

Casa, sfratti e diritto di proprietà: Confedilizia al Parlamento europeo

Sussidiarietà centrale

La Ue si limiti a quanto di stretta competenza

Il 25 giugno, 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 "Housing Rights, Property Rights and Tenant Protections: Addressing Evictions and Homelessness".

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'azione 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 abita-

tive.

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 – dipende 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; at-

Gli amministratori di condominio, per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica, possono avvalersi dei corsi targati Confedilizia sia residenziali (frontali (organizzati dalle Associazioni territoriali) sia telematici (organizzati in collaborazione con la prestigiosa editrice La Tribuna).

Info:
www.confedilizia.it
Numero verde
800.400.762

tuare 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

APPUNTAMENTI

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

| | | | |
|---------|---------------|--------|----------|
| 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 lineari periodici di quinquenni.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessari da speciali esigenze saranno per La Tribuna.

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.

Il 7 luglio Parliamo di... Condominio d'estate

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:



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



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 di Confedilizia.

Prestazione energetica, Mase non divisibile

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 locata 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 che è valido al massimo per 10 anni (al netto di interventi che incidono sulla prestazione energetica dell'immobile). 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 perché scaduto. Il Ministero si è espresso in quest'ultimo senso. Ma tale interpretazione non convince.

E ciò, in breve, in quanto l'espressione "nuovo locatario" non può che riferirsi, all'evidenza, ad un diverso conduttore rispetto a quello che da anni occupa l'immobile. Il tutto, con l'ulteriore precisazione 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 a disposizione degli interessati per ogni chiarimento al riguardo (tel. 06.679.34.89).

DALL'AGENZIA

Bonus edilizi Importanti chiarimenti

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 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 condominio 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.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it