

# Confedilizia NEWSLETTER



## AL FIANCO DEI PROPRIETARI DI CASA

di **Giorgio Spaziani Testa** - presidente Confedilizia

Nasce oggi un nuovo strumento di comunicazione della Confedilizia, una *Newsletter* quindicinale che si affianca agli altri nostri canali di informazione: il mensile *Confedilizia notizie*, inviato agli iscritti alle Associazioni territoriali della Confederazione in forma cartacea o digitale; i nostri siti Internet: quello "generalista" ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) e l'appena nato portale dedicato alle locazioni ([affittocasa.info](http://affittocasa.info)); i nostri social: Facebook, Instagram, LinkedIn, X (già Twitter), Youtube, WhatsApp.

Il perché di questa iniziativa è presto detto. Vogliamo raggiungere un sempre maggior numero di proprietari di casa e di immobili in genere, la nostra tradizionale base associativa, e intendiamo offrire una periodica - e gratuita - segnalazione di novità e analisi anche a tutti coloro che con il mattone hanno a che fare professionalmente.

L'esperienza di tanti anni ci ha insegnato che non bisogna dare nulla per scontato. Che ciò che per noi è pane quotidiano è invece materia oscura per chi della materia immobiliare non si occupa regolarmente e, quel che è peggio, argomento non sufficientemente conosciuto da parte dei molti che lo trattano per sé stessi o per conto di altri.

In un mondo in cui l'approssimazione si diffonde in ogni campo, noi vogliamo allora affermare con forza - e anche con orgoglio - la nostra competenza e la nostra serietà.

Ogni argomento trattato nella *Newsletter* potrà poi essere ulteriormente esplorato e adeguatamente approfondito attraverso il contatto diretto con le Associazioni territoriali della Confedilizia, presenti in tutta Italia e da sempre interlocutrici ideali per tutti 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.).

La nuova *Newsletter* sarà anche una tribuna per esporre le idee e le proposte della Confedilizia sulle politiche abitative e sul mercato immobiliare. In questo ambito, infatti, è sempre più necessario affermare le ragioni del buon senso e della libertà economica in contrapposizione con le frequenti e per qualcuno seducenti sirene del dirigismo vincolistico. Buona lettura, dunque, sperando di vedervi in tanti anche nelle nostre Associazioni territoriali.



# IL DECRETO "SICUREZZA" È LEGGE

Il 4 giugno scorso è stata approvata dal Parlamento la legge di conversione del decreto-legge 11.4.2025, n. 48, recante "disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario" (c.d. decreto "Sicurezza"), che contiene le nuove norme di contrasto alle occupazioni arbitrarie di immobili. Nel merito, il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: "La liberazione degli immobili abusivamente occupati è da sempre una priorità della Confedilizia. Il decreto sicurezza interviene finalmente su questa piaga introducendo, per quella che definisce 'unica abitazione effettiva del denunciante', una procedura accelerata di sgombero. L'auspicio è che questa novità venga estesa a tutte le occupazioni arbitrarie di immobili. Inoltre, occorrerebbe accelerare anche le procedure di sfratto in caso di locazione, così da dare maggiore fiducia ai proprietari, incentivandoli a mettere le loro case sul mercato dell'affitto. Cosa che porterebbe conseguentemente a un abbassamento dei canoni".



## 16 GIUGNO: PAGAMENTO PRIMA RATA IMU

Entro il 16 giugno 2025, va effettuato il primo versamento dell'Imu, mentre il saldo si pagherà entro il prossimo 16 dicembre.

È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. Fanno eccezione gli enti non commerciali che effettuano il versamento in tre rate. La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote

risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul sito delle Finanze entro il 28 ottobre.

Il consiglio ai proprietari è quello di verificare con attenzione le aliquote da applicare al proprio caso concreto, le eventuali esenzioni o riduzioni d'imposta (si ricorda per esempio quella prevista dalla legge per gli immobili locati a canone concordato).

L'invito al Governo è quello di ridurre questa pesante tassazione patrimoniale, iniziando dagli immobili dati in affitto.

**APPROFONDIMENTO****IMU, ISTRUZIONI PER L'USO  
ANNO 2025**

fonte CONFEDILIZIA

<b>Immobili sottoposti a tassazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabbricati, esclusa l'abitazione principale e relative pertinenze (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze)</li> <li>• Aree fabbricabili</li> <li>• Terreni agricoli (salve specifiche esenzioni)</li> </ul>
<b>Soggetti passivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietario dell'immobile</li> <li>• Titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile</li> <li>• Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice</li> <li>• Concessionario nel caso di concessione di aree demaniali</li> <li>• Locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria</li> </ul>
<b>Base imponibile</b>	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>160</b> per abitazioni, magazzini, autorimesse</li> <li>• <b>140</b> per laboratori e locali senza fine di lucro</li> <li>• <b>80</b> per uffici, banche, assicurazioni</li> <li>• <b>65</b> per opifici, alberghi</li> <li>• <b>55</b> per negozi e botteghe</li> </ul> <p>La base imponibile è ridotta del 50% in alcuni casi, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fabbricati di interesse storico o artistico</li> <li>• fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati</li> <li>• unità immobiliari concesse in comodato a parenti di 1° grado (ricorrendo determinati requisiti)</li> </ul>
<b>Aliquote</b>	<p>Aliquota di base dell'<b>8,6 per mille</b>, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aumentare fino al <b>10,6 per mille</b></li> <li>• diminuire sino all'<b>azzeramento</b></li> </ul> <p><b>Abitazione principale</b> (categorie A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze Aliquota di base del <b>5 per mille</b>, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aumentare fino al <b>6 per mille</b></li> <li>• diminuire fino all'<b>azzeramento</b></li> </ul> <p>Detrazione di <b>200 euro</b>, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p> <p><b>Immobili locati</b> Riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;</li> <li>contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;</li> <li>contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.</li> </ol>

**CONTINUA**

## APPROFONDIMENTO

<b>Quando si paga</b>	<p>Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. Fanno eccezione gli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g, l. n. 160/2019 che effettuano il versamento in tre rate.</p> <p>La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul sito delle Finanze (<a href="http://www.finanze.gov.it">www.finanze.gov.it</a>) entro il 28 ottobre*.</p>
<b>Come si paga</b>	Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.
<b>Maggiorazione nuova IMU</b>	Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello <b>0,8 per mille</b> (arrivando così all' <b>11,4 per mille</b> ) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

\*Dal 2025, primo anno di applicazione del prospetto di cui ai commi 756 e 757 dell'art. 1, l. n. 160/2019, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 di cui alla tabella sottostante:

FATTISPECIE	ALIQUTA DI BASE	PARTICOLARITÀ
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	5 per mille	Si applica una detrazione di 200 euro
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1 per mille	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	1 per mille Esenti dal 2022	
Terreni agricoli	7,6 per mille	Se non esenti ex art. 1, comma 758, l. n. 160/2019
Immobili ad uso produttivo del gruppo catastale D	8,6 per mille	Il 7,6 per mille è riservato allo Stato
Altri immobili diversi da quelli di cui alle righe precedenti	8,6 per mille	

**N.B:** In sostituzione dell'IMU, si applica (seguendo le regole proprie di ciascuna imposta):

- nei Comuni della provincia autonoma di Trento, l'imposta immobiliare semplice (IMIS);
- nei Comuni della provincia autonoma di Bolzano, l'imposta municipale immobiliare (IMI);
- nei Comuni della Regione Friuli - Venezia Giulia, l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA).



# 3 CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura dell'**avv. Flavio Saltarelli**

Tratti da *Confedilizia notizie*, mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le Associazioni territoriali della Confederazione

## Locazione abitativa, muore il conduttore: quali diritti per gli eredi?

Gli eredi conviventi del conduttore defunto subentrano nel contratto già stipulato dal de cuius e sono obbligati al pagamento del canone di locazione così come pattuito ad eccezione dell'ipotesi in cui, ex art. 1614 c.c., decidano - entro tre mesi dal decesso - di recedere dal contratto. Gli eredi non conviventi non hanno, invece, alcun diritto di subentrare nel contratto di locazione sicché il rapporto locatizio si estingue, con la conseguenza che, qualora detengano ancora il possesso dell'immobile, saranno da considerarsi meri occupanti sine titolo.

## Locazione ad uso diverso: basta la disdetta del locatore a far sorgere il diritto all'indennità d'avviamento commerciale?

In tema di locazione d'immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, l'intervenuta disdetta inviata dal locatore è idonea a far sorgere ipso facto, ove ne ricorrano gli altri ben noti presupposti di legge, il diritto del conduttore all'indennità di avviamento commerciale (cfr. in punto Cassazione civile, sez. III, 1.3.2024, n. 5605).

## Alla scadenza della locazione è possibile compensare la cauzione con il canone?

Il deposito cauzionale non può essere imputato in pagamento di canoni e/o di altra causale e deve essere restituito al termine della locazione, dopo la verifica in contraddittorio dell'assenza di eventuali danni all'immobile locato. La compensazione tra cauzione e canone è ammessa soltanto alla scadenza del rapporto locatizio, ossia nel momento in cui la somma data in deposito diventa esigibile (cfr. anche Corte Appello Roma, sez. VII, 8.5.2023, n. 3196).





# 3 CASI CLINICI DI CONDOMINIO

a cura dell'**avv. Flavio Saltarelli**

Tratti da *Confedilizia notizie*, mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le Associazioni territoriali della Confederazione

## Condominio, impianto fotovoltaico individuale sul tetto: quale dimensione?

Il diritto di posizionare un proprio impianto fotovoltaico sul tetto comune spetta ad ogni appartenente al condominio, ma tale facoltà va sempre temperata con il pari diritto degli altri condòmini, garantendo la possibilità a tutti d'installarne uno. Le dimensioni dei pannelli debbono, dunque, essere rispettose di tale essenziale principio.

## L'incarico di amministratore può essere conferito anche ad una persona giuridica?

L'incarico di amministratore del condominio può essere senza alcun dubbio conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica, tenuto conto che quest'ultima non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa, secondo la giurisprudenza, è in grado di offrire - quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità - un grado d'affidabilità pari a quello della persona fisica.

## Il sottoscala è bene condominiale?

Anche se il sottoscala non è espressamente menzionato come parte comune nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., è pacifico che tale bene rientri tra le parti comuni dell'edificio condominiale non solo per la natura intrinseca - in quanto trattasi di proiezione delle scale - ma anche per la sua collocazione all'interno dell'immobile (cfr. in punto anche Corte Appello Messina, sez. II, 31.8.2023, n. 718).



# CONVEGNO CASA E FISCO

Martedì 24 giugno - a partire dalle ore 15 - nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma, si svolgerà il convegno giuridico su "CASA E FISCO"

Dopo un'introduzione del Presidente della Confedilizia, vi saranno 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.

Al termine del convegno - che è stato accreditato presso il Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma (3 crediti formativi) e presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma (3 crediti formativi) - agli intervenuti verrà fatto omaggio di un'agile guida sulle regole da tenere nel corso delle assemblee condominiali.

Ingresso libero su prenotazione: tel. 06.679.34.89 - mail [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it)

**MARTEDÌ 24 GIUGNO 2025 ORE 15 - 18**  
Confedilizia, Sala Einaudi  
Palazzo Bernini al Corso  
Via Borgognona 47, Roma

**CASA E FISCO**

Introduzione dell'avv. Giorgio Spaziani Testa - presidente Confedilizia

**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

INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE  
06.679.34.89 - roma@confedilizia.it

Il convegno è accreditato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma (3 crediti formativi) e presso il Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma (3 crediti formativi).

## CHI SIAMO

La Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli di convenienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia-Coram nonché utilizzare il Servizio quesiti.

Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio PerTe Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con Intesa Sanpaolo.

Presso le Associazioni territoriali sono disponibili anche informazioni sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil/Cisl/UIL e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.



Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - tel. 06.679.34.89 - mail [segreteria@confedilizia.it](mailto:segreteria@confedilizia.it)