal successivo art. 72 – il quale in particolare, al primo comma, dispone espressamente che “ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante”, precisando, altresì, che, “se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”. Discende da quanto precede, allora, che non si può vietare ad un condomino di delegare qualcun altro a partecipare, in sua vece, all'assemblea. E ciò quand'anche il divieto in questione sia contenuto in un regolamento di origine contrattuale. Va, tuttavia, evidenziato come secondo la giurisprudenza formatasi in relazione al previgente testo del citato art. 67, un regolamento di condominio (anche assembleare) ben possa limitare il numero delle deleghe di cui può essere portatore, in assemblea, un singolo condomino (Cass. sent. n. 853 del 28.3.1973 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5315 del 29.5.1998). E siccome si tratta di una conclusione che – per il suo carattere generale – può ritenersi valida anche dopo la riforma, conseguenza di tutto questo è che il diritto di farsi rappresentare in assemblea se non può essere escluso può ritenersi comunque oggetto di regolamentazione. Naturalmente, ove i condòmini siano più di venti e il regolamento preveda un limite più alto rispetto a quello previsto dalla legge (non limitandosi, quindi, a disciplinare la materia entro i confini individuati dal legislatore, ma superando tali confini), si applicherà la regola secondo cui – come abbiamo visto – “il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”.

TUTTOCONDOMINIO

Gli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale

Gli atti di volontaria giurisdizione hanno, in ambito condominiale, un indubbio rilievo. È bene quindi aver presente quali siano e quale procedura occorra seguire per richiedere la loro adozione ed, eventualmente, per impugnarli.

In proposito occorre anzitutto precisare che gli atti di volontaria giurisdizione sono quegli atti diretti a supplire o integrare, con l'intervento attivo dell'autorità giudiziaria, la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi.

Ciò posto, in ambito condominiale gli atti in argomento possono identificarsi nei provvedimenti di nomina e revoca giudiziale dell'amministratore, nonché, in linea più generale, in tutti quegli atti adottati dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 cod. civ.; norma, quest'ultima, dettata in tema di comunione ma applicabile anche alla materia condominiale in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ., e che stabilisce, in particolare, che "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria", che "provvede in camera di consiglio".

In questa prospettiva è stato, pertanto, ritenuto legittimo, in caso di inerzia dell'assemblea, ricorrere al giudice, in sede di volontaria giurisdizione, per la mancata esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato ovvero per la mancata approvazione dei bilanci o, ancora, per la mancata formazione o revisione del regolamento di

condominio (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 1107).

Quanto alla procedura da seguire per richiedere l'adozione di tali atti ed, eventualmente, per impugnarli, occorre in proposito fare riferimento alla normativa prevista per i procedimenti camerati di cui agli artt. 737 e seguenti cod. proc. civ. L'istanza andrà quindi presentata con ricorso al Tribunale e il provvedimento avrà la forma del decreto motivato. Contro la decisione del Tribunale si potrà, poi, proporre reclamo — entro "dieci giorni dalla comunicazione del decreto, se è dato in confronto di una sola parte, o dalla notificazione se è dato in confronto di più parti" — alla Corte d'appello, che si pronuncerà anch'essa in camera di consiglio.

Si tratta di una procedura, peraltro, che sostanzialmente coincide con quella prevista dall'art. 64 disp. att. cod. civ., che disciplina la revoca giudiziale dell'amministratore nei casi di cui all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., e all'art. 1131, quarto comma, cod. civ. La disposizione di attuazione prevede

infatti, al primo comma, che sulla revoca dell'amministratore, nei casi suddetti, il Tribunale provveda "in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente"; al secondo comma, che contro il provvedimento del Tribunale possa "essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione".

Per completezza, si evidenzia che il testo dell'art. 64, così come sopra riportato, è differente rispetto a quello vigente prima che intervenisse la legge di riforma del condominio: il Tribunale, adesso, deve sentire, come in passato, l'amministratore interessato alla revoca, ma "in contraddittorio con il ricorrente"; inoltre, il reclamo alla Corte d'appello di cui al secondo comma deve essere proposto entro dieci giorni anche dalla "comunicazione" (non prevista nel testo previgente) del provvedimento del Tribunale oltre che dalla sua notificazione (e quindi, all'evidenza, da quella delle due che prima intervenga: cfr. C. Sforza Fogliani, *Co-*

dice commentato del condominio articolo per articolo, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 244).

Concludiamo precisando, con riguardo al tema più generale degli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale, che, data la particolare natura di questi atti (suscettibili in ogni tempo di modifica o revoca e per questo "non idonei ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto e, quindi, a costituire giudicato"), essi non sono impugnabili con ricorso per cassazione (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 24140 del 29.12.2004 e più recentemente, nello stesso senso, Cass. ord. 11871 del 6.5.2021).

Si tenga presente, infine, che il d.lgs. n. 116 del 15.7.2017 — emanato in attuazione della legge n. 57 del 28.4.2016 — ha previsto, per quanto di interesse — a partire dal 31.10.2025 — l'attribuzione al giudice di pace dei ricorsi *ex artt.* 1105 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ.

Occorre considerare, quindi, che, alla suddetta data, il quadro appena esaminato muterà in modo significativo.

Termini per la comunicazione dell'avviso di convocazione

Ai sensi dell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. l'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere comunicato "almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione".

Sul fatto se i "cinque giorni" in questione debbano intendersi liberi o meno (se cioè dal calcolo vadano o no espunti il giorno della convocazione e quello della ricezione dell'avviso) si discute da tempo. In proposito, si segnala — a livello di giurisprudenza di legittimità — una recente pronuncia della Cassazione, la n. 18635 del 30.6.2021 (ma nello stesso senso si vada anche Cass. sent. n. 955 del 27.3.1969), in cui si afferma che il giorno di ricezione dell'avviso, ai fini del computo del termine di cui trattasi, deve essere calcolato e che, pertanto, si tratta di giorni "non liberi".

Tra gli studiosi, al contrario, è stato sostenuto che si tratta di "giorni liberi" (cfr., fra gli altri, F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, Ed.: *Il Sole 24Ore*, 216, 2004).

Essendo, comunque, la situazione ancora dibattuta, si consiglia — onde evitare contenziosi dall'esito incerto — di considerare, nel convocare l'assemblea, senz'altro "liberi" i cinque giorni in parola.

Nuove Linee guida per sostenere le imprese nell'accesso alle misure di rimborso dei finanziamenti



L'Abi, unitamente a Agci, Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcooperative, Confedilizia, Confesercenti, Confetra, Confimi Industria, Confindustria, Copagri, Legacoop, hanno definito nuove Linee guida per supportare le aziende in difficoltà finanziaria nell'accesso alle misure di facilitazione per il rimborso dei prestiti bancari. Tra le soluzioni proposte, la sospensione del pagamento delle rate e l'allungamento delle garanzie fornite da Fondi pubblici come il Fondo di garanzia per le Pmi, Ismea e Sace.

Le Linee guida, elaborate nell'ambito del Tavolo di condivisione inter-associativo (Tavolo Ciri), offrono alle imprese indicazioni chiare sulle procedure da seguire, sottolineando l'importanza di un dialogo costante con le banche per affrontare tempestivamente eventuali difficoltà.

Le organizzazioni firmatarie delle Linee guida chiedono inoltre alle istituzioni nazionali ed europee una revisione delle attuali disposizioni di vigilanza, che limitano la possibilità per le banche di concedere misure di sostegno alle aziende in crisi temporanea.



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

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. 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 agosto 2023 - agosto 2024	2023	- agosto 2024	2024	0,8 %	0,600%
Variazione settembre 2023 - settembre 2024	2023	- settembre 2024	2024	0,6 %	0,450%
Variazione ottobre 2023 - ottobre 2024	2023	- ottobre 2024	2024	0,8 %	0,600%
Variazione novembre 2023 - novembre 2024	2023	- novembre 2024	2024	1,2 %	0,900%
Variazione dicembre 2023 - dicembre 2024	2023	- dicembre 2024	2024	1,1 %	0,825%
Variazione gennaio 2024 - gennaio 2025	2024	- gennaio 2025	2025	1,3 %	0,975%

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 agosto 2023 - agosto 2024	2023	- agosto 2024	2024	1,2%
Variazione settembre 2023 - settembre 2024	2023	- settembre 2024	2024	0,7%
Variazione ottobre 2023 - ottobre 2024	2023	- ottobre 2024	2024	1,0%
Variazione novembre 2023 - novembre 2024	2023	- novembre 2024	2024	1,5%
Variazione dicembre 2023 - dicembre 2024	2023	- dicembre 2024	2024	1,4%
Variazione gennaio 2024 - gennaio 2025	2024	- gennaio 2025	2025	1,7%

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 3**

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 25 febbraio 2025

Il numero di febbraio 2025 è stato postalizzato il 18.2.2025