

Confedilizia NEWSLETTER

inConfedilizia

dialoghi sulla casa e sull'immobiliare

Il 2 luglio ha preso il via "inConfedilizia, dialoghi sulla casa e sull'immobiliare", un ciclo di incontri promossi dalla Confederazione della proprietà edilizia presso la propria sede, in collaborazione con Radio Radicale.

Si tratta di un'iniziativa pensata per approfondire le principali questioni che ruotano attorno alla casa e agli immobili in genere, con il coinvolgimento di espo-

nenti della politica e delle istituzioni, nonché di esperti e studiosi.

Le conversazioni - della durata di 30 minuti, e alle quali partecipa anche il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - sono trasmesse in diretta streaming sui canali della Confedilizia e sul sito Internet di Radio Radicale.

I temi affrontati riguardano, fra l'altro, le politiche abitative (anche europee),

il mercato immobiliare, la fiscalità sulla casa, gli incentivi per interventi edilizi, l'urbanistica, la rigenerazione urbana.

Il primo appuntamento ha visto ospite il ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, on. Gilberto Pichetto Fratin. È stata poi la volta del responsabile economia, finanze, imprese e infrastrutture del Partito democratico, sen. Antonio Misiani, e del presidente di Noi moderati, on. Maurizio Lupi. Seguiranno poi le interviste il 17 luglio al presidente del Gruppo parlamentare di Italia viva, sen. Raffaella Paita, nonché il 30 luglio al ministro per gli affari europei, le politiche di coesione e il PNRR, on. Tommaso Foti. Le interviste già eseguite e il programma degli appuntamenti futuri sono disponibili sul sito Internet www.confedilizia.it



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 interpello 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). L'interpretazione del Ministero 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.

LE ASSOCIAZIONI DELLA CONFEDILIZIA SONO A DISPOSIZIONE DEGLI INTERESSATI PER OGNI CHIARIMENTO AL RIGUARDO (TEL. 06.679.34.89).



SEMPRE PIÙ IMMOBILI RIDOTTI IN RUDERI

+126% DAL 2011, +1,5% IN UN SOLO ANNO

Crescono ancora gli immobili ridotti in ruderi. Lo ha rilevato la Confedilizia, sulla base dei dati - diffusi dall'Agenzia delle entrate - relativi allo stato del patrimonio immobiliare italiano. Le cosiddette "unità collabenti" - cioè i fabbricati totalmente in rovina, inseriti nella categoria catastale F/2 - sono aumentate dell'1,5% nel solo 2024. Ma è il confronto con il periodo pre-Imu a restituire la misura del fenomeno: dal 2011, anno di introduzione dell'imposta sugli immobili, il numero di ruderi è letteralmente esplosivo, passando da 278.121 a 629.022. Un incremento del 126%, che segnala un'emergenza ignorata.

Questi edifici - per circa il 90% di proprietà di persone fisiche - si trasfor-

mano in ruderi spesso per il solo passare del tempo, ma in molti casi anche per azioni volontarie dei proprietari, come la rimozione del tetto, per sfuggire alla tassazione patrimoniale.

"È una situazione insostenibile", ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. "Il patrimonio immobiliare privato, che dovrebbe essere valorizzato, è invece in molti casi abbandonato a sé stesso. E il quadro non può che peggiorare, vista la presenza dell'Imu - che, come tutte le patrimoniali, è un'imposta progressivamente espropriativa del bene colpito, specie quando si tratta di immobili privi di mercato - e il drastico taglio degli incentivi fiscali per interventi edilizi. Occorre intervenire".

COMMERCIO NEI CENTRI STORICI, LA CONFEDILIZIA IN AUDIZIONE ALLA CAMERA

La Confedilizia - rappresentata dall'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali della Confederazione - è stata audita dalla Commissione attività produttive della Camera sul progetto di legge volto a introdurre una disciplina per le cosiddette zone del commercio nei centri storici. Nel corso dell'audizione, l'avv. del Torre ha evidenziato l'importanza di prevedere un coinvolgimento effettivo dei proprietari immobiliari nel processo di individuazione di tali zone tramite il coinvolgimento delle organiz-

zazioni rappresentate dalla proprietà edilizia. Un secondo punto richiamato riguarda la disciplina delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. La proposta di Confedilizia è quella di cogliere l'occasione per superare i vincoli ancora contenuti nella legge n. 392/1978, introducendo una maggiore flessibilità contrattuale, in linea con le esigenze attuali di proprietari e conduttori.

L'audizione è stata inoltre l'occasione per tornare sul tema dell'estensione del regime della cedolare secca anche alle

locazioni commerciali, come previsto dalla legge di riforma fiscale del 2023. La Confedilizia ha infatti rinnovato l'auspicio che la stessa venga attuata al più presto. Rispondendo da ultimo ad alcune osservazioni emerse nel dibattito in merito al numero di immobili sfitti e al livello dei canoni, l'avv. del Torre ha chiarito tra l'altro che la mancata locazione è spesso determinata dal timore di non riuscire a rientrare in possesso dell'immobile in caso di morosità e dalla lentezza delle procedure di rilascio.



LA CONFEDILIZIA

rappresenta gli interessi
della proprietà immobiliare:

iscriviti per darci forza!

LA CONFEDILIZIA ALLA COMMISSIONE FINANZE DEL SENATO: RIVEDERE IL SISTEMA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI IN EDILIZIA

La Confedilizia, nel corso di un'audizione svolta presso la Commissione finanze del Senato, in relazione al d.l. n. 95/2025 (contenente disposizioni urgenti per il finanziamento di attività economiche e imprese, nonché interventi di carattere sociale e in materia di infrastrutture, trasporti ed enti territoriali), ha espresso apprezzamento per la proroga al 2026 del superbonus al 110% nei territori

colpiti dai terremoti del 2016 ed ha inoltre chiesto che la misura sia migliorata, prevedendo l'aliquota al 110% anche a chi intende usufruire direttamente della detrazione, e non solo a chi si avvale dello sconto in fattura o della cessione del credito (opzioni ancora possibili in quei territori). Confedilizia - rappresentata dal Segretario generale, Alessandra Egidi - ha espresso inoltre l'auspicio che

vi sia un'estensione della misura pure per i territori colpiti dal sisma del 2009. L'occasione è stata utile per ribadire la necessità di una riforma complessiva degli incentivi fiscali per la casa (attualmente molto ridotti, come risulta dalla scheda di approfondimento pubblicata su questa Newsletter), con particolare attenzione al miglioramento sismico e all'efficienza energetica degli immobili.

APPROFONDIMENTO

I BONUS FISCALI PER L'EDILIZIA ANCORA ATTIVI NEL TRIENNO 2025 - 2027

	2025	2026-2027
Superbonus	<p>Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 65% solo per alcuni interventi che alla data del 15.10.2024 abbiano determinate caratteristiche (scia presentata, delibera condominiale di approvazione ecc.)</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020) e per alcuni soggetti</p>	<p>Solo per le spese sostenute nell'anno 2026, permane l'aliquota al 110% per specifici interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria a far data dal 24.8.2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, esclusivamente nei casi di immobili danneggiati e nei limiti delle risorse previste, disciplinati dall'art. 2, comma 3-ter.1, del d.l. n. 11/2023, per i quali è esercitata l'opzione di cui all'art. 121, comma 1, d.l. n. 34/2020 (ex art. 119, comma 8-ter.1, d.l. n. 34/2020)</p>
Bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p>	NON PREVISTO
Bonus casa	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>
Bonus mobili	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</p>	NON PREVISTO
Ecobonus	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa o di detrazione diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa o di detrazione diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>
Sismabonus	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>
Eco-sismabonus combinati sulle parti comuni edifici	<p>Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>	<p>Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale</p> <p>Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</p>

Nota: per i primi chiarimenti, si veda la circolare n. 8/E del 19.6.2025 dell'Agenzia delle entrate.

Aggiornamento all'1.7.2025 (d.l. n. 95/2025, in corso di conversione in legge)



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)

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).

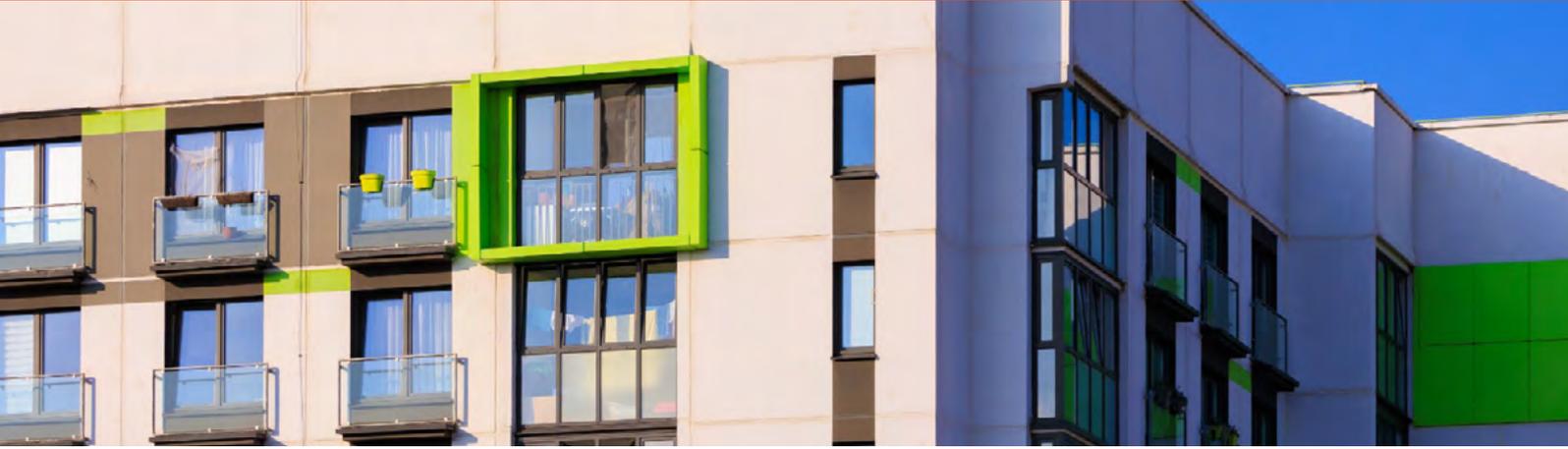
Immobile destinato ad un uso diverso da quello pattuito: quale effetto se non si risolve il contratto?

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 di "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.





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)

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, 24/04/2023, 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.



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



Inquadra il QR code
per scaricare
il programma

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

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

con il patrocinio della



in collaborazione con



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.

Visita il sito:
affittocasa.info

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