

EDITORIALE

- Cedolari vecchie e nuove 2
- Confedilizia in audizione alla Camera sull'edilizia residenziale pubblica 4
- Confedilizia in Tv 5
- Patrimoni degli italiani: gli immobili contano meno 6-7
- RASSEGNA STAMPA 9
- CASA e FISCO 14-15-16
- LETTO PER VOI 16
- Giurisprudenza sugli immobili 17
- SISTEMA CONFEDILIZIA 18-22
- Dalle Associazioni territoriali 23
- Casi clinici di locazione 24
- Risarcimento del locatore in caso di risoluzione anticipata del contratto 25
- Elezione del "domicilio digitale" 27
- Codice fiscale sprint per i neonati 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Comunione e condominio - Gli effetti della disposizione transitoria di cui all'art. 155 - Casi clinici di condominio - I millesimi - Sistemazione di piante sul pianerottolo comune - Ultimissime di giurisprudenza - Glossario del condominio



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
Salvini al convegno
Confedilizia a Piacenza
«Regioni e Comuni
facciano la loro parte»*

EDITORIALE

Cedolari vecchie e nuove

Errare humanum est, perseverare autem diabolicum.

Si potrebbe commentare con questo brocardo latino la risposta fornita dalla Direzione regionale della Toscana dell'Agenzia delle entrate a un quesito riguardante la cedolare secca per le locazioni abitative.

Il tema è quello, annoso, dell'applicabilità di tale regime tributario nel caso in cui il conduttore non sia una persona fisica. "In senso positivo – ha detto la Corte di Cassazione nella sentenza n. 12395 del 2024 (cfr. *Cn* genn. '25, pag. 8) – "depone 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".

La pronuncia della Suprema Corte sembrava aver messo un punto fermo su una vicenda che dal 2011 ha impegnato sin troppo – vista la chiarezza della norma, sin da subito interpretata dalla Confedilizia in senso conforme ai giudici di legittimità – contribuenti, uffici finanziari e Commissioni tributarie.

Senonché, recentemente, rispondendo a un interpello sul punto, l'Agenzia delle entrate della Toscana ha confermato l'interpretazione che, prima di giungere all'attenzione della Suprema Corte, era stata ripetutamente bocciata dai giudici di merito. Il motivo? È presto detto: "La sentenza della Cassazione – hanno scritto – è al momento isolata e non può essere considerata, quindi, espressione di un orientamento consolidato".

Viene voglia di riportare un altro passo della sentenza del 2024, quello in cui la Corte ricorda un concetto che dovrebbe essere ovvio, ma che a volte le Entrate sembrano ignorare: "Solo per completezza deve sottolinearsi – scrive la Cassazione – che l'Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte: di fronte alle norme tributarie, essa ed il contribuente si trovano su un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in circolari o risoluzioni, non costituisce mai fonte di diritto (Cass. n. 3598/2022; n. 14619/2000; Cass., Sez. U, n. 23031/2007). Conseguentemente, la Circolare dell'1/6/2011 n. 26/E, in quanto non manifesta attività normativa, essendo atto interno della stessa Amministrazione, è destinata ad esercitare una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti ed è, altresì, inidonea ad incidere sugli elementi costitutivi del rapporto tributario".

Tant'è, occorre lottare ancora. E la Confedilizia continuerà a farlo, intervenendo pubblicamente sul tema, oltre che direttamente nei confronti dell'Agenzia delle entrate.

Nel frattempo, mentre siamo giunti nell'annualità che prevede – previo esercizio dell'opzione – l'applicazione della cedolare secca per il secondo sessennio relativamente ai contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019, rimane aperta la questione del ripristino di questa misura, previsto dalla riforma fiscale approvata nel 2023 ma non ancora attuato. Anche in questo caso, non molleremo la presa.

Giorgio Spaziani Testa

Il presidente Spaziani Testa
ospite da Vespa a Porta a Porta

Il 27 febbraio il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha partecipato in studio alla trasmissione *Porta a Porta*, nell'ambito di una puntata dedicata alla casa.

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



Parliamo di...

Locazioni commerciali
e possibili deroghe

Con l'avv. Domenico Capra

Lunedì 7 aprile 2025
dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook YouTube

www.confedilizia.it



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



Lunedì 7 aprile si svolgerà il consueto appuntamento con "Parliamo di...", il ciclo di seminari sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, organizzato dalla Confedilizia.

L'argomento trattato sarà "Locazioni commerciali e possibili deroghe" e, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, intervorrà l'avv. Domenico Capra.

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.

«Salva Casa, Regioni e Comuni facciamo la loro parte»

Intervento del ministro Salvini al convegno Confedilizia di Piacenza

Lamentato il ritardo della pubblica amministrazione nella "messa a terra" del provvedimento



Giovanni Govi, Alessandro Rizzi, Giorgio Spaziani Testa, Maria Benedetta Pancera, Gian Paolo Ultori, Pietro Boselli

«Ora la sfida per il decreto Salva Casa è la messa a terra del provvedimento». Lo ha detto il vicepresidente del Consiglio e ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti **Matteo Salvini** intervenuto (in video collegamento) al convegno che si è tenuto a Piacenza, al PalabancaEventi, e che ha fatto il punto sulla normativa e sulle linee guida del ministero. Un focus organizzato da Confedilizia (nazionale e locale) in collaborazione con la Banca di Piacenza. «Se il primo trimestre del 2024 si è concluso per le vendite immobiliari con un segno meno – ha esordito il ministro – e l'ultimo trimestre dell'anno si è chiuso con un +7% di compravendite immobiliari rispetto all'anno precedente, voglio che ci prendiamo una piccola parte di questo merito».



Il vicepresidente del Consiglio Matteo Salvini è intervenuto in video collegamento al convegno di Piacenza sul Salva Casa

«Si tratta – ha proseguito – di ridare segnali di semplificazione e di sburocratizzazione, non di fare un condono, e di restituire il diritto alla proprietà». Quanti degli ottomila Comuni italiani stanno effettivamente accelerando, semplificando, venendo incontro alle esigenze sia dei professionisti, sia dei cittadini?, si è domandato il vicepresidente del Consiglio, osservando che se la norma semplifica sulla carta ma non è messa a terra, non entra negli uffici tecnici comunali perché nessuno vuole prendersi la responsabilità, alcuni per ideologia, manca il passaggio finale. «Mi dispiacerebbe – ha concluso il ministro Salvini – che la pubblica amministrazione, per inerzia o per mancanza di volontà, togliesse mesi all'applicazione di una norma che abbiamo costruito insieme come passaggio virtuoso per rimettere in circolo tanti immobili ora fuori dal mercato».

Un percorso, è stato ricordato dallo stesso ministro e dal presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**, annunciato nel settembre del 2023 proprio a Piacenza al Coordinamento legali di Confedilizia.

Dopo i saluti del presidente del popolare Istituto di credito **Giuseppe Nenna** («il nostro presidente Corrado Sforza Fogliani sarebbe contento di vederci riuniti in questa sala a lui dedicata a dibattere di un tema di grande attualità con relatori di alto livello») e del presidente di Confedilizia Piacenza **Antonino Coppolino** («in questo convegno parliamo di un provvedimento importante e serio in materia di edilizia che offre soluzioni ragionevoli a problemi reali; cerchiamo di applicare il più possibile le linee guida del ministero affinché si trasformino in fonte del diritto»), ha introdotto i lavori il presidente Spaziani Testa («il Salva Casa affronta una materia che si intreccia con le competenze delle Regioni e dei Comuni: un fattore che diventa un problema a monte rispetto all'efficacia che potrà avere»).

Giovanni Govi, presidente Centro studi Confedilizia di Bologna, ha quindi trattato dei contenuti del provvedimento, evidenziando le modifiche di maggior rilievo al testo unico dell'edilizia, rimarcando l'importanza del raccordo tra normativa nazionale e regionale e inquadrando il provvedimento come un percorso di semplificazione per agevolare la soluzione di piccole irregolarità che bloccano le compravendite.

Maria Benedetta Pancera, presidente Collegio notarile di Piacenza, ha invece parlato degli effetti sulle compravendite immobiliari del Salva Casa, osservando come il decreto di per sé non tocchi le problematiche degli abusi primari, che più coinvolgono l'attività dei notai, bensì si ponga l'obiettivo di dare certezze al mercato immobiliare («ma per vederne gli effetti ci vorrà tempo»).

Pietro Boselli, vicedirettore generale della Banca di Piacenza, ha dal canto suo trattato dell'incidenza sulle garanzie bancarie del decreto, indicando quattro tipi di benefici: la riduzione del rischio legale, la valorizzazione degli immobili (regolarizzati valgono di più e rappresentano per le banche una garanzia più solida), maggiore liquidabilità nelle procedure esecutive e aumento delle transazioni immobiliari («le misure contenute nel Salva Casa stimolano il mercato immobiliare e finanziario; la sfida sarà quella di evitare un eccessivo aumento del prezzo degli immobili»).

Alessandro Rizzi, del Coordinamento urbanistico Confedilizia, ha esaminato gli aspetti tecnici del decreto lamentando il ritardo della Regione Emilia Romagna nella "messa a terra" evocata dal ministro Salvini («attendevo il Salva Casa, perché c'è tanto bisogno di semplificazione in un settore costellato di cavilli burocratici»).

Gian Paolo Ultori, presidente Collegio geometri di Piacenza, ha infine trattato delle applicazioni in sede locale, segnalando in generale una difficoltà dei tecnici ad operare in una realtà dove le indicazioni e le interpretazioni delle norme sono diverse in base al capoluogo o al singolo Comune con cui si ha a che fare.

Emanuele Galba

Interrogazione sulla certificazione ambientale delle stufe ad accumulo

Il senatore Spagnoli (per le Autonomie) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'ambiente sulla certificazione ambientale dei generatori di calore, con particolare riferimento alle stufe ad accumulo.

Attualmente, il Regolamento del decreto ministeriale 7 novembre 2017, n. 186, stabilisce criteri di certificazione basati su una classificazione a "stelle", penalizzando le stufe ad accumulo rispetto ad altre tipologie di generatori. Questo perché i metodi di misurazione delle emissioni non tengono conto del loro specifico funzionamento, che prevede una combustione rapida e un rilascio di calore graduale per oltre 20 ore.

Con l'interrogazione si evidenzia che in Italia non esistono enti qualificati per certificare tali apparecchi secondo la norma UNI EN 15250 e che i criteri attuali potrebbero risultare iniqui. Inoltre si chiede al Governo di chiarire le basi normative di questa classificazione e di valutare eventuali correttivi per garantire equità nel sistema di certificazione.

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE CATASTALI
E ANCHE
IPOTECARIE

Informazioni presso tutte
le Associazioni e le
Delegazioni territoriali

Confedilizia in audizione alla Camera: criticità e proposte sulle misure per l'edilizia residenziale pubblica



Confedilizia è stata ascoltata dalla Commissione Ambiente della Camera in merito alle proposte di legge n. 1562 (Santillo) e n. 1169 (Furfaro), finalizzate a ridefinire il quadro normativo dell'edilizia residenziale pubblica attraverso incentivi fiscali per il recupero del patrimonio edilizio e misure di sostegno alla locazione.

Nel corso dell'audizione, l'avv. Sebastiano Maio ha espresso un generale apprezzamento per l'obiettivo di razionalizzazione del settore, evidenziando al contempo alcune criticità. Tra queste, particolare perplessità desta la previsione di un elenco di immobili privati sfitti o inutilizzati, che potrebbe tradursi in un'ingerenza nella sfera della proprietà privata e alterare gli equilibri del mercato immobiliare.

In alternativa a tale misura, Confedilizia ha sottolineato l'opportunità di introdurre incentivi economici per favorire un incremento dell'offerta di alloggi in locazione. Tra le proposte avanzate, spicca la riduzione della pressione fiscale per i proprietari che mettano sul mercato i propri immobili attraverso il canale del canone concordato, considerata una soluzione più efficace per incentivare la disponibilità di alloggi senza penalizzare i proprietari.

L'avv. Maio ha infine ribadito la disponibilità della Confedilizia a collaborare con le istituzioni per individuare soluzioni equilibrate che, nel rispetto del diritto di proprietà, possano agevolare l'accesso all'abitazione e promuovere un uso più efficiente del patrimonio immobiliare disponibile.

Corte di giustizia dell'Ue, nuovi servizi on-line per gli utenti

Per facilitare l'accesso del pubblico alla sua attività giudiziaria, la Corte di giustizia dell'Unione europea offre un sistema di ritrasmissione delle udienze.



COUR DE JUSTICE
DE L'UNION EUROPÉENNE

La pronuncia delle sentenze della Corte di giustizia e la lettura delle conclusioni degli avvocati generali sono ritrasmesse in diretta alla pagina che segue:

https://curia.europa.eu/jcms/jcms/p1_1477137/it/.

La ritrasmissione è attivata sin dall'inizio delle udienze di pronuncia, secondo l'orario previsto nel calendario giudiziario: https://curia.europa.eu/jcms/jcms/Jo1_6581/it/.

Talune udienze di discussione della Corte di giustizia sono peraltro oggetto di trasmissione in differita. Si tratta, in linea di principio, delle udienze nelle cause attribuite alla seduta plenaria, alla grande sezione o, in via eccezionale, qualora l'interesse della causa lo giustifichi, a una sezione di cinque giudici. La registrazione video di tali udienze rimane disponibile sul sito istituzionale della Corte per un periodo massimo di un mese dopo la chiusura dell'udienza.

Casa e affitti: la dott. Egidi a *Vediamoci chiaro* (Tv2000)



Il 4 marzo il segretario generale della Confedilizia, Alessandra Egidi, ha partecipato in studio alla trasmissione televisiva di Tv2000 *Vediamoci chiaro* nell'ambito di una puntata dedicata alla casa e agli affitti. Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



Confedilizia a *Unomattina*



Il 26 febbraio, a *Unomattina*, si è parlato – con l'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia – di *bed and breakfast* in condominio.

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



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

- Urgono interventi per le locazioni non abitative. pag. 1
- Albo nazionale delle botteghe storiche e diritto di prelazione. pag. 7
- Il diritto di servitù a carico delle parti comuni condominiali. pag. 48
- Contributi e spese condominiali: vincolo di solidarietà. pag. 53
- Sfratto per morosità: prime applicazioni giurisprudenziali della Riforma Cartabia. pag. 55

1/25

FONDATA NEL 1978 - N. 1/2025 - GENNAIO/FEBBRAIO

LaTribuna
WWW.LATRIBUNA.IT

IN G.U.

Fondo promozione lettura – Anno 2025

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 24.3.2025, n. 69, l'avviso del Ministero della cultura relativo al "Fondo per la promozione della lettura, della tutela e della valorizzazione del patrimonio librario - Disciplina per l'assegnazione delle risorse per l'anno 2025", con cui si è comunicato che sul sito <https://biblioteche.cultura.gov.it/> della Direzione generale biblioteche e diritto d'autore è stato pubblicato il d.d.g. n. 112 del 12.3.2025 recante la "Disciplina per l'assegnazione delle risorse per l'anno 2025", in favore di sistemi bibliotecari e biblioteche scolastiche.

Confedilizia a Rai 1 per parlare di *rent to buy*



Il 25 febbraio, a *Unomattina*, si è parlato – con il dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia – di comprare casa con il "rent to buy".

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



La copertina del primo numero del 2025 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.

Nei patrimoni degli italiani gli immobili contano meno, ma non sono stati sostituiti da altre forme di ricchezza

Secondo gli ultimi dati della Banca d'Italia, pubblicati il 28 gennaio scorso e riferiti al 2023, il valore degli **immobili residenziali** posseduti dagli italiani ammonta a 5.547,2 miliardi di euro: 241 miliardi in più rispetto alla fine del 2019. Possono sembrare molti, ma in realtà si tratta di **appena 3,4 miliardi (0,06%) in più rispetto a 10 anni fa**.

Eppure in questi 10 anni i prezzi al consumo sono cresciuti del 18,6%, vuol dire che in termini reali il **valore delle proprietà delle famiglie è sceso**, e di molto. Non a caso la Banca d'Italia mostra anche come il peso percentuale di questi immobili nei nostri patrimoni sia diminuito al **livello più basso mai toccato: il 45%**. È un dato lontano da quello del 2011, quando in valore rappresentavano il 53,6% di tutta la ricchezza delle famiglie. Lo stesso destino è toccato agli **immobili non residenziali**, che valgono 678,3 miliardi, ovvero il 5,5% di tutta la ricchezza complessiva.

Anche in questo caso la percentuale storicamente più bassa: nel 2011 rappresentavano il 7,2%.

Sappiamo cosa è successo proprio quell'anno: l'**introduzione di una tassazione punitiva sulla proprietà** portò alla crescita del gettito dell'Ici dai 9 miliardi di euro del 2011 ai 23 miliardi del 2012, quando si chiamava ormai Imu.

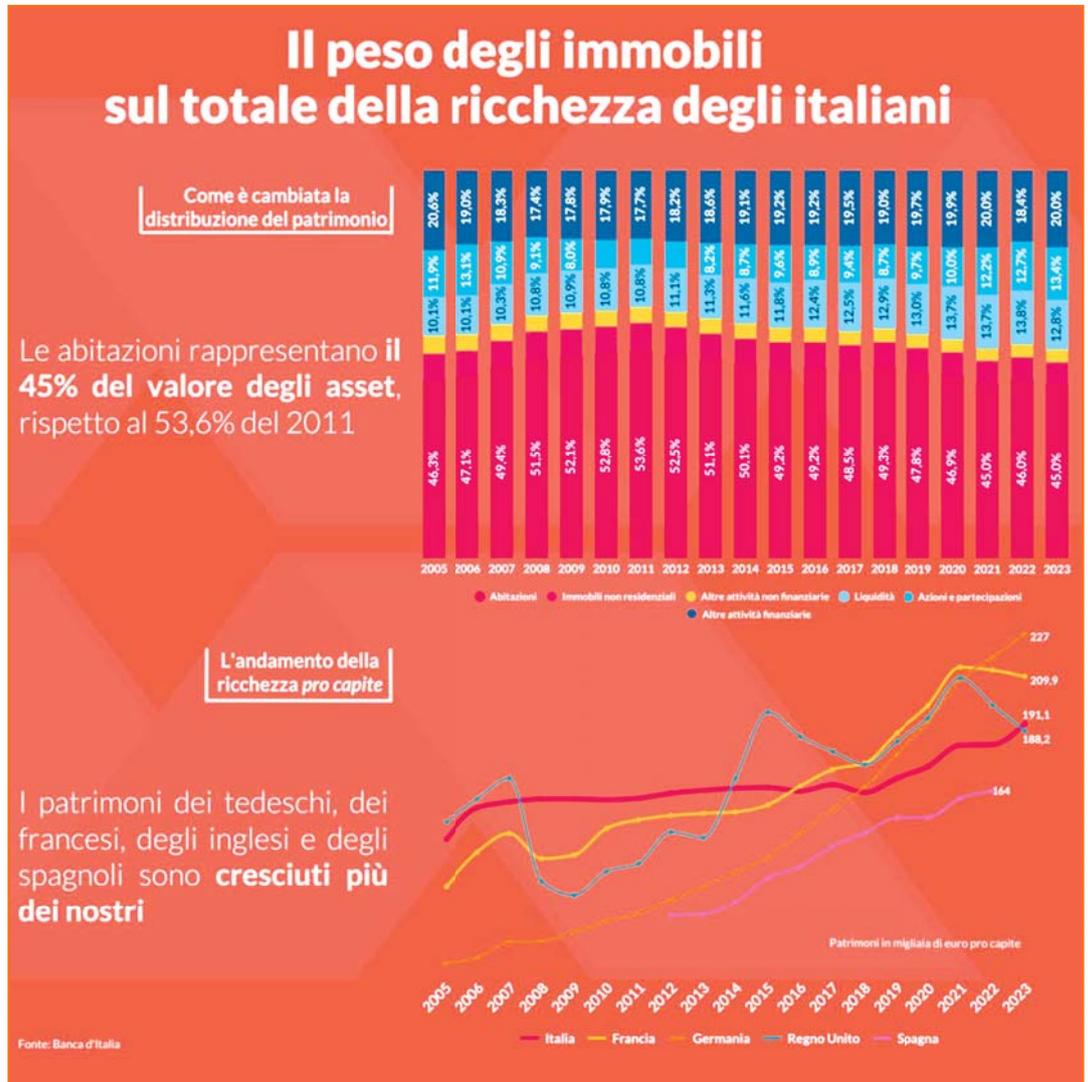
Cresce il ricorso alle azioni e ai titoli

Il mattone è stato in parte sostituito da altri strumenti come gli **investimenti finanziari** che, nelle mani delle famiglie, sono arrivati a costituire il 46,2% di tutto il loro patrimonio: è un altro *record*, l'11,2% in più rispetto a quel fatidico 2011. In particolare a essere cresciuti non sono stati tanto i **depositi o la liquidità**, che, anzi, di recente hanno perso rilevanza, passando da un peso del 13,7% nel 2020 e nel 2021 a uno del 12,8% nel 2023, bensì **le azioni e le partecipazioni**. Queste ultime valgono ormai di più dei conti correnti: il **15,4% dei patrimoni**, cioè 1.656,1 miliardi di euro, contro i 691,3 del 2011, quando costituivano solo il 6,5% della ricchezza privata.

Gli altri *asset* finanziari consistono in **quote di fondi comuni**, che valgono il 5,9% dei patrimoni, in **riserve assicurative** l'8,8% e in **titoli** il 5,5%. Proprio quelli pubblici ultimamente hanno visto un ritorno di fiamma tra gli italiani, grazie all'aumento dei tassi d'interesse, al punto che la quota di **Btp** in mano alle famiglie, il 13,7%, è raddoppiata rispetto al 2019.

Ma i patrimoni delle famiglie sono cresciuti meno dei redditi e meno che negli altri Paesi

La sostituzione degli immobili con questi strumenti è stata parziale, si diceva, perché se guardiamo alle cifre complessive della ricchezza netta degli italiani, **la loro crescita è stata deludente**. Tra il 2015 e il 2023 è aumentata da 9.945,1 a 11.286 miliardi di euro, del 13,5%, cioè **meno dell'inflazione**. Non solo, il **rapporto tra patrimoni delle famiglie e reddito disponibile** è sceso da 8,2 ad 1 (8,2 euro di patrimonio per ogni euro di reddito), il dato più basso dal 2006, e sempre più lontano dal massimo di 8,9 ad 1 toccato tra il 2012 e il 2014. Questo, tra l'altro, è accaduto in un periodo in cui i redditi stessi non sono



certo aumentati molto, ma, come si vede, i patrimoni hanno avuto un'evoluzione **ancora peggiore**.

Peggiorare anche di quella vista in altri Paesi occidentali che pure storicamente hanno dato meno peso al risparmio o all'acquisto di proprietà. In **Germania**, per esempio, in dieci anni la ricchezza delle famiglie è passata da un valore 5,5 volte superiore ai redditi a uno di 7,2 volte più alto. In **Francia** da 7,6 volte i redditi a 7,8, negli **Stati Uniti** tra il 2012 e il 2022 si è passati da patrimoni sei volte più grandi delle entrate a patrimoni otto volte maggiori.

In termini *pro capite* la ricchezza degli italiani consiste in **191.100 euro a testa**: sono meno dei 209.900 dei **francesi**, che invece fino al 2015 superavamo o dei 227mila dei **tedeschi**, che fino al 2017 avevano sempre avuto patrimoni più esigui. Ancora: i nostri 191.100 euro sono meno dei 268.100 dei **canadesi**, che ci hanno superato nel 2012, e naturalmente molti meno dei 444.100 (dati 2022) degli **statunitensi**.

La patrimoniale che c'è già, è l'erosione della ricchezza degli italiani

Questi numeri ci dicono che **non ha pagato** l'aver imposto, soprattutto in una fase di stagnazione economica, una tassazione punitiva verso la proprietà oltre a regole e vincoli che costituiscono veri e propri **ostacoli**. La **svlutazione degli immobili** non è stata compensata, come forse alcuni pensavano, da una crescita corrispondente del ricorso a strumenti finanziari, verso i quali molti italiani sono diffidenti. Il comportamento delle famiglie non segue necessariamente la teoria degli economisti, i privati cittadini **non sono analisti finanziari** pronti a vendere e comprare rapidamente azioni e immobili in base all'andamento dei mercati per ottimizzare i patrimoni.

Ironicamente, nonostante tutto ciò, anche in questo momento **si riparla di patrimoniali**. Le patrimoniali in realtà sono già presenti e già pesano sugli italiani. Sono quelle visibili, come **le tasse sugli immobili**, e quelle invisibili, ovvero quel combinato disposto tra congiuntura economica e politiche ostili alla proprietà che sta già determinando, senza bisogno di nuove tasse, **l'erosione della nostra ricchezza**.



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
FORMAZIONE 2025

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



La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

Controlli fiscali e diritti dei contribuenti: la sentenza della CEDU e le possibili modifiche normative

La recente sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo ha acceso il dibattito in Italia sui poteri di accertamento fiscale dell'Agenzia delle entrate e della Guardia di finanza. La decisione della Corte di Strasburgo, relativa al caso *Italgomme Pneumatici S.r.l. and Others v. Italy* (n. 36617/18), ha condannato l'Italia per la violazione dell'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, evidenziando l'assenza di adeguate garanzie nel quadro normativo che disciplina le ispezioni fiscali.

In seguito a questa sentenza, alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Forza Italia, Antonio Lovecchio e Giandiego Gatta, hanno presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, chiedendo se il Governo intenda adeguare la legislazione ai rilievi della CEDU e rivedere i poteri di accertamento fiscale per evitare possibili sanzioni europee. Secondo quanto riportato nell'atto di sindacato ispettivo, la decisione della Corte solleva dubbi sulla compatibilità delle attuali normative italiane con i principi della Convenzione europea, richiamando l'esigenza di bilanciare la lotta all'evasione con la tutela dei diritti dei cittadini e delle imprese.

Gli interroganti hanno ribadito la necessità di un "fisco amico", basato sulla collaborazione tra Stato e contribuenti, anziché su un approccio esclusivamente repressivo. L'obiettivo è quello di garantire trasparenza e un sistema di controlli che non risulti eccessivamente invasivo nei confronti delle attività economiche.

La sottosegretaria di Stato per l'economia e le finanze Sandra Savino, rispondendo all'interrogazione, ha chiarito che la sentenza della CEDU non mette in discussione i poteri di accertamento fiscale, ma evidenzia la necessità di un riesame dell'atto autorizzativo per garantire maggiore tutela ai contribuenti. A seguito di questa pronuncia, l'Agenzia delle entrate e la Guardia di finanza stanno valutando possibili interventi normativi per conformarsi ai principi espressi dalla Corte, senza compromettere l'efficacia della lotta all'evasione fiscale.

Il Governo ha inoltre avviato una serie di riforme del sistema fiscale, volte a migliorare il rapporto tra Stato e contribuente. Queste riforme mirano a introdurre meccanismi di collaborazione e maggiore trasparenza nelle verifiche fiscali, rafforzando le garanzie per i cittadini e le imprese.

Il testo della pronuncia è disponibile inquadrando il QRcode qui a fianco.





Convegno

LOCAZIONI BREVI CON FINALITÀ TURISTICHE E TRANSITORIE

Sabato 5 aprile 2025

Sala Caravaggio, Polo Fieristico Bergamo - Via Lunga
INGRESSO GRATUITO

Orario:

Accreditamento: 9:30 | Inizio Convegno: 10:00 | Fine Convegno: 13:00

MODERATORE DELL'EVENTO:

Avv. Francesca Mazzoleni

Vicepresidente APPE-Confedilizia Bergamo

Il Convegno è stato segnalato al Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
per l'attribuzione di n. 3 crediti formativi

PROGRAMMA DELL'EVENTO:

APERTURA CONVEGNO | Avv. Giorgio Boldizzoni - Presidente Appe Confedilizia Bergamo

SALUTI ISTITUZIONALI | Rappresentanza istituzionale Comune di Bergamo

INTERVENTI E RELAZIONI:

Avv. Giorgio Spaziani Testa

Presidente Nazionale di Confedilizia

Locazioni brevi e proprietà immobiliare: prospettive, incongruenze, evoluzione e richieste di cambiamento

Avv. Vincenzo Nasini

Vicepresidente Nazionale Confedilizia e Presidente Nazionale di CORAM

Locazioni Turistiche e Brevi e Rapporti con il Condominio

Avv. Paolo Beelli, Avv. Federica Margiotta

Consulenti di Appe Confedilizia Bergamo e componenti del Coordinamento legali di Confedilizia Nazionale

Limiti e requisiti per le locazioni a fini turistici: obblighi vecchi e nuovi per i locatori e l'evoluzione storica delle normative

Dott. Andrea Boreatti

Componente del Coordinamento tributario Nazionale di Confedilizia
e Responsabile Servizio consulenza Fiscale Appe Confedilizia Bergamo

Aspetti Fiscali delle Locazioni Turistiche: Cedolare Secca vs Tassazione Ordinaria

COORDINATORE DELL'EVENTO:

Dott.ssa Lorella Ghilardi

Responsabile Comm Confedilizia Bergamo

Con il patrocinio di:



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI

Con la collaborazione di:





RASSEGNA STAMPA



Ansa 17:28 21-03-25
Confedilizia, 'Confcommercio allarmante, urge cedolare'

'Per gli affitti non abitativi'
 (ANSA) - ROMA, 21 MAR - "I dati sulla desertificazione commerciale diffusi dalla Confcommercio sono allarmanti. La scomparsa di 118mila negozi al dettaglio fra il 2012 e il 2024 dovrebbe preoccupare tutti e indurre il governo a varare con urgenza una misura che lo stesso esecutivo ha opportunamente inserito nella riforma fiscale approvata dal Parlamento: l'estensione alle locazioni non abitative della cedolare secca. Si tratta di un intervento di semplificazione e riduzione fiscale che, specie se accompagnato da uno snellimento della normativa contrattuale risalente al 1978, determinerebbe un calmieramento dei canoni di locazione, così favorendo la nascita di nuove attività economiche e il mantenimento di molte di quelle in essere".

Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. (ANSA).

Ansa 19:04 20-03-25
Confedilizia, ok modernizzazione su 'de visu' per affitti brevi

Confederazione dopo incontro al ministero dell'Interno (ripetizione corretta nel titolo)
 (ANSA) - ROMA, 20 MAR - "La riunione di oggi è stata proficua. Il ministero dell'Interno si sta orientando nel senso che il ministro già aveva anticipato durante il primo incontro, nel dicembre scorso. Si va verso la soluzione che il buon senso aveva subito suggerito: quella di modernizzare, attraverso l'uso della tecnologia, il concetto di verifica de visu dell'identità delle persone. Attendiamo con fiducia la nuova circolare del Viminale". Così la Confedilizia al termine dell'incontro a Viminale con alcune associazioni di categoria in merito alla recente circolare, dello stesso ministero, sulla questione dell'identificazione degli ospiti delle abitazioni locate per brevi periodi. (ANSA).

IL GRANDE FLOP DELL'EX SINDACO DI FIRENZE

Il piano casa di Nardella: nessun contratto in 4 anni

L'esponente Pd aveva lanciato un portale per aiutare i cittadini a trovare un alloggio in affitto, ma il carrozzone da 700mila euro non è servito a nulla

da: *Libero*, 12.3.'25

ITALPRESS 20:34 07-03-25
TOSCANA: CONFEDILIZIA "SACROSANTO IMPUGNARE LA LEGGE SUL TURISMO"

ROMA (ITALPRESS) - "La decisione del Consiglio dei Ministri di impugnare dinanzi alla Corte costituzionale la legge della Regione Toscana in materia di turismo, con la quale si pretende di attribuire ai Comuni il potere di limitare gli affitti brevi (contestualmente consentendo agli alberghi di usare le case per ampliare la propria offerta ricettiva), è sacrosanta. Il fatto che il Presidente Giani se ne meravigli fa sorgere un quesito: o non conosce l'articolo 119 della Costituzione, che stabilisce la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di locazioni, o finge di non conoscerlo. E si fatica a decidere quale ipotesi sia più grave. Avevamo chiesto al Governo, attraverso un esposto formale, di impugnare questa normativa contraria alla Costituzione oltre che sbagliata nel merito. Lo ringraziamo per la decisione assunta oggi". Lo afferma in una nota Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia. (ITALPRESS).

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**




REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ



CONVEGNO PROPRIETÀ IMMOBILIARE LOCAZIONE - FISCALITÀ

Venerdì 11 Aprile 2025 dalle ore 14:30 alle ore 18:45

Seminario Vescovile di Treviso - Piazzetta Benedetto XI n. 2 - Sala Longhin

Ore 14:30

Registrazione dei partecipanti

Ore 14:45

Saluti introduttivi

Dott. Mario Conte, Sindaco di Treviso

Geom. Marcello Furlan, Presidente Confedilizia Treviso - Membro del Consiglio Direttivo Nazionale di Confedilizia

Avv. Diego Casonato, Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Treviso - Membro del Coordinamento Legali di Confedilizia

Dr.ssa Francesca Ghilardi, Notaio e Presidente del Consiglio Notarile di Treviso

Dr.ssa Camilla Menini, Presidente dell'Ordine DCEC di Treviso

Geom. Bruno Lorenzon, Presidente del Collegio dei Geometri di Treviso

Apertura lavori

Avv. Giorgio Spaziani Testa, Presidente Confedilizia

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE FRA SPINTE RESTRITTIVE ED ESIGENZE DI LIBERALIZZAZIONE

Relatori

Avv. Giuliano Marchi, Presidente Confedilizia Venezia - Membro del Coordinamento Legali di Confedilizia

LOCAZIONI BREVI, LOCAZIONI TURISTICHE E NOVITÀ DEL SETTORE: QUALI PROSPETTIVE PER I PROPRIETARI

Ing. Manuela Manenti, Commissario Straordinario del Governo per gli alloggi universitari

Arch. Francesca Romana Mancini, Dirigente Struttura Commissariale

LE OPPORTUNITÀ DELL'HOUSING STUDENTESCO

Dott. Nicola Salgaro, Dottore commercialista

ASSEGNAZIONE (O CESSIONE) AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI ED ESTROMISSIONE IMMOBILE STRUMENTALE PER IMPRENDITORI INDIVIDUALI

NOVITÀ FISCALI DEI BONUS EDILIZI PER IL 2025

Arch. Iunior Sebastiano Ladillo, Responsabile del servizio attività edilizia del Comune di Treviso

OPERATIVITÀ NELL'APPLICAZIONE DEL "DECRETO SALVA CASA" ANCHE IN RAPPORTO ALLE LINEE GUIDA, TRATTAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE E DEI TITOLI IN SANATORIA DA RICHIEDERE

Dr.ssa Doriana De Crescenzo, Notaio in Comune di Caerano di San Marco e Treviso

COMMERCIALIZZABILITÀ GIURIDICA E COMMERCIALIZZABILITÀ ECONOMICA DEGLI EDIFICI: LO STATO LEGITTIMO

Tavola rotonda

Geom. Marcello Furlan, Avv. Diego Casonato, Arch. Iunior Sebastiano Ladillo

CASI STUDIO NELL'APPLICABILITÀ DEL "DECRETO SALVA CASA" E LINEE GUIDA

Ore 18:15

Interventi e quesiti dei partecipanti

Ore 18:45

Chiusura dei lavori

L'EVENTO FORMATIVO È ACCREDITATO:

- dall'Ordine degli Avvocati di Treviso (ai partecipanti saranno concessi n. 4 crediti formativi)
- dall'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso (ai partecipanti saranno concessi n. 4 crediti formativi)
- dall'Ordine dei Geometri (ai partecipanti saranno concessi n. 4 crediti formativi)

L'invito è rivolto a tutta la cittadinanza; la partecipazione è gratuita, subordinata alla prenotazione e fino ad esaurimento dei posti disponibili.

Per informazioni e prenotazioni:

A.P.E. - ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA - CONFEDILIZIA TREVISO
Riviera Garibaldi, 19 - 31100 TREVISO
Tel. 0422.579703 - Fax 0422.574436
www.confediliziatreviso.it - e-mail: info@confediliziatreviso.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 visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio *PerTe 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.)

Polizze catastrofali obbligatorie

L'art. 1, comma 101, della l. n. 213/2023, ha previsto per le imprese iscritte nel Registro omonimo l'obbligo di assicurarsi (entro il 31.3.2025) per i rischi catastrofali quali alluvioni, inondazioni ed esondazioni, terremoti e frane, con esclusione per le imprese agricole di cui all'art. 2135 c.c., le quali continuano ad essere soggette alla disciplina del Fondo mutualistico nazionale per la copertura dei danni catastrofali meteorologici alle produzioni agricole (causati da alluvione, gelo-brina e siccità), come previsto dall'art. 1, commi 515 e seguenti della l. n. 234/2021. Successivamente con il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 30.1.2025, n. 18 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 27.2.2025, n. 48) è stato adottato il regolamento recante le modalità attuative e operative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali anzidetti.

Tale obbligo è circoscritto alle imprese iscritte al Registro delle imprese con sede in Italia o con una stabile organizzazione nel territorio nazionale.

Si rammenta che nel Registro delle imprese, gestito dalle Camere di Commercio locali, devono iscriversi tutti gli imprenditori, indipendentemente dalla forma giuridica adottata (società o imprese individuali).

Per quanto concerne l'ambito oggettivo di applicazione, esso è definito dall'art. 1, comma 101, della l. n. 213/2023, dall'art. 1-bis, comma 2, del d.l. n. 155/2024, come convertito, e dall'art. 1, comma 1, lettera b), del d.m. n. 18/2025. Tale normativa si riferisce alla copertura dei danni direttamente causati da eventi calamitosi alle immobilizzazioni di cui all'art. 2424 del c.c., primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1, 2 e 3, a qualsiasi titolo impiegate per l'esercizio dell'attività di impresa, con esclusione di quelle già assistite da analoga copertura assicurativa, anche se stipulata da soggetti diversi dall'imprenditore che impiega i beni.

E cioè, nello specifico:

- **Terreni:** comprendono fondi o loro porzioni con caratteristiche geografiche variabili in base alla posizione e conformazione.
- **Fabbricati:** includono costruzioni edilizie e opere murarie con finiture, fissi e infissi, opere interrato o di fondazione, impianti idrici, igienici ed elettrici fissi, impianti di riscaldamento e condizionamento dell'aria, sistemi di segnalazione e comunicazione, ascensori, scale mobili e altre pertinenze del fabbricato (cancelli, recinzioni, fognature). Ad esempio, qualora un'impresa subisca danni strutturali a un fabbricato di sua proprietà a seguito di un terremoto, la polizza catastrofale coprirà i costi di riparazione o ricostruzione. In caso di ubicazione della sede dell'impresa all'interno di un edificio condominiale, la copertura sarà limitata ai danni subiti dall'immobile di proprietà dell'impresa e alle quote di competenza delle parti comuni.
- **Impianti e macchinari:** comprendono tutte le attrezzature elettroniche o a controllo numerico utilizzate per l'esercizio dell'attività d'impresa. Ad esempio, in caso di allagamento che danneggi un impianto produttivo e i relativi macchinari, la polizza garantirà la copertura dei costi per la riparazione o sostituzione degli stessi.
- **Attrezzature industriali e commerciali:** includono macchine, utensili e impianti utilizzati per attività industriali o commerciali (es. mezzi di sollevamento, sistemi di imballaggio e trasporto non iscritti al PRA). Qualora tali attrezzature subiscano danni a seguito di un evento calamitoso, la polizza interverrà per agevolarne la sostituzione o riparazione.

Sono esclusi dalla copertura assicurativa i beni immobili che risultino gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione.

Poiché in materia si sono venuti a creare molti dubbi (e dato il poco tempo che si è avuto a seguito della pubblicazione tardiva del d.m. n. 18 rispetto al termine del 31 marzo) da più parti è stata richiesta una proroga. Degli sviluppi della vicenda si darà conto sul prossimo numero di *Confedilizia notizie*.

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

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

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.

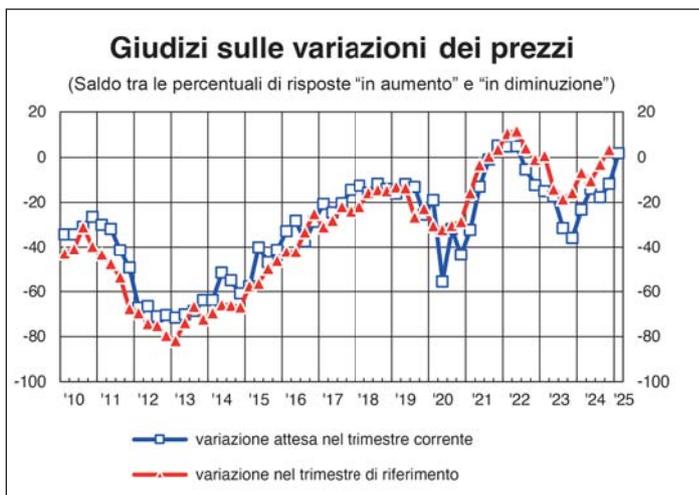
www.confedilizia.it



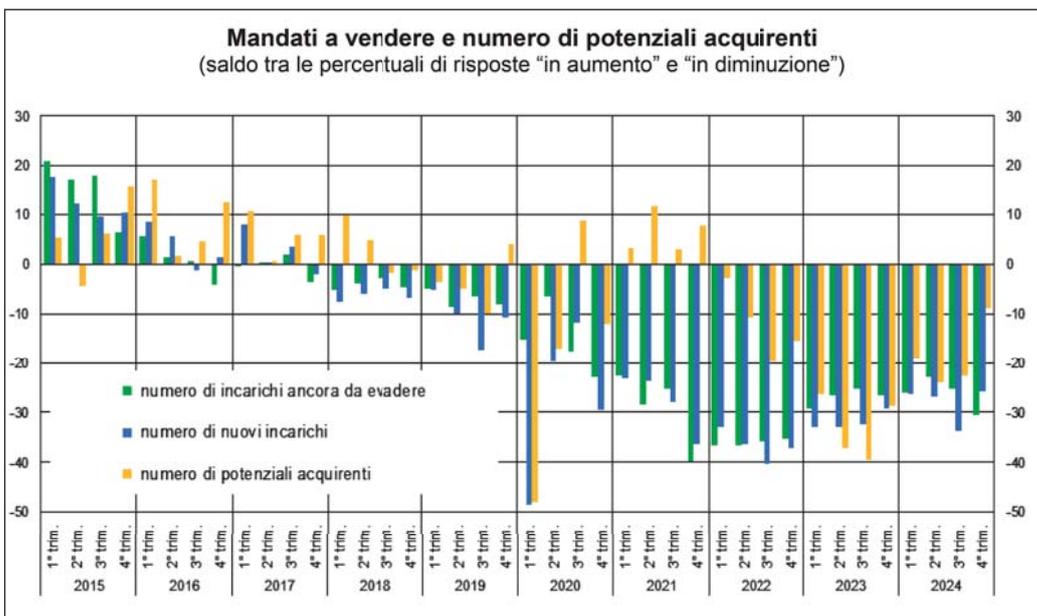
Confederazione italiana della proprietà edilizia

Sondaggio congiunturale Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate sul mercato delle abitazioni

Secondo un'indagine condotta su 1.488 agenti immobiliari, nel IV trimestre 2024 i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni si sono rafforzati, sebbene la maggior parte degli operatori evidenzia una stabilità dei valori. La percentuale di agenzie che hanno concluso almeno una vendita ha raggiunto il livello più alto dall'inizio della serie storica (2010-2024), con un incremento delle transazioni rispetto allo stesso periodo del 2025.



A spingere i prezzi è stata la ripresa della domanda, sostenuta anche da un accesso al credito più favorevole: la quota di agenti che segnala difficoltà nell'ottenere un mutuo si è ridotta per il quinto trimestre consecutivo. L'offerta di immobili resta limitata.



Sul fronte delle locazioni, i canoni si confermano in crescita, toccando i livelli più elevati rilevati finora. L'andamento riflette una domanda solida a fronte di un'offerta che si mantiene contenuta. Le prospettive per il 2025 restano positive, con un aumento delle aspettative di crescita dei prezzi sia a livello nazionale sia nei singoli mercati di riferimento.

Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.

Luigi Einaudi

L'impatto delle restrizioni al credito ipotecario su prezzi delle case e sulle locazioni

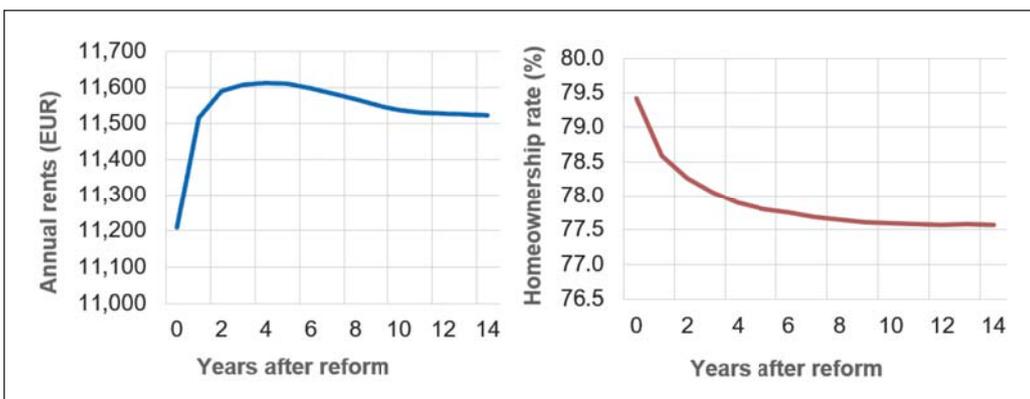
L'accesso alla casa è un problema crescente in molti Paesi dell'area euro, dove l'aumento dei canoni di locazione e il costo elevato delle abitazioni obbligano sempre più famiglie, soprattutto giovani e residenti in città, a destinare una quota maggiore del proprio reddito all'abitazione.

Questo scenario si è aggravato con l'introduzione di regole più rigide sul credito ipotecario, adottate per garantire stabilità finanziaria dopo la crisi del 2008. Queste misure, come l'abbassamento della percentuale di finanziamento massimo rispetto al valore dell'immobile (*Loan-to-Value*) o il limite al rapporto tra rata del mutuo e reddito (*Debt-to-Income*), hanno reso più difficile per molte persone l'accesso alla proprietà.

Uno studio recente su un intervento macroprudenziale in Irlanda nel 2015 mostra che limitare l'accesso ai mutui ha avuto un effetto asimmetrico sul mercato: i prezzi delle case sono rimasti stabili, mentre i canoni di locazione sono aumentati del 4% in quattro anni. Questo perché molte famiglie, non potendo comprare casa, hanno prolungato la permanenza in affitto, aumentando la domanda e facendo salire i prezzi.

Le restrizioni al credito, unite all'aumento dei tassi di interesse, penalizzano soprattutto i giovani e le famiglie a basso reddito, che incontrano maggiori difficoltà nel diventare proprietari. Sebbene queste misure abbiano contribuito alla stabilità del sistema finanziario, è cruciale affiancarle a politiche che garantiscano un accesso alla casa, evitando di colpire le fasce più vulnerabili della popolazione.

Per approfondire: <https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2025/html/ecb.rb250116%7Eb428fdb4db.en.html>



Evoluzione delle locazioni (sinistra) e tasso di proprietà delle abitazioni (destra) dopo la riforma del credito ipotecario.

Pubblicato il "decreto bollette"

È stato pubblicato in Gazzetta il d.l. n. 19 del 28.2.2025 ("Misure urgenti in favore delle famiglie e delle imprese di agevolazione tariffaria per la fornitura di energia elettrica e gas naturale nonché per la trasparenza delle offerte al dettaglio e il rafforzamento delle sanzioni delle Autorità di vigilanza"), cosiddetto "decreto bollette".

Tra le previsioni di interesse si segnalano, in particolare, il riconoscimento di un contributo *una tantum* del valore di 200 euro (cumulabile con le agevolazioni già previste per i beneficiari di bonus sociale) sulle forniture di energia elettrica dei clienti domestici con Isee fino a 25mila euro, nonché una proroga di due anni (e quindi fino al 31.3.2027) dell'obbligo per i clienti vulnerabili di passare al mercato libero dell'energia.

Da evidenziare, infine, è anche la previsione che impone all'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente (Arera) di definire, con apposito provvedimento, "le misure occorrenti per aumentare la trasparenza e la confrontabilità delle offerte di energia elettrica e di gas ai clienti finali domestici sul mercato libero, in maniera da consentire una agevole leggibilità delle offerte e dei contratti anche con la previsione di documenti tipo" e con "la riduzione e semplificazione dei componenti dei corrispettivi applicabili nei contratti al dettaglio di energia elettrica e gas".

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**.



CASA E FISCO**Il CIN entra nel modello 730 del 2025**

Nel modello 730 (cioè il modello per la dichiarazione dei redditi dedicato ai lavoratori dipendenti e pensionati) per il 2025 sono presenti alcune novità, tra cui quella relativa al CIN e cioè al codice identificativo nazionale, assegnato dal Ministero del turismo, che deve essere in possesso dei locatori che hanno stipulato contratti di locazione per finalità turistiche e contratti di locazione breve. Tale codice deve infatti essere ora indicato nella sezione III del quadro B. Al proposito, in uno degli allegati del provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 12.3.2025 ("Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nelle dichiarazioni modelli 730/2025, nelle comunicazioni di cui ai modelli 730-4 e 730-4 integrativo, nonché nella scheda riguardante le scelte della destinazione dell'otto, del cinque e del due per mille dell'IRPEF. Approvazione delle istruzioni per lo svolgimento degli adempimenti previsti per l'assistenza fiscale da parte dei sostituti d'imposta, dei CAF e dei professionisti abilitati), l'Agenzia tra le indicazioni degli errori "bloccanti" del modello 730 ha precisato:

"Il Rigo B12 - Codice CIN campo di col. 3 (Codice CIN), se presente, deve essere lungo 18 caratteri. Se presente la col. 3 (codice CIN) sono obbligatorie le col. 1 e 2 del rigo. Può essere presente solo se per il fabbricato a cui si riferisce risulta compilata la casella "Codice Canone" di colonna 5. Pertanto, nel rigo del quadro B corrispondente a quanto indicato nei campi di col. 1 e 2 del rigo B12 ("N. rigo di riferimento" e "Modello n.") deve risultare compilata la colonna 5 "Codice Canone". I precedenti controlli determinano lo scarto della dichiarazione senza possibilità di conferma".

**Le altre novità
per il comparto immobiliare
nel modello 730 del 2025**

Tra le altre principali novità contenute nel modello 730/2025, in relazione al nostro comparto, si segnalano le seguenti:

- **Ampliamento platea 730:** è possibile utilizzare il modello 730 anche per dichiarare alcune fattispecie reddituali per le quali in precedenza era necessario presentare il modello REDDITI PF, quali: redditi soggetti a tassazione separata e imposta sostitutiva e da rivalutazione dei terreni (quadro M); plusvalenze di natura finanziaria (quadro T).
- **Redditi a tassazione separata:** da quest'anno i redditi assoggettati a tassazione separata vanno indicati nel quadro M anziché nel quadro D. In particolare, i rimborsi di oneri per i quali si è fruito della detrazione in anni precedenti vanno indicati nel rigo M3 (ad esempio, rimborsi di spese sanitarie portati in detrazione negli anni precedenti al 2024).
- **Modifica scaglioni di reddito e delle aliquote Irpef:** è prevista una riduzione da quattro a tre degli scaglioni di reddito e delle corrispondenti aliquote.
- **Nuovo regime agevolativo per redditi dominicali e agrari di coltivatori diretti e I.A.P.:** per gli anni 2024 e 2025 i redditi dominicali e agrari dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali, considerati

congiuntamente, non concorrono ovvero concorrono parzialmente alla formazione del reddito complessivo.

- **Locazioni brevi:** i redditi derivanti da contratti di locazione breve sono assoggettati ad imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca con aliquota al 26% nel caso di opzione per tale tipo di regime; la predetta aliquota è ridotta al 21% per i redditi da locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.
- **Rimodulazione delle detrazioni per oneri:** per i contribuenti titolari di un reddito complessivo superiore a 50.000 euro, è prevista una riduzione di 260 euro dell'ammontare della detrazione dall'imposta lorda spettante per l'anno 2024.
- **Detrazione superbonus:** per le spese sostenute nel 2024 rientranti nel superbonus, salvo eccezioni, si applica la percentuale di detrazione del 70%. Per le spese sostenute a partire dall'1.1.2024 la detrazione è rateizzata in 10 rate di pari importo da chi presta l'assistenza fiscale.
- **Detrazione sismabonus ed eliminazione barriere architettoniche:** per le spese sostenute nel 2024 relative ad interventi rientranti nel sismabonus o finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del d.l. n. 34/2020, la detrazione è rateizzata in 10 rate di pari importo.
- **Opzione superbonus 2023:** per le spese superbonus sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2023, è possibile optare per la ripartizione in 10 rate annuali di pari importo mediante presentazione di una dichiarazione integrativa di quella presentata per il periodo d'imposta 2023, da presentare entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024. L'opzione è irrevocabile e la maggiore imposta eventualmente dovuta è versata, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024, senza applicazione di sanzioni e interessi.
- **Detrazione bonus mobili:** per l'anno 2024, il limite di spesa massimo su cui calcolare la detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici è pari a 5.000 euro.
- **Ivie e Ivafe:** l'aliquota dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero è fissata all'1,06%, mentre per i prodotti finanziari detenuti in Stati o Territori a regime privilegiato l'aliquota è dello 0,4% annuo.

Abuso del diritto: chiarimenti dal Mef

Con atto di indirizzo del 27.2.2025, il Vice Ministro dell'economia e delle finanze, Maurizio Leo, ha fornito chiarimenti relativamente all'istituto dell'abuso del diritto (o elusione fiscale) previsto dall'art. 10-bis dello Statuto dei contribuenti (introdotto dal d.lgs. n. 128 del 2015) che testualmente prevede che "configurano abuso del diritto una o più operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme fiscali, realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti. Tali operazioni non sono opponibili all'amministrazione finanziaria, che ne disconosce i vantaggi determinando i tributi sulla base delle norme e dei principi elusi e tenuto conto di quanto versato dal contribuente per effetto di dette operazioni". Il secondo comma dell'art. 10-bis precisa poi che ai fini dell'abuso di diritto

CASA E FISCO

sono operazioni prive di sostanza economica: i fatti, gli atti e i contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali. E che sono indici di mancanza di sostanza economica, in particolare, la non coerenza della qualificazione delle singole operazioni con il fondamento giuridico del loro insieme e la non conformità dell'utilizzo degli strumenti giuridici a normali logiche di mercato. Sono invece vantaggi fiscali indebiti i benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario. Non si considerano abusive, infine, le operazioni giustificate da valide ragioni extrafiscali, non marginali, anche di ordine organizzativo o gestionale, che rispondono a finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa ovvero dell'attività professionale del contribuente. Resta naturalmente ferma la libertà di scelta del contribuente tra regimi opzionali diversi offerti dalla legge e tra operazioni comportanti un diverso carico fiscale.

A distanza di 10 anni da questa nuova disciplina (che si precisa essere residuale in quanto destinata a trovare applicazione solo quando la fattispecie attuata dal contribuente non abbia comportato evasione, cioè violazione di disposizioni fiscali), con l'atto di indirizzo anzidetto vengono forniti chiarimenti in materia.

Il testo dell'atto può essere richiesto dai soci – per il tramite dell'Associazione territoriale cui sono iscritti – alla Segreteria generale della Confedilizia.

Esenzione abitazione principale (1)

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 4303 depositata il 19.2.2025, in tema di abitazione principale ed esenzione Imu, ha enunciato il seguente principio di diritto:

«l'esenzione dal pagamento dell'IMU prevista dall'art. 1, comma 707, della legge n. 147/2013 in relazione al possesso di casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, postula che in detta unità immobiliare la contribuente (n.d.r. e cioè il coniuge assegnatario) abbia stabilito la propria residenza anagrafica e la dimora abituale».

Esenzione abitazione principale (2)

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 5445 depositata l'1.3.2025, in tema di abitazione principale ed esenzione Imu, ha enunciato il seguente principio di diritto:

«In materia di IMU, alla luce del coordinamento sistematico tra l'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (a cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214), che individua i soggetti passivi dell'imposta, e gli artt. 8, comma 3, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, e 13, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che esentano da imposta l'abitazione principale (in presenza di determinati requisiti, soggettivi ed oggettivi), si desume che l'esenzione in parola spetta in via esclusiva alle persone fisiche che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento sull'immobile destinato ad abitazione e che abbiano ivi fissato la dimora abituale e la residenza anagrafica; ne consegue che tale beneficio non può competere ad una società,

anche nell'ipotesi in cui un amministratore o un socio, in qualità di mero detentore a titolo personale, abbia destinato ad abitazione, fissandovi la dimora abituale e la residenza anagrafica, un immobile su cui la società amministrata o partecipata sia titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, ostandovi la inscindibilità tra la titolarità del diritto presupposto ed il godimento abitativo dell'immobile in capo al medesimo soggetto».

Nuovo bonus sociale per i rifiuti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 15.3.2025, n. 60, il regolamento recante principi e criteri per la definizione delle modalità applicative delle agevolazioni tariffarie in favore degli utenti domestici del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani in condizioni economico-sociali disagiate (d.p.c.m. 21.1.2025, n. 24).

E cioè il regolamento che, in applicazione dell'art. 57-bis, comma 2, del d.l. 26.10.2019, n. 124, come convertito, ha previsto in modo uniforme in tutta Italia il nuovo "bonus sociale per i rifiuti" che consisterà "in una riduzione del 25% della tassa sui rifiuti (TARI) o della tariffa corrispettiva per il servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani altrimenti dovuta, ovvero del 25% della spesa media nazionale per il servizio integrato di gestione dei rifiuti urbani nei casi in cui il gestore dell'attività di gestione tariffe e rapporto con gli utenti non si accrediti al Sistema di gestione delle agevolazioni sulle tariffe energetiche (SGate) e, conseguentemente, non sia possibile determinare l'ammontare effettivo del bonus da erogare all'utente".

Il "bonus" – a decorrere dall'1.1.2025 – verrà riconosciuto, con riferimento ad una unica fornitura di servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani, automaticamente agli utenti domestici, nuclei familiari, in condizioni di effettivo e documentato disagio economico ed aventi un Isee, in corso di validità, non superiore a 9.530 euro (elevato a 20.000 euro limitatamente ai nuclei familiari con almeno quattro figli a carico).

Si attendono ora i provvedimenti attuativi dell'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente-ARERA che dovrà stabilire le modalità applicative delle agevolazioni tariffarie in questione e, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, le modalità di condivisione delle informazioni relative agli aventi diritto al bonus sociale, fornite dall'Inps, tra il Sistema informativo integrato (SII), gestito dalla società Acquirente Unico S.p.A., il Sistema di gestione delle agevolazioni sulle tariffe energetiche (SGate), gestito dall'Anci, e i gestori del servizio rifiuti, ivi inclusi i Comuni, nonché le eventuali ulteriori informazioni utili che devono essere fornite da parte dell'Inps.

Per quanto concerne infine la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione della nuova agevolazione, il decreto prevede che l'Arera istituirà (e successivamente aggiornerà) con propri provvedimenti un'apposita componente perequativa, applicata alla generalità dell'utenza, domestica e non domestica.

Fine lavori nel 2025 e comunicazioni all'Enea

Con avviso del 5.3.2025, l'Enea ha comunicato che, per procedere all'aggiornamento delle informazioni sul proprio

CONTINUA DA PAGINA 15

CASA E FISCO

sito istituzionale nonché per aggiornare i portali *detrazionifiscali.enea.it* e *bonusfiscali.enea.it* in base alle disposizioni della legge di bilancio per il 2025 (l. n. 207/2024), è in attesa di chiarimenti da parte degli organi competenti e che la conclusione degli aggiornamenti sarà comunicata con avvisi nella bacheca della pagina *www.energiaenergetica.enea.it/detrazionifiscali.it* e nelle pagine d'accesso ai due portali anzidetti.

Con lo stesso avviso Enea ha anche fornito alcune indicazioni per la trasmissione delle schede descrittive che di seguito si trascrivono:

Ecobonus e bonus casa (portale <https://bonusfiscali.enea.it>)

- Per lavori conclusi nel 2024 e con spese sostenute interamente entro la fine del 2024, le schede descrittive possono essere trasmesse regolarmente.
- Per lavori conclusi nel 2024 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2025, si consiglia di attendere la conclusione degli aggiornamenti prima d'inviare la scheda descrittiva attraverso il portale <https://bonusfiscali.enea.it>. Il termine d'invio della scheda descrittiva, pari a 90 giorni dalla fine dei lavori, non terrà conto dei giorni compresi fra il 1° gennaio 2025 e la data di pubblicazione dell'aggiornamento del portale.
- Per i lavori conclusi nel 2025, il termine per l'invio della scheda descrittiva (90 giorni dalla data di fine dei lavori) sarà calcolato a partire dal giorno di pubblicazione dell'aggiornamento del portale.

Superecobonus (portale <https://detrazionifiscali.enea.it>)

- Per lavori conclusi nel 2024 e con spese sostenute interamente entro la fine del 2024, le asseverazioni possono essere trasmesse regolarmente.
- Per le asseverazioni interessate dalle disposizioni normative della l. n. 207/2024, si consiglia di attendere la conclusione dell'aggiornamento del portale <https://detrazionifiscali.enea.it> prima di procedere all'invio, poiché per sanare eventuali incongruenze sarà necessario che l'asseveratore annulli il codice di protocollo e trasmetta di nuovo l'asseverazione. Per le asseverazioni finali interessate dalle disposizioni normative della l. n. 207/2024, il termine per l'invio dell'asseverazione (90 giorni dalla fine dei lavori) non terrà conto dei giorni compresi fra il 1° gennaio 2025 e la data di pubblicazione dell'aggiornamento del portale.

I SOCI

sono l'unica vera **NOSTRA FORZA**
ASSÓCIATI a CONFEDILIZIA per il 2025
e diventa **PROTAGONISTA**
delle nostre battaglie

www.confedilizia.it

LETTO PER VOI**Sublocazione, “correttivo Cartabia”, privilegio penale, decennale postuma, appropriazione indebita**

L'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* riporta, sul n. 6/2024, un articolo di **Paolo Scalettaris** in tema di sublocazione. In particolare l'autore tratta tale tipo di rapporto in relazione all'ipotesi della locazione abitativa agevolata, transitoria e per studenti universitari. In questa prospettiva, partendo dall'analisi della disciplina che governa la materia, approfondisce diversi aspetti di interesse della sublocazione tra cui: l'introduzione di limiti o condizioni al consenso; la previsione del divieto pattizio di fissazione di un canone maggiorato; l'ipotesi della determinazione, con l'accordo locale, del divieto di maggiorazione del canone.

Lo stesso numero dell'*Archivio* pubblica anche un contributo di **Giovanna Spirito** sulle prime applicazioni del c.d. «correttivo Cartabia». Nell'occasione Spirito commenta la sentenza della Cassazione n. 29253 del 13.11.2024, secondo cui, a seguito delle modifiche introdotte nell'art. 657 cod. proc. civ. dal d.lgs. n. 149 del 2022, il procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità *ex art.* 658 cod. proc. civ. è applicabile anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che comprenda uno o più beni immobili.

Di prevalenza del privilegio penale sull'ipoteca civile tratta, invece, **Guglielmo Bevivino** in un articolo pubblicato sulla rivista *Accademia (accademiaassociazione-civilisti.it)*, in cui si esaminano i passaggi salienti dell'ordinanza interlocutoria della Cassazione n. 19314 del 12.7.2024, con la quale si chiede la rimessione alle Sezioni Unite della questione.

Prende spunto sempre da una sentenza della Cassazione (la n. 1909 del 27.1.2025), in questo caso in tema di polizza decennale postuma per gli immobili da costruire, un contributo di **Eugenio Sacchetti** pubblicato su *Guida al diritto* (n.7/2025) che commenta l'iter argomentativo che ha portato la Corte ad inquadrare tale polizza come un'assicurazione “per conto di chi spetta”; ciò che consente all'acquirente, terzo assicurato, di far valere i propri diritti direttamente nei confronti dell'assicuratore.

Infine, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione) **Alberto Celeste** approfondisce una recente sentenza della Cassazione penale (la n. 44374 del 20.11.2024) in tema di appropriazione indebita commessa dall'amministratore di condominio. Nel commento l'autore mostra di condividere la conclusione cui giunge la pronuncia secondo cui, in assenza della remissione della querela da parte di tutti i querelanti, il giudice non può dichiarare l'estinzione del reato in questione; circostanza che esclude che la decisione assunta dall'assemblea di condominio, avente ad oggetto la transazione della controversia con l'amministratore di condominio, comporti remissione della querela c.d. tacita da parte dei condòmini che non abbiano impugnato tale delibera.

Novità dall'Agencia delle entrate: duplicato della tessera sanitaria

Novità per chi desidera richiedere il duplicato della tessera sanitaria, per esempio perché l'ha smarrita o non l'ha ricevuta: dopo essersi autenticati sul sito dell'Agencia è ora possibile non solo visualizzare e stampare la copia dell'ultima tessera valida, ma anche chiederne la riemissione, verificando – ed eventualmente modificando – l'indirizzo di recapito, in modo da essere sicuri di riceverla.

Grazie al nuovo servizio, disponibile in area riservata sul sito dell'Agencia, è infatti possibile visualizzare e stampare una copia dell'ultima tessera sanitaria attiva, chiedere la riemissione su supporto plastificato e anche verificare l'indirizzo al quale sarà spedita, che normalmente coincide con l'indirizzo di residenza registrato in Anagrafe tributaria.

Qualora si volesse far recapitare la tessera presso un indirizzo diverso da quello di residenza, il servizio consente di indicare direttamente *online* un diverso recapito di spedizione.

Lo Stato azionista

Lo Stato è diventato il principale azionista di ogni famiglia, il socio occulto di ogni impresa, l'entità che dispone di una quota maggioritaria di ciò che un Paese produce in un anno. La spesa pubblica ormai è in un vortice di autogenerazione, serve essenzialmente a giustificare la propria stessa continua espansione, a creare illusioni di necessità, a costituire e intessere tele di rapporti necessari fra lo Stato e altre, ben appetibili cose.

M. Bassani

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Costituzione di servitù coattiva di passaggio

“L'azione per la costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso deve essere promossa, nella ipotesi in cui si fronteggino più fondi tra quello intercluso e la via pubblica, avuto riguardo a tutti i percorsi concretamente sperimentabili, nei confronti di tutti i proprietari di tali fondi, poiché una tale azione dà vita a un processo litisconsortile per comunanza dei plurimi rapporti bilaterali, strettamente correlati al fine di consentire il soddisfacimento del vantato diritto. Lo stesso principio vale per le ipotesi contemplate dagli artt. 1051, terzo comma, e 1052 cod. civ. In mancanza dell'integrazione del contraddittorio ordinato dal giudice il processo dovrà essere dichiarato estinto secondo le regole del processo civile, senza che ne derivi il rigetto della domanda”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 199 del 27.1.2025

Accesso al fondo altrui e diritto all'indennità

“La figura della obbligazione *propter rem* sussiste ogni qual volta ad un diritto reale, esclusivo o frazionario, si accompagna un'obbligazione, la cui origine si riconduce alla titolarità del diritto sul bene gravato: pertanto, il soggetto che deve consentire l'accesso e il passaggio di cui all'art. 843 cod. civ. è il proprietario o il titolare di altro diritto reale del bene gravato ed è esclusivamente lui ad essere legittimato a richiedere ed ottenere l'indennità ivi prevista”.

Così il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 101 del 14.1.2025

Mediazione immobiliare e diritto alla provvigione

“Il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, che sussiste quando il mediatore abbia utilmente messo in relazione le parti intervenendo nelle varie fasi delle trattative, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, nel senso che quest'ultima possa ritenersi conseguenza dell'opera prestata dall'intermediario, tale che, senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso. Per contro non sussiste il diritto alla provvigione quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare in maniera indipendente da quell'originario intervento, per effetto d'iniziativa nuove, non ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate. Poiché il diritto alla provvigione da parte del mediatore consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, la condizione perché sorga il diritto alla provvigione è, dunque, l'identità dell'affare proposto con quello concluso, vi deve essere continuità nella operazione e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31187 del 5.12.2024

Usucapione ed azione di rivendicazione

“Essendo l'usucapione un titolo d'acquisto a carattere originario, la sua invocazione, in termini di domanda o di eccezione, da parte del convenuto con l'azione di rivendicazione, non suppone, di per sé, alcun riconoscimento idoneo ad attenuare il rigore dell'onere probatorio a carico del rivendicante, il quale, anche in caso di mancato raggiungimento della prova dell'usucapione, non è esonerato dal dover provare il proprio diritto, risalendo, se del caso, attraverso i propri danti causa fino ad un acquisto a titolo originario o dimostrando che egli stesso o alcuno dei suoi danti causa abbia posseduto il bene per il tempo necessario ad usucapirlo. Il rigore probatorio rimane, tuttavia, attenuato quando il convenuto, nell'opporre l'usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l'appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere. Per contro, la mera deduzione, da parte del convenuto, di un acquisto per usucapione il cui *dies a quo* sia successivo al titolo del rivendicante o di uno dei suoi danti causa, disgiunta dal riconoscimento o dalla mancata contestazione della precedente appartenenza, non comporta alcuna attenuazione del rigore probatorio a carico dell'attore, che a maggior ragione rimane invariato qualora il convenuto si dichiari proprietario per usucapione in forza di un possesso remoto rispetto ai titoli vantati dall'attore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32074 del 12.12.2024

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lavoro domestico: in Italia 8,5 badanti ogni 100 persone sole over 60



In Italia si contano 8,5 badanti ogni 100 persone sole che hanno 60 anni e più, con variazioni significative a livello regionale: la Sardegna registra il dato più alto (24,5%), seguita da Toscana (13,5%), Marche (13,4%), Friuli-Venezia Giulia (12,7%), ed Emilia-Romagna e Umbria (11,9%). In Lombardia il numero è di poco superiore alla media nazionale (8,7%), mentre nel Lazio il dato è inferiore (7%). Fanalino di coda sono, però, le regioni del Mezzogiorno, come Sicilia, Calabria e Basilicata, con circa 3 badanti ogni 100 persone sole anziane. È quanto emerge dallo studio «La fatica delle famiglie: una difficile articolazione della domanda di cura» realizzato dal Censis per Assindatcolf nell'ambito del Rapporto 2025 «Family (Net) Work – Laboratorio su casa, Famiglia e lavoro domestico», presentato lo scorso 27 febbraio presso la Sala Einaudi della Confedilizia.

L'analisi restituisce l'immagine di un'Italia caratterizzata da un elevato «indice di solitudine», pari a 34,4 persone sole ogni 100 famiglie, anche qui con grandi differenze a livello regionale. La Liguria registra il dato più alto (42,9%), seguita dalla Valle d'Aosta (41,2%), dal Piemonte e dal Lazio, con quasi 39 persone sole ogni 100 famiglie. Complessivamente sono 8,8 milioni gli individui che vivono soli, all'interno di questa categoria gli anziani con 60 anni e più rappresentano la quota più ampia: quasi 5 milioni, pari al 55,2%. L'incidenza regionale più elevata si registra in Umbria, dove il 60,5% delle persone sole ha più di 60 anni, seguono la Sicilia (59,7%), la Liguria (59,4%), la Calabria (58,7%), il Piemonte (57,6%). In Lombardia e Lazio sono rispettivamente il 53,1% e il 52,9%.

La Cassazione sulla deducibilità delle spese per disabili gravi

Il 9.1.2025 la Corte di Cassazione si è pronunciata con un'ordinanza che ha allargato l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle entrate sulla deducibilità delle spese per assistenza al soggetto disabile. Nell'ordinanza la Suprema Corte ha stabilito, infatti, che in caso di disabile grave (*ex art. 3, l. n. 104/1992*) le spese per l'assistenza sono deducibili in base all'art. 10, comma 1, lettera b), del Tuir anche se prestate da operatori senza qualifica professionale *ad hoc* (come per infermieri o fisioterapisti).

Per l'Agenzia delle entrate, invece, potevano essere portate in deduzione solo le spese sostenute per prestazioni di assistenza specifica rivolte ai soggetti afflitti da grave e permanente invalidità o menomazione, quindi per assistenza infermieristica, riabilitativa e comunque effettuata da personale in possesso di specifiche abilitazioni professionali, mentre le spese per gli addetti all'assistenza (badanti) nei casi di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana dovevano essere portate in detrazione (per i soggetti con reddito annuo fino a 40.000 euro) per un importo non superiore al 19% di 2100 euro, in base all'art. 15, comma 1, lettera i-septies del Tuir.

Secondo i giudici della Cassazione può essere, invece, deducibile l'intera spesa dell'assistenza al disabile grave, non limitata alla particolare qualificazione professionale del soggetto che presta l'assistenza, ma alla persona a cui l'assistenza è prestata, ossia al soggetto afflitto da grave e permanente invalidità o menomazione rilevante ai sensi dell'art. 3 della l. n. 104/1992.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gruppo Giovani

Anche l'Adsi ha al suo interno il "Gruppo Giovani".

È presente su tutto il territorio nazionale ed è composto attualmente da oltre 400 soci di età compresa tra i 18 e i 35 anni. L'obiettivo del Gruppo è quello di fornire ai futuri proprietari di edifici e parchi vincolati il *know-how* necessario per gestire e valorizzare un bene culturale privato, interfacciandosi con istituzioni, imprese pubbliche e private ed organizzando eventi mirati.

Con scadenze regolari, ciascuna sezione giovanile organizza approfondimenti per corrispondere all'esigenza di conoscere e comprendere gli aspetti fiscali, legali, storico-artistici ed ambientali legati alla gestione di un immobile, offrendo anche la possibilità di azioni "sul campo" con visite e dibattiti con proprietari ed esperti del settore.

Il supporto del "Gruppo Giovani" è particolarmente presente ogni anno in occasione de "La Giornata Nazionale" di Adsi, che si tiene solitamente il penultimo fine settimana di maggio, in cui i cortili ed i giardini di palazzi storici e ville sono aperti gratuitamente al pubblico.

L'appuntamento che scandisce annualmente la vita associativa del Gruppo è il raduno nazionale, organizzato ogni anno in una regione diversa; vi partecipano i membri delle sezioni giovanili di tutta Italia, per confrontarsi ed approfondire i temi legati alla comunicazione ed agli scenari imprenditoriali possibili per un immobile vincolato. Vengono altresì organizzati dei *Workshop* nazionali che trattano tematiche inerenti alla promozione digitale del patrimonio in modalità *on-line* ed *off-line*.

Grazie all'apporto di ciascuna Sezione e del Coordinamento nazionale, quella del Gruppo Giovanile è una realtà in continua evoluzione e costituisce una presenza attiva non solo in Italia ma anche in Europa partecipando, quale gruppo faro, alle iniziative del gruppo *Next Generation* nell'ambito dell'Associazione *European Historic Houses* con sede a Bruxelles.


ASPESI
 Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Speciale Mipim

Un Mipim dei record – il numero massimo di partecipanti degli ultimi 15 anni – ha avuto l'unica pecca di condizioni atmosferiche così negative da avere indubbiamente condizionato l'evento. L'Aspesi – che ha ospitato anche nel 2025 il padiglione *Italian Greenway* – ha operato in una *location* indubbiamente splendida (il Riviera 9, una terrazza dell'edificio Riviera con vista a 180 gradi sul Golfo di Cannes) ma particolarmente esposta alle condizioni meteorologiche quest'anno eccezionalmente avverse.

Ciò nonostante, sia l'*Italian Greenway* sia lo specifico *desk* dell'Aspesi al suo interno sono stati meta di moltissimi visitatori che lo hanno raggiunto per interesse verso l'Associazione e per gli altri espositori dell'Igw, tra i quali *Green Building Council*, organizzazione mondiale dell'edilizia sostenibile legata in Italia ad Aspesi da una convenzione interassociativa di reciproca integrazione.

Nel fitto calendario di questa edizione 2025, si sono fatti notare un evento, allo *stand* di Roma, sugli investimenti nella Capitale e una presentazione, all'arena del Padiglione Italia, delle prospettive di sviluppo urbanistico-immobiliare di Genova. In quest'ultimo incontro si sono distinti due ospiti legati all'Aspesi, il prof. Gualtiero Tamburini – socio onorario di Aspesi e attivo consigliere del presidente – che ha illustrato i dati del capoluogo ligure, e l'avv. Giuseppe Bonomi, fino all'estate 2024 vicepresidente nazionale di Aspesi, che, nella sua qualità di amministratore delegato di Ght, ha presentato il grande sviluppo immobiliare-tecnologico della collina degli Erzelli vicino all'aeroporto internazionale di Genova che Ght sta realizzando.

Pronti a dare sostegno al comitato delle famiglie

L'appello lanciato dal Comitato "Famiglie Sospese, Vite in Attesa", a margine dell'incontro con il Sindaco di Milano Giuseppe Sala, non è stato lasciato cadere da Aspesi, che ha espresso la propria solidarietà e vicinanza alle famiglie coinvolte e dichiarato la disponibilità ad impegnarsi direttamente nelle iniziative proposte.

"Accogliamo l'appello del Comitato 'Famiglie Sospese' a riunirsi in un tavolo di lavoro con il Comune e la Procura della Repubblica che possa sbloccare uno stallo che provoca profondi danni economici e sociali ogni giorno di più", ha dichiarato Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, tra i promotori di Milano Prossima, il progetto di coinvolgimento civico sull'emergenza abitativa. "La drammatica situazione in cui versano famiglie e promotori-costruttori deriva dalla stessa causa e si risolve nello stesso modo, cioè con una legge fondata sul diritto costituzionale delle persone ad abitare le case che hanno legittimamente acquistato e che chiarisca definitivamente le procedure per gli interventi di rigenerazione urbana".


FIAIP
 FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ripristinare versione originaria garanzia mutui prima casa

La Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare (Fiaip-Fimaa-Anama) si è riunita a Roma. La riunione ha visto la partecipazione per le tre Federazioni del Presidente, e attuale Coordinatore della Consulta, Gian Battista Baccarini, del Vicepresidente Vicario Marco Grumetti e del Segretario nazionale Fabrizio Segalerba per Fiaip, del Presidente Santino Taverna e del Vicepresidente Vicario Maurizio Pezzetta per Fimaa, del Presidente Renato Maffey e del Segretario Fabio D'Onofrio per Anama.

Al centro dell'incontro tanti temi, tra i quali le criticità interpretative generate dalla legge di bilancio, la recente riunione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in riferimento al Piano Casa, con particolare attenzione alla costituzione della Commissione Ue speciale sulla casa, le novità a seguito della recente sentenza della Corte Ue in materia di compatibilità tra l'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio, la necessità che l'Agenzia delle entrate faccia chiarezza sulla possibilità per i privati di usufruire della cedolare secca anche nelle ipotesi di locazione a società o imprese a seguito della sentenza della Corte di Cassazione e l'opportunità che si intervenga, in riferimento alla detrazione per oneri di intermediazione immobiliare a beneficio dell'acquirente di una prima casa, per aggiornare la circolare del 2006 a seguito della legge n. 204/2024, che ha introdotto la possibilità per il contribuente di indicare in atto notarile unicamente il numero della fattura alternativamente all'importo del compenso provvigionale.

Soprattutto, è emersa nel corso dell'incontro la necessità condivisa di ripristinare la versione originaria testuale del Fondo di garanzia Consap "mutui prima casa" eliminando, di fatto, il limite, introdotto nella manovra di bilancio, di destinazione esclusiva della garanzia pubblica per determinate categorie di soggetti, favorendo l'accesso alla casa a tante famiglie che, senza la garanzia pubblica, non potrebbero accendere il mutuo necessario per l'acquisto.

"Ripristinare tempestivamente la versione originaria del Fondo di garanzia Consap è una priorità in quanto opportunamente e socialmente necessaria", hanno dichiarato i tre Presidenti Baccarini, Taverna e Maffey. "In questi dodici anni, infatti, la misura ha dimostrato tutta la sua positiva efficacia sia nell'agevolare l'acquisto della prima casa che nell'incentivare il percorso di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, contribuendo alla dinamicità virtuosa del mercato immobiliare, con conseguenti benefici per il sistema economico, sociale e occupazionale nazionale".

Taglia i costi

*per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia*

SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Attività di amministratore di condominio e di agente immobiliare

Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1925 del 7.3.2025, ha chiarito che: “Un’incompatibilità stabilita a priori dell’esercizio congiunto delle attività di amministratore di condomini ed agente immobiliare è contraria ai principi ed al diritto dell’Unione europea”. Ciò, in base a quanto statuito dalla Corte di giustizia dell’Ue secondo cui “l’art. 25, par. 1, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12.12.2006, relativa ai servizi nel mercato interno, deve essere interpretato nel senso che esso osta a una normativa nazionale che prevede, in via generale, un’incompatibilità tra l’attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente”. Pertanto, non sussiste alcuna ragione per vietare in astratto l’esercizio contestuale delle due attività laddove si svolga intermediazione di immobili che non siano anche, contemporaneamente, amministrati.

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una *email* 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 riferimento ad un cantiere superbonus 110% (contratto con *general contractor* e sconto in fattura firmato nel 2022) in cui sono stati eseguiti interventi trainanti e trainati, occorre provvedere ad aggiornare la documentazione catastale.

Si vuol sapere se la pratica per l’aggiornamento catastale spetta al *general contractor*.

R. Occorrerebbe verificare il contenuto del contratto stipulato col *general contractor*. In linea generale, comunque, l’aggiornamento catastale delle proprietà esclusive è da ritenersi a carico dei singoli interessati.

D. Un condomino ha volontariamente danneggiato la centralina ed il cancello carraio condominiale causando rilevanti danni.

Sono intervenute le forze dell’ordine e hanno portato via l’interessato, raccogliendo la testimonianza di un altro condomino presente al momento dei fatti.

Si domanda se l’amministratore possa autonomamente presentare formale denuncia.

R. L’azione penale deve essere deliberata dall’assemblea con la maggioranza del secondo comma dell’art. 1136 cod. civ. Peraltro, alla luce della descrizione della vicenda, l’amministratore, non presente ai fatti, può solo fare riferimento a rapporti e referti redatti dalle forze dell’ordine intervenute.

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Successioni e *trust*, parte la riforma: autoliquidazione, imposte fisse e novità nei modelli

Con provvedimento pubblicato il 13 febbraio scorso, l’Agenzia delle entrate ha dato attuazione alle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 139/2024, intervenuto nell’ambito della delega per la riforma fiscale (legge delega n. 111/2025) in materia di tributi indiretti diversi dall’IVA. Il provvedimento disciplina, in particolare, le nuove modalità di presentazione della dichiarazione di successione e di autoliquidazione dell’imposta, trasferendo in capo ai contribuenti – e quindi direttamente agli eredi o ai soggetti obbligati – la responsabilità di determinare e versare l’imposta dovuta, senza più il preventivo calcolo da parte degli uffici competenti.

A tale scopo, è stato aggiornato il modello di dichiarazione di successione, con l’introduzione di una sezione specifica nel quadro EF, nella quale devono essere indicate le informazioni rilevanti per il calcolo e il versamento del tributo.

Il provvedimento ha inoltre disciplinato un nuovo regime fiscale per i *trust* istituiti per testamento, prevedendo che al momento della costituzione si applichino le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. È stato altresì riconosciuto ai contribuenti il diritto di optare per l’immediata autoliquidazione dell’imposta di successione, da effettuarsi contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione, anziché al momento in cui avviene l’effettivo trasferimento dei beni e dei diritti ai beneficiari finali. Tale meccanismo anticipatorio risponde all’esigenza di garantire certezza nell’assolvimento degli obblighi tributari e di evitare incertezze applicative nei lunghi periodi di interposizione fiduciaria tipici di alcuni *trust* successori.

Le nuove disposizioni si inseriscono in un quadro generale di semplificazione e razionalizzazione degli adempimenti tributari, ispirato ai principi di *compliance* collaborativa e di riduzione del carico amministrativo, spostando una parte significativa delle attività di liquidazione e controllo direttamente in capo al contribuente, con il fine di rendere il sistema più snello, veloce e conforme ai modelli di autoliquidazione già utilizzati per altre imposte indirette.



UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L’ITALIA: CONFEDILIZIA)

TSZOE aderisce all’UIPI

L’Associazione ungherese Tszoe (*Társasházak és Számvizsgálók Országos Egyesülete*), con sede a Budapest, entra ufficialmente a far parte dell’Uipi, rafforzando il *network* europeo



dei proprietari immobiliari. Tszoe rappresenta gli amministratori ed i revisori condominiali ungheresi, con l'obiettivo di promuovere la trasparenza finanziaria e una gestione efficiente degli edifici residenziali.

L'adesione di Tszoe all'UIPI rappresenta un passo significativo nel rafforzamento della collaborazione tra le associazioni europee, contribuendo al contempo a rendere più trasparente ed efficace la gestione del patrimonio immobiliare.

L'Asociace nájemního bydlení entra a far parte dell'UIPI

L'Asociace nájemního bydlení (Associazione per la locazione abitativa) della Repubblica Ceca ha formalmente richiesto l'adesione all'UIPI, ottenendo l'approvazione unanime dal Comitato esecutivo.



L'organizzazione ceca mira a favorire lo scambio di conoscenze sulle politiche abitative con gli altri membri dell'UIPI e a contribuire alle iniziative strategiche dell'Unione presso le istituzioni europee.

L'Asociace nájemního bydlení rappresenta un'ampia base di proprietari e operatori del settore immobiliare, tra i quali piccoli locatori, società di gestione immobiliare e sviluppatori specializzati in edilizia residenziale. Inoltre, è attivamente coinvolta nei processi decisionali nazionali, essendo membro del Comitato per l'edilizia abitativa del Ministero per lo sviluppo regionale ceco.

Alloggi a misura di anziano e di memoria: un impegno per migliorare la qualità della vita in Finlandia

L'invecchiamento della popolazione finlandese sta portando a nuove sfide per il settore abitativo. Il progetto *Age-and Memory-Friendly (2023-2025)* nasce con l'obiettivo di rendere le abitazioni più accessibili e sicure per gli anziani, consentendo loro di vivere in autonomia più a lungo. L'iniziativa coinvolge aziende immobiliari, enti governativi e associazioni, creando una rete di collaborazione per migliorare le condizioni di vita di chi risiede nelle cooperative di edilizia popolare.

Il progetto, guidato dalla *Varsinais-Suomi Real Estate Federation*, risponde a un dato demografico significativo: nel 2023, il 26% della popolazione finlandese aveva più di 65 anni e il 90% degli *over 75* viveva ancora nella propria abitazione. L'obiettivo è adattare gli spazi residenziali alle loro esigenze, affrontando problemi di mobilità, sicurezza e accessibilità.

Un sondaggio iniziale ha evidenziato tre aree di intervento prioritarie:

- **Accessibilità:** installazione di ascensori, adeguamento degli spazi comuni e miglioramento delle abitazioni per agevolare gli spostamenti.
- **Sicurezza:** interventi strutturali per ridurre il rischio di incidenti domestici e aumentare la protezione degli ambienti condivisi.
- **Supporto sociale:** creazione di spazi che favoriscano l'interazione tra residenti, contribuendo al benessere psicologico e alla qualità della vita.

Oltre agli interventi fisici, il progetto prevede formazione e consulenza per le società immobiliari, fornendo strumenti utili a pianificare ristrutturazioni efficaci e sostenibili.

L'iniziativa si tradurrà anche in una guida pratica, che offrirà indicazioni su finanziamenti e buone pratiche per un'edilizia più inclusiva.

I primi risultati mostrano un crescente interesse da parte delle aziende del settore, ma il vero impatto si misurerà nel lungo periodo. L'obiettivo finale è un cambiamento culturale che renda l'edilizia finlandese sempre più attenta alle esigenze della popolazione anziana, garantendo loro un ambiente sicuro, accessibile e accogliente.

Per approfondire <https://craft-cities.eu/stories/age-and-memory-friendly-housing-a-collaborative-effort-to-improve-life-for-finlands-elderly-residents/>



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio Agricolo dell'Ue: riflettori accesi sulle zone rurali

«La visione a lungo termine per le zone rurali dell'Ue e la situazione del mercato europeo dei prodotti agroalimentari sono stati gli argomenti in primo piano nel corso del Consiglio Agricoltura e pesca dell'Unione europea che si è tenuto il 24 febbraio scorso a Bruxelles.

Il Consiglio, presieduto dal Ministro polacco dell'Agricoltura e dello sviluppo rurale, Czesław Siekierski, ha proceduto a uno scambio di opinioni sull'attuazione del principio della verifica rurale, che consiste nel garantire che le politiche siano adeguate ai bisogni delle persone che vivono e lavorano nelle zone rurali. Il dibattito si è concentrato sull'opportunità di migliorare il meccanismo di verifica rurale, dal punto di vista dei tempi e delle modalità, come anche sulle iniziative per realizzare una migliore integrazione dello sviluppo rurale nelle politiche dell'Ue.

I Ministri dell'Agricoltura degli Stati membri hanno sottolineato l'importanza, per la prosperità dell'Ue nel suo complesso, di comunità rurali forti in settori quali la sicurezza alimentare, la tutela dell'ambiente e la crescita economica. In particolare, è stato chiesto che lo sviluppo rurale continui a far parte di una Politica Agricola Comune (PAC) *post 2027* forte e indipendente.

Inoltre, alcuni Stati membri hanno rimarcato la necessità di rafforzare e integrare i meccanismi di verifica rurale a tutti i livelli senza creare ulteriore burocrazia. È stata sottolineata l'importanza di riconoscere la diversità delle zone rurali in tutta l'Ue e sono stati condivisi esempi concreti in cui gli approcci alla verifica rurale adottati hanno riscosso notevole successo nei rispettivi Paesi.

«Un cittadino dell'Ue su quattro vive in una zona rurale e, al fine di garantire che le zone rurali siano forti e dinamiche, è necessaria una maggiore comprensione delle esigenze delle popolazioni rurali e degli agricoltori come anche delle sfide cui devono far fronte», ha dichiarato Czesław Siekierski, Presidente di turno del Consiglio Agricoltura e pesca dell'Ue...» (l'articolo integrale, firmato dal direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, Antonio Oliva, è disponibile sul sito www.federfondiaria.it).

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Riparto di giurisdizione

“In materia di edilizia economica e popolare pubblica, appartiene alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato, senza che rilevi la connessa richiesta di revoca del decreto di rilascio del medesimo immobile, emesso dalla P.A. in quanto detenuto senza titolo, che si configura come strettamente consequenziale a quella sul diniego di assegnazione dell'alloggio”.

Così il Consiglio di Stato, sez. V, con sentenza n. 10194 del 18.12.2024.

Imu e Impi: i coefficienti 2025 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 14.5.2025, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.5.2025, n. 69, ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti validi per l'anno 2025 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2025 = 1,00; 2024 = 1,00; per l'anno 2023 = 1,02; per l'anno 2022 = 1,14; per l'anno 2021 = 1,19; per l'anno 2020 = 1,19; per l'anno 2019 = 1,20; per l'anno 2018 = 1,22; per l'anno 2017 = 1,22; per l'anno 2016 = 1,23; per l'anno 2015 = 1,23; per l'anno 2014 = 1,23; per l'anno 2013 = 1,24; per l'anno 2012 = 1,27; per l'anno 2011 = 1,30; per l'anno 2010 = 1,32; per l'anno 2009 = 1,34; per l'anno 2008 = 1,39; per l'anno 2007 = 1,44; per l'anno 2006 = 1,48; per l'anno 2005 = 1,52; per l'anno 2004 = 1,61; per l'anno 2003 = 1,66; per l'anno 2002 = 1,72; per l'anno 2001 = 1,76; per l'anno 2000 = 1,82; per l'anno 1999 = 1,85; per l'anno 1998 = 1,87; per l'anno 1997 = 1,92; per l'anno 1996 = 1,98; per l'anno 1995 = 2,04; per l'anno 1994 = 2,11; per l'anno 1993 = 2,15 per l'anno 1992 = 2,17; per l'anno 1991 = 2,21; per l'anno 1990 = 2,32; per l'anno 1989 = 2,42; per l'anno 1988 = 2,53; per l'anno 1987 = 2,74; per l'anno 1986 = 2,95; per l'anno 1985 = 3,16; per l'anno 1984 = 3,37; per l'anno 1983 = 3,58; per l'anno 1982 = 3,79.

Una legge per le spoglie delle vittime: tra giustizia e diritto

Il disegno di legge n. 1261, a prima firma della senatrice Bongiorno (Lega), approvato in prima lettura all'unanimità dal Senato, si propone di introdurre significative modifiche al codice penale e al regolamento di polizia mortuaria, con l'obiettivo di regolamentare la disposizione delle spoglie mortali delle vittime di omicidio. La *ratio legis* sottesa alla riforma appare chiara: impedire che il responsabile o un soggetto a lui vicino possa decidere il destino delle spoglie della vittima, evitando così situazioni di ulteriore offesa alla memoria del *de cuius* e alla dignità dei congiunti.

Tra le disposizioni più rilevanti, il provvedimento introduce un'estensione delle pene accessorie: il divieto di disporre delle spoglie mortali non riguarderà solo il colpevole dell'omicidio, ma anche conviventi di fatto e persone legate da una relazione affettiva con la vittima, laddove la volontà di quest'ultima lo avesse espressamente previsto. Questo ampliamento della sfera dei soggetti esclusi dalla facoltà di disporre delle spoglie si inserisce in una più ampia prospettiva di tutela della volontà del defunto e dei suoi familiari.

Un aspetto di particolare rilievo riguarda la preclusione assoluta per gli indagati per omicidio nel decidere sulla tumulazione, inumazione o cremazione della vittima fino alla sentenza definitiva. Tale misura si colloca nel solco della prudenza giuridica, evitando che soggetti ancora sotto giudizio possano esercitare diritti che, in caso di condanna, risulterebbero moralmente e giuridicamente inaccettabili.

Ancora più stringente è il divieto di cremazione: questa sarà interdetta fino alla condanna definitiva o alla sentenza di proscioglimento. In caso di archiviazione del procedimento, la cremazione resterà vietata per tre anni, salvo diversa decisione del giudice. Una previsione, questa, che appare ispirata a un principio di precauzione, onde evitare la distruzione di prove potenzialmente rilevanti per eventuali sviluppi processuali.

Nel caso in cui l'indagato sia l'unico soggetto titolato alla disposizione della salma e nessun altro congiunto o avente diritto la reclami, il pubblico ministero avrà il compito di decidere in conformità alla normativa vigente, garantendo così un'adeguata gestione della situazione.

Sul piano giuridico, il provvedimento interviene su una materia delicata, che si colloca all'intersezione tra diritto penale, diritto successorio e diritto funerario. La giurisprudenza ha costantemente affermato che le spoglie mortali costituiscono un oggetto di diritto, sul quale prevale la volontà del defunto, qualora essa sia stata espressamente dichiarata. In assenza di indicazioni testamentarie o di volontà esplicita, il diritto di disposizione segue un criterio gerarchico: in primo luogo il coniuge o il *partner* dell'unione civile, poi i discendenti e, in loro assenza, gli altri eredi.

Una normativa specifica disciplina la gestione delle salme nei casi di morte per reato: l'autorità giudiziaria ha il potere di autorizzare la sepoltura, garantendo che non vi siano compromissioni per eventuali accertamenti investigativi. In questo contesto, il nuovo disegno di legge si pone come un rafforzamento delle garanzie già esistenti, rendendo più rigorosa la regolamentazione delle pratiche funerarie in situazioni particolarmente sensibili.

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

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

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bologna

Il 21 marzo si è svolto on-line l'incontro su "Cartelle Pазze - Imposta di soggiorno a Bologna" organizzato dalla Confedilizia di Bologna nel corso del quale, dopo la presentazione dell'avv. Elisabetta Brunelli, presidente dell'Associazione locale, sono intervenuti i dottori commercialisti Sergio Lombardi, Luca Santangelo e Luigi Visconti.

Il video dell'evento può essere visionato inquadrando il QRcode pubblicato a lato.



Messina

Il 28 marzo la Confedilizia di Messina, insieme alla Fiaip locale, ha organizzato presso la propria sede un incontro sul tema "La legge «Salva Casa» in Sicilia" nel corso del quale l'ing. Nunzio Santoro, dirigente della Direzione V urbanistica del Comune di Bagheria, ha illustrato le applicazioni della legge in questione con particolare riferimento agli interventi di edilizia libera, al cambio di destinazione d'uso, allo stato legittimo degli immobili, alle tolleranze costruttive e all'agibilità.

Milano

La Galleria Canesso (in via Borgonuovo 24 a Milano), diretta da Ginevra Agliardi, ha organizzato - con il sostegno dell'Adsi e della Confedilizia di Milano - quattro conferenze sulle collezioni private di altrettante famiglie storiche della città. Una scelta che consentirà a tutti coloro che prenoteranno per tempo il loro posto (alla mail info@galleriacanesso.art) di conoscere qualcosa di raro e, quasi sempre, riservato. Ma soprattutto di comprendere i valori della tradizione, nel suo autentico senso di trasmissione del bello attraverso una lunga storia.

La prima conferenza, dedicata alla collezione di arte contemporanea dei Valsecchi (ora esposta a Palazzo Butera a Palermo), si è svolta il 25.2.2025, con l'intervento di Claudio Gulli, direttore di Palazzo Butera. È poi seguita, il 27.3.2025, la conferenza, dedicata al patrimonio artistico dei Trivulzio, con l'intervento di Giovanni Renzi, docente di storia di arte moderna all'Università degli studi di Milano. Seguiranno - come da locandina qui pubblicata - quelle sulle collezioni Sessa Fumagalli (29 aprile) e Litta Visconti Arese (27 maggio).

Reggio Emilia

Il 27 marzo la Confedilizia di Reggio Emilia, insieme alla Gesticond e alla Fiaip locale, con il patrocinio del Collegio dei geometri e dei geometri laureati, ha organizzato presso la propria sede un incontro sul tema "Le opportunità per l'immobiliare nel 2025" nel corso del quale vi sono stati gli interventi dell'arch. Ilaria Gasparini sui "Fondi Pnrr per chi affitta agli studenti", dell'avv. Stefano Ferri su "I bonus 2025 per l'immobiliare", del geom. Alessandro Rizzi sugli "Aggiornamenti sul Decreto Salva Casa".



Martedì in Galleria
STORIE DI COLLEZIONI MILANESI

25 febbraio
con Claudio Gulli
La collezione di Francesca e Massimo Valsecchi

27 marzo (giovedì)
con Giovanni Renzi
La collezione Trivulzio

29 aprile
con Lorenzo Colombo
La collezione Sessa Fumagalli

27 maggio
con Antonio Mazzotta
La quadreria Litta Visconti Arese

ADSI
Associazione Dime Storiche Italiane
Sezione Lombardia

GALERIE CANESSO
Paris - Milan

ASSOEDILIZIA

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Cacciarsi in un gineprajo

"Cacciarsi in un gineprajo" vuol dire, in senso figurato, mettersi in una situazione problematica, intricata, difficile, da cui si rischia di uscire con fatica. L'espressione allude al Ginepro: nome generico di una sessantina di specie di arbusti della famiglia delle Cupressacee diffuse nelle regioni fredde e temperate di tutto il mondo. La gran parte di queste piante ha rami intricati e foglie pungenti che formano una massa confusa.

Aver scritto giocondo in fronte

"Aver scritto giocondo in fronte" è una locuzione, di origine popolare, che deriva dal significato toscano della parola "giocondo", equivalente a balordo, sciocco. Il richiamo alla fronte indica, pertanto, una persona che porta scritto in viso di non essere molto intelligente o furba.



**Passa questo notiziario
ad un amico**

**iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia**

L'UNIONE FA LA FORZA

Perché nella convalida di licenza per finita locazione non è prevista la condanna alle spese di lite?

Nel procedimento di convalida di licenza per finita locazione non è prevista *ex lege* la condanna del conduttore-intimato alle spese processuali, non configurandosi una sua soccombenza in relazione ad una sua opposizione, né trovando applicazione il principio di causalità, in quanto il provvedimento di convalida realizza l'interesse esclusivo del locatore-intimante di preconstituirsì, anzitempo, il titolo esecutivo di rilascio per il momento di scadenza del contratto.

Come va comunicato il recesso del conduttore dal contratto ad uso abitativo?

Il recesso del conduttore dal contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 4 cpv l. n. 392/1978, va comunicato al locatore con lettera raccomandata o con altro mezzo equi-

pollente comunque idoneo allo scopo, giacché l'onere formale della comunicazione a mezzo raccomandata non è previsto a pena di nullità del recesso.

Chi paga la Tari? L'inquilino o il proprietario?

La tassa sul servizio di gestione dei rifiuti (TARI) è un tributo che, in caso di concessione in locazione di un immobile, deve essere versata dall'inquilino, cioè dal soggetto che occupa l'unità immobiliare. Questo poiché l'applicazione della TARI è subordinata al possesso o alla detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani (cfr. in punto Corte Giustizia Trib. II grado del Lazio, sez. XIII, 18/06/2024, n. 4030).

Nullità del contratto: il conduttore può chiedere il rimborso dei canoni, ma il locatore può contestare l'ar-

ricchimento senza causa?

In caso di nullità del contratto di locazione per difetto di forma scritta e di registrazione, il conduttore ha di certo diritto alla restituzione dei canoni versati (art. 2035 c.c.); tuttavia, il locatore, considerato che comunque il godimento del bene vi è stato, può senza alcun dubbio eccepire l'arricchimento senza causa (art. 2041 c.c.). Il parametro per la quantificazione deve essere la diminuzione patrimoniale effettivamente subita (dal locatore) che non può dunque automaticamente coincidere coi canoni incassati (Cassazione civile, sez. III, 16/12/2024, n. 32696).

Spese
convalida licenza
finita locazione
Comunicazione
recesso
del conduttore
Chi paga la Tari?
Nullità
del contratto
e arricchimento
senza causa

Accesso alla rete in fibra: il Governo accelera sulla connettività ultra veloce

Il diritto di cittadini, imprese e pubblica amministrazione a disporre di una rete in fibra ottica efficiente e capillare non può ritenersi subordinato a mere questioni infrastrutturali, ma impone un impegno costante da parte delle istituzioni per garantire un accesso effettivo alla connettività ultraveloce, colmando le attuali disomogeneità territoriali.

Così il sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei ministri Alessio Butti, rispondendo a un'interrogazione della deputata Pastorella (Azione), ha ribadito la priorità del Governo nel potenziamento della fibra ottica su tutto il territorio nazionale. Come ricordato dallo stesso sottosegretario, infatti, l'azione dell'esecutivo si sviluppa su tre direttrici principali.

Anzitutto, la mappatura delle reti, che deve garantire un quadro aggiornato e attendibile delle infrastrutture esistenti. Per questo il Governo ha proceduto all'aggiornamento dei dati civici in collaborazione con l'Agenzia delle entrate e all'avvio di una nuova indagine con Infratel, con l'obiettivo di ottenere una fotografia chiara delle aree coperte e di quelle ancora da raggiungere. In secondo luogo, la velocizzazione dell'attivazione dei servizi, che rappresenta un passaggio cruciale per il superamento degli ostacoli burocratici e tecnologici ancora esistenti. A tal fine, sono stati stanziati 25 milioni di euro per il potenziamento del Sistema Informativo Nazionale delle Infrastrutture (SINFI), strumento fondamentale per il coordinamento degli interventi sul territorio. Inoltre, il Piano Italia a 1 Giga, finanziato attraverso il PNRR, prevede di garantire connessioni fino a 1 Gbps a 3,4 milioni di abitazioni, colmando il divario digitale in molte zone del Paese.

Infine, il potenziamento del cablaggio negli edifici, elemento essenziale per assicurare una diffusione capillare della fibra ottica. Su questo fronte, il Governo ha istituito un tavolo tecnico con AGCOM e ARERA per incentivare l'adozione del modello FTTH (*Fiber to the Home*), che rappresenta la soluzione più avanzata e performante per la trasmissione dei dati.

L'azione governativa dovrà necessariamente essere accompagnata da un monitoraggio costante e da una cooperazione efficace tra soggetti pubblici e privati, al fine di evitare che eventuali inerzie o ritardi compromettano gli obiettivi prefissati.

Con l'ulteriore precisazione, da parte del sottosegretario, che la riduzione del divario digitale non può essere considerata un traguardo esclusivamente tecnologico, ma un obiettivo strategico per la crescita economica e sociale del Paese, da perseguire con strumenti adeguati e con la necessaria determinazione politica.

Risarcimento del locatore in caso di risoluzione anticipata del contratto, intervento delle Sezioni Unite

“Il diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell’art. 1223 cod. civ., il risarcimento del danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione, da parte del locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell’immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l’apprrezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l’applicabilità dell’art. 1591 cod. civ.”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 4892 del 25.2.2025, risolvendo un contrasto sorto in giurisprudenza sul diritto al risarcimento del locatore in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del conduttore.

Come ricordato dalle stesse Sezioni Unite, infatti, in materia sono rinvenibili due diversi indirizzi interpretativi.

Secondo un orientamento, più risalente e tendenzialmente prevalente, “il locatore, che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore, ed il cui ammontare è riservato alla valutazione del giudice di merito sulla base di tutte le circostanze del caso con-

creto” (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1880 dell’8.10.1970 e, più recentemente, Cass. ord. n. 194 del 5.1.2025).

Secondo un altro orientamento, invece, “in ipotesi di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenuto il rilascio del bene locato, la mancata percezione da parte del locatore dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto, ovvero fino al momento in cui il locatore stesso conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione, non configura di per sé un danno da «perdita subita», né un danno da «mancato guadagno». Ciò, in quanto non è ravvisabile, in tale mancata percezione, “una diminuzione del patrimonio del creditore locatore rispetto alla situazione nella quale egli si sarebbe trovato se non si fosse verificato l’inadempimento del conduttore, stante il carattere corrispettivo del canone rispetto alla privazione del godimento”. Secondo tale orientamento, un danno, correlato alla mancata percezione del canone dopo il rilascio, può configurarsi, invece, “se, per le concrete condizioni in cui si trova l’immobile, la restituzione del bene non abbia consentito al locatore di poter esercitare, né in via diretta né in via indiretta, il godimento di cui si era privato concedendo il bene in locazione, commisurandosi in tal caso la perdita al tempo occorrente per il relativo ripristino quale conseguenza dell’inesatto adempimento dell’obbligazione di rilascio ai sensi dell’art. 1590 cod. civ.” (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1426 del 20.1.2017; Cass. sent. n. 27614 del 10.12.2013).

Il punto di divergenza fra le due tesi risiede, quindi, nelle conseguenze che vengono ricollegate alla valutazione in termini di godimento indiretto della locazione. Per il secondo indirizzo, non c’è pregiudizio, con riferimento ai canoni che, dopo il rilascio, sarebbero stati esigibili fino alla scadenza del contratto, se il godimento torna al proprietario locatore in seguito al rilascio all’esito della risoluzione per inadempimento, posto che il canone è il corrispettivo per la “privazione del godimento”. Per il primo indirizzo, invece, il rilascio dell’immobile non neutralizza il danno del mancato conseguimento del canone fino alla scadenza del rapporto contrattuale. E le Sezioni Unite mostrano di condividere quest’ultimo orientamento.

Per i Supremi giudici, infatti, “la frustrazione che il locatore è costretto a subire per effetto dell’inadempimento del conduttore, in relazione al compimento del programma contrattuale originariamente convenuto (e, dunque, in relazione al forzato sacrificio degli interessi negoziati), non potrà in tal senso mai essere reintegrata, sul piano risarcitorio, dalla ricollocazione dello stesso locatore nella medesima condizione economico-patrimoniale precedente la conclusione del contratto”.

Naturalmente l’ammontare del danno risarcibile costituirà valutazione del giudice di merito, che dovrà tener conto di tutte le circostanze del caso concreto; ciò che “impone l’esclusione di ogni astrattezza teorica e, segnatamente, il rifiuto di ogni prospettabile automatismo in ipotesi volto a identificare, di necessità, il danno del locatore con l’in-

sieme dei canoni non percepiti”. Sotto questo profilo occorrerà, dunque la “dimostrazione, da parte del locatore, d’essersi convenientemente attivato, non appena ottenuta la riconsegna del proprio immobile, al fine di rendere conoscibile con i mezzi ordinari la disponibilità dell’immobile per una nuova locazione”. Un atteggiamento di persistente ingiustificata inerzia non potrà, pertanto, “non legittimare, secondo l’*id quod plerumque accidit*, la prospettazione dell’eventuale riconducibilità della cessata redditività del bene alla responsabilità dello stesso locatore; una responsabilità nella specie assumibile anche *ex fide bona*, in coerenza a un criterio valutativo generale del comportamento delle parti contraenti riferibile, oltre che alla relazione prenegoziale (*ex art. 1337 cod. civ.*), all’interpretazione del contratto (*ex art. 1366 cod. civ.*) e alla sua esecuzione (*ex art. 1375 c.c.*), anche alla fase che segue la formale risoluzione degli effetti del negozio (arg. altresì *ex art. 1175 cod. civ.*, nella prospettiva della determinazione del credito risarcitorio, là dove impone al creditore di «comportarsi secondo le regole della correttezza»).

Quanto sopra con l’ulteriore precisazione, da parte delle Sezioni Unite, che il “maggior danno” di cui all’art. 1591 cod. civ. è da ritenersi pur sempre riferito, *stricto sensu*, alle conseguenze pregiudizievoli direttamente riferibili al ritardo nella restituzione dell’immobile” e, dunque, non potrà ricomprendere le “conseguenze più ampiamente legate al fallimento del programma contrattuale per fatto del conduttore”.



MARCO PIROZZI

SOLO PER SEMPRE

Racconti dall'ultimo anno di Francesca

ISBN 9788894316681

Autore **Marco Pirozzi**Pubblicato da **Fondazione Francesca Pirozzi**Pagine **224**Costo **20 euro**

La storia di *Francesca* è una storia simile a tante altre, pur con tutte le diversità del caso. È la vita innocente, gioiosa, solare, che profuma di futuro, ma viene "guastata" dalla malattia.

Nei racconti di queste pagine ci sono tre strade, tre percorsi possibili che si traducono in altrettante prospettive sulla stessa storia. Il percorso medico, con la fatica e lo smarrimento che comporta una diagnosi così pesante e il suo relativo iter terapeutico ma, al tempo stesso, illustra, spiega e porta conforto a quanti si trovano ad affrontare una simile tempesta.

Il susseguirsi cronologico, che accompagna in modo lineare la vita, gli avvenimenti, in un continuo intrecciarsi di passato e presente. In ultimo, la terza, quella più intima e personale, che coglie sprazzi di luce, brandelli di vita quotidiana, affetti e passioni profonde in cui è racchiuso il senso di una lotta.

Con la prefazione di *Margherita Toffa* e la postfazione del *Dott. Luca Imperatori*, questo libro non è un'autobiografia o una biografia ma vuole essere un *memoir* toccante, mai disperante, pur nello strazio di quel che ritrae e rievoca.

**MARCO PIROZZI**

È nato a Pegognaga, in Provincia di Mantova. Dal 2017 cura l'organizzazione della *Fondazione Francesca Pirozzi*, un progetto che ha fortemente voluto nel ricordo di *Francesca*, sua figlia, morta di linfoma a 24 anni, per raccontare la sua storia, condividerne l'esperienza e la tenace determinazione. Un'esperienza triste che, con la pubblicazione dei libri *Il Cibo Ideale* e *Parliamo di Cibo*, insieme ad innumerevoli altre attività della Fondazione, sta cercando di trasformare in qualcosa di "utile" per sostenere una ricerca oncologica, cui saranno destinati anche gli utili della vendita di questo libro.

**FRANCESCA PIROZZI**

È nata il 9 maggio del 1992 a Pegognaga. Donatrice di sangue e bagnina di salvataggio nel "tempo libero", dopo un percorso scolastico dove il cibo era il protagonista, ha frequentato il Corso di Laurea in *Scienze e Tecnologie Erboristiche* all'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia.

Il 9 giugno del 2015 le hanno diagnosticato un linfoma non Hodgkin, ma ha continuato a studiare focalizzandosi sulla tesi in Alimentazione ed integrazione nei pazienti in chemioterapia. Il 7 agosto 2016 ha chiuso gli occhi per sempre.

Novità dall'Agenzia delle entrate: elezione del "domicilio digitale"

I cittadini possono adesso scegliere di indicare un indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le comunicazioni delle Entrate. Lo ha comunicato l'Agenzia precisando che è *online* un nuovo servizio che consente di eleggere un "domicilio digitale" per il recapito di atti, avvisi e altra corrispondenza. La novità è finalizzata a rendere più semplici e sicure le modalità di recapito ed è rivolta esclusivamente alle persone fisiche, ai professionisti e agli enti di diritto privato che non sono tenuti a iscriversi in albi, elenchi, registri professionali o nel registro delle imprese (art. 6-*quater* del Cad, "Codice dell'amministrazione digitale").

L'interessato a scegliere la nuova modalità non deve fare altro che accedere nella sezione riservata delle Entrate con le credenziali Spid, Cie (Carta d'identità elettronica) o CNS (Carta Nazionale dei Servizi) e indicare il proprio "domicilio digitale", cioè un indirizzo di posta elettronica certificata (pec) o altro servizio di recapito certificato qualificato. Successivamente riceverà, presso la stessa casella certificata, il codice necessario a validare l'operazione. Con le stesse modalità sarà inoltre possibile comunicare la variazione o la revoca del domicilio già registrato.

Ciascun utente avrà la possibilità di eleggere un unico domicilio digitale e non potrà indicare un indirizzo già associato ad altri. Il servizio può essere usato anche per confermare il domicilio digitale precedentemente comunicato all'Agenzia, mentre la procedura è esclusa per i soggetti i cui indirizzi Pec devono essere iscritti nell'Indice nazionale dei domicilia digitali delle imprese e dei professionisti "Ini-Pec" (art. 6-*bis* del Cad).

Tale novità deriva dal fatto che, in attuazione del d.lgs. n. 13/2024, i cittadini possono eleggere il domicilio digitale speciale al quale ricevere gli atti e le comunicazioni per cui non è previsto obbligo di notifica, sia gli atti, gli avvisi e i provvedimenti che per legge devono essere notificati. Lo stesso decreto ha esteso la possibilità dell'uso del domicilio digitale anche agli atti di Agenzia delle entrate-Riscossione.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2025

16 Maggio 2025 - Venerdì

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 aprile 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 aprile 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 aprile 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 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 - MAGGIO 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

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.

Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

(Antonio Martino, STATO PADRONE, Sperling & Kupfer ed.)

TUTTOCONDOMINIO

Comunione e condominio

L'istituto della comunione è disciplinato dal Titolo VII del Libro terzo del codice civile. Il Capo I (artt. 1100-1116 cod. civ.) si occupa della comunione in generale; il Capo II (artt. 1117-1139 cod. civ.) del condominio negli edifici.

Per comunione si intende quella particolare situazione nella quale la proprietà o altro diritto reale (quindi, su cose) "spetta in comune a più soggetti" (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 5).

La comunione è volontaria, quando si costituisce per volontà delle parti, che, d'accordo, acquistano o mettono in comune la proprietà della cosa; è incidentale, quand'essa sorge per volontà della legge (per es.: comunione forzosa del muro; comunione delle parti comuni di un edificio quali scale, pianerottoli, ecc.). Una particolare specie di comunione, che non dipende soltanto dalla legge o dalla volontà del defunto, ma anche dall'accettazione degli eredi, è la comunione ereditaria (cfr. A. Torrente e P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè editore, 1995, 335).

La comunione è regolata anzitutto dal titolo (es.: contratto). In mancanza, si applicano i principi dettati dal codice civile.

Da tanto deriva che, salvo diversa convenzione, ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art. 1102 cod. civ.); può disporre della sua quota (che si presume uguale a quella degli altri comunisti) alienandola o ipotecandola (art. 1103 cod. civ.) e deve contribuire alle spese in proporzione ad essa, salva la facoltà di liberarsene con la

rinuncia al suo diritto (c.d.: abbandono liberatorio *ex art.* 1104 cod. civ.); ha diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (art. 1105 cod. civ.) e di essere rimborsato delle spese sostenute per la conservazione della stessa, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore (art. 1110 cod. civ.).

Per quanto riguarda, poi, la gestione del bene in comunione, il codice civile dà rilievo alla volontà della maggioranza dei comunisti, le cui deliberazioni vincolano anche i dissenzienti. Per gli atti di ordinaria amministrazione (art. 1105 cod. civ.), così come per la formazione del regolamento della comunione (nonché per delegare ad uno o più partecipanti, o anche ad un estraneo, la funzione amministrativa), sono sufficienti delibere adottate dalla maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote (art. 1106 cod. civ.). Per le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento (purché non rechino pregiudizio ad alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente

onerosa) occorre, invece, che le relative deliberazioni vengano assunte dalla maggioranza dei comunisti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune (art. 1108, primo comma, cod. civ.). Stesso discorso per gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione sempreché, anch'essi, non risultino pregiudizievoli all'interesse degli altri partecipanti (art. 1108, secondo comma, cod. civ.). Contro gli abusi della maggioranza è attribuito, comunque, a ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente la facoltà di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria (art. 1109 cod. civ.).

Esulano, invece, dalla sfera dei poteri della maggioranza gli atti che non si riferiscono al godimento della cosa comune, ma investono il diritto stesso di ciascun comunista, come gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sulla cosa comune e le locazioni di durata superiore a nove anni: per essi occorre il consenso di tutti i partecipanti (art. 1108, terzo comma, cod. civ.).

La comunione, infine, cessa con la divisione, che può, di norma, essere richiesta

in ogni momento da ciascuno dei partecipanti (artt. 1111-1116 cod. civ.).

Nell'istituto della comunione si colloca il condominio negli edifici, disciplinato dagli artt. 1117-1138 cod. civ. e – per tutto quanto non espressamente previsto da queste norme – dalle stesse disposizioni previste per la comunione in generale (art. 1139 cod. civ.).

La disciplina del condominio presuppone la coesistenza, nell'ambito d'un unico edificio, di unità immobiliari in proprietà esclusiva e di parti comuni, queste ultime poste al servizio delle prime, secondo una relazione d'accessorietà e complementarietà.

In questa prospettiva, è risalente, in giurisprudenza, il principio secondo cui si verte in tema di comunione quando, su un bene determinato, spetta congiuntamente a più persone il diritto di proprietà od altro diritto reale, mentre si verte in tema di condominio, quando la comunione di più persone su talune parti dell'edificio coesiste con la proprietà esclusiva delle varie unità immobiliari (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2233 del 21.6.1969).

Gli effetti della disposizione transitoria di cui all'art. 155

Nell'ambito delle disposizioni transitorie del codice civile v'è una norma che prevede espressamente la cessazione degli effetti delle disposizioni dei regolamenti di condominio contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. e nell'art. 72 disp. att. cod. civ. Si tratta del secondo comma dell'art. 155, con il quale il legislatore ha inteso risolvere eventuali incompatibilità tra le inderogabili previsioni codicistiche in materia di condominio e i regolamenti condominiali formati precedentemente l'introduzione di tali previsioni.

In disparte il discorso che per un mero mancato coordinamento formale (da ritenersi comunque superabile sulla base di una interpretazione sistematica e non strettamente letterale) l'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. non tratta più delle norme inderogabili occupandosi invece, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220 del 2012), del divieto di vietare di detenere o possedere animali domestici, è bene dunque che condòmini ed amministratori di condominii disciplinati da regolamenti risalenti (ad esempio agli anni '30) abbiano sempre ben presente il disposto del citato art. 155. Potranno, così, essere evitate inutili discussioni circa l'efficacia di prescrizioni contrastanti con quelle di carattere inderogabile successivamente introdotte dal codice civile e dalle sue disposizioni di attuazione.

Mancata costituzione fondo opere straordinarie - Impugnazione senza autorizzazione assembleare - Contratti condominiali stipulati direttamente dai condòmini - Messa in mora e ricorso per decreto ingiuntivo - Delegato che non segue le istruzioni - Amministratore e irregolare conferimento rifiuti

La mancata costituzione del fondo per la realizzazione di opere straordinarie rende nulla la delibera assembleare?

La mancata costituzione di un fondo per le spese di opere di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale, come previsto dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., rende nulla la delibera di approvazione (così anche Tribunale Bergamo, sez. IV, 22/06/2023, n. 1348).

L'amministratore è legittimato ad impugnare in giudizio anche senza autorizzazione assembleare?

L'amministratore di condominio può agire in giudizio e proporre impugnazioni, nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c., anche senza apposita autorizzazione assembleare, e tale potere perdura anche nel caso di cessazione dalla carica, fino alla sostituzione. Si segnala, inoltre, che la cessazione del rapporto di rappresentanza per sostituzione dell'amministratore diviene rilevante durante il corso del giudizio solo in quanto l'evento sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito (in questo senso anche Corte appello Potenza, 15/11/2024, n. 446).

I singoli condòmini, agendo congiuntamente, possono stipulare contratti relativi alla gestione e alla manutenzione delle parti comuni?

Non rileva ai fini dell'imputabilità del contratto (al condominio e non ai singoli condòmini) la circostanza che

lo stesso non sia stato sottoscritto dall'amministratore del condominio, atteso che, svolgendo questi funzioni di rappresentanza dei condòmini, nulla esclude che gli stessi possano cumulativamente stipulare direttamente con terzi contratti inerenti alla gestione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

È obbligatorio prima costituire in mora il condomino moroso per iniziare il procedimento monitorio?

Nel recupero dei crediti condominiali approvati e ripartiti e non corrisposti nessun previo adempimento formale (e dunque nessun obbligo di procedere con il sollecito di pagamento) è imposto all'amministratore di condominio in quanto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., questi, in adempimento del proprio mandato, deve agire per il recupero del credito anche senza una delibera autorizzativa in tal senso.

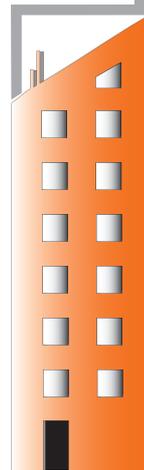
Delegato che in assemblea non segue le istruzioni, quale effetto?

L'art. 67 disp. att. c.c. attribuisce ad ogni condomino la facoltà di delegare ad altri la propria rappresentanza in assemblea. Nei rapporti interni tra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato operano le regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il delegante che si ritenga falsamente rappresentato è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, la carenza di potere di rappre-

sentanza o l'infedeltà alle istruzioni impartite e non anche gli altri condòmini, che restano estranei al rapporto e per i quali la manifestazione di volontà del delegato è valida. Tanto premesso, il non seguire le istruzioni da parte del delegante non ha effetti nei confronti del condominio, potrà configurare solo un'eventuale responsabilità del mandatario verso il mandante.

L'amministratore condominiale è responsabile dell'irregolare conferimento dei rifiuti da parte dei condòmini?

L'amministratore condominiale non è responsabile, in via solidale con i singoli condòmini, della violazione del regolamento comunale concernente l'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi, non potendosi fondare tale responsabilità neanche sul disposto di cui all'art. 6, della legge 689/1981, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale (cfr. in punto Cassazione civile, sez. II, 24/10/2023, n. 29511).



L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto. Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà.



I millesimi

In base alla formulazione dell'art. 68, primo comma, disp. att. cod. civ., ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 cod. civ., per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 cod. civ. (cioè per la ripartizione delle spese), e dall'art. 1136 cod. civ. (cioè per il calcolo delle maggioranze in assemblea), "il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". Nell'accertamento di tali valori — aggiunge poi il secondo comma — non si deve tener conto "del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare".

Specificato che il predetto art. 1118 cod. civ. recita, al primo comma, che "il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene", volendo dare, dunque, una definizione di "millesimi" si può dire che essi rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio (fatto uguale a mille, da cui il nome). Ciò posto — e sottolineato anche che il legislatore della riforma ha sostanzialmente lasciato immutato il testo dell'art. 68 — va tenuto presente, in argomento, che tradizionalmente si distingue tra millesimi di proprietà e millesimi di gestione (o d'uso). I primi esprimono la misura o la quota del diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni. I secondi sono destinati, invece, alla determinazione delle quote di contribuzione ai costi di gestione da parte dei singoli condòmini: in altre parole al riparto delle spese. Ed in tale prospettiva anche i millesimi di proprietà, ove utilizzati in relazione alla diversa funzione di semplice strumento destinato alla ripartizione di una certa categoria di spese (le c.d. spese generali di proprietà), rientrano in questa categoria (cfr. C. Rosselli, *Sezioni Unite e modifica delle tabelle millesimali*, in *Arch. loc. e cond.*, 2011, 20).

In giurisprudenza, sulla base della suddetta distinzione — e in assenza di una norma che disponesse circa il consenso necessario per incidere su tali valori — si è sostenuto che i millesimi di gestione, elaborati nel rispetto dei criteri di ripartizione stabiliti dalla legge, potessero essere approvati (o modificati) dall'assemblea a maggioranza, occorrendo invece il consenso totalitario dei condòmini negli altri casi (cioè per i millesimi di gestione formati in deroga ai criteri di legge oltretutto per i millesimi di proprietà, ove intesi non come semplice strumento di ripartizione delle spese: cfr. Cass., Sez. Un., sent. n. 18477 del 9.8.2010). Queste conclusioni devono ritenersi oramai superate, però, con l'entrata in vigore della legge di riforma, la quale ha innovato profondamente l'art. 69 disp. att. cod. civ. (che insieme al citato art. 68 disciplina adesso, come in passato, la materia) precisando che i millesimi "possono essere modificati o rettificati" solo "all'unanimità" (dei partecipanti al condominio, all'evidenza). Ciò, a meno che non siano "conseguenza di un errore", che per la giurisprudenza può essere sia di fatto (si pensi ad un errato calcolo dell'estensione di un'unità immobiliare) sia di diritto (si pensi ad un accertamento dei valori millesimali che tenga conto di elementi che, ai sensi del secondo comma dell'art. 68, siano irrilevanti a tal effetto) (cfr. Cass., sent. n. 1367 del 10.2.1994). Oppure siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio (a causa di una sopraelevazione, di un incremento di superfici o di un incremento o diminuzione delle unità immobiliari) e tale mutamento abbia causato un'alterazione superiore ad "un quinto" del "valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino" (con la conseguenza, peraltro, che, in quest'ultima ipotesi, il costo per il ricalcolo dei millesimi dovrà essere "sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione"). Nei suddetti casi, infatti, i valori in questione possono "essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino", con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Vale a dire con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi restando, naturalmente, i *quorum* costitutivi, di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.). Deriva da quanto precede, allora, che la regola generale è ora che per modificare e rettificare (e quindi, deve ritenersi, anche per approvare) i millesimi (cfr., in tal senso, Trib. Bergamo, sez. IV, sent. n. 2319 del 31.10.2023), occorre sempre il consenso totalitario dei condòmini, eccezion fatta per il caso in cui la modifica o la rettifica sia giustificata dal ricorso di specifiche e circoscritte ipotesi.

Va comunque precisato che il singolo condomino può sempre rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiedere la revisione dei millesimi. In tal caso, il più volte citato art. 69 prevede che possa essere convenuto in giudizio tutto il condominio in persona dell'amministratore, il quale ha il dovere di darne senza indugio notizia all'assemblea. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento di eventuali danni.

Ultimissime di giurisprudenza

Ripartizione delle spese

In tema di condominio negli edifici "ove manchi una diversa convenzione adottata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, primo comma, cod. civ."

Così la Corte di Appello di Bari, con sentenza n. 38 del 13.1.2025

Limiti delle delibere assembleari

"Le deliberazioni assunte dall'assemblea, aventi natura di atti negoziali espressione della maggioranza e non della volontà assembleare, devono avere ad oggetto le sole materie ad essa attribuite, le quali afferiscono alla gestione dei beni e dei servizi comuni, ma non anche ai beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, come (...) i muri perimetrali di proprietà esclusiva, quando anche attraversati da tubazioni, canali e altro necessario al servizio degli alloggi soprastanti, rispetto ai quali operano semmai, in assenza di diversa, specifica pattuizione avente forma scritta, i criteri di cui all'art. 1069 cod. civ., sicché la deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenzialità alla gestione condominiale è affetta da nullità".

Così il Tribunale di Torino, con sentenza n. 175 del 13.1.2025

TUTTOCONDOMINIO

Sistemazione di piante sul pianerottolo comune

Una questione spesso fonte di discussione è la sistemazione da parte di singoli condòmini, nei pianerottoli comuni, dinanzi alla porta d'ingresso delle loro abitazioni, di oggetti vari come tappeti o piante. E ciò, in particolare, per l'ingombro recato.

Occorre, allora, aver presente che, ove nulla il regolamento di condominio disponga al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che, in linea di principio, non può non riconoscersi al condòmino, a norma dell'art. 1102 cod. civ. il diritto di usare i vani delle scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, "collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali" (ciò che peraltro – secondo i giudici – "normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio"). Tuttavia – ha precisato sempre la magistratura – tali modalità d'uso della cosa comune trovano "un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella rilevata esistenza di un rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, rischio che non può essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condòmini a disagi o pericolosi movimenti" (Cass. sent. n. 3576 del 6.5.1988).

Per la giurisprudenza, dunque, la collocazione di piante e tappeti nel pianerottolo rappresenta, in linea generale, un uso lecito delle parti comuni (ove, ovviamente, tale uso sia esercitato nei limiti previsti dal codice civile). Va però prestata attenzione al luogo dove questi oggetti vengono posizionati: se sono posti troppo vicino alla rampa delle scale, venendo così a rappresentare un rischio per condòmini e terzi, sono necessariamente da rimuovere.

Ultimissime di giurisprudenza

Legittimazione dell'amministratore alla nomina del difensore del condominio

L'amministratore condominiale ha un'autonoma legittimazione alla nomina del difensore del condominio amministrato, pur in assenza di preventiva autorizzazione assembleare, ove la controversia rientri nell'ambito delle attribuzioni di cui all'art. 1131 cod. civ., a nulla rilevando il fatto che il terzo abbia "invocato la responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 cod. civ. del condominio e non la responsabilità contrattuale dell'amministratore verso i condòmini per l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali assunte verso di essi, in quanto comunque l'amministratore deve compiere gli atti conservativi dei beni comuni, e nelle liti passive promosse da terzi per il risarcimento dei danni provocati da cose comuni, soggette a quell'obbligo di conservazione, rappresenta i condòmini custodi dei beni comuni".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2119 del 29.1.2025

Diritto di sopraelevazione

"Nel caso di sopraelevazione, il nuovo lastrico rimane di proprietà del titolare del precedente lastrico, indipendentemente dalla proprietà della costruzione. Il diritto di superficie, infatti, salvo che il titolo non ponga limiti di altezza al diritto di sopraelevazione, non si esaurisce con l'erezione della costruzione sul lastrico, né il nuovo lastrico si trasforma in bene condominiale, poiché il titolare della superficie, allorché eleva una nuova costruzione, anche se entra automaticamente nel condominio per le parti comuni ad esso, ha un solo obbligo nei confronti dello stesso, cioè quello di dare un tetto all'edificio, restando, tuttavia, sempre titolare del diritto di sopralz, che è indipendente dalla proprietà della costruzione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1725 del 24.1.2025

Glossario del condominio

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

Condominio parziale: fattispecie che si configura allorché uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale (cfr. Cass. sent. n. 25851 del 24.11.2010).

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

Quorum: termine usato comunemente in ambito condominiale per indicare il numero legale necessario per la costituzione di un'assemblea o per l'approvazione di una delibera. È mutuato dal latino e vuol dire "dei quali". Se-

condo *lo Zingarelli*, è una parola che è stata usata, "prima che da noi, in Inghilterra e Francia" e deriva da "formule latine come *quorum maxima pars*: la massima parte dei quali".

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

Novità dall'Agenzia delle entrate: codice fiscale sprint per i neonati

Dal mese di marzo è più facile e immediato ottenere il codice fiscale per i neonati, se il Comune di residenza non lo ha comunicato ai genitori. Questi ultimi, infatti, possono richiederlo direttamente *online* sul sito dell'Agenzia delle entrate, attraverso un nuovo servizio in area riservata che consente di inserire i dati della bambina o del bambino e ricevere il documento in digitale. Non sarà, quindi, più necessario recarsi fisicamente presso un ufficio delle Entrate per avere il codice fiscale del neonato, con il quale, tra l'altro, può essere effettuata la scelta del pediatra.

Per avvalersi del nuovo servizio è necessario avere Spid o in alternativa le credenziali Cie (Carta d'identità elettronica) o CNS (Carta Nazionale dei Servizi). La richiesta può essere fatta da uno dei due genitori così come dai loro eventuali rappresentanti (come per esempio i tutori). Una volta entrati nell'applicativo, basta inserire i dati anagrafici della bambina o del bambino e allegare la copia dei documenti di nascita (certificato di nascita o dichiarazione di nascita resa presso l'ospedale). Non appena l'ufficio ha lavorato la richiesta, il sistema invia una *email* per avvisare che il certificato è disponibile *online*.

CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

DAL PARLAMENTO

Proposte e petizioni di nostro interesse

L'esenzione da imposte e tasse per le liberalità in favore degli enti che svolgono talune attività di pubblico interesse è contenuta in una proposta di legge presentata dal deputato Tremonti (FdI).

Un nutrito numero di senatori del Gruppo parlamentare della Lega, primo firmatario Garavaglia, ha depositato un disegno di legge volto a disciplinare le locazioni agevolate di immobili privati ad uso abitativo.

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 Cantalamessa (Lega).

Massimo Torre da Genova, ha depositato una petizione presso la Presidenza del Senato, con la quale chiede misure urgenti a tutela della giustizia in materia di controversie immobiliari in ambito condominiale.



Ricettario di Marco Fantini

Pasta e ceci con cavolo nero e calamari

Ingredienti per 6 persone

300/350gr. pasta KAMUT, 500 gr. calamari o coda di rospo, 200 gr. ceci secchi, 150 gr. cavolo nero, aglio, 200 gr. pelati, peperoncino, olio, 1 pizzico di sale, scalogno, grana padano, un rametto rosmarino, brodo vegetale (per cottura pasta).

Procedimento

Preparare e lessare i ceci in acqua con rosmarino e aglio. Soffriggere aglio e scalogno con 5 cucchiaini d'olio e.v.o. e peperoncino; unire il cavolo tritato e stufare per 10 minuti. Aggiungere il pesce a dadini (se coda di rospo) o a listarelle (se calamari) e i pelati (facoltativi). Cuocere per 15/20 minuti. Unire i ceci e far insaporire. Cuocere la pasta in modo risottato; a metà cottura unire il sugo. Condire con un poco di grana padano.

Variante: con la fregola

Procedere come sopra per la preparazione del sugo. Poi aggiungere la fregola e continuare la cottura con brodo vegetale a mo' di risotto per circa 15 minuti. Alla fine mantecare con burro e ricotta salata.

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 settembre 2023 - settembre 2024	2023	2024	0,6%
Variazione ottobre 2023 - ottobre 2024	2023	2024	0,8%
Variazione novembre 2023 - novembre 2024	2023	2024	1,2%
Variazione dicembre 2023 - dicembre 2024	2023	2024	1,1%
Variazione gennaio 2024 - gennaio 2025	2024	2025	1,3%
Variazione febbraio 2024 - febbraio 2025	2024	2025	1,5%

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

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



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



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

Anno 35
Numero 4

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 26 marzo 2025

Il numero di marzo 2025
è stato postalizzato il 12.3.2025