



CONFEDILIZIA

notizie

www.confedilizia.it

EDITORIALE

- Una Newsletter per parlare a sempre più persone 2
- 35° Convegno Coordinamento legali della Confedilizia: il programma 3
- Respingere l'attacco al risparmio immobiliare di Fmi, Ocse e Ue 4
- RASSEGNA STAMPA 6-7-8-9
- Bene Salvini sul Piano Casa 10
- Mercato immobiliare: prezzi in ascesa, offerta in calo 11
- Presentazione libri ed eventi nella Sala Einaudi 12-13
- CASA E FISCO 14-15-16-17
- Sistema Confedilizia 18-19
- Giurisprudenza sugli immobili 24
- CASI CLINICI DI LOCAZIONE 25
- LETTO PER VOI 26

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-31)

Il consiglio di condominio - Parliamo di... Condominio d'estate - Legittimazione dell'amministratore a stare in giudizio, recente pronuncia della Cassazione - Spese per beni utilizzati dai condomini in misura diversa - Quorum deliberativi e costitutivi - Studio del Notariato sull'usufrutto in condominio - Convocazione per mail ordinaria, intervento della Cassazione - Casi clinici di condominio - Ultime di giurisprudenza

È ARRIVATA LA NUOVA NEWSLETTER DI CONFEDILIZIA



Articolo a pag. 5

EDITORIALE

Una Newsletter per parlare a sempre più persone

La copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* è dedicata a una nuova iniziativa della nostra Confederazione: la nascita di una *Newsletter* quindicinale che si affianca agli altri nostri canali informativi: questo mensile, riservato agli iscritti alle Associazioni territoriali e a loro inviato in forma cartacea o digitale; i siti Internet: quello “generalista” (www.confedilizia.it) e l'appena nato portale dedicato alle locazioni (affittocasa.info), che svilupperemo sempre più; i *social*, indispensabili per la loro immediatezza: Facebook, Instagram, LinkedIn, X (già Twitter), Youtube, WhatsApp; i Focus di diritto e fiscalità; i convegni “in presenza”; i *webinar*. Oltre, naturalmente, ai comunicati stampa, agli articoli e alle interviste sui giornali.

Il perché della nuova pubblicazione è presto detto. Vogliamo raggiungere – e avvicinare alla Confedilizia e alle sue Associazioni territoriali in tutta Italia – un sempre maggior numero di proprietari (la nostra tradizionale base associativa) e intendiamo offrire una periodica segnalazione di novità e analisi anche a tutti coloro che con la casa e con gli immobili in genere hanno a che fare professionalmente: amministratori di condominio, agenti immobiliari, professionisti, tecnici ecc.

Ogni argomento trattato nella *Newsletter* potrà poi essere affrontato in concreto attraverso il contatto diretto con le Associazioni territoriali, da sempre meta privilegiata di coloro che intendano avvicinarsi ai temi della casa e degli immobili nelle loro molteplici implicazioni e sfaccettature (condominio, locazioni, compravendite, successioni, donazioni, interventi edilizi, questioni legali, fiscali, catastali, tecniche ecc.), ricevendo ulteriori informazioni, servizi, assistenza, consulenze. Oltre che rappresentanza in sede locale.

La *Newsletter* è anche un modo per confermare il ruolo centrale della Confedilizia nel mondo immobiliare. La nostra peculiarità è stata sempre quella di non parlare solo ai nostri associati, e neppure solo ai nostri rappresentati, ma di essere un punto di riferimento per tutto il settore immobiliare. Ora abbiamo un altro strumento per proseguire su questa strada. Tutelando gli interessi dei proprietari, naturalmente, ma anche affermando principi e facendo informazione competente e qualificata sull'intero comparto.

Come detto in apertura, si tratta di una modalità di comunicazione che si affianca a quelle già esistenti, senza sostituirsi ad esse. E il discorso riguarda in particolar modo *Confedilizia notizie*, che continuerà a essere – con la consueta cadenza mensile e con i suoi contenuti ben più estesi e approfonditi – la rivista pensata ed elaborata per i nostri associati, per dare loro tutte le informazioni di cui riteniamo che necessitano. Una rivista alla quale teniamo molto, anche in memoria e in onore di Corrado Sforza Fogliani, che ad essa si è dedicato con entusiasmo sin dal primo numero. Una rivista che stiamo cercando di migliorare in ogni numero, ma sulla quale saremo sempre lieti di ricevere i vostri commenti, i vostri suggerimenti, le vostre critiche.

Tornando alla *Newsletter*, ci permettiamo un appello agli associati: aiutateci a diffonderla, fatela girare. Sarà un modo per avvicinare alla Confedilizia sempre più persone, con la speranza che molte di loro decidano di entrare a far parte della nostra squadra. Dandoci più forza.

Giorgio Spaziani Testa

Scadenza Imu, Confedilizia al TG1 e al TG5



Interviste del TG1 e del TG5 al presidente Spaziani Testa sulla scadenza del pagamento dell'acconto Imu (4 e 15.6.'25).



I video sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia e sono raggiungibili anche inquadrando i QR code a fianco.



Il segretario Egidi a TV2000



Lo scorso 26 maggio il segretario Egidi ha partecipato in studio a una puntata di *TV 2000*, nel corso della trasmissione “*Vediamoci chiaro*”, per parlare di mercato immobiliare e delle tasse in scadenza a giugno.

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



CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

35° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

Piacenza
20 Settembre 2025
ore 9,30-13 e 15-18

Sala Convegni
Banca di Piacenza
Via 1° Maggio, 37



ore 9,00 Registrazione partecipanti

ore 9,30 Saluto introduttivo: **AVV. GIORGIO SPAZIANI TESTA** - *Presidente Confedilizia*

I parte SUPERCONDOMINIO E CONDOMINIO PARZIALE

Introduzione e principi generali

1. Evoluzione storica
2. Definizioni
3. Organizzazione
4. Prospettive future

Relazione di base: **avv. Barbara Gambini**

II parte INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Introduzione e principi generali

1. Obbligazioni principali del conduttore
2. Inadempimento
3. Rimedi contrattuali

Relazione di base: **avv. Giuliano Marchi**

Questioni specifiche (I parte)

SCALETTA-QUESITI

1. Presunzione di condominalità nel supercondominio
2. Scioglimento del supercondominio
3. Obbligo di contribuzione alle spese nel supercondominio e nel condominio parziale
4. Amministrazione del supercondominio
5. Assemblea del supercondominio e del condominio parziale
6. Contenziosi giudiziari nel supercondominio
7. Aspetti fiscali

Questioni specifiche (II parte)

SCALETTA-QUESITI

1. Gravità del mancato pagamento del canone
2. Esecuzione non autorizzata di modifiche all'immobile
3. Violazione del divieto di mutamento della destinazione d'uso
4. Obblighi di riconsegna in buone condizioni locative
5. Obbligo di puntuale rilascio alla scadenza e indennità di avviamento commerciale
6. Predeterminazione contrattuale della gravità dell'inadempimento
7. Tassazione dei canoni non riscossi

ore 11,30 Interventi di rappresentanti del Parlamento e del Governo

Direzione lavori e relazioni di sintesi: **AVV. CARLO DEL TORRE** - *Responsabile Coordinamento legali Confedilizia*

Convegno accreditato dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza con 6 crediti formativi

Prenotazione obbligatoria (prenotazioneeventi@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542441)

Confedilizia: respingere l'attacco al risparmio immobiliare di Fmi, Ocse e Commissione Ue

“Nel giro di una settimana, hanno invitato l'Italia ad aumentare le tasse sugli immobili tre organismi sovranazionali: il Fmi (29 maggio), l'Ocse (3 giugno) e la Commissione Ue (4 giugno).

Non si tratta di una novità, intendiamoci: siamo di fronte a un pigro 'copia e incolla' che si ripete ormai da molti anni.

Ciononostante, queste periodiche pressioni vanno respinte con nettezza e determinazione. Il nostro Paese ha bisogno di tutto fuorché di un incremento dell'imposizione tributaria sul mattone, che andrebbe viceversa diminuita, a partire da quella di tipo patrimoniale rappresentata dall'Imu.

Il risparmio immobiliare degli italiani è una risorsa preziosa. E a difenderlo dovrebbero essere tutte le forze politiche del nostro Paese, di maggioranza e di opposizione”.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

Il “decreto sicurezza” è legge

È stato convertito, senza modificazioni, nella l. n. 80 del 9.6.2025 (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 131 di pari data) il d.l. n. 48 dell'11.4.2025, recante “disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario”, meglio noto come “decreto sicurezza”.

Per i contenuti di interesse del provvedimento si rinvia a *Confedilizia notizie* di maggio 2025.

Spaziani Testa a Re Italy: respingere i *diktat* Ue sulla casa



“Gli inviti della Commissione Ue all'Italia ad aumentare la tassazione sugli immobili vanno respinti al mittente. Nel nostro Paese occorre fare l'esatto opposto, riducendo in particolare l'imposizione di tipo patrimoniale, che proprio lunedì prossimo vedrà il pagamento della prima parte dei 22 miliardi di euro annui dell'Imu.

Con altrettanta nettezza va contrastata la spinta della Commissione – frutto di un fanatismo che finalmente inizia a scricchiolare – ad imporre l'efficientamento energetico degli edifici, contribuendo a un deprezzamento del risparmio immobiliare degli italiani che è già in atto per una serie di altre cause, non ultima quella legata al declino demografico”.

Lo ha detto Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, intervenendo a Milano, il 23 giugno scorso, in apertura della venticinquesima edizione di Re Italy, nel corso di un dibattito con Carlo Fidanza, capo delegazione di Fratelli d'Italia al Parlamento europeo e vicepresidente di Ecr, e Maurizio Canone, direttore di Monitorimmobiliare.

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



CONFEDILIZIA

l'organizzazione
in grado di assistere
condòmini
e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi:
www.confedilizia.it

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

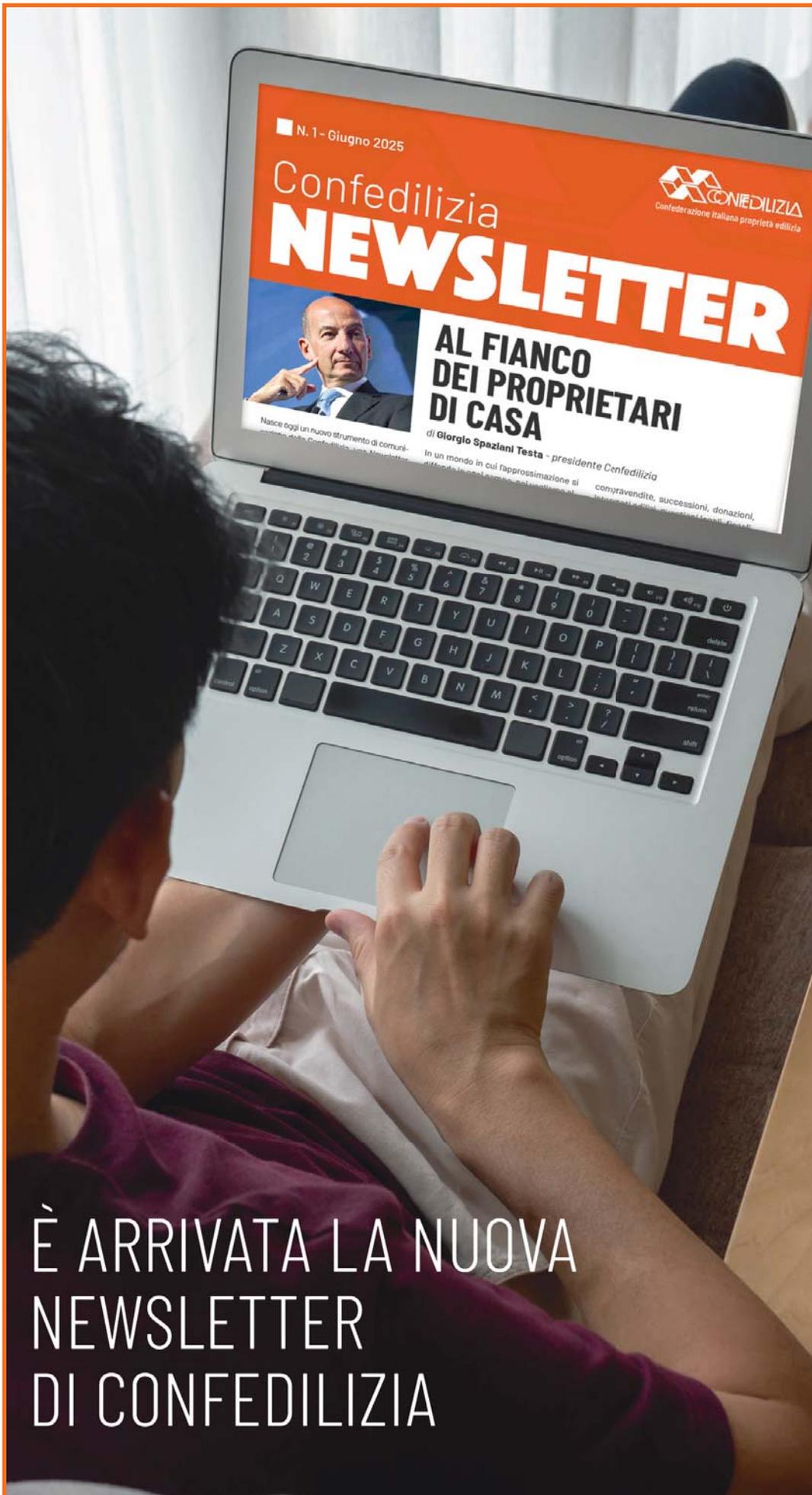
Le prossime date per sostenere l'esame finale

| | | | |
|---------|---------------|----------|----------|
| Sabato | 28 giugno, | ore 9.30 | Piacenza |
| Venerdì | 11 luglio, | ore 15 | Gorizia |
| Sabato | 13 settembre, | ore 15 | Messina |
| Sabato | 13 settembre, | ore 15 | Monza |
| 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.



È ARRIVATA LA NUOVA
 NEWSLETTER
 DI CONFEDILIZIA

È nata la **NEWSLETTER Confedilizia**, con pillole e approfondimenti dedicati all'immobiliare.

Il nuovo strumento informativo è pensato per tutti coloro che sono interessati - sia per la gestione dei propri immobili sia per motivi di lavoro - a conoscere le ultime novità e le analisi relative al comparto.

Con una periodicità quindicinale e con articoli pratici e di veloce lettura, la **NEWSLETTER** - diffusa in modo gratuito - è un valido aiuto per i proprietari anche della sola casa di abitazione, per i condomini e i condòmini, per gli amministratori di condominio, per gli agenti immobiliari e per tutti coloro che hanno a che fare con gli immobili.

Nel primo numero, oltre alla presentazione dell'iniziativa da parte del Presidente confederale, sono presenti:

- un articolo sulle novità in tema di decreto "Sicurezza";
- un approfondimento relativo all'Imu (per la scadenza del pagamento dell'acconto 2025);
- 3 casi clinici sulla locazione;
- 3 casi clinici sul condominio;
- il programma del convegno "Casa e fisco" svolto a Roma, presso la Sala Einaudi della Confedilizia, il 24 giugno.

Chi volesse ricevere la **NEWSLETTER Confedilizia**, può richiederla scrivendo a:

segreteria@confedilizia.it



RASSEGNA STAMPA



l' intervista

di Marcello Zacché

Giorgio Spaziani Testa

«Svolta per la proprietà privata Ora linea dura anche sui morosi»

Il presidente di Confedilizia plaude alla nuova legge: «Se la casa occupata è l'unico domicilio basterà una telefonata al magistrato»

Per Giorgio Spaziani, presidente di Confedilizia, le norme del decreto sicurezza che tutelano la casa possono segnare una svolta a favore della proprietà privata: è il segnale di una nuova mentalità?

«Sì, lo spero e ci credo. È un cambio di linea che avrà conseguenze, nella testa di una parte della politica, ma anche di funzionari e autorità che si sentivano impotenti di fronte all'illegalità. Deve cambiare la mentalità che porta a scaricare sui privati un problema pubblico: la paura di mandare in strada chi occupa un alloggio privato. Pensiamo agli immobili occupati da anni, magari portati ad esempio per le attività meritorie che si svolgono all'interno, quando però la proprietà è di qualcun altro che paga l'Imu. E ora bisogna avere il coraggio di andare avanti».

In quale direzione?



Effetti

Liberare case in tempi certi serve pure ad abbassare i canoni

Mentalità

Non si può più scaricare sui privati un problema pubblico

«Alla casa vanno date più certezze. Per esempio, alle procedure di sfratto, nei tempi e nei modi. Abbiamo già presentato una nostra articolata proposta al ministro Nordio. Servono sfratti veloci, anche per il tema del caro affitti».

In che senso?

«Sfrattare in tempi certi e rapidi chi non paga o chi ha finito la locazione significa avere più case in affitto, allargare il mercato affitto e abbassare i canoni. Servono le norme, ma non bastano: anche il procedimento giudiziario più perfetto e rapido poi viene seguito da una fase esecutiva dove entrano in gioco ufficiali giudiziari, forza pubblica, istituzioni locali. Ecco perché questa nuova legge può essere un punto di partenza anche culturale».

Quali sono i punti chiave del decreto sicurezza?

«Per la casa a noi interessa esclusivamente l'articolo 10.

che introduce due elementi: un nuovo reato - occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui - e soprattutto una nuova procedura, che è l'aspetto per noi fondamentale. Il nuovo reato del codice penale (634 bis) aggiunge a edifici e terreni, che già erano tutelati, anche il domicilio e alza la pena da 4 a 7 anni a chi lo occupa. Perfetto, ma noi non crediamo che nuovi reati o pene più alte siano la chiave. Decisiva è la conseguente modifica del codice di procedura penale».

Cosa prevede la nuova norma (321 bis)?

«Tempo fa mi chiamò dal Giappone una giornalista che aveva saputo di un'occupazione che in Italia durava da 15 anni. Voleva capire come è possibile che, se viene trovata un'auto rubata, la si restituisce al proprietario, e la casa invece no. Ebbene, ciò accadeva perché esistono tanti

comportamenti pratici e un problema giuridico procedurale. Ora, finalmente, questo punto è stato affrontato. Il procedimento di reintegrazione del possesso dell'immobile richiedeva una serie così articolata di operazioni da parte del proprietario che, di fatto, la tutela mancava. Ora la nuova norma prevede che se l'immobile occupato è l'unico domicilio del denunciante, la polizia giudiziaria può e deve intervenire immediatamente. E in caso di resistenza dell'occupante, possono procedere coattivamente previa una semplice autorizzazione anche orale o telematica del giudice: basta una telefonata. È una novità assoluta. E un gran passo avanti».

Lei crede che questa norma verrà applicata con facilità?

«Qualche giorno fa, emesso il decreto, il governo ha citato due casi di immediata

applicazione di questa norma. Se il buongiorno si vede dal mattino è un buon segno. Poi certo, i miracoli non li fa nessuno, ma se le forze dell'ordine faranno il loro dovere, come io sono certo, con coscienza, questa norma la applicheranno. E noi chiediamo fin da ora che venga estesa a tutti gli immobili, non solo nel caso dell'unico domicilio».

La proprietà privata è da oggi più sicura di prima?

«Le occupazioni sono un fenomeno che crea tanti danni, non solo la violazione del diritto proprietà. Ne derivano sempre degrado urbano e perdita di valore nelle aree circostanti. Ma anche la de-responsabilizzazione del pubblico, enti, istituzioni, cittadini: quando certe situazioni sociali ed economiche vengono scaricate sui privati, poi non vengono risolte da chi dovrebbe».

da: *il Giornale*, 6.6.'25

2. PRIMO PIANO

INTERVISTA A GIORGIO SPAZIANI TESTA

Il presidente di Confedilizia commenta la parte del decreto che riguarda gli abusivi che vivono negli immobili degli altri

«La complicità ideologica alla base delle troppe occupazioni»

PIETRO DE LEO

«Con Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, associazione che riunisce i proprietari d'immobili, il Tempo fa il punto sul decreto sicurezza, in particolare sulla norma sulle occupazioni abusive di immobili. È efficace?

«Lo vedremo con il tempo e con l'applicazione. Ma noi siamo soddisfatti su un punto e non riguarda tanto l'introduzione del nuovo reato (occupazione arbitraria n.d.r) quanto per le procedure accelerate di sgombero. Nel caso in cui ci siano i presupposti, previa autorizzazione del pm, la forza pubblica può pro-

cedere a liberare l'immobile. Questo rende i tempi molto più rapidi rispetto a prima. Al momento si applica solo all'"unica abitazione effettiva del denunciante". Noi confidiamo che la norma approvata sia solo un primo passo e estenda anche a tutti gli immobili occupati. Confidiamo possa accadere, perché c'è un ordine del giorno approvato dalla maggioranza. Anche il sottosegretario agli interni Molteni appena qualche giorno fa si è espresso favorevolmente in questa direzione». È corretto affermare che esiste un senso di impunità rispetto al fenomeno delle occupazioni abusive?

«Sì lo è. La riprova è nell'alto

numero di occupazioni. Spesso questo fenomeno è figlio di una sorta di complicità ideologica di una parte della politica. E anche, purtroppo, dall'inerzia di molti magistrati come osservato di recente anche dal ministro della giustizia Nordio. Poi c'è anche un problema di ritrosia nell'affrontare le cose: se un immobile viene occupato da 100 persone, per non affrontare la difficoltà di individuare per loro ricoveri alternativi, si lascia tutto com'è, scaricando così il problema di ordine pubblico sul legittimo proprietario dell'immobile». Confedilizia è l'associazione dei proprietari di immobili. Avete raccolto qualche sto-

ria particolarmente dolorosa?

«Ce n'è una, molto nota. Riguarda un immobile a Roma, in passato sede di un ente pubblico ma oggi proprietà privata, occupato da molte famiglie. E con un centro sociale che svolge attività di somministrazione senza nessuna regolarità e controllo. Sappiamo che è un immobile caro a una certa parte politica, che li va a svolgere persino dei dibattiti».

Sta parlando del palazzo dove c'è lo «Spin time»?

«Esattamente. Ma esiste anche un altro caso, eclatante, sempre a Roma. Un hotel che era stato ultimato, con tutti gli arredi e le rifiniture. Poco

prima dell'apertura è stato occupato con una specie di blitz da 200 abusivi che immobilizzarono il custode. Ancora oggi è in quelle condizioni».



Confedilizia Il presidente Spaziani Testa

IL TEMPO

giovedì 5 giugno 2025



RASSEGNA STAMPA



Occupazioni abusive, Molteni: stretta non solo per la prima casa

Parliamo di «ladri di case». Per dirla alla Mario Giordano. Decreto timido?

«Io dico invece: “Game over”. La proprietà privata torna sacra con il reato di occupazione abusiva di immobile destinato a domicilio altrui. Articolo 634-bis del Codice penale. Fino a sette anni di carcere. Novità storica e rivoluzionaria. Grazie alla procedura accelerata, la polizia giudiziaria potrà immediatamente intervenire e sgomberare l'immobile in 24 ore. Cosa già avvenuta, peraltro. Io lo chiamo sgombero turbo. Sia chiaro. **Si può ulteriormente migliorare la norma? Certo! Estendendo lo sgombero lampo anche alle abitazioni che non sono prima casa.** Abbiamo infatti presentato come Lega già un emendamento ed anche una proposta di legge. Il decreto sicurezza non è un punto di arrivo ma di partenza».

Nella sua intervista a Fabio Dragoni su *La Verità* del 2.6.'25 il sottosegretario al Ministero dell'interno Nicola Molteni sottolinea la necessità – sin da subito evidenziata dalla Confedilizia – di estendere a tutti gli immobili abusivamente occupati la procedura accelerata di sgombero prevista dal decreto sicurezza.

NUOVO PACCHETTO SICUREZZA

«Ora gli sgomberi rapidi pure per le seconde case»

Fabrizio De Feo

■ È una accelerazione importante quella dettata dall'esecutivo contro le occupazioni abusive delle abitazioni. Ma se il decreto sicurezza ha adottato misure efficaci con procedure di sgombero pressoché immediate per le prime case, rimane ancora da intervenire sulle seconde case.

Matteo Salvini, incalzato da Mario Giordano a *Fuori dal Coro*, ha promesso che è intenzione del governo completare l'opera. «Stiamo lavorando alla restituzione della proprietà privata anche per le seconde case. Un ulteriore pacchetto sicurezza garantirà lo sgombero immediato degli abusivi». Una volontà confermata dal sottosegretario all'Interno Nicola Molteni. «La procedura di sgombero immediata sta funzionando alla grande con i primi sgomberi. L'intenzione è estenderla alle seconde case».

Su questo tema la maggioranza è unita. Forza Italia sta lavorando a una proposta ad hoc sotto la regia di Maurizio Gasparri e di Roberto Rosso. Fratelli d'Italia ha sottoscritto un ordine del giorno.

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, da sempre in prima linea su questo fronte, tiene alto il pressing. «La procedura accelerata rappresenta un deciso passo avanti nella tutela del diritto di proprietà. A governo e Parlamento chiediamo però di estenderla a tutti gli immobili. Dopodiché è necessario lavorare anche sugli affitti, puntando a rendere certi e rapidi i tempi per l'esecuzione degli sfratti. Siamo mettendo a punto una proposta articolata da presentare al governo, convinti che una maggiore fiducia dei proprietari sui tempi di rientro in possesso del bene determinerebbe un ampliamento dell'offerta e una riduzione dei canoni di locazione».

da: *il Giornale*, 20.6.'25

IMMOBILIARE Tra regole nazionali, vincoli regionali e strette comunali lo short rent ormai è un rebus per chi vuole guadagnare col mattone. La stretta intacca i rendimenti. Come fare lo slalom tra mille obblighi

Giungla affitti brevi

Finalmente un articolo (di *Milano Finanza*, del 7.6.'25) che usa appropriatamente il termine “giungla” in relazione agli affitti brevi: non per blaterare di assenza di regole (come fanno quelli che si scopiazzano senza sapere di cosa parlano), ma per segnalare che ce ne sono fin troppe.



RASSEGNA STAMPA



La storia

Dieci mesi di lotta per riavere la casa «Finalmente fuori i nostri inquilini»

Sfratto e nuova sistemazione per la famiglia
«Soldi persi e sconforto: è stato un incubo»

da: *Corriere della Sera*, 6.6.'25

Occupazioni nelle scuole conto dei danni record «Oltre 2 milioni di euro»

nito e con
arriva and-
danni pro-
ni. Un con-
025, che si
milioni di
te maggio-
scolastico
cifra com-
st occupa-
iane aveva
ro. A pesa-
ppio rogo
sale del li-
tobre del

►Il bilancio dei vandalismi è quintuplicato rispetto allo scorso anno, pesano il rogo appiccato alla succursale del Gullace e le devastazioni provocate al liceo Virgilio



Due immagini delle devastazioni apportate al liceo Virgilio durante l'occupazione dello scorso autunno: banchi utilizzati per fare barbecue, altri scagliati con le sedie in cortile

torio. h
ste di n
strati 2
aule in
ti, mur
teratti
lettera
Enrico
to l'epi-
simo in
si eran
do una
qualifi
primo
ricostr
cia», a
rigente
A qu
le scuo
sono st
vate in
di spo-
ste, il l
dal Co)
dopo l
della s
aveva i
«versa
violen-
violent
per na
scuola,
vento c
rappe
differ
non m
le cons

LA DID/
Con les
didatti
spesa, l
te si pr
berazi-
metten
zione
prima
studen
di via t
fatto n
stanza
lace, in
più di
straori
coglier
classe.



Il Giubileo

Storia, tradizioni, indulgenze e significato di un rito millenario (Edizioni Segno)

di Francesco Guarino e Marcello Stanzione

“Per la Chiesa cattolica il Giubileo è l'anno della remissione dei peccati, della riconciliazione, della conversione e della penitenza sacramentale. Viene chiamato anche Anno Santo ed è il periodo durante il quale il Papa concede l'indulgenza plenaria ai fedeli che si recano a Roma e compiono particolari pratiche religiose: varcare la Porta Santa, confessarsi, fare la comunione, pregare e compiere un'opera di pietà, di misericordia o di penitenza. La presente opera letteraria è un viaggio tra storia, arte, tradizioni e teologia del Giubileo, che unisce persone diverse attraverso un cammino culturale e educativo”.



Passa questo notiziario
ad un amico

iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

da: *Il Messaggero*, 10.6.'25



RASSEGNA STAMPA



Botta e risposta Fmi - Confedilizia

Ansa 11:13 29-05-25

Fmi all'Italia, abolire flat tax autonomi, aggiornare il catasto

'Stimoli alla produttività invece di sussidi all'assunzione' (ANSA) - ROMA, 29 MAG - Tra le riforme che l'Italia dovrebbe prendere in considerazione, c'è l'abolizione della flat tax per gli autonomi che "permetterebbe di affrontare questioni di equità e prevenire perdite di gettito": lo scrive il Fmi nell'Article IV sull'Italia.

"Sulla base dei progressi già compiuti, gli sforzi di riforma in materia di evasione fiscale e di compliance dovrebbero proseguire. Razionalizzare le spese fiscali contribuirebbe ad ampliare la base imponibile, aumentare le entrate e ridurre la complessità del sistema", scrive il Fondo.

Inoltre, "considerata la solidità del mercato del lavoro e gli alti profitti delle imprese, i sussidi all'assunzione dovrebbero essere sostituiti con misure che stimolino la produttività. Aggiornare i valori catastali degli immobili aumenterebbe le entrate e potrebbe garantire un trattamento fiscale più equo". (ANSA).

Ansa 12:43 29-05-25

Confedilizia, su immobili strada da percorrere opposta a Fmi

Revisione del catasto è affermazione 'pigramente routinaria' (ANSA) - ROMA, 29 MAG - "Il Fondo monetario internazionale torna a sostenere che l'Italia dovrebbe aumentare (ancora) le tasse sugli immobili attraverso il catasto. Si tratta di un'affermazione così pigramente routinaria che non varrebbe neppure la pena replicare. Tuttavia, l'occasione è buona per ribadire - a pochi giorni dalla scadenza del termine per il versamento della prima rata dell'Imu, la patrimoniale sugli immobili da 22 miliardi di euro l'anno - che la strada da percorrere è esattamente quella opposta, specie in un Paese in crisi demografica come il nostro. Anche perché, come diceva Margaret Thatcher, prima o poi i soldi degli altri finiscono". Lo afferma il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando l'Article IV. (ANSA).

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Dare scacco matto

"Dare scacco matto" significa, in senso figurato, riportare una vittoria, battere un avversario con una mossa decisiva. L'espressione deriva dal mondo degli scacchi, gioco che ha origini antichissime e la cui denominazione risale al persiano *shah*, cioè "re", con allusione alla figura che rappresenta il pezzo chiave del gioco. La partita, giocata tra due avversari, finisce, infatti, quando il re di uno dei due è minacciato da un pezzo nemico e si trova nell'impossibilità di muoversi o di eliminare la minaccia che questo costituisce. In tal caso si ha, appunto, "scacco matto", dal persiano *shah mat*, che significa "il re è morto".

Far la figura del cioccolataio

"Far la figura del cioccolataio" vuol dire, nel linguaggio comune, fare una figuraccia. L'origine dell'espressione risalirebbe ad un episodio che vide protagonista Carlo Felice, re di Sardegna e duca di Savoia. Si narra, infatti, che attorno al 1820 un ricco fabbricante di cioccolato girasse per le vie di Torino in una carrozza più sontuosa di quella di Carlo Felice il quale, infuriato, avrebbe esclamato: "Quando esco in carrozza non voglio fare la figura di un cioccolataio!".

**La ripresa delle compravendite
premia soprattutto le città del Sud**



Articolo disponibile inquadrando il QR code a fianco.

Confedilizia: bene Salvini su Piano Casa, guardare anche ad affitto privato



La Confedilizia ha partecipato alla quinta riunione del tavolo di consultazione convocato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, per l'elaborazione del Piano Casa Italia e per l'esame delle linee di indirizzo sulla riforma del Testo unico dell'edilizia.

Il presidente Spaziani Testa, intervenuto all'incontro, ha dichiarato:

“Abbiamo partecipato con spirito costruttivo al quinto tavolo di consultazione convocato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, per l'elaborazione del Piano Casa Italia e per l'esame delle linee di indirizzo sulla riforma del Testo unico dell'edilizia.

Nel corso della riunione, abbiamo evidenziato l'importanza di un Piano Casa che – come del resto emerso nell'incontro odierno – valorizzi e metta in condizione di essere utilizzato l'ingente patrimonio immobiliare esistente, troppo spesso mal gestito quando non abbandonato. Parallelamente, riteniamo essenziale che il Ministero delle infrastrutture, che è il Ministero della casa in senso lato, si faccia anche promotore di iniziative finalizzate ad ampliare e a calmierare l'offerta abitativa di gran lunga preponderante in Italia, quella garantita dalla proprietà immobiliare diffusa. Obiettivo perseguibile da un lato attraverso incentivi ai locatori (noi proponiamo l'azzeramento dell'Imu per le abitazioni date in affitto a canone concordato e l'applicazione in tutti i Comuni della cedolare secca del 10 per cento), dall'altro tramite concreti aiuti agli inquilini (ad esempio attraverso un sistema di buoni).

In merito alla riforma del Testo unico dell'edilizia, abbiamo ribadito la necessità di una revisione organica della normativa, che – in linea con l'esperienza positiva del decreto Salva Casa – miri ad assicurare certezza del diritto a proprietari e operatori e che consenta una vera rigenerazione urbana”.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET www.confedilizia.it

IN G.U.

PNRR e avvio anno scolastico 2025/2026

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 6.6.2025, n. 129, la l. 5.6.2025, n. 79 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 aprile 2025, n. 45, recante ulteriori disposizioni urgenti in materia di attuazione delle misure del Piano nazionale di ripresa e resilienza e per l'avvio dell'anno scolastico 2025/2026.

Acconti Irpef dovuti per l'anno 2025

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 21.6.2025, n. 142, la l. 19.6.2025, n. 86, di conversione in legge del d.l. 23.4.2025, n. 55, recante disposizioni urgenti in materia di acconti Irpef dovuti per l'anno 2025.

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**.



TECNOBORSA

Prezzi in ascesa, offerta in calo: un mercato immobiliare sempre più selettivo

Nel primo trimestre del 2025 il mercato immobiliare italiano ha mostrato segni evidenti di tensione e mutamento. Questo è quanto emerge dall'indagine condotta congiuntamente da Banca d'Italia, Agenzia delle entrate e Tecnoborsa.

Le quotazioni delle abitazioni hanno continuato la loro ascesa, registrando un saldo positivo tra giudizi di aumento e diminuzione pari a +11,9 punti percentuali – massimo storico dall'inizio della rilevazione.

Tale crescita, apparentemente lineare, si innesta tuttavia su un tessuto fragile: l'offerta di immobili si riduce costantemente, mentre la domanda si mantiene vivace. Più precisamente, il 40% degli agenti consultati (complessivamente 1.486) ha segnalato una diminuzione degli incarichi a vendere, contro un'esigua minoranza che ne ha rilevato un incremento.

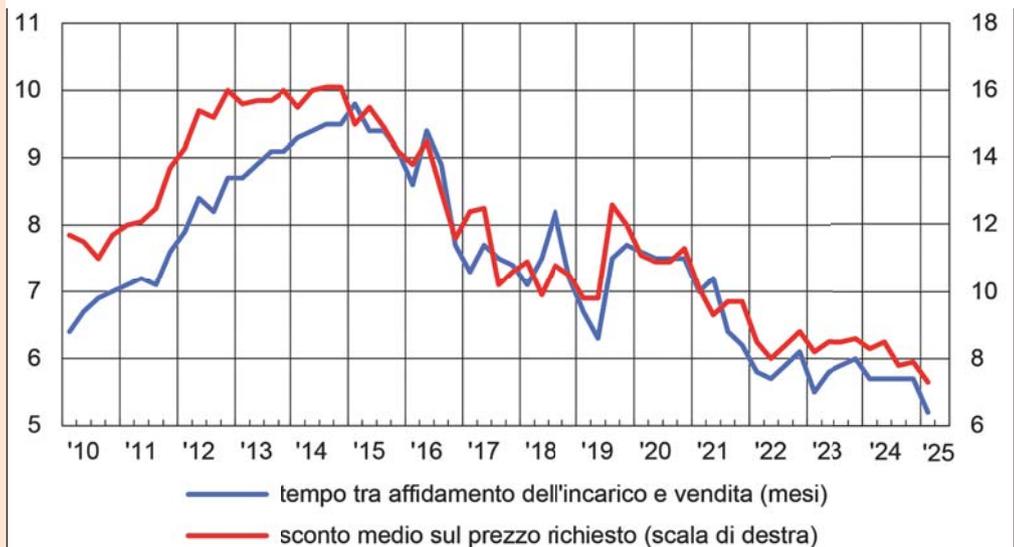
Il risultato più emblematico dell'indagine – che merita una riflessione di carattere più ampio – è forse la contrazione dello sconto medio praticato in fase di compravendita: solo il 7%, ai minimi storici. E se nei mesi passati lo sconto elevato era frutto della necessità di chiudere transazioni in tempi certi, oggi è il mercato stesso a dettare condizioni più rigide. Anche i tempi medi di vendita sono scesi a 5,2 mesi.

Tuttavia, un segnale d'allarme arriva dall'assenza di proposte d'acquisto dovuta all'elevato livello dei prezzi richiesti: fenomeno segnalato da oltre la metà degli agenti (56%). Non è, come si potrebbe pensare, il *credit crunch* a frenare la domanda: le difficoltà di accesso al mutuo vengono citate da appena il 18% degli operatori, a conferma di una solvibilità latente ma scoraggiata dalla forbice crescente tra prezzi domandati e offerti.

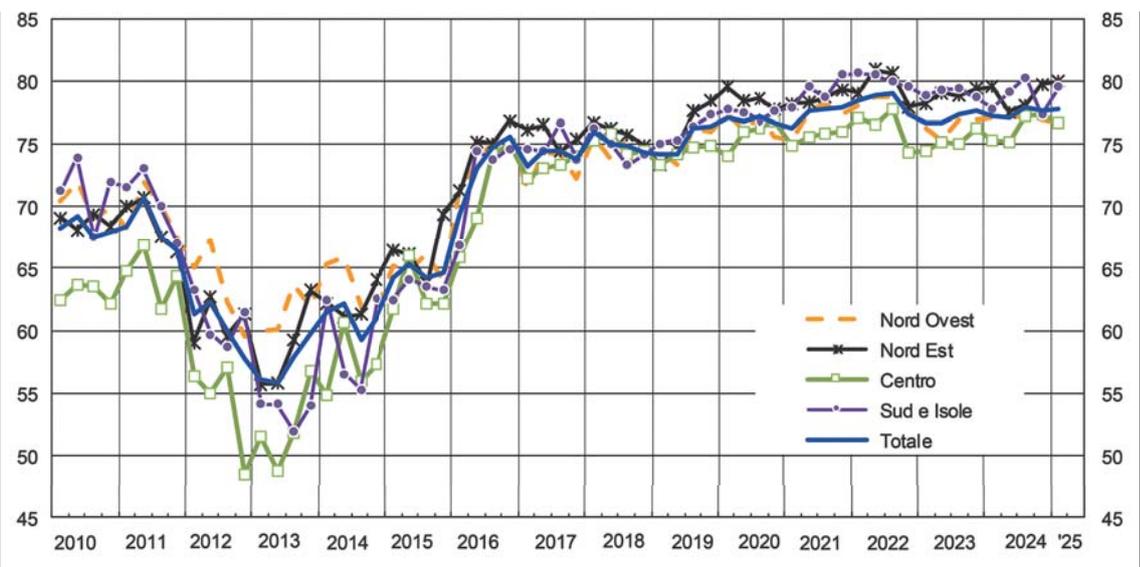
La causa di cessazione dell'incarico a vendere più diffusa è l'impossibilità di concludere per difetto di accordo sulle condizioni essenziali del contratto. Una fattispecie di "frustrazione negoziale" che, seppure in senso lato, interroga giuristi e operatori. Ma vi è di più. Secondo quasi la metà degli agenti, il mercato degli affitti brevi contribuisce a ridurre l'offerta di immobili in vendita. Ne derivano effetti distorsivi anche sui prezzi degli affitti, i cui canoni risultano

in crescita in oltre il 50% dei casi. Un dato particolarmente evidente nelle aree urbane del Centro e del Sud, dove l'attrattiva turistica e la scarsa disponibilità di immobili tradizionali da locare accentuano la pressione sui prezzi. Non stupisce quindi che oltre un quarto degli operatori segnali un aumento della domanda di acquisto finalizzata alla locazione breve. Un comportamento razionale dal punto

TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO
(gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



RAPPORTO TRA PRESTITO E VALORE DELL'IMMOBILE NELLE OPINIONI DELLE AGENZIE
(valori percentuali)



di vista microeconomico, ma che sul piano sistemico può generare, in assenza di contromisure, una polarizzazione dell'accesso all'abitazione in favore dei soggetti con maggiore capacità finanziaria e propensione al rischio.

Le prospettive per il secondo trimestre restano lievemente positive, ma le attese a due anni si deteriorano. Il saldo tra aspettative di miglioramento e peggioramento del mercato nazionale è infatti in calo: da -6 a -10 punti percentuali.

MAGGIO-GIUGNO: PRESENTAZIONE LIBRI/EVENTI nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 29 maggio, si è tenuta la presentazione del libro **“Un'altra bussola”** di Pietro De Leo, edito da Edizioni Efesto.

“Guerre, problemi sociali, saldatura delle dittature. L'Occidente si trova a fare i conti con lo stravolgimento delle luminose premesse maturate dopo la caduta del Muro di Berlino, quando le culture politiche furono messe in soffitta nella convinzione che l'integrazione economica potesse, da sola, appianare ogni differenza e assicurare un futuro di Pace. Abbiamo sbagliato i conti, e oggi ci troviamo ad affrontare l'imprevedibilità della storia nella maniera più dolorosa, mentre il confronto pubblico è solcato da moralismi, esasperazioni, suggestioni social. Il ritorno al senso della profondità nel gesto politico e la rivendicazione del significato più autentico della libertà possono essere gli strumenti per reagire. Ma è rimasto poco tempo” (tratto dal sito www.edizioniestefesto.it).

Ne hanno discusso con l'autore Deborah Bergamini, deputata e vice segretaria nazionale di Forza Italia, e Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

L'evento è stato moderato da Massimiliano Lenzi, giornalista.



Il 5 giugno, si è tenuta la presentazione del libro **“Innocenti”**, di Benedetto Lattanzi e Valentino Maimone, edito da Giappichelli.

“In Italia ogni otto ore viene arrestata una persona che, alla fine della sua vicenda giudiziaria, sarà riconosciuta innocente e per questo indennizzata dallo Stato. Oltre trentamila uomini e donne negli ultimi trent'anni la cui vita (così come quella dei loro cari) non sarà mai più la stessa. Per la prima volta un libro analizza nel dettaglio il fenomeno dell'ingiusta detenzione, il più misconosciuto, sottovalutato e trascurato dell'intera macchina della giustizia. Chi sono questi innocenti? Da dove vengono, per quali reati mai commessi finiscono agli arresti, quanto tempo ci restano? E quanto devono aspettare affinché la loro innocenza venga acclarata? A questi e altri quesiti risponde questa analisi mai condotta prima nel nostro Paese, basata su un campione rappresentativo di ordinanze di riparazione per ingiusta detenzione. Una monografia rivolta non soltanto agli operatori del diritto, ma a tutti coloro che abbiano a cuore il principio della presunzione di non colpevolezza” (tratto dal sito www.giappichelli.it).



Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, ne hanno discusso con gli autori Enrico Costa, deputato di Forza Italia, Davide Giacalone, direttore editoriale de *La Ragione*. Ha moderato Alberto Ciapparoni, giornalista parlamentare di RTL 102.5.

L'11 giugno si è tenuta la presentazione del libro **“L'impero minore”**, di Sergio Giraldo, edito da Diarkos.

“Tutto ciò che riguarda l'industria europea, dunque la nostra industria, dunque il nostro reddito, dunque il nostro livello di vita, riguarda, in fondo, la nostra libertà. L'Unione europea è sull'orlo di una crisi epocale, che deriva dalla sua natura e dalle politiche industriali sviluppate negli ultimi quindici anni. Nel libro si esplorano le cause di questa crisi, che è sia democratica che industriale. Dopo una panoramica storica sull'introduzione del 'vincolo esterno imperiale', si analizza la crisi democratica dell'Ue. Una crisi che è legata non solo alla sostanziale irresponsabilità politica dei suoi vertici, ma anche al tipo di sviluppo economico proprio dell'Unione: quello di un'economia guidata dalle esportazioni, con repressione della domanda interna e competitività basata sull'abbassamento dei costi del lavoro. Cosa che genera sia tensioni politiche interne ai Paesi europei che tensioni internazionali. In questo quadro, la crisi industriale europea nasce da alcune decisioni politiche disastrose. La prima riguarda la gestione degli approvvigionamenti energetici. L'aver sbilanciato il continente con una eccessiva dipendenza dal gas dalla Russia ha creato uno shock che ha mandato i prezzi dell'energia a livelli record, mai visti prima, aggravando una deindustrializzazione che era già iniziata con la delocalizzazione in Cina di buona parte dell'industria. La seconda tragica decisione riguarda il Green

MAGGIO-GIUGNO: PRESENTAZIONE LIBRI/EVENTI nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Deal, lanciato nel 2019, che ha iniziato il declino industriale dell'Europa. Infatti, le politiche della transizione energetica hanno bisogno di materie prime di cui l'Ue non dispone. Non solo, ma in sé, dal punto di vista economico, essa è una sostituzione inefficiente dello stock di capitale esistente. Si sta cioè rimpiazzando un intero sistema energetico – di cui fanno parte anche le automobili – che oggi funziona, con un altro che ha una efficienza energetica minore. Tutto ciò costa moltissimo, ma gli investimenti languono, anche perché le regole europee sui bilanci pubblici non permettono deficit, e dunque la spesa pubblica non può intervenire. In una parola, il Green Deal è recessivo. Senza contare che l'Ue incide ben poco sul totale delle emissioni. Il decoupling, la crisi energetica e la crisi cinese aggravano la crisi industriale europea. Il tentativo di accreditarsi come potenza mondiale, da cui l'appellativo di 'impero' dato all'Unione in questo libro, si basa quindi su fondamenta inesistenti ed è destinato a fallire. Rispetto a Usa e Cina, l'Ue non è uno Stato nazionale, ma un gruppo di Paesi a rimorchio degli interessi franco-tedeschi. Un impero minore, appunto. Il ritorno della politica nazionale, il rafforzamento della democrazia, il ritorno all'autodeterminazione e al senso di sé sono le condizioni necessarie per uscire dalla crisi: è da lì che occorre iniziare a ricostruire” (tratto dal sito www.diarkos.it).

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, ne ha dialogato con l'autore Marco Campanari, presidente della Confindustria di Lecco-Sondrio. L'evento è stato moderato da Leonardo Foa, esperto in comunicazione e relazioni istituzionali.



Il 19 giugno si è tenuta la presentazione del thriller storico “L'incisore”, di Luigi Boccia e Nicola Lombardi, edito da Newton Compton Editori.

“Firenze, anno 1679. Flaviano Altobrandini – rifugiatosi nel capoluogo toscano per paura di ritorsioni da parte delle forze pontificie – viene nottetempo convocato d'urgenza a casa di Paolo de' Medici. Il nobile affida a Flaviano il compito di indagare su alcuni delitti commessi da un misterioso individuo che la cronaca popolare ha già battezzato l'Incisore, per via delle oscure pratiche chirurgiche a cui sottopone le sue vittime. Esiste un filo rosso che pare collegare le vittime, una pista che conduce a un noto medico e alchimista, Ermete Moraldi, scomparso quindici anni prima in un incendio. Fra le terzine di una copia della Divina Commedia realizzata nel quattordicesimo secolo dal folle alchimista Alberigo Grifi sono celati ermetici indizi e spetterà a Flaviano trovarli per cercare di comprendere il disegno del misterioso Incisore...” (tratto dal sito www.newtoncompton.com).

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Luigi Boccia ha dialogato con Giacomo Lopez, *producer* di Rai Fiction e autore. Ha moderato Umberto Berlinghini, autore e saggista.

Il 24 giugno si è svolto un convegno dal titolo “Casa e fisco”, accreditato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma e il Consiglio dell'Ordine dei commercialisti ed esperti contabili.

Dopo un'introduzione del Presidente della Confedilizia, avv. Giorgio Spaziani Testa, si sono tenute le seguenti relazioni: “Le detrazioni fiscali in edilizia attive per il 2025-2026-2027: problemi ancora aperti”, a cura del dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia; “Il contenzioso post superbonus e l'aggiornamento catastale degli immobili”, a cura dell'ing. Cristian Angeli, consulente in materia di bonus fiscali e contenziosi edilizi; “Il condominio e il rapporto con le ditte, i professionisti e l'amministratore”, a cura dell'avv. Claudia Barina, componente il Coordinamento legali della Confedilizia.



CASA E FISCO

Chiarimenti delle Entrate per le detrazioni edilizie “prima casa”

L’Agenzia delle entrate, con la circolare n. 8 del 19.6.2025 (il cui testo integrale è disponibile sul sito www.confedilizia.it), ha fornito i primi chiarimenti in merito alle novità previste dalla legge di bilancio 2025 (cfr. Cn gen. 2025) in tema di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica degli edifici, e per gli interventi ammessi al superbonus.

La circolare, tra le altre, contiene importanti precisazioni in merito alla possibilità di usufruire, per l’abitazione principale, delle detrazioni Irpef maggiorate per interventi edilizi previste dall’ultima legge di bilancio, pari al 50% per le spese sostenute nel 2025 (e pari al 36% per le spese sostenute nel 2026 e nel 2027).

Anzitutto, viene chiarito che “qualora l’unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all’inizio dei lavori, la maggiorazione spetta per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori”.

Inoltre, viene precisato che nel caso in cui gli interventi agevolati riguardino parti comuni degli edifici, “la maggiorazione debba essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino se il medesimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell’unità immobiliare destinata ad abitazione principale”.

Da ultimo, viene evidenziato che le detrazioni maggiorate previste per le abitazioni principali spettano anche nel caso in cui gli interventi edilizi siano realizzati sulle relative pertinenze (quali cantine e garage).

La Confedilizia, che aveva suggerito tali interpretazioni sin dall’approvazione della manovra, ha espresso soddisfazione per l’intervento chiarificatore dell’Agenzia.

Chiarimenti delle Entrate per il tetto alle spese ammesse in detrazione

L’Agenzia delle entrate, con la circolare n. 6 del 29.5.2025, ha fornito chiarimenti sulle novità fiscali in materia di detrazioni introdotte dalla legge di bilancio 2025 (cfr. Cn gen. 2025). In particolare, come previsto nel nuovo articolo 16-ter del Tuir, per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75mila euro, l’ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione si riduce progressivamente, con un sistema di maggiore tutela per le famiglie numerose, in relazione al numero dei figli a carico, o con figli a carico con disabilità. Per tali contribuenti, la circolare precisa che il reddito è calcolato al netto di quello dell’abitazione principale e delle relative pertinenze. Ai fini del calcolo del massimale, inoltre, l’Agenzia ricorda che sono escluse le spese sanitarie, le somme investite nelle *start-up* e nelle piccole e medie imprese innovative, gli oneri sostenuti, per contratti stipulati fino al 31 dicembre 2024, per mutui, per premi di assicurazione sulla vita o infortuni e per il rischio di eventi calamitosi, le rate delle spese detraibili ai sensi dell’articolo 16-bis del Tuir o di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31.12.2024, e gli oneri che danno diritto a detrazioni forfetarie. Nel merito, le Entrate – oltre a formulare una serie di esempi illustrativi della misura (cfr. box a lato in cui se ne riporta uno) – hanno precisato che, “nel caso in cui gli oneri e le spese sostenute dal contribuente nel

periodo di riferimento siano superiori all’ammontare massimo (...), in assenza di specifiche disposizioni, il contribuente individua, in sede di dichiarazione dei redditi o tramite indicazione al sostituto d’imposta, gli oneri e le spese da imputare nel conteggio ai fini del calcolo della detrazione sulla base delle singole disposizioni agevolative”.

Il documento contiene inoltre indicazioni sul nuovo tetto di spesa, innalzato a mille euro (in precedenza era 800 euro), su cui applicare la detrazione per le spese scolastiche e sulla detrazione forfetaria – che è passata da 1.000 a 1.100 euro – per le spese sostenute dai non vedenti per il mantenimento dei cani guida.

Esempio

Si consideri il caso di un contribuente, che ha fiscalmente a carico il coniuge e due figli, con un reddito complessivo nell’anno 2025 pari a 80.000 euro, e che ha sostenuto oneri e spese detraibili pari a 15.000 euro, così suddivisi:

- spese per la ristrutturazione edilizia dell’abitazione principale pari a 90.000 euro, sostenute prima dell’1.1.2025 (rata di spesa annuale detraibile per l’anno 2025 pari a 9.000 euro, detrazione 50%);
- spese di istruzione diverse da quelle universitarie per i figli pari a 2.000 euro (detrazione 19%);
- erogazione liberale in denaro in favore dei partiti politici pari a 4.000 euro (detrazione 26%).

In tal caso, l’ammontare massimo degli oneri e delle spese detraibili, determinato ai sensi dell’articolo 16-ter del Tuir, risulta pari a 11.900 euro (importo base di 14.000 euro moltiplicato per il coefficiente di 0,85 previsto per due figli a carico).

Tenuto conto che, ai sensi dell’articolo 16-ter, comma 5, secondo periodo, del Tuir, sono escluse dal computo dell’ammontare complessivo degli oneri e delle spese detraibili le rate delle spese detraibili ai sensi dell’articolo 16-bis sostenute fino al 31.12.2024, il contribuente può:

- imputare la spesa per l’erogazione liberale e detrarre 1.040 euro (spesa di 4.000 euro, detrazione 26%);
- imputare, nel residuo ammontare consentito (11.900 euro - 4.000 euro = 7.900 euro), l’intera spesa sostenuta per le spese di istruzione per i figli (2.000 euro), beneficiando di una detrazione di 380 euro (2.000 euro, detrazione 19%).

Per le spese incluse nell’ammontare di cui all’articolo 16-ter, pertanto, il totale della detrazione spettante è pari a 1.420 euro.

Agevolazioni per acquisto “prima casa”: 2 anni per rivendere l’immobile

Con la risposta ad interpello n. 127 del 5.5.2025, l’Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito al nuovo termine di due anni (*ex art. 1, comma 116, della l. 30.12.2024, n. 207*) entro cui rivendere un immobile agevolato “pre-posseduto”, avvalendosi di nuovo dell’agevolazione per l’acquisto della “prima casa”.

Nella fattispecie portata all’attenzione dell’Agenzia, l’Istante, proprietario di un’abitazione acquistata nel 2018 con le agevolazioni “prima casa”, il 25.1.2024 ne aveva acquistata, nello stesso Comune, un’altra avvalendosi della agevolazione in esame e impegnandosi ad alienare entro un anno l’immobile agevolato “pre-posseduto”. Tut-

CASA E FISCO

tavia “a causa di ritardi da parte della banca” non era riuscito a vendere entro il 25.1.2025 la casa precedente e quindi aveva chiesto alle Entrate se poteva avvalersi del maggiore termine (due anni per l'appunto) previsti dal comma 116 di cui sopra.

Le Entrate – dopo aver evidenziato che la modifica normativa, introdotta dal citato comma 116 ha raddoppiato il termine per vendere la “prima casa”, in presenza dei vari requisiti previsti dalla legge, senza perdere l'agevolazione per il nuovo acquisto – in riferimento alla decorrenza della nuova disposizione, hanno ricordato di aver già precisato con risposta fornita nel corso dell'8° Forum dei Commercialisti, tenutosi il 27.1.2025 e pubblicata su *Italia Oggi* il giorno successivo, che il nuovo termine (non essendo previsto dalla norma che l'estensione del predetto limite temporale sia riservata agli atti di acquisto di immobili stipulati a far data dall'1.1.2025) si applica anche nel caso in cui, al 31.12.2024, non sia ancora decorso il termine di un anno, entro cui il contribuente è tenuto ad alienare l'immobile “pre-posseduto”.

Pertanto, nel caso portato all'attenzione dell'Agenzia – considerato che, secondo quanto dichiarato dall'Istante, il secondo acquisto dell'abitazione con l'agevolazione “prima casa” è avvenuto in data 25.1.2024 e, dunque, al momento dell'entrata in vigore della citata modifica normativa, il termine per rivendere l'immobile agevolato “pre-posseduto” era ancora in corso – la stessa ha ritenuto applicabile il nuovo termine di due anni per rivendere il suddetto immobile. In sostanza – ha concluso l'Agenzia – l'Istante, in virtù dell'intervento normativo in esame, avrà tempo fino al 25.1.2026 per alienare l'abitazione agevolata pre-posseduta, senza decadere dai benefici “prima casa” fruiti sul nuovo acquisto.

Fabbricati acquistati e ristrutturati: esclusi da esenzione Imu per “immobili merce”

Con l'ordinanza n. 10392 del 21.4.2025, la Corte di Cassazione, in tema di esenzione dall'Imu per i c.d. immobili merce, ha enunciato il seguente principio di diritto: “In tema di IMU, l'esenzione prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dall'art. 2, comma 2, lett. a, del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, deve essere riconosciuta solamente ai «fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita» (secondo il tenore letterale del testo legislativo) e non può essere estesa - alla luce di un coordinamento sistematico con l'art. 5, comma 6, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, quale richiamato dall'art. 13, comma 3, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che esclude la rilevanza del fabbricato in corso di ristrutturazione ai fini della determinazione del presupposto impositivo - anche ai fabbricati acquistati e ristrutturati (mediante interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per essere destinati dall'impresa acquirente alla vendita, ostandovi la natura

eccezionale delle disposizioni legislative in materia di agevolazioni tributarie”.

Fabbricati costruiti e locati in modo transitorio: esclusi da esenzione Imu per “immobili merce”

Con l'ordinanza n. 10594 del 21.4.2025, la Corte di Cassazione, in tema di esenzione dall'Imu per i c.d. immobili merce, ha enunciato il seguente principio di diritto: “In tema di IMU, l'esenzione prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dall'art. 2, comma 2, lett. a, del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, per i «fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita» (c.d. “immobili – merce”), non può essere riconosciuta in caso di locazione (ancorché transitoria) dei medesimi nel corso dell'anno di riferimento, non essendone consentita la fruizione proporzionalmente commisurata al periodo infrannuale di godimento da parte del contribuente secondo la previsione dell'art. 9, comma 2, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 25, in quanto il legislatore ha espressamente tipizzato le fattispecie di riduzione o esenzione usufruibili anche per un periodo di durata inferiore all'anno di riferimento, in relazione alla sussistenza per un tempo corrispondente di una predefinita condizione di fatto o di diritto”.

Plusvalenza da cessione di immobile con superbonus

Con la risposta n. 137 del 20.5.2025 l'Agenzia delle entrate si è occupata del tema delle plusvalenze da cessione di immobile con interventi agevolati da superbonus. Il quesito riguarda un contribuente che ha acquistato un'unità immobiliare – oggetto di demolizione e ricostruzione in zona sismica da parte di impresa di costruzione o ristrutturazione (art. 16, comma 1-septies, d.l. n. 63/2013 ed art. 119, d.l. n. 34/2020) – fruendo del superbonus per acquisto di case antisismiche e che ora intende cederla.

In merito alla plusvalenza di cui all'art. 67, comma 1, lett. b-bis) del Tuir, l'Agenzia richiama i chiarimenti resi con la circolare n. 13/E del 13.6.2024, precisando che la plusvalenza riguarda la “prima cessione” di immobili oggetto degli interventi ammessi al superbonus.

Nell'ipotesi dell'acquisto di case antisismiche – ed è questo l'interessante chiarimento interpretativo – la prima cessione dopo gli interventi di superbonus è quella effettuata dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno realizzato i lavori e che, a seguito della successiva alienazione dell'immobile, hanno consentito all'acquirente l'applicazione del superbonus. La successiva rivendita del bene non costituisce, quindi, prima cessione e non rientra, pertanto, nel campo di applicazione della norma sulle plusvalenze. In conclusione l'Agenzia ricorda tuttavia che, ove non si applichi la lettera b-bis), il contribuente deve verificare se la cessione ricada nell'ipotesi di cui alla lettera b) del medesimo art. 67 del Tuir, vale a dire di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, escluse le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Sostituti d'imposta: aggiornate le procedure per comunicare le ritenute

Con provvedimento n. 241540 del 5.6.2025, l'Agenzia delle entrate ha aggiornato il precedente provvedimento n. 25978/2025. Quest'ultimo atto normativo, originariamente concepito in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 16 del d.lgs. n. 1/2024, aveva stabilito le modalità operative per la trasmissione dei dati aggiuntivi relativi a ritenute e trattenute (cfr. *Cn* marzo 2025). Tali informazioni, destinate ai sostituti d'imposta, potevano già essere comunicate in via facoltativa, unitamente al modello F24, configurando così un'alternativa innovativa alla tradizionale e ben nota presentazione del modello 770.

La normativa in esame ha introdotto, con decorrenza fissata per il periodo d'imposta 2025, una procedura ulteriormente semplificata per la comunicazione dei dati concernenti le ritenute operate sia sui redditi da lavoro dipendente che su quelli da lavoro autonomo. Detta facoltà è stata riservata ai datori di lavoro sostituti d'imposta che, al 31 dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento, non superavano la soglia dei 5 dipendenti complessivi (come di solito accade per esempio per l'amministratore di condominio oppure per il condominio). Per questi soggetti, si è aperta la possibilità, in alternativa alla presentazione del modello 770, di trasmettere un set di dati specifici. Tali dati (individuati con un apposito provvedimento dell'Agenzia) possono essere comunicati in concomitanza con i versamenti mensili delle ritenute che, come di consueto, vengono eseguiti tramite il modello F24. Questa metodologia mira a integrare la comunicazione fiscale nel flusso operativo dei versamenti periodici, riducendo oneri amministrativi e burocratici.

Il Provvedimento n. 25978/2025 aveva già delineato gli elementi informativi essenziali da comunicare, nonché le modalità tecniche e i termini per la trasmissione dei dati. Nello specifico, le disposizioni iniziali stabilivano che i sostituti d'imposta che avrebbero optato per le nuove procedure avrebbero dovuto effettuare i versamenti delle ritenute e trattenute operate nei mesi di gennaio e febbraio 2025 tramite modello F24, rispettando le ordinarie scadenze già previste. La comunicazione dei dati aggiuntivi, invece, era stata stabilita attraverso la compilazione e l'invio del "Prospetto delle ritenute/trattenute operate" (identificato come Allegato 4 del provvedimento stesso), con una scadenza perentoria fissata al 30.4.2025. Adesso, l'Agenzia delle entrate è intervenuta con il provvedimento in commento, prorogando al 30.9.2025 la data entro cui inviare il prospetto e ampliando il periodo temporale dei dati da trasmettere: alle ritenute e alle trattenute operate nei mesi di gennaio e febbraio 2025 si sono aggiunte quelle relative ai mesi da marzo ad agosto 2025. Questo significa che un unico invio entro la nuova scadenza potrà coprire un arco temporale di otto mesi, semplificando ulteriormente l'adempimento per i sostituti d'imposta interessati.

Superbonus 2023 in dieci rate, come modificare la rateazione

Nella sezione del sito Internet dell'Agenzia delle entrate relativa ai modelli dichiarativi 2024, per l'anno d'imposta 2023, sono disponibili i modelli e le istruzioni aggiornati

alle disposizioni della legge di bilancio 2025 che hanno introdotto la possibilità di ripartire in 10 rate annuali di pari importo (invece delle 4 originariamente previste), le spese relative a interventi rientranti nel superbonus, sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2023 (art. 1, comma 56, lettera b), l. n. 207/2024).

Su www.fiscooggi.it, il sito informativo dell'Agenzia delle entrate, viene precisato che "i contribuenti che lo scorso anno hanno presentato il modello 730/2024 o Redditi 2024, che intendono avvalersi di questa opportunità, dovranno presentare un modello Redditi 2024 – integrativo. In deroga a quanto previsto dall'articolo 2, comma 8, del regolamento di cui al Dpr n. 322/1998, tale possibilità è tuttavia 'a tempo', in quanto, la presentazione della dichiarazione integrativa relativa al periodo d'imposta 2023 dovrà necessariamente avvenire entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024 (31 ottobre 2025 per le persone fisiche e per i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare). L'opzione è irrevocabile e la maggiore imposta eventualmente dovuta a seguito della rideterminazione della rateazione (in quanto si allunga il periodo, ma si riduce la quota annuale del beneficio) deve essere versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine previsto per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024 (30 giugno 2025 per le persone fisiche e per i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare)". Sempre sul sito anzidetto viene anche chiarito come avvalersi dell'opzione per le spese sostenute nel 2023:

"Il contribuente persona fisica, nel Frontespizio del modello Redditi Pf 2024 – integrativo, nella sezione "Tipo di dichiarazione", compila la casella "Dichiarazione integrativa" indicando il codice 1, mentre, nel quadro RP dovrà, a seconda delle sezioni interessate, barrare:

- la colonna 8A (Opzione 2023) dei righi da RP41 a RP47, se la spesa è relativa a interventi di recupero del patrimonio edilizio e altri interventi (tra cui anche il Sisma bonus) da indicare nella sezione III A del quadro RP
- la colonna 5A, oppure 12° in caso di benefici derivanti da partecipazioni societarie, (Opzione 2023) del rigo RP56, se la spesa è relativa a interventi relativi alle "colonnine di ricarica" da indicare nella sezione III C del quadro RP
- la colonna 7A (Opzione 2023) dei righi da RP61 a RP64, se la spesa è relativa a interventi di Eco bonus da indicare nella sezione IV del quadro RP.

I soggetti Ires dovranno indicare nei modelli Redditi Sc/Enc 2024, a seconda delle sezioni interessate del quadro RS, il valore "10":

- nella colonna 6A dei righi da RS150 a RS151, se la spesa è relativa a interventi su edifici ricadenti nelle zone sismiche (Sisma bonus)
- nella colonna 4A o 5A, rispettivamente, dei righi RS420 o RS421, se la spesa è relativa a interventi relativi alle "colonnine di ricarica"
- nella colonna 6 dei righi da RS501 a RS512, se la spesa è relativa a interventi di Eco bonus.

L'eventuale maggiore imposta che dovesse scaturire dalla dichiarazione integrativa a causa della minore detrazione deve essere versata entro il 30 giugno 2025 tramite modello

CASA E FISCO

F24 utilizzando il codice tributo 4001 per l'Irpef e i codici 3801 e 3844 rispettivamente per le addizionali regionali e comunali all'Irpef (per i soggetti Ires va utilizzato il codice tributo 2003). L'esonero di sanzioni e interessi riguarda esclusivamente la maggiore imposta dovuta derivante dall'esercizio dell'opzione in commento".

Tassazione doppia per la cessione della nuda proprietà con contestuale costituzione del diritto di usufrutto

L'Agenzia delle entrate, rispondendo all'interpello n. 133/2055, si è pronunciata in ordine al trattamento fiscale da seguire qualora il proprietario venda "separatamente e contestualmente" l'usufrutto e la nuda proprietà di un immobile a "due possibili acquirenti" (tipico è il caso dei genitori che quando comprano la casa ne attribuiscono il diritto di usufrutto ai figli). Nella soluzione prospettata dall'interrogante, richiamando lo studio n. 14-2024/T del Consiglio nazionale del Notariato, si era ritenuto che la cessione del diritto di usufrutto non fosse tassabile nel caso in cui "il cedente venda l'intera proprietà, spogliandosi dell'intero diritto, anche frazionando i vari diritti (ad esempio, vendita frazionata dell'usufrutto e della nuda proprietà)". E ciò in quanto la vendita frazionata dei diritti costituirebbe una cessione unitaria, ricadente nel regime previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir.

Le Entrate hanno evidenziato che il caso in esame raffigura "due negozi che riguardano due diritti distinti (diritto di usufrutto e diritto di nuda proprietà) e che presuppongono una scissione delle facoltà attinenti al diritto di proprietà. Il diritto di usufrutto può essere costituito solo allorché il soggetto sia titolare della piena proprietà dell'immobile e solo a seguito di detta costituzione, il soggetto costituente può disporre per il trasferimento a terzi della nuda proprietà dell'immobile medesimo. Logicamente, quindi, prima viene costituito un diritto di usufrutto classificabile come 'nuovo', ossia 'non preesistente' e successivamente si ha il trasferimento oneroso di un diritto 'preesistente' (la nuda proprietà), producendosi in capo al soggetto cedente un effetto estintivo totale della sua posizione giuridica di partenza". A supporto della tesi dei due negozi distinti, l'Agenzia ha richiamato due diverse ordinanze della Corte di Cassazione (ordinanza n. 7154/2021 e n. 11922 del 2021) con le quali i Supremi giudici hanno precisato (in applicazione una volta delle imposte ipocatastali e l'altra dell'imposta di registro) che il trasferimento con un unico atto, a soggetti diversi, della nuda proprietà e dell'usufrutto di un unico cespite dà luogo ad un collegamento negoziale con conseguente tassazione autonoma delle disposizioni negoziali, dovendosi individuare, tra le due disposizioni, una connessione fondata sulla mera volontà delle parti, senza possibilità di ravvisare alcuna necessaria concatenazione di carattere obiettivo tra i due negozi.

Ciò posto, l'Agenzia ha ritenuto che, nella fattispecie prospettata, i due negozi, autonomi, sotto il profilo civilistico, sono "parimenti soggetti autonomamente alla disciplina fiscale". Pertanto il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ex art. 67, comma 1, lettera h) del Tuir mentre la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'abitazione è tassabile (ricorrendone tutti i presupposti) ex art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura dell'Avv. Alessandro Lupi - Studio associato Lupi & Puppò

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

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2025

Domeniche

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

| | | | | | |
|-----------|---|----|----|----|----|
| LUGLIO | 6 | 13 | 20 | 27 | |
| AGOSTO | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 |
| SETTEMBRE | 7 | 14 | 21 | 28 | |
| OTTOBRE | 5 | 12 | 19 | 26 | |
| NOVEMBRE | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 |
| DICEMBRE | 7 | 14 | 21 | 28 | |

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

| | | | |
|-----------|----|----|----|
| LUGLIO | | | |
| AGOSTO | 15 | | |
| SETTEMBRE | | | |
| OTTOBRE | | | |
| NOVEMBRE | 1 | | |
| DICEMBRE | 8 | 25 | 26 |

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

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

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall'1/1/2025

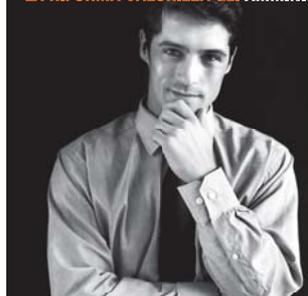
| | |
|-----------|-------|
| PORTIERI | 57,32 |
| LAVASCALE | 57,32 |

Minimale orario

| | |
|-----------|------|
| LAVASCALE | 8,60 |
|-----------|------|

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

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia
Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it



SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ferie di colf e badanti: come gestirle correttamente

Con l'arrivo della stagione estiva è fondamentale per i datori di lavoro domestico conoscere e applicare le disposizioni contrattuali relative alle ferie di colf, badanti e baby sitter. Un corretto adempimento di questi obblighi non solo garantisce il rispetto dei diritti dei lavoratori, ma contribuisce anche a mantenere un rapporto sereno e conforme alla normativa vigente.

In generale, in base a quanto stabilito dall'articolo 17 del Ccnl Domestico, il lavoratore domestico ha diritto a 26 giorni di ferie retribuite per ogni anno di lavoro (ne maturano in media 2,16 giorni per ogni mese). La programmazione delle ferie deve essere concordata tra le parti: preferibilmente l'accordo dovrà essere formalizzato in fase di assunzione, così da evitare fraintendimenti o sovrapposizioni con altre esigenze familiari. Importante sapere che almeno 2 settimane di ferie devono essere fruito entro l'anno in cui maturano, mentre le restanti possono essere utilizzate entro i 18 mesi successivi.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, la normativa prevede che i lavoratori conviventi ricevano, durante il periodo di ferie, la normale retribuzione mensile. A questa si aggiungerà l'indennità sostitutiva di vitto e alloggio (non usufruendo di tali benefici, durante l'assenza il lavoratore ha diritto ad una compensazione). Al contrario, nel caso di lavoratori ad ore, il trattamento economico delle ferie si calcola dividendo la retribuzione mensile media per 26, ottenendo così il valore giornaliero da corrispondere per ciascun giorno di ferie.

Va ricordato che le ferie non possono essere monetizzate in busta paga, se non al momento della cessazione del rapporto di lavoro. E ancora: durante questo periodo i contributi previdenziali devono comunque essere versati regolarmente.

Per le famiglie che desiderano una gestione chiara e conforme alle norme del rapporto di lavoro domestico, Assindatcolf rappresenta un punto di riferimento qualificato. Grazie alla sua rete di sedi e sportelli territoriali, l'associazione offre assistenza completa in tutte le fasi del rapporto: dall'assunzione del personale, alla gestione amministrativa, fino alla chiusura del contratto.



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Bene le proposte di Salvini sul Piano Casa

“Proposte veramente apprezzabili, soprattutto perché restituiscono finalmente certezze al nostro settore” – ha dichiarato Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi – quelle presentate al Ministero delle infrastrutture dal Ministro Salvini e dal Sottosegretario Morelli alla riunione

con le principali organizzazioni della filiera immobiliare-costruzioni sul nuovo Testo Unico dell'edilizia e dell'urbanistica.”

“In particolare – ha proseguito Oriana – è significativa la forte considerazione per la rigenerazione urbana del territorio italiano, attraverso norme incentivanti la demolizione e ricostruzione per non consumare nuovo suolo”.



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

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

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

D. Si chiede se il nuovo sistema della “patente a punti” riguardi anche gli interventi ordinari di manutenzione del verde.

R. Il nuovo sistema riguarda i cantieri temporanei o mobili di cui all'art. 89, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 81/2008 e cioè “qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'allegato X del d.lgs. anzidetto (“Lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile”). Ciò ad esclusione di coloro che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale. Pertanto non riguarda interventi di manutenzione del verde a meno che non operino all'interno di cantieri in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile.

Sul tema inoltre si consiglia di leggere quanto pubblicato sul numero di *Confedilizia notizie* di novembre 2024.

D. In un edificio condominiale occorre provvedere alla manutenzione di un lastrico solare che copre solo alcuni appartamenti (10) e non tutti (15). Si domanda come suddividere le spese.

R. La risposta al quesito è rinvenibile nel terzo comma dell'art. 1125 cod. civ. secondo il quale, quando l'edificio ha più lastri solari destinati a servire una parte dell'edificio, le spese vanno ripartite tra i condòmini delle unità servite.

Aspetto questo che in concreto va verificato possibilmente da un tecnico del condominio.

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.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Maria Pace Odescalchi nuova Presidente

Maria Pace Odescalchi (nella foto) è la nuova Presidente dell'Adsi per il triennio 2025-2028.

Sono stati eletti Giovanni Ciarrocca, Guido de Vecchi e Guglielmo Garagnani Vicepresidenti nazionali.

Consiglio Direttivo in carica per il prossimo triennio: 1) Stefano Aluffi Pentini; 2) Marina Borromeo; 3) Carlo Clavarino; 4) Guido de Vecchi; 5) Guglielmo Garagnani; 6) Melchior Gromis di Trana; 7) Agnese Mazzei; 8) Bruno Nichetti.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Alberi Monumentali: si arricchisce l'elenco

“Sono 95 i nuovi Alberi Monumentali d'Italia, entrati con l'ottavo aggiornamento nell'Elenco detenuto dal Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità alimentare e delle Foreste (Masaf). Il patrimonio arboreo monumentale nazionale arriva a un totale di 4.749 patriarchi verdi. La notizia è stata diffusa tramite un comunicato stampa del Masaf, in cui si legge che il Ministero tutela e valorizza questi alberi, o sistemi omogenei di alberi, che si contraddistinguono per l'elevato valore biologico ed ecologico, per età, dimensioni, morfologia, rarità della specie, o per essere *habitat* per alcune specie animali, ma anche per l'importanza storica, culturale e religiosa che rivestono nei contesti territoriali, o per la capacità di caratterizzare il paesaggio sia in termini estetici che identitari. Le specie più numerose sono la roverella (616 esemplari) e il faggio (251). Le regioni con il maggiore numero di Alberi Monumentali sono il Friuli Venezia Giulia (543), la Lombardia (431) e la Sardegna (426), mentre per quanto riguarda i Comuni spiccano Napoli (53), Caserta (51) e Trieste insieme a Priverno (48). L'aggiornamento dell'Elenco è frutto dell'attività di catalogazione realizzata da Direzione generale delle foreste del Masaf, Corpi e Servizi forestali regionali, Province autonome e Comuni.”, articolo tratto dalla *Newsletter* della Federazione nazionale della proprietà fondiaria n. 6 del 10.6.2025.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fiscaltà dei trust esteri: recenti indicazioni dell'Agenzia delle entrate

Con due recenti risposte a interpello (nn. 144 e 145 del 2025), l'Agenzia delle entrate è tornata a pronunciarsi sui profili fiscali di un *trust* estero con legami con l'Italia. Il caso riguardava un *trust* regolato dalla legge inglese, istituito da un residente italiano, con *trustee* maltese, *protector* residente in Italia (un avvocato indipendente) e *investment adviser* svizzero. Il disponente intendeva conferire nel *trust* una partecipazione non qualificata in una società italiana.

Con riferimento alla fiscalità diretta, l'Agenzia ha escluso l'applicazione della ritenuta agevolata dell'1,20% sui dividendi distribuiti dalla società italiana al *trust* estero. La motivazione si fonda sull'assenza di una forma giuridica societaria in capo al *trust*, elemento ritenuto imprescindibile per l'applicazione della ritenuta ridotta, in coerenza con la *ratio* della Direttiva “madre-figlia”.

Diverso trattamento è invece riservato alle plusvalenze eventualmente realizzate dal *trust* in sede di cessione della partecipazione: in questo caso, secondo l'Agenzia, ricorrono le condizioni per l'esenzione ai sensi dell'art. 5, comma 5, del d.lgs. 461/1997 e dell'art. 6, comma 1, del d.lgs. 239/1996.

Infine, in merito all'eventuale interposizione, l'Agenzia ha riconosciuto che, in presenza di adeguati meccanismi di *governance* e di indipendenza soggettiva del *protector* rispetto al disponente, il *trust* non possa considerarsi interposto. Resta aperto il dibattito sull'eventuale diverso esito in presenza di poteri riservati al disponente.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riparto di giurisdizione

“Il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario

trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla pubblica amministrazione 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, senza peraltro che rilevi la connessa domanda di annullamento del decreto di rilascio del medesimo immobile, emesso dall'amministrazione in quanto detenuto senza titolo, che si configura come strettamente consequenziale a quella sul diniego di assegnazione dell'alloggio «in regolarizzazione», richiesta dall'occupante”.

Così il Tar della Sicilia (Catania, sez. III), con sentenza n. 1352 del 24.4.2025.



A Helsinki il 46° Congresso UIPI: il modello finlandese al centro del dibattito europeo sulla casa

Dal 5 al 7 giugno si è svolto a Helsinki il 46° Congresso internazionale dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare, in cui l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia. A guidare la delegazione italiana (di cui ha fatto parte anche Antonio del Torre), il tesoriere dell'Uiipi Dario dal Verme e Giovanni Gagliani Caputo, membro del Comitato esecutivo dell'Unione. L'evento, organizzato in collaborazione con le associazioni immobiliari finlandesi e con il sostegno della Città di Helsinki, ha riunito esperti, rappresentanti delle istituzioni europee, accademici e *stakeholder* da tutta Europa per discutere dell'evoluzione delle politiche abitative nel contesto dell'Unione europea.

I lavori congressuali si sono aperti venerdì 6 giugno e, dopo i saluti introduttivi di Harri Hilunen (CEO della Federazione immobiliare finlandese), Marju Silander (direttrice di Suomen Omakotiliitto) e del presidente dell'UIPI Kai Warnecke, la prima sessione ha affrontato il crescente ruolo dell'Ue nella definizione delle politiche abitative.

Particolarmente apprezzato l'intervento del Ministro finlandese per il clima, l'ambiente e l'abitazione, Sari Multala, che ha sottolineato l'importanza del principio di sussidiarietà, invitando l'Unione europea a supportare – senza sostituire – le politiche nazionali.

Emmanuelle Causse, Segretario generale dell'UIPI, e l'eurodeputata Aura Salla hanno discusso del possibile equilibrio tra iniziativa europea e competenze statali, ponendo l'accento sulla necessità di regole certe ma flessibili.

La seconda sessione ha messo a fuoco il cosiddetto “modello finlandese”, che ha consentito al Paese finnico – prima realtà al mondo – di azzerare il fenomeno dei senza fissa dimora. Un approccio che ha saputo integrare principi di libero mercato con efficaci politiche di *housing* sociale.

Tuukka Saarimaa, professore di economia urbana presso la *Aalto University*, ha illustrato i vantaggi di un mercato immobiliare regolato in modo intelligente, mentre Riikka Perälä, ricercatrice della Fondazione Y, ha presentato l'esperienza di *Housing First*, programma di successo che ha rivoluzionato l'assistenza ai senzatetto. Il dibattito è stato arricchito dall'intervento di Eemeli Karlsson, dell'Associazione finlandese dei proprietari, che ha rimarcato il ruolo chiave dei privati nell'integrazione delle misure pubbliche.

Nel pomeriggio, la terza sessione ha affrontato il tema delle disuguaglianze territoriali in ambito abitativo, con un *focus* sulle aree urbane e rurali. La professoressa Mari Vaattovaara ha evidenziato le sfide legate all'urbanizzazione e alla polarizzazione demografica, ponendo interrogativi su modelli di sviluppo capaci di rispondere alle esigenze tanto dei centri urbani quanto delle zone interne. Jukka Malila, presidente della *Finnish Home Owners' Association*, ha richiamato l'attenzione sull'urgenza di strategie abitative differenziate, calibrate sui contesti locali. Oltre alle sessioni tecniche, il Congresso ha offerto numerose occasioni di dialogo informale, a partire dall'incontro con il sindaco della capitale finlandese, Daniel Sazonov, che ha dato il benvenuto ai partecipanti presso la sede storica del Municipio di Helsinki. La 46ª edizione del Congresso internazionale ha riaffermato il ruolo centrale dell'UIPI nel dialogo tra pubblico e privato, in una fase in cui il tema dell'abitare è sempre più presente nelle agende politiche nazionali ed europee.

Dalla Finlandia è emersa con chiarezza l'opportunità per le istituzioni europee e nazionali di promuovere un modello abitativo in grado di coniugare dinamiche di mercato e inclusione sociale, nel rispetto del principio di sussidiarietà.



Dario dal Verme, Antonio del Torre, Kai Warnecke, Giovanni Gagliani Caputo



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontro sul ddl concorrenza

Si è svolto a Roma un incontro fra i rappresentanti del Ministero delle imprese e del made in Italy e la Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare (Fiaip-Fimaa-Anama).

Al centro il disegno di legge annuale per il mercato e la concorrenza, approvato dal Consiglio dei Ministri il 4 giugno, con particolare riferimento alla comune volontà di predisporre un emendamento che interesserà la categoria degli agenti immobiliari e che sarà presentato nel corso dell'*iter* parlamentare di conversione in legge dal relatore del provvedimento per il Governo.

“È stato un incontro molto proficuo”, hanno dichiarato i rappresentanti della Consulta Baccarini (Fiaip), Pezzetta (Fimaa) e Maffey (Anama). “Ringraziamo il sottosegretario Bitonci e i tecnici del Ministero per la disponibilità e la concreta volontà di qualificare la professione dell'agente immobiliare sia in fase di accesso che di mantenimento all'esercizio dell'attività a beneficio del mercato e a tutela del cittadino. Abbiamo attenzionato cinque proposte su tutte la necessità di introdurre un percorso di formazione continua obbligatoria tramite crediti formativi riconosciuti e certificati dalle nostre associazioni, in quanto quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale e firmatarie di Ccnl, affinché l'intermediario professionale sia costantemente aggiornato”.

Attestato di prestazione energetica, risposta (non condivisibile) del Ministero in caso di rinnovo tacito della locazione

Nell'ipotesi di contratto di locazione di unità immobiliari a uso abitativo sottoscritto nelle formule previste dalla l. 431/1998 e rinnovatosi tacitamente *ex art.* 1597 cod. civ. successivamente alla seconda scadenza, l'attestato di prestazione energetica scaduto deve "essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto".

Così il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica rispondendo (con nota n. 30213/2025) ad un interpellato della Regione Liguria con cui si chiedeva di chiarire il disposto dell'art. 6, d.lgs. n. 192/2005, che disciplina la materia dell'attestazione di prestazione energetica (Ape) in ambito nazionale.

Al riguardo si ricorda che tale disposizione, per quanto di interesse, ha previsto il rilascio dell'Ape per le unità immobiliari locatate a "un nuovo locatario". Ha inoltre stabilito che nei "nuovi contratti di locazione" soggetti a registrazione sia inserita apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica degli edifici, ivi incluso l'attestato in discorso; attestato, per il quale la stessa norma fissa una validità massima di dieci anni, (sempreché, nel corso di questo periodo, non vi siano interventi che incidano sulla prestazione energetica dell'immobile di interesse).

Il dubbio interpretativo che si chiedeva di sciogliere, dunque, è se il riferimento al "nuovo locatario" e ai "nuovi contratti di locazione" sia da intendersi nel senso che l'obbligo di ottenere l'Ape sussista esclusivamente al momento della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione ovvero anche al momento del rinnovo tacito del contratto, ove l'attestato non sia più valido per decorrenza

dei termini di scadenza.

Il Ministero così argomenta la sua risposta: "In primo luogo, giova evidenziare che, nel contesto della disposizione, i termini «nuovo locatario» e «nuove locazioni» appaiono connessi alla data di entrata in vigore della previsione. La stessa norma prevede, infatti, che l'Ape sia rilasciato per gli edifici costruiti, venduti o locati successivamente alla propria entrata in vigore (art. 6, comma 1, d.lgs. 192/2005), con l'evidente obiettivo di circoscrivere l'adempimento alle nuove costruzioni e ai contratti traslativi o di godimento stipulati dopo la novella legislativa. Per la stessa ragione deve ritenersi che la norma preveda l'inserimento della clausola relativa all'Ape nei «nuovi contratti di locazione», intendendo riferirsi ai contratti sottoscritti successivamente alla data dell'entrata in vigore della previsione (art. 6, comma 5). Pertanto, nel prevedere l'obbligo relativo alla prestazione energetica, si ritiene che la disposizione non intenda fare una distinzione tra contratti di locazione «nuovi» e «rinnovati», ma intenda piuttosto

fissare la data a decorrere dalla quale l'obbligo sussiste. Ciò detto, è in ogni caso dirimemente evidenziare che la rinnovazione tacita di un contratto di locazione costituisce anch'essa una nuova locazione, come previsto dall'articolo 1597 del Codice civile, in cui si dispone espressamente che, in caso di rinnovo tacito, la «nuova locazione» è regolata dalle stesse disposizioni della precedente. Si tratta infatti di una nuova e distinta locazione, fondata sul fatto della permanenza del conduttore nel godimento della cosa locata nonostante la scadenza dei termini previsti dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e che si presume sempre conclusa sotto le stesse condizioni del precedente contratto. Tanto è vero che anche la disciplina dell'imposta di registro, richiamata dall'art. 6 del d.lgs. 192/2005 nel riferimento ai contratti soggetti a registrazione, prevede la necessaria comunicazione del rinnovo anche tacito del contratto all'Agenzia delle entrate". Invero si tratta di una interpretazione che non convince.

L'espressione "nuovo lo-

catario", infatti, non può che riferirsi, all'evidenza, ad un diverso conduttore rispetto a quello che da anni occupa l'immobile. Non a caso lo stesso d.lgs. n. 192/2005 espressamente dispone che "il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica (...) al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime". Ciò che rende indiscutibile l'assunto che il legislatore abbia voluto riferirsi ad un soggetto estraneo ad un rapporto locativo in corso e che, conseguentemente, rende prive di pregio le successive osservazioni del Ministero contenute nella risposta.

Quanto sopra con l'ulteriore precisazione, peraltro, che ogni Regione ha potestà legislativa in materia, sicché occorre verificare, in relazione all'obbligo di dotazione e rilascio dell'attestato di prestazione energetica, cosa sia previsto nei singoli territori.

Le Associazioni della Confedilizia sono comunque a disposizione degli interessati per ogni chiarimento al riguardo.



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

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – AGOSTO - SETTEMBRE 2025*20 Agosto 2025 - Mercoledì***Imposte e contributi**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 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 luglio 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 luglio 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

*16 Settembre 2025 - Martedì***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 agosto 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 agosto 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 agosto 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

*30 Settembre 2025 - Martedì***Irpef - Presentazione Modello 730**

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2025 (redditi 2024) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2024, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

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).

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Milano

Il 4 giugno, presso la Sala Convegni della Confedilizia di Milano, si è tenuto il convegno dal titolo “Le lacune nella legislazione urbanistica nazionale”.

Dopo il saluto introduttivo dell'avv. Achille Colombo Clerici, presidente dell'Associazione, si sono tenute le seguenti relazioni: “Presentazione della Pdl 2332 per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia” a cura dell'on. Erica Mazzetti (FI); “Urbanistica e qualità urbana” a cura del prof. Alberico Belgiojoso del Politecnico di Milano; “Dal ‘Salva Milano’ al salva-rigenerazione” a cura del prof. Pierluigi Mantini del Politecnico di Milano nonché vice presidente del Consiglio Giustizia Amministrativa; “Perché una legge di principi nazionali” a cura dell'ing. Gianni Verga, già consigliere comunale di Milano e regionale della Lombardia; “Profili costituzionali della competenza normativa statale e regionale” a cura della prof. Marilisa D'Amico dell'Università statale di Milano; “La nascita del problema dei cantieri bloccati a Milano” a cura del dott. Saverio Fossati, giornalista; “Come promuovere la rigenerazione urbana sostenibile” a cura del prof. Edoardo Croci, presidente di Italia Nostra. È pure intervenuto l'arch. Marco Engel, presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica, sezione Lombardia.

Reggio Emilia

Il 5 giugno, presso la sala conferenze della Confedilizia di Reggio Emilia, si è tenuto il convegno dal titolo “Canne fumarie in condominio – La coesistenza di caldaie vecchie e nuove – Disamina dei modelli di delibere assembleari”. Sono intervenuti come relatori: Andrea Aguzzoli, termotecnico, e Cristina Denti, presidente di Gesticond di Reggio Emilia.

Vicenza

La Confedilizia di Vicenza, in collaborazione con la locale associazione della Fiaip, ha organizzato per il 6 giugno, presso la Sala della Reggenza di Asiago, il convegno dal titolo “Alternative alla locazione turistica”.

Dopo i saluti istituzionali del sindaco di Asiago Roberto Rigoni Stern, si sono tenuti i seguenti interventi: “L'esperienza degli agenti immobiliari nel mercato delle locazioni a canone concordato nel territorio di Vicenza e provincia” a cura di Renato Guglielmi, presidente della Fiaip di Vicenza; “L'accordo territoriale per la locazione: contratto agevolato, transitorio e per studenti universitari, vantaggi fiscali e opportunità - Aspetti operativi: il canone applicabile disamina della contrattualistica” a cura di Francesca Pozzi, presidente della Confedilizia di Vicenza.

Lo scadenario del datore di lavoro domestico – AGOSTO - SETTEMBRE 2025

Agosto

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

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.

Settembre

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

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

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Locazione e richiesta di aggiornamento Istat

“In base all’art. 32 della l. n. 392 del 1978, così come novellato dall’art. 1, comma 9-sexies del d.l. n. 12 del 1985, convertito dalla l. n. 118 del 1985, il locatore, su conforme pattuizione con il conduttore, è abilitato a richiedere annualmente l’aggiornamento del canone per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta; pertanto, è contraria al disposto normativo la clausola che preveda una richiesta preventiva dell’aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni ISTAT che intervengano nel corso del rapporto ovvero una richiesta successiva riferita ad anni diversi da quello immediatamente precedente, e ciò perché la richiesta si pone come condizione per il sorgere del relativo diritto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8501 del 29.3.2025

Appalto e responsabilità del progettista

“La responsabilità contrattuale dell’appaltatore è regolata dagli artt. 1667 e ss., collocati nel capo del codice civile dedicato al contratto d’appalto, mentre tali articoli nulla dispongono sulla posizione del progettista che cumula anche l’incarico di direttore dei lavori, sicché la responsabilità contrattuale di costoro è regolata in base alle norme generali sull’inadempimento dei contratti e, per quanto siano applicabili, dalle norme sulla prestazione d’opera e sulle professioni intellettuali (artt. 2222 - 2238 cod. civ.)”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7176 del 18.3.2025

Il potere del giudice di determinare il corrispettivo nell’appalto

Il potere del giudice di determinare il corrispettivo dell’appalto ai sensi dell’art. 1675 cod. civ. “è esercitabile solo ove non si controverta sulle opere eseguite dall’appaltatore, atteso che, in tal caso, questi deve provare l’entità e la consistenza delle opere, non potendo il giudice stabilire il prezzo di cose indeterminate né consentire all’attore di sottrarsi all’onere probatorio che lo riguarda”. Tale potere “postula però che le parti non ne abbiano pattuito la misura, né stabilito il modo per calcolarlo o comunque fornita la prova dell’entità del compenso o della sua congruità alla stregua della particolare natura e dell’entità dell’opera stessa, giacché, nell’appalto, la mancanza del corrispettivo non è causa di nullità del contratto, in deroga all’art. 1346 cod. civ. (...), essendo sufficiente, ai fini dell’insorgere del diritto dell’appaltatore al suo pagamento, l’accettazione dell’opera da parte del committente, stante il disposto dell’art. 1665, ultimo comma, cod. civ.”. Pertanto, il potere del giudice di determinare il corrispettivo dell’appalto, “essendo integrativo della volontà negoziale e avendo carattere sussidiario, sussiste (...) soltanto quando nel contratto non siano stati stabiliti specifici criteri di determinazione del *quantum* con riferimento a precisi prezzi unitari, mentre esso non opera nel caso in cui, essendo certi i detti elementi per essere stati indicati in contratto, debba sopperirsi all’inerzia probatoria dell’appaltatore in ordine all’entità delle opere che egli assume di aver compiuto e delle quali richiede il pagamento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7108 del 17.3.2025

Mediazione e diritto alla provvigione

“Il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell’affare sia in rapporto causale con l’attività intermediatrice, non occorrendo un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l’attività del mediatore e la conclusione dell’affare, poiché è sufficiente che il mediatore – pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo – abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l’antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata”. Detto diritto, peraltro, “non postula una coincidenza totale tra oggetto iniziale delle trattative ed oggetto conclusivo dell’affare, sicché va riconosciuto anche quando la variazione oggettiva concerna il bene, più compiutamente identificato, e il prezzo, a condizione che l’opera del mediatore sia valsa a far intavolare trattative, poi confluite nella conclusione di un vincolo giuridico relativa a un bene univocamente, anche se non totalmente, riferibile a quello dedotto nella iniziale messa in relazione delle parti”.

Così il Tribunale di Pescara, con sentenza n. 266 del 5.3.2025



Ricettario di Marco Fantini

Coniglio con condimento alla cenere in nido di patate

Ingredienti

500 gr. di polpa di coniglio (spalla e coscia), 200 gr. di cipolle stufate, 5 peperoni, ½ carota, 1 costola di sedano, 50 gr. porro, 2 scalogni, 4 fette pan brioche, olio, sale, pepe, 4 patate.

Procedimento

Preparare una griglia con una brace molto viva e fatevi grigliare la cipolla, la carota, il sedano, il porro e gli scalogni, fino a far annerire le verdure. Frullare le verdure abbrustolite con un bicchiere d’olio e passare il composto attraverso un setaccio finissimo. Si ottiene, così, un olio aromatizzato “alla cenere”, che potrà essere conservato per parecchi giorni.

Tagliare a cubetti la polpa di coniglio e mescolarla con le cipolle stufate. Regolare di sale e pepe e disporre il tutto in uno stampo per terrine oliato; pressare bene e far cuocere in forno al vapore evitando che gli ingredienti (al cuore) superino la temperatura di 60° C. I tempi di cottura variano in base alle dimensioni della terrina (50-60 minuti). A cottura ultimata abbattere la temperatura a 8/10° C ponendo un peso sopra lo stampo.

Nel frattempo preparare gli “spaghetti di patate, sbollentarli, condirli con olio, aglio e prezzemolo; formare dei “nidi” e appoggiarli su carta da forno oleata. Cuocere al forno per 30 minuti a 180° C.

Sformare la terrina, tagliarla a cubetti e disporli nei “nidi” di patate; riscaldare in forno a 35° C e condire con l’olio “alla cenere”. Servire con triangolini di pan brioche tostato.

Cipolle stufate

Ingredienti per 4 persone

4 cipolle gialle o bianche, vino bianco, aceto, olio e sale.

Procedimento

Tagliare le cipolle a pezzi grossolani, metterle in una padella con fondo antiaderente e coprirle con vino bianco. Salare e fare cuocere fino a che il vino non sarà completamente evaporato, cioè per circa 30 minuti.

Aggiungere un cucchiaino d’olio, uno di aceto bianco e finire di cuocere in altri 10 minuti.

La liquidazione per sovraindebitamento impedisce di proseguire lo sfratto per morosità?

L'ammissione del conduttore alla procedura di sovraindebitamento non impedisce la prosecuzione dell'azione di sfratto per morosità e del conseguente ordine di rilascio dell'immobile detenuto dal medesimo inquilino, perché finalizzata unicamente a liquidare i beni di quest'ultimo, non anche quelli di terzi, come il locatore (cfr., in punto, Tribunale Roma, sez. VI, 15/03/2021).

Immobile destinato ad un uso diverso da quello pattuito: quale effetto se non si risolve il contratto?

In tema di destinazione d'uso dell'immobile locato, l'art. 80 della L. n. 392/1978 stabilisce che, se il conduttore adibisce l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del mutamento di destinazione. Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

Staccare la fornitura elettrica per spingere il conduttore a lasciare l'immobile costituisce reato?

È da ritenersi imputabile della fattispecie di reato "esercizio arbitrario delle proprie ragioni mediante l'uso di violenza sulle cose" il locatore di un immobile che abbia disposto la disdetta di un contratto di fornitura

elettrica nell'appartamento occupato dal conduttore al fine di ottenere il rilascio dell'immobile senza ricorrere all'autorità giudiziaria.

Risponde il locatore dell'utilizzo abusivo effettuato dai conduttori di un immobile in condominio?

Nel caso in cui i conduttori di un'unità immobiliare facente parte di un condominio pongano in essere comportamenti idonei a pregiudicare il diritto degli altri condòmini alla fruizione delle parti comuni, questi ultimi sono legittimati ad agire nei confronti del proprietario-locatore. Infatti, il locatore deve garantire il rispetto, da parte del conduttore, delle disposizioni contenute nell'art. 1102 cod. civ. ben potendo, nel caso di utilizzo improprio del bene comune da parte di quest'ultimo, agire per la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento delle obbligazioni di cui all'art. 1587 cod. civ. (in questo senso anche Tribunale Ragusa, 20/02/2025).

Locazioni ad uso diverso dall'abitativo: quando non è dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento?

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale dovuta ai sensi dell'art. 34 della L. 392/78 al termine delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo non è dovuta, anche alla luce degli approdi giurisprudenziali:

- se la disdetta del contratto di locazione è inviata dall'inquilino che non intende proseguire il rapporto;
- se la cessazione della locazione è attribuibile a morosità del conduttore;

- se l'attività svolta nell'immobile non ha natura commerciale, industriale o artigianale oppure non è d'interesse turistico;
- se l'attività svolta nell'immobile non comporta contatti con il pubblico;
- se l'immobile è adibito ad attività di carattere transitorio oppure a immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici;
- se il conduttore non restituisce l'immobile e continua ad occuparlo dopo la scadenza del contratto;
- se il conduttore è privo delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività commerciali effettivamente svolte;

In punto va, infine, precisato che – sulla scorta del dettato dell'art. 79 della Legge n. 392/1978 – è nulla qualsiasi rinuncia preventiva all'indennità di avviamento. La Suprema Corte in merito, pur essendosi espressa più volte contrariamente ad una rinuncia preventiva da parte del conduttore, ha però ritenuto legittima la stessa ogni qual volta abbia bilanciato una corrispondente rinuncia da parte del locatore (cfr. Cass., sent. n. 8705/2015).

Sovraindebitamento e sfratto
Immobile destinato ad uso diverso da quello pattuito
Distacco fornitura elettrica per sloggiare il conduttore
Utilizzo abusivo dell'inquilino di parti condominiali
Quando non è dovuta l'indennità di avviamento
Immobili vincolati e contratti di locazione a canone concordato

L'art. 1 della l. n. 431/1998 esclude dal proprio ambito di applicazione gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 (attuale d.lgs. n. 42/2004). E ciò sta a significare che qualora si proceda alla locazione ad uso abitativo di un immobile vincolato valgono solo le regole del codice civile stabilite dagli artt. 1571 e seguenti (con sostanziale libertà delle parti per quanto concerne, per esempio, la durata del contratto oppure il canone di locazione ecc.).

Tuttavia lo stesso art. 1, comma 2, lett. a) della l. n. 431/1998 espressamente prevede che per tali immobili (e per quelli inclusi nelle categorie catastali A1/A8/A9) possano essere stipulati contratti a canone concordato secondo le modalità di cui al successivo art. 2, comma 3.

Quindi il proprietario/locatore – negli specifici Comuni – potrebbe ritenere utile proporre al proprio conduttore un contratto a canone concordato per usufruire della cedolare secca al 10% e – indifferentemente da dove sia situato l'immobile locato – dell'Imu ridotta al 75% oltre, nel caso in cui il Comune l'abbia prevista, di un'aliquota Imu ridotta.

Per maggiori informazioni (anche sul canone da poter richiedere e sull'attestazione di rispondenza del contratto), rivolgersi alla Confedilizia della propria città (www.confedilizia.it).

LETTO PER VOI

Rendiconto, sfratti, locazioni uso diverso, locazioni alla P.A., mediazione, vespaio

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare riporta, sul n. 2/2025, un articolo di **Pier Paolo Bosso** in tema di rendiconto condominiale. Nello scritto vengono approfonditi gli aspetti che l'amministratore di condominio deve considerare nella predisposizione di tale documento sia sul piano generale sia con riguardo al caso particolare in cui siano stati svolti sul fabbricato condominiale lavori oggetto di superbonus o di incentivi minori.

Lo stesso numero dell'Archivio pubblica anche un contributo di **Paolo Scalettaris** sul procedimento di sfratto. L'autore sottolinea come tale procedimento presenti aspetti problematici sul piano applicativo tanto nella fase diretta alla formazione del titolo per il rilascio quanto nella fase dell'esecuzione e, partendo da queste premesse, suggerisce, pertanto, alcune modifiche alla disciplina e propone alcuni accorgimenti operativi tali da rendere più rapida ed efficiente la procedura.

Sempre l'Archivio ospita un contributo di **Domenico Capra** sui patti contrari alla legge nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Nell'articolo si esaminano i punti principali su cui si basa la disciplina di questo tipo di locazioni: la libera determinazione soltanto iniziale del canone; la stabilità del rapporto; la tutela dell'attività economica del conduttore, specie laddove questa implichi il contatto con il pubblico degli utenti. Al riguardo l'autore evidenzia come da tale disciplina emerga la posposizione di qualsiasi interesse del locatore, ma anche come, grazie all'opera della giurisprudenza, sia possibile scorgere, nonostante la rigidità di un sistema siffatto, spiragli di deroga.

Di locazione, e segnatamente della previsione di cui all'art. 3, comma 1, del d.l. n. 202/2024 c.d. "Milleproroghe" che riguarda le locazioni passive delle Amministrazioni statali, tratta pure **Paolo Scalettaris** in un articolo pubblicato sul n. 5 del 2025 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'occasione vengono esaminate le diverse disposizioni che la norma in questione differisce e che prevedono una riduzione del canone a favore di determinati soggetti pubblici in caso di contratti scaduti o rinnovati successivamente alla conversione in legge del d.l. 95/2012. Parallelamente, viene anche analizzata la norma che riconosce al locatore la facoltà di recedere nell'ipotesi di applicazione di detta riduzione.

Si occupa, invece, della mediazione in ambito condominiale **Antonio Scarpa**, su *Guida al Diritto* (n.17/2025), il quale commenta le novità introdotte in materia dalla "riforma Cartabia", soffermandosi, in particolare, sulle conseguenze della sottoscrizione dell'accordo conciliativo da parte dell'amministratore in difetto di approvazione assembleare. Secondo l'autore ciò non comporterebbe la mera inefficacia o annullabilità dell'atto posto in essere, bensì la "nullità assoluta ed insanabile, deducibile da chiunque vi abbia interesse e rilevabile d'ufficio", atteso che nell'assetto delineato dalla riforma "l'approvazione assembleare costituisce modo formale e inderogabile di espressione della volontà transattiva del condominio, di cui non sono ammessi equipollenti".

Infine, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione) **Alberto Celeste** approfondisce una pronuncia della Cassazione (la n. 8252 del 28.3.2025) in tema di beni comuni. Nell'occasione l'autore mostra di condividere la tesi della Corte secondo cui il vespaio, realizzato con la stesura di uno strato di materiale inerte, sottostante al pavimento del piano terra che vi viene poggiato, non rientra nell'ambito del suolo comune ex art. 1117 c.c., ma costituisce un manufatto distinto dalle fondazioni – posto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare del piano terreno – la cui unica funzione è quella di fare da isolante per la separazione della superficie di sedime dalla soletta inferiore.

Misure anti-Covid e (pretesa di) riduzione del canone di locazione

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di misure anti-Covid e (pretesa di) riduzione del canone di locazione.

Con sentenza n. 16113 del 16.6.2025, la Corte – in linea, peraltro, con quanto sostenuto, a suo tempo, dalla Confedilizia – ha enunciato il seguente principio di diritto:

“In tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, l'art. 91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. decreto 'Cura Italia'), assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità contrattuale, attribuendo all'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore e quindi di causa non imputabile della inesecuzione della prestazione da parte sua, liberandolo dall'obbligo di risarcimento del danno ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento; dalla norma in questione, invece, non può farsi derivare l'esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dell'incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche, atteso che, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo (art. 2908 cod. civ.), un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito (art. 1468 cod. civ.), mentre, al di fuori di tale ipotesi, essa parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, spettando in tal caso alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio giuridico unilaterale e recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art. 1432 cod. civ.) e di contratto rescindibile (art. 1450 cod. civ.) e fondato sul principio di conservazione del contratto, avente ad oggetto la riduzione ad equità non della singola prestazione, ma più in generale, del contenuto del contratto (art. 1467, terzo comma, cod. civ.) al fine di ripristinarne l'originario equilibrio”.

TUTTOCONDOMINIO

Il consiglio di condominio

L'art. 1130-*bis* cod. civ., rubricato "Rendiconto condominiale", stabilisce al secondo comma, che l'assemblea possa "nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari". La stessa norma aggiunge che "il consiglio ha funzioni consultive e di controllo".

In proposito la giurisprudenza, di recente, ha chiarito che "l'assemblea condominiale può certamente deliberare la nomina di una commissione di condòmini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condòmini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condòmini" (cfr. Trib. Roma, sent. n. 13773 del 9.9.2024).

Ciò posto, in questa sede interessa affrontare l'ulteriore questione se le "funzioni consultive e di controllo", cui fa riferimento la disposizione in argomento, possano essere esercitate in relazione a qualsiasi materia di interesse condominiale o solo con riguardo al rendiconto. Sul punto, c'è da dire che la collocazione della previsione concernente il consiglio di condominio nell'ambito di un articolo che si occupa, sostanzialmente, di rendiconto condominiale fa propendere per la tesi che tali funzioni siano limitate a questa materia. Tuttavia, vi è anche da rilevare che nulla vieta ai regolamenti condominiali (nuovi o vigenti) di contenere norme di differente tenore che attribuiscono al consiglio in questione più ampie funzioni.

Dunque, la libertà di regolare, in relazione alle esigenze di ciascuna realtà condominiale, le funzioni del consiglio di condominio è, in ogni caso, salvaguardata.

Ultimissime di giurisprudenza

Spese per la conservazione di un'area demaniale fruita da un condominio

"Alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento di un'area demaniale fruita da un condominio e sistemata a giardino, sia pure in forza di concessione precaria, sono tenuti a contribuire tutti i condòmini, in quanto componente essenziale del decoro architettonico del complesso immobiliare. Il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 e ss. cod. civ., non è infatti necessariamente correlato alla contitolarità della *res*, spesso derivando, piuttosto, dalla *utilitas* che essa arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà".

Così la Cassazione,
con sentenza n. 8253 del 28.3.2025

Parliamo di... Condominio d'estate

Con l'avv. Daniela Barigazzi
responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia

Lunedì 7 luglio 2025
dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it



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



Lunedì 7 luglio 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 "Condominio d'estate" e, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, interverrà l'avv. Daniela Barigazzi, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia. Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – sarà trasmesso, oltre che sul sito Internet, anche sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

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

Ultimissime di giurisprudenza

Condomino danneggiato a causa di omessa manutenzione di parti comuni

"Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifuazione dei danni cagionati".

Così la Cassazione,
con ordinanza n. 9030 del 5.4.2025

TUTTOCONDOMINIO

Legittimazione dell'amministratore a stare in giudizio, recente pronuncia della Cassazione

“L'amministratore del condominio – potendo essere convenuto nelle cause relative alle parti comuni dell'edificio, ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione ai sensi dell'art. 1151, commi secondo e terzo, cod. civ. – può costituirsi in giudizio e anche impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, in tale ipotesi, deve ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o dell'impugnazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8471 del 31.3.2025, conforme all'indirizzo in materia.

Ricordiamo che la disciplina della rappresentanza processuale dell'amministratore non è stata incisa dalla legge di riforma ed è regolata, ora come in passato, dall'art. 1151 cod. civ. il quale regola la legittimazione processuale di chi amministra un fabbricato tanto dal lato attivo quanto dal lato passivo. In particolare, tale disposizione prevede, al primo comma, che, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1150 cod. civ. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore abbia “la rappresentanza dei partecipanti” e possa “agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi”; al secondo comma prevede che l'amministratore possa “essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio”, e che a lui debbano “essere notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso

oggetto”; al terzo comma precisa che “qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore”, questi sia tenuto a darne “senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini”; al quarto ed ultimo comma, infine, dispone che, ove tale dovere di informativa non venga adempiuto, l'amministratore possa essere revocato e, inoltre, chiamato a rispondere dell'eventuale danno che dal suo comportamento negligente sia derivato.

Dal lato attivo, la legittimazione processuale dell'amministratore non ha mai comportato particolari difficoltà interpretative. Egli, in base al primo comma della succitata disposizione, può agire, a tutela di un interesse comune, sia contro i condòmini sia contro i terzi, esclusivamente nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dal regolamento di condominio e dall'assemblea.

Con riguardo, invece alla legittimazione passiva, e quindi, in sostanza, al secondo e terzo comma dell'art. 1151 cod. civ., v'è da annotare l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, le quali, con le sentenze gemelle n. 18331 e n. 18332, entrambe datate 6.8.2010, espressero un indirizzo radicalmente contrario a quello che nel tempo si era andato consolidando. Nella circostanza, infatti, i Supremi giudici precisarono che l'amministratore di condominio, nelle controversie esorbitanti le sue attribuzioni, “può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria

ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione”. Ciò che è appunto la conclusione anche dell'ordinanza in esame.

Si trattò di un autentico cambio di direzione. Fino ad agosto 2010, infatti, per la giurisprudenza dominante l'amministratore era titolare di una rappresentanza processuale passiva generale che non incontrava alcun limite (se non quello – ovvio – che la controversia dovesse riguardare il condominio e non i singoli condòmini). Ciò, in quanto l'art. 1151 cod. civ., prevedendo la possibilità per chi amministra un condominio di essere convenuto in giudizio “per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio”, non poteva che essere interpretato – per larga parte dei giudici – nel senso che l'amministratore non necessitava di alcuna autorizzazione assembleare per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si fossero rese necessarie, compreso il ricorso per Cassazione (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8286 del 20.4.2005; Cass. sent. n. 7958 del 21.5.2005 e Cass. sent. n. 3773 del 15.3.2001). In altre parole, l'orientamento della giurisprudenza prevalente era nel senso di ritenere che nessuna distinzione potesse operarsi tra la capacità dell'amministratore di essere convenuto e quella di costituirsi in giudizio per una materia non ricompresa nelle sue attribuzioni. Il che portava alla conclusione che sull'amministratore gravava il solo obbligo – di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali – di dare senza indugio no-

tizia della lite all'assemblea; obbligo sanzionato dalla possibile revoca del mandato e con il risarcimento del danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 9093 del 16.4.2007).

Diversamente, secondo l'indirizzo minoritario, lo scopo del secondo comma dell'art. 1151 cod. civ. era esclusivamente quello di favorire il terzo che volesse iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare l'atto giudiziario al solo amministratore anziché a tutti i condòmini. Nulla, nella stessa norma, giustificava la conclusione secondo cui, nelle controversie esorbitanti le sue attribuzioni, l'amministratore sarebbe stato anche legittimato a resistere in giudizio e ad impugnare senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea (cfr. Cass. sent. n. 22294 del 26.11.2004 e Cass. sent. n. 1422 del 25.1.2006). Per tale orientamento, dunque, la rappresentanza passiva dell'amministratore riguardava solo la notificazione degli atti e non la gestione della controversia.

La soluzione per la quale optarono le Sezioni Unite della Cassazione fu in linea, dunque, con quanto sostenuto dalla giurisprudenza minoritaria. E da allora la giurisprudenza si è adeguata.

Insomma, allo stato, se per le liti che rientrano tra le sue attribuzioni l'amministratore può agire, così come costituirsi o impugnare, senza necessità di una preventiva delibera assembleare che lo autorizzi a tanto, per le liti che esorbitano le sue attribuzioni non può, in ogni caso, fare a meno del consenso assembleare. Una distinzione questa – occorre aggiungere

TUTTOCONDOMINIO

CONTINUA DA PAGINA 28

Legittimazione...

– che va letta tenendo conto, comunque, del combinato disposto del d.lgs. n. 28/2010 e dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. – così come riscritto dal d.lgs. n. 149 del 10.10.2022 (attuativo della legge delega n. 206 del 26.11.2021, per l'efficienza del processo civile) – il quale consente – per la generalità delle controversie in materia di condominio avviate successivamente al 30.6.2023 – la partecipazione dell'amministratore al preliminare procedimento di mediazione senza necessità di previa delibera assembleare in punto.

Ultimissime di giurisprudenza

Facciate condominiali

“Ai sensi dell'art. 1117, n. 1), cod. civ. sono parti comuni di un edificio condominiale «le facciate» definite come l'insieme delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali che connotano l'edificio, imprimendogli una propria fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico cosicché le facciate rappresentano l'immagine stessa dell'edificio, l'involucro esterno e visibile nel quale rientrano, sia la parte anteriore, frontale e principale che gli altri lati dello stabile”.

Così il Tribunale di Napoli, sez. VI, con ordinanza dell'1.4.2025

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

Spese per beni utilizzati dai condòmini in misura diversa

Recente pronuncia della Cassazione in tema di spese afferenti beni utilizzati dai condòmini in misura diversa. Al riguardo la Corte, con sentenza n. 8253 del 28.3.2025, ha precisato – in linea con la consolidata giurisprudenza in punto – che ciò che rileva non è il “godimento effettivo” bensì il “godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che il fatto che il condomino, potendo godere del bene condominiale, di fatto non la utilizzi, non lo esonera dall'obbligo di pagamento” delle relative spese.

Ricordiamo che l'art. 1123 cod. civ. specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione delle spese condominiali, salvo non vi sia una “diversa convenzione” (quale può essere un regolamento condominiale di origine contrattuale che stabilisca una differente disciplina). In particolare, il criterio normale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza è indicato al primo comma, il quale prevede che tali spese siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino. In dottrina è stato osservato che la previsione in parola regola, in sostanza, il criterio di riparto delle c.d. “spese generali di proprietà”, così definendosi tutti quegli esborsi che riguardano il godimento delle cose comuni (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 875).

Eccezioni al suddetto principio sono, tuttavia, contenute nei successivi due commi. Il secondo comma stabilisce, infatti, che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare del bene comune. Il terzo comma prevede, invece, che se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità. Si tratta di ciò che in dottrina sono state definite situazioni di “partecipazione differenziata” (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 905), che costituiscono la base giuridica per la formazione delle tabelle millesimali che disciplinano il riparto delle spese afferenti la manutenzione e la gestione dei beni destinati ad essere usufruiti in modo diverso dai vari condòmini.

Specificazione dei principi generali di cui al citato art. 1123 cod. civ. possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell'art. 1124 cod. civ., che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell'art. 1126 cod. civ., che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo. In questo quadro si inserisce, dunque, la pronuncia in commento che, ribadendo la rilevanza del godimento “potenziale” rispetto a quello “effettivo”, conferma ciò che ormai è da considerarsi il criterio di riferimento per una corretta ripartizione delle spese in ambito condominiale.

Quorum deliberativi e costitutivi

Il condominio è un istituto a democrazia perfetta, in cui le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dalla partecipazione di un certo numero di condòmini rappresentativo di un determinato numero di quote, e ciò con riferimento sia ai *quorum* costitutivi (espressione del numero dei condòmini che devono presenziare alla riunione) sia ai *quorum* deliberativi (espressione del numero dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell'organo assembleare) previsti dall'art. 1136 cod. civ. Ciò posto – e precisato anche che “*quorum*” significa “dei quali” e che il termine, comunemente usato in ambito condominiale, è mutuato dalla formula latina “*quorum maxima pars*”, la massima parte dei quali (cfr. Cn genn. 2025) – è bene sempre aver presente in materia che, ai fini dei *quorum* deliberativi, si considerano condòmini “interventuti” in assemblea anche i conferenti deleghe, mentre il condomino proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi in ragione di un intervenuto (cfr. Cass. sent. n. 6671 del 09.12.1988). Con riguardo, invece, ai *quorum* costitutivi, è da sottolinearsi che essi devono sussistere al momento della costituzione delle assemblee, essendo ininfluyente che alcuni condòmini si allontanino nel corso delle stesse, fino anche ad abbattere il *quorum* necessario per il loro inizio (cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.1967 e, più recentemente, Cass. ord. 4191 del 15.2.2024).

Per un quadro completo dei *quorum* costitutivi e deliberativi necessari ad assumere validamente le delibere si veda la *Tabella delle maggioranze assembleari* consultabile sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

TUTTOCONDOMINIO

Studio del Notariato sull'usufrutto in condominio

In un recente Studio (il n. 24-2025/C), il Consiglio nazionale del Notariato approfondisce gli aspetti peculiari che la disciplina dettata in tema di condominio degli edifici assume, in particolare, allorché sul bene comune gravi un diritto di usufrutto. In questa prospettiva vengono esaminati gli obblighi dei condòmini, in genere, e del nudo proprietario e dell'usufruttuario, più nello specifico, relativamente al registro dell'anagrafe condominiale, alla partecipazione alle assemblee, alla ripartizione delle spese. Sul piano generale, di interesse è l'osservazione secondo cui il predetto registro costituisce uno strumento privatistico, cui non può essere "riconosciuta alcuna funzione o, comunque, pretesa di ufficialità". Di conseguenza, "il terzo creditore, che abbia accesso ai registri di anagrafe, deve comunque verificare i dati ivi reperiti con gli strumenti di pubblicità *erga omnes* previsti dagli artt. 2643 ss. cod. civ.". Egualmente di rilievo è la precisazione che in caso di trasferimento di proprietà, ove l'obbligo per "il soggetto interessato (acquirente o venditore) di comunicare all'amministratore detta variazione, affinché questi proceda al relativo aggiornamento dell'anagrafe condominiale, rimanga inadempito, l'amministratore non ha motivo di svolgere ricerche per acquisire dati diversi da quelli che risultano all'anagrafe a seguito delle informative pregresse". Sicché – a parere dei notai – "qualora il condomino interessato non dia prova di tale comunicazione del trasferimento di proprietà, nessuna violazione di legge è configurabile in capo all'amministratore per omessa convocazione alle assemblee del condomino subentrante-acquirente".

Con riguardo alla questione della proprietà gravata da usufrutto, da segnalare, invece, è l'assunto secondo cui "l'usufruttuario è legittimato a impugnare le delibere assembleari inerenti l'approvazione di lavori straordinari, atteso che, a fronte della solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario prevista dall'art. 67 disp. att. cod. civ., la delibera è direttamente e immediatamente azionabile contro entrambi, sì che a costoro va riconosciuta la pari facoltà di agire per farne dichiarare l'invalidità". Del pari, importante da evidenziare, nell'ipotesi in cui l'usufruttuario, avvalendosi della facoltà riconosciutagli *ex art. 1006 cod. civ.*, sostenga spese di spettanza del nudo proprietario, è che il primo potrà esigere dal secondo la corresponsione (senza interessi) dell'importo anticipato, solo alla fine dell'usufrutto. Di interesse, infine, è anche la conclusione del Notariato, in caso di eventuali opere di riparazione straordinarie compiute dal proprietario, che ciò non obbliga l'usufruttuario a rimborsare le spese occorse: quest'ultimo sarà "tenuto solo a corrispondere gli interessi per la somma *de qua*, durante tutto il periodo di cui gode del diritto reale su cosa altrui".

Convocazione per mail ordinaria, intervento della Cassazione

"L'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempli modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16399 del 18.6.2025.

Ricordiamo che in passato diverse volte la giurisprudenza di merito si è interessata della questione. Tra le pronunce più significative si segnalano quelle del Tribunale di Genova (sent. n. 3350 del 23.10.2014), della Corte di appello di Brescia (sent. n. 4 del 3.1.2019) e del Tribunale di Tivoli (sent. n. 493 del 5.4.2022, ma nello stesso senso si veda anche la più recente sentenza n. 1651 del 15.11.2023 della Corte di appello di Ancona).

Il Tribunale ligure, con riguardo all'invio della convocazione ad un indirizzo di posta elettronica ordinaria, aveva ritenuto che ciò non soddisfacesse "i requisiti di forma richiesti dall'art. 66 disp. att. cod. civ." (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte nella relativa assemblea), non potendosi, in tal caso, avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione.

La Corte di appello bresciana era stata invece meno rigorosa. Pur evidenziando infatti, in tema di convocazione dell'assemblea, l'importanza della comunicazione via pec, "posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso", il Collegio, nella vicenda posta alla sua attenzione, aveva tuttavia ritenuto che la convocazione fosse stata eseguita correttamente, essendo stato lo stesso condomino, nella circostanza, ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo pec.

Il Tribunale di Tivoli, infine, aveva espresso un indirizzo ancora diverso: il giudice, nell'occasione, aveva aperto direttamente alla convocazione tramite mail ordinaria, purché ne fosse garantita la ricezione e fosse possibile darne prova. Questo, sulla base dell'assunto che sebbene il citato art. 66 disp. att. cod. civ. non annoveri espressamente, tra le modalità di convocazione, la mail ordinaria, ciò non vuol dire che la vieti.

La Cassazione ha ora portato maggiore chiarezza sul tema non escludendo comunque – coerentemente con il principio espresso – che un regolamento condominiale, "allo scopo di garantire un sollecito svolgimento di tutte le attività concernenti i comuni interessi", possa stabilire "forme alternative di comunicazione": la condizione, però, è che venga scelto "un valido sistema convenzionale di presunzione di conoscenza degli avvisi diretti agli aventi diritto, tale non rilevandosi il messaggio di posta elettronica semplice".

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

71

a cura di Flavio Saltarelli

Esenzione da un giudizio promosso dal condominio - Azione dell'amministratore per danni alle parti comuni - Canna fumaria individuale sul muro condominiale - Pulizia dei camini

Il condomino può decidere di estraniarsi dalla delibera assembleare che stabilisca di promuovere un giudizio?

L'art. 1132 c.c. prevede che il condomino, di fronte alla decisione dell'assemblea condominiale di promuovere o subire un giudizio dinnanzi all'autorità giudiziaria, possa decidere di estraniarsi dalla delibera assembleare, manifestando il proprio dissenso rispetto alle conseguenze della lite, nell'ipotesi che il condominio soccomba.

Tale fattispecie normativa, che è ricompresa dal legislatore tra le norme inderogabili di cui all'art. 1138 ultimo comma c.c., riconosce al condomino dissenziente la facoltà di potersi tutelare, preventivamente, dall'eventuale esito negativo della causa, riconoscendo allo stesso dissenziente il diritto di non pagare le spese liquidate dal giudice a carico del condominio soccombente.

L'amministratore può agire senza autorizzazione dell'assemblea per ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni?

L'art. 1130 c.c., nel disciplinare le attribuzioni dell'amministratore del condominio, non può essere inteso nel senso di limitare gli atti conservativi

che l'amministratore deve compiere (*ex art. 1130, n. 4, c.c.*) ai soli provvedimenti cautelari, ma comprende tutto ciò che mira all'integrità delle cose comuni. Da quanto appena espresso consegue che l'amministratore di condominio può agire senza autorizzazione dell'assemblea non solo per proporre le azioni conservative o in via d'urgenza, ma anche per ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale, allorché tale danno si concreti nelle spese occorrenti per la rimessione in pristino (cfr. in punto Cassazione civile, sez. II, 24/04/2025, n. 10869).

Il condomino può installare una canna fumaria sulle parti comuni?

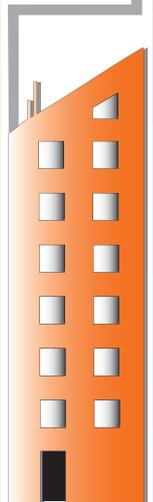
In tema di condominio, l'accertamento del diritto di utilizzare la cosa comune installando una canna fumaria s'inquadra nel disposto dell'art. 1102 c.c., che disciplina l'uso della cosa comune, in base al quale *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto"*, articolo dettato in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio, stante il richiamo fattone dall'art. 1139 c.c.

Detta norma persegue lo scopo di assicurare al singolo partecipante le maggiori possibilità di godimento della cosa e, pertanto, legittima quest'ultimo a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità.

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, da tale norma, a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condòmini.

Chi paga la pulizia dei camini?

Se la canna fumaria è parte comune i costi di pulizia sono a carico di tutti i condòmini; costi che vengono sopportati secondo le rispettive quote millesimali. Se la canna fumaria, invece, è di proprietà esclusiva, sarà il proprietario della medesima a sostenere ogni relativo onere. In questo senso anche una recente sentenza del Tribunale di Firenze, la n. 2757 del 9 settembre 2024.



Ultimissime di giurisprudenza

Legittimazione del singolo condomino a promuovere azioni

"Il singolo condomino, che intenda tutelare il proprio diritto di comproprietario *pro quota* dei beni comuni, oltre ad avere legittimazione concorrente e aggiuntiva rispetto a quella dell'amministratore nei giudizi in cui questi abbia già assunto legittimamente la difesa, è altrettanto legittimato a promuovere azioni (o a resistere ad azioni proposte da altri), senza che assuma a tal fine rilevanza la volontà degli altri condòmini". Deriva da tanto che "i singoli condòmini sono legittimati a promuovere l'azione revocatoria ai sensi dell'art. 2901 cod. civ. per evitare gli effetti sfavorevoli di un atto (...) ed a tutela di un credito vantato dal condominio" nei confronti del terzo debitore.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4193 del 19.2.2025

Compenso per locale adibito allo svolgimento di servizio di portierato

"Il compenso dovuto dal condominio ai proprietari di un alloggio costituente pertinenza destinata al servizio delle unità abitative condominiali, in quanto adibito allo svolgimento del servizio di portierato, deriva la propria *causa debendi* da un rapporto obbligatorio analogo a quello di locazione, essendo, al pari di questo, a causa onerosa e giustificato da uno scambio periodico tra godimento del bene e corrispettivo in denaro. Ne consegue che il credito pecuniario derivante da tale rapporto si prescrive nel termine previsto, a norma dell'art. 2948, n. 3, cod. civ., per le pigioni delle case, i fitti dei beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6819 del 14.5.2025

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni di nostro interesse

Il Ministro dell'economia viene sollecitato da un'interrogazione, dei deputati Bof, Gusmeroli e Cavandoli (Lega), per sapere se l'Esecutivo non ritenga opportuno riconsiderare i presupposti per la definizione del nuovo assetto organizzativo delle Corti di giustizia tributaria di primo grado, affiancando ai parametri relativi ai flussi di contenzioso anche criteri di natura qualitativa e territoriale – quali l'estensione geografica delle regioni, la conformazione morfologica, la distribuzione demografica e le condizioni infrastrutturali – al fine di assicurare un'equilibrata accessibilità alla giustizia tributaria sull'intero territorio nazionale.

Il deputato Casu (Pd), con due distinti atti di sindacato ispettivo, chiede al Ministro delle infrastrutture quali misure intenda adottare il Governo per contrastare l'inquinamento acustico generato da infrastrutture di trasporto, segnalando il superamento dei limiti di rumore notturno nelle immediate vicinanze a dette infrastrutture. Il parlamentare ha inoltre sollecitato il Governo ad attuare azioni concrete per evitare futuri contenziosi anche al fine di tutelare la salute e il valore degli immobili.

I deputati Cappelletti, Pavanelli, Appendino e Ferrara (M5S) chiedono al Ministro dell'ambiente di accelerare l'adozione del decreto sul «Conto termico 3.0», atteso da mesi, in quanto i ritardi rischiano di compromettere interventi di efficientamento energetico per enti pubblici, imprese, condomini e comunità energetiche.

I deputati Costa e Fontana (M5S) chiedono al Ministro dell'ambiente quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo per affrontare le criticità evidenziate dalla Commissione europea nella valutazione del Piano nazionale integrato energia e clima (Pniec), in particolare nei settori dei trasporti, dell'efficienza energetica degli edifici e dell'eliminazione dei sussidi ai combustibili fossili.



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

Per Te 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 di firme" disponibile nelle Filiali della Banca e sul sito Internet: risorse.intesasanpaolo.com. Il rilascio della garanzia è subordinato all'approvazione della Banca.

PER I PROPRIETARI

Affitto Casa no stress?

Rivolgiti a noi per ricevere supporto su tutti gli aspetti del contratto di locazione

AFFITTO CASA www.affittocasa.info CONFEDILIZIA

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 dicembre | 2023 - dicembre | 2024 | 1,1 % | 0,825% |
| Variazione gennaio | 2024 - gennaio | 2025 | 1,3 % | 0,975% |
| Variazione febbraio | 2024 - febbraio | 2025 | 1,5 % | 1,125% |
| Variazione marzo | 2024 - marzo | 2025 | 1,7 % | 1,275% |
| Variazione aprile | 2024 - aprile | 2025 | 1,7 % | 1,275% |
| Variazione maggio | 2024 - maggio | 2025 | 1,4 % | 1,050% |

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 dicembre | 2023 - dicembre | 2024 | 1,4% |
| Variazione gennaio | 2024 - gennaio | 2025 | 1,7% |
| Variazione febbraio | 2024 - febbraio | 2025 | 1,7% |
| Variazione marzo | 2024 - marzo | 2025 | 2,1% |
| Variazione aprile | 2024 - aprile | 2025 | 2,0% |
| Variazione maggio | 2024 - maggio | 2025 | 1,7% |

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

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

Anno 35 Numero 7

Direttore responsabile EMANUELE GALBA

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

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

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442, 8/11/1991)
 Licenziato per la stampa il 25 giugno 2025

Il numero di giugno 2025 è stato postalizzato il 11.6.2025