

Confedilizia

NEWSLETTER

AUDIZIONE CONFEDILIZIA AL PARLAMENTO UE SU CASA, SFRATTI E DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è intervenuto al Parlamento europeo nell'ambito di un'audizione pubblica congiunta delle Commissioni Occupazione e affari sociali (EMPL) e Crisi abitativa (HOUS), dedicata al tema. Nel suo intervento, Spaziani Testa ha evidenziato - in linea con quanto affermato poche settimane fa a Helsinki in occasione del congresso dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare (in cui l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) - la centralità del principio di sussidiarietà, uno dei pilastri dei Trattati europei: secondo tale principio, l'a-

zione dell'Unione europea deve limitarsi a quanto di sua stretta competenza, lasciando per il resto spazio alle decisioni degli Stati membri, in particolare in materia di politiche abitative.

Nel merito, il presidente della Confedilizia ha rilevato come la disponibilità di abitazioni in locazione - e quindi la possibilità concreta per molti cittadini europei di accedere a un alloggio - dipenda anche dalla fiducia dei proprietari nel sistema giuridico e normativo. Se i diritti dei proprietari/locatori non sono garantiti - in particolare per quanto riguarda la possibilità di rientrare in possesso

dell'immobile in caso di morosità o di fine contratto - molti di essi scelgono di ritirarsi dal mercato o di optare per usi alternativi del bene.

In questo quadro, Spaziani Testa ha sottolineato come sia essenziale: garantire un'adeguata offerta di edilizia sociale, con particolare attenzione alle aree urbane, lavorando però per indirizzare la domanda di casa anche nelle zone dove la pressione è minore; sostenere con contributi diretti le famiglie e i cittadini in difficoltà nel pagamento del canone di locazione; attuare politiche fiscali incentivanti per i proprietari che affittano,

al contempo evitando penalizzazioni che scoraggino l'immissione di immobili sul mercato della locazione.

Con riferimento al terzo punto, in Italia la Confedilizia sta chiedendo al Governo e al Parlamento di dare corso a due misure dal trascurabile impatto finanziario, ma dai sicuri - e immediati - effetti virtuosi in termini di ampliamento dell'offerta abitativa e calmieramento dei canoni: l'azzeramento dell'Imu per gli immobili locati a canone concordato e l'applicazione in tutti i Comuni della cedolare secca del 10% prevista per gli stessi contratti.



DICHIARAZIONE IMU: ENTRO IL 30 GIUGNO

Entro il 30.6.2025 va presentata la dichiarazione Imu al fine di comunicare al Comune di riferimento l'inizio del possesso o le variazioni intervenute nell'anno 2024 che siano rilevanti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. La dichiarazione - che non è necessaria per gli atti (come, per esempio, compravendita) trasmessi con procedura informatica MUI-Modello unico informatico o già registrati con indicazione dei dati catastali - deve essere presentata in relazione:

- ad aliquote agevolate previste dai Comuni (per esempio quelle deliberate, in aggiunta alla riduzione d'imposta al 75% dalla legge, per i contratti di locazione a canone concordato o di riduzioni di imposta previste dalla legge;
- a situazioni per le quali il Comune non è in possesso delle necessarie informazioni (si vedano le Istruzioni del Modello Imu).

La dichiarazione presentata in anni precedenti ha effetto anche per gli anni successivi, se non sono intervenute variazioni.

Il modello Imu da utilizzare per la generalità dei contribuenti è quello approvato con il d.m. 24.4.2024, mentre per gli enti non commerciali (il cui invio è solo telematico) va utilizzato il Modello Imu-Enc, approvato con d.m. sempre del 24.4.2024.

Per maggiori informazioni, è possibile rivolgersi alla Confedilizia della propria città (indirizzi e referenti su www.confedilizia.it).



CONFEDILIZIA ALLA COMMISSIONE FINANZE DELLA CAMERA: INIZIAMO A RIDURRE L'IMU

L'art. 6 del d.l. n. 84 del 17.6.2025, limitatamente all'anno 2025, proroga dal 28 febbraio al 15 settembre il termine entro cui i Comuni possono adottare le delibere dell'Imu con le nuove modalità previste a partire da quest'anno (cioè utilizzando il prospetto informatico delle aliquote) e sana, nel contempo, le delibere di approvazione del prospetto adottate tra l'1 marzo e il 18 giugno (data di entrata in vigore del d.l. in questione). Nell'ambito della conversione in legge del d.l. n. 84/2025, la Confedilizia, rappresentata dal Segretario Generale Alessandra Egidi, è stata ascoltata in audizione dalla Commissione Finanze della Camera. In merito alla proroga concessa è stato evidenziato come la prassi di differire i termini entro cui i Comuni possono approvare delibere efficaci contrasti con la correttezza che dovrebbe caratterizzare i rapporti tra pubblico e privato, ingenerando confusione e incertezze nei contribuenti.

L'audizione ha inoltre rappresentato un'ulteriore occasione per segnalare nuovamente al Parlamento la necessità di rivedere la disciplina dell'Imu, iniziando ad eliminarla, partendo da alcune situazioni per le quali la Confedilizia ritiene molto importante agire al più presto: gli immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; gli immobili situati nei piccoli Comuni; gli immobili locati a canone concordato.

I video delle audizioni della Confedilizia sono disponibili nella sezione dedicata del sito www.confedilizia.it raggiungibile anche inquadrando il qr code.



IMPORTANTE CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Con la circolare n. 8/E del 19.6.2025, l'Agenzia delle entrate ha fornito importanti chiarimenti sulle novità previste dalla legge di bilancio 2025 (l. 30.12.2024, n. 207) in tema di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica degli edifici, e per gli interventi ammessi al superbonus. Tra le varie precisazioni fornite dall'Agenzia, segnaliamo quella molto importante in merito alla possibilità di usufruire, per l'abitazione principale, delle detrazioni Irpef maggiorate per interventi edilizi pari, per le spese sostenute nel 2025, al 50% e, per le spese sostenute nel 2026 e nel 2027, pari al 36%. Anzitutto, viene chiarito che "qualora

l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetti 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 abi-

tazioni 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, esprime soddisfazione per l'intervento chiarificatore dell'Agenzia.

Il testo della circolare è scaricabile inquadrando il QR code qui sotto.



DEL TEMA SI È TRATTATO NEL CORSO DEL CONVEGNO "CASA E FISCO" LA CUI VIDEOREGISTRAZIONE È DISPONIBILE SUL SITO DELLA CONFEDILIZIA, NELL'AREA RISERVATA AGLI ASSOCIATI.





3 CASI DI LOCAZIONE

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

Tratti da *Confedilizia notizie*, mensile diffuso agli iscritti tramite le Associazioni territoriali della Confederazione (info 06.679.34.89)

Sfratto per morosità: chi deve provare l'adempimento al contratto?

Nello sfratto per morosità (che comporta la risoluzione del vincolo negoziale per inadempimento del conduttore) il locatore-attore deve provare solo la sussistenza di un legittimo titolo (ossia il contratto di locazione stipulato e registrato), adducendo l'inadempimento grave del conduttore; incombe invece sull'inquilino la prova di fatti modificativi/estintivi dell'altrui avversa pretesa, cioè la dimostrazione del pagamento.

Al termine del contratto, se manca la descrizione dell'immobile, come si provano le condizioni iniziali?

Il conduttore, al termine della locazione, è tenuto a restituire l'immobile nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, sicché - secondo la giurisprudenza - in assenza di una descrizione dello stato del bene al momento della stipula del contratto, si presume che lo abbia ricevuto in buono stato e nelle medesime condizioni deve restituirlo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, dovendo rispondere di ogni danno ulteriore che la cosa presenti all'atto della riconsegna.

Il termine di grazia negli sfratti c'è anche per le locazioni ad uso diverso?

Nelle locazioni d'immobili ad uso diverso dall'abitazione non si applica la disciplina di cui all'art. 55 della legge n. 392/1978 (c.d. "termine di grazia" per il pagamento dei canoni scaduti e relativa sanatoria).





3 CASI DI CONDOMINIO

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

Tratti da Confedilizia notizie, mensile diffuso agli iscritti tramite le Associazioni territoriali della Confederazione (info 06.679.34.89)

Rifacimento copertura edificio: come si ripartisce il costo se il sottotetto è di proprietà esclusiva?

Considerata la connessione funzionale e strutturale del tetto rispetto alle unità sottostanti, i condòmini, in proporzione alle rispettive quote, devono partecipare alle relative spese di manutenzione e conservazione.

La circostanza che il sottotetto sia di proprietà esclusiva di un singolo condomino è ininfluente rispetto al dovere di contribuzione alle spese in ragione della funzione che la copertura assolve per tutti gli appartamenti sottostanti. Relativamente al criterio di riparto dei relativi oneri trova applicazione il disposto di cui all'art. 1126 c.c., che pone i 2/3 della spesa a carico dei proprietari delle unità comprese nella proiezione verticale del tetto ed il rimanente 1/3 a carico del proprietario del sottotetto (in questo senso anche Tribunale Latina, sez. II, 14.2.2023, n. 356).

Condomino radioamatore: esiste una "servitù d'antenna"?

Il diritto del radioamatore d'installare un'antenna per trasmettere o ricevere via etere è tutelato direttamente dall'art. 21 della Costituzione laddove sancisce che "Tutti hanno diritto di manifestare liberamente il proprio pensiero con la parola, lo scritto e ogni altro mezzo di diffusione".

Secondo tale riconosciuto assunto la Suprema Corte (cfr. Cassazione civile, sez. II, 8.11.2023, n. 31101) ha addirittura stabilito che nei casi in cui il radioamatore non possa utilizzare spazi propri o comuni vi è l'obbligo, da parte dei proprietari d'immobili confinanti, di consentire la collocazione di antenne sulle porzioni in loro dominio esclusivo, senza diritto all'indennizzo, seppure nei limiti del rispetto dei diritti a loro spettanti, ai sensi degli artt. 91, comma 3, 92, comma 7, e 209, comma 2, d.lgs. n. 259 del 2003.

Pulizia delle scale condominiali: quale maggioranza per la modifica dei criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese?

La modifica dei criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, quale il servizio di pulizia delle scale, deve essere adottata con il consenso di tutti i condòmini (cfr. in merito la puntuale Cassazione civile, sez. VI, 13.11.2018, n. 29220).



**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:

facebook YouTube
www.confedilizia.itA cura del dott. Antonio Nucera
responsabile del Centro studi della Confedilizia**PARLIAMO DI...
"CONDOMINIO D'ESTATE"**

Lunedì 7 luglio - dalle ore 17 alle 18 - 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 della Confedilizia.

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 Per-Te 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.

affittocasa.info
La rete di esperti al fianco dei proprietari

affittocasa.info è un'iniziativa CONFEDILIZIA

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - tel. **06.679.34.89** - mail segreteria@confedilizia.it