

EDITORIALE

- 35 anni del convegno del Coordinamento legali della Confedilizia 2 e 6
- Addio a Enrico Morbelli 2
- Bene Meloni su piano casa, agire su più direzioni 4
- Più tempo al Governo per l'attuazione della riforma fiscale 5
- La Cassazione e le occupazioni abusive di immobili 9-10-11
- RASSEGNA STAMPA 12-13-14
- "inConfedilizia": il ciclo di interviste ai protagonisti della politica 16
- LETTO PER VOI 17
- Sistema Confedilizia 18-19-20
- DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI 21-22
- Casi clinici di locazione 22
- CASA E FISCO 23-26
- Giurisprudenza sugli immobili 27

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Casi clinici di condominio - Convocazione dell'assemblea in caso di revoca giudiziale dell'amministratore - Diritto di godere di un bene condominiale - Amministratori: entro il 9 ottobre la formazione 2024/2025 - Contratto d'appalto per manutenzione straordinaria stipulato dall'amministratore - Ultimissime di giurisprudenza

LA CASSAZIONE AIUTA I PROPRIETARI A LIBERARSI DEI LORO IMMOBILI



Oltre dieci anni fa la Confedilizia iniziò a segnalare il fenomeno – fino a poco tempo prima impensabile – della rinuncia alla proprietà immobiliare, che si aggiungeva a quello della riduzione in ruderi degli edifici.

In un'audizione parlamentare del 2015 scrivevamo: "Sono sempre più frequenti, da parte dei proprietari, i tentativi di avvalersi di un diritto garantito dal codice civile ma che sinora era privo di qualsiasi interesse: quello di rinunciare alla proprietà dei propri beni per sottrarsi agli accresciuti oneri – soprattutto di tipo tributario – che sugli stessi gravano, in assenza di qualsiasi redditività e nell'impossibilità, per assenza di domanda, sia di vendere il bene sia di concederlo in locazione".

Il paradosso – e pure questo denunciammo allora – era che in Italia risultava difficile persino liberarsi di una proprietà, per una serie di ragioni giuridiche. Tanto che adesso – con la sentenza n. 23093, depositata l'11 agosto – sono arrivate ad occuparsi della questione addirittura le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, districando la matassa.

Ma certa politica e certa stampa non capiranno ancora. E continueranno a pensare, a dire e a scrivere che possedere un immobile è sempre sinonimo di ricchezza. Da tassare persino quando quell'immobile non può essere né utilizzato, né locato, né venduto.

Il testo della sentenza è scaricabile al sito www.confedilizia.it mentre le massime sono consultabili a pag. 3

EDITORIALE

35 anni del convegno di Piacenza

L'idea – una delle tante – è stata di Corrado Sforza Fogliani. Un convegno giuridico nazionale, da svolgersi annualmente per un'intera giornata, dedicato al diritto immobiliare, con particolare riferimento alla locazione e al condominio. Un appuntamento che chiamasse i consulenti delle Associazioni territoriali della Confedilizia, riuniti in un Coordinamento nazionale, ad approfondire – insieme con relatori esterni di prestigio – due temi scelti di volta in volta e a confrontarsi su di essi sfruttando, da un lato, le loro riconosciute competenze tecniche (sovente di livello scientifico) e, dall'altro, le ampie e preziose esperienze da essi maturate “sul campo”, attraverso l'attività di assistenza e consulenza ai proprietari associati.

Proprio questa duplice visione dei suoi relatori – che ha consentito negli anni di rifuggire ogni astrattezza, calando invece le questioni giuridiche nella realtà quotidiana – fa del convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, la cui prima edizione si tenne nel 1991, un evento unico.

Ma non fu solo questa l'intuizione del presidente Sforza Fogliani. Il quale, a ulteriore conferma della sua visione non puramente teorica del diritto, volle sin da subito inserire nel programma della giornata uno spazio riservato agli interventi di rappresentanti del Parlamento e del Governo, invitandoli a riferire sui provvedimenti normativi riguardanti il comparto immobiliare approvati o in corso di esame e a confrontarsi nel merito con la Confedilizia. Così che, nel dialogo con le istituzioni, il convegno contribuì a orientare le politiche sulla casa.

Oggi, nel 2025, salutiamo la trentacinquesima edizione di questo importante evento, che è nato a Piacenza e che a Piacenza continua a vivere e a crescere. Nel ricordo di chi lo ha ideato.

Anche quest'anno la sezione politica sarà l'occasione per fare il punto – con ministri, senatori, deputati – sulle misure che più ci riguardano. Da parte nostra, avremo modo di rilanciare la posizione della Confederazione su un tema, quello dell'accesso alla casa, che sta animando molto il dibattito. E ribadiremo che sulle politiche abitative occorre agire in più direzioni, così riassumibili ma più ampiamente espresse in un articolo pubblicato sul *Sole 24 Ore* e riprodotto a pagina 14 di questo notiziario: 1. Vanno rafforzate le locazioni a canone concordato, applicando in tutti i Comuni la cedolare secca del 10% (anche per ridurre la pressione abitativa sui centri maggiori) e incrementando la riduzione Imu del 25% a carico dello Stato. 2. Vanno resi celeri gli sfratti. 5. Vanno rifinanziati e resi efficienti i fondi a sostegno degli inquilini in difficoltà, come si è iniziato a fare con l'ultima legge di bilancio. 4. Va fatta funzionare l'edilizia economica e popolare, dando attuazione a quanto previsto nella manovra 2025. Ma in quest'ultimo caso i tempi sono lunghi, mentre le proposte dei precedenti tre punti, in particolare la prima, avrebbero il pregio di produrre effetti immediati.

Un'ultima annotazione sulla copertina di questo numero di *Confedilizia notizie*. Qualcuno potrebbe considerarla eccessiva. Ma chi avesse questa reazione dimostrerebbe di conoscere solo una parte della realtà immobiliare, quella migliore. Nostro dovere è mostrare ai media e alla politica ciò che difficilmente viene alla luce. Invitando a riflettere, fra l'altro, sull'iniquità di una patrimoniale annuale sugli immobili.

Giorgio Spaziani Testa

Addio a Enrico Morbelli



Ci ha lasciati Enrico Morbelli.

Liberalista convinto e impegnato, giornalista Rai di quelli di una volta, è stato l'appassionato organizzatore di una Scuola di liberalismo che abbiamo ospitato più volte nella sede della Confedilizia a Roma e, da ultimo, animatore attivissimo del Comitato per le celebrazioni dei 150 anni dalla nascita di Luigi Einaudi, del quale la nostra Confederazione ha fatto parte. Per molti, anche e soprattutto un amico con cui vivere con leggerezza momenti di convivialità, godendo della sua simpatia e della sua ironia.

gst

Confedilizia, 'bene Patuelli su problema spopolamento'

Investire sullo sviluppo delle zone meno popolate

(ANSA) - ROMA, 11 LUG – “Abbiamo apprezzato l'invito del presidente Patuelli, rivolto alle istituzioni europee, statali e regionali, a investire sullo sviluppo delle zone meno popolate e a incentivarne il ripopolamento e la modernizzazione infrastrutturale e tecnologica. Quello dello spopolamento è un problema al centro dell'attenzione della Confedilizia, per le evidenti e gravi ricadute che ha in termini di perdita di valore degli immobili e di impoverimento delle famiglie”. Lo ha detto il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. “Rafforzare trasporti e digitalizzazione di aree come gli Appennini, il Mezzogiorno e alcune zone montane è essenziale al fine di assicurare un futuro a luoghi, spesso meravigliosi, altrimenti destinati all'abbandono e al degrado. Alla stessa esigenza risponde la proposta, da tempo avanzata dalla nostra Confederazione, di esentare dall'Imu gli immobili situati nei Comuni colpiti da questo fenomeno. Pretendere il pagamento di una patrimoniale annuale dai proprietari di beni privi di qualsiasi valore, a maggior ragione dopo il drastico taglio degli incentivi fiscali per gli interventi edilizi, rende impossibile la speranza di una manutenzione anche minima di un patrimonio edilizio particolarmente bisognoso di cura”.

Rinuncia alla proprietà, la Cassazione fa chiarezza

Con la sentenza n. 23093, dell'11.8.2025 (presidente P. D'Ascola, relatore A. Scarpa), le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, pronunciandosi in sede di rinvio pregiudiziale *ex art. 363-bis c.p.c.*, hanno affermato i seguenti principi di diritto:

“La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 c.c., realizzatrice dell'interesse patrimoniale

del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi *ex lege* l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 c.c., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa», e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un «altro contraente»”.

“Allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare, atto di esercizio del potere di

disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, appaia, non di meno, animata da un «fine egoistico», non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, secondo comma, Cost., o di nullità per illiceità della causa o del motivo: ciò sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché non può ricavarci dall'art. 42, secondo comma,

Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale». Inoltre, esprimendo la rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile essenzialmente l'interesse negativo del proprietario a disfarsi delle titolarità del bene, non è configurabile un abuso di tale atto di esercizio della facoltà dominicale di disposizione diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato”.

(si veda il commento in copertina)

DOVE DAL 2011 IL NUMERO DI RUDERI È ESPLOSO, CRESCENDO DEL 126%

È necessario togliere l'Imu dagli immobili situati in aree caratterizzate da una forte depopolazione

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Nel corso della sua relazione all'annuale assemblea dell'Associazione bancaria italiana, svoltasi l'11 luglio scorso, il presidente **Antonio Patuelli** ha puntato l'attenzione, fra l'altro, sulle aree del nostro Paese «che si stanno spopolando per diversi fattori, fra cui la concentrazione degli investimenti nelle zone meglio collegate da infrastrutture materiali e immateriali». «Gli Appennini, il Mezzogiorno e anche talune zone delle Alpi», ha evidenziato, «sono spesso più difficilmente raggiungibili da strade, ferrovie e dalle più moderne tecnologie».

La sottolineatura, naturalmente, era motivata dalle conseguenze di questa situazione in termini di riduzione delle attività bancarie nelle filiali, non dovuta solo al diffondersi delle nuove tecnologie. «Le attività bancarie, tutte in concorrenza fra loro, non precedono, ma seguono i flussi di popolazione e di attività economiche», ha detto Pa-

tuelli.

Quello dello spopolamento è un problema all'attenzione anche della Confedilizia, per le evidenti e gravi ricadute che esso ha in termini di perdita di valore degli immobili e di impoverimento delle famiglie. Anche per questo, è pienamente condivisibile l'invito rivolto dal presidente dell'Abi alle istituzioni europee, statali e regionali, a investire sullo sviluppo delle zone meno popolate e a incentivarne il ripopolamento e la modernizzazione infrastrutturale e tecnologica. Rafforzare trasporti e digitalizzazione di aree sempre meno vissute è essenziale al fine di assicurare un futuro a luoghi, spesso meravigliosi, altrimenti destinati all'abbandono e al degrado.

Alla stessa esigenza risponde la proposta, da tempo avanzata dalla Confedilizia, di esentare dall'Imu gli immobili situati nei Comuni colpiti da questo fenomeno. Pretendere il pagamento di una patrimoniale annuale dai proprietari di beni in moltissimi casi privi di qualsiasi valore, rende impossibile, a maggior ragione dopo il drastico

taglio degli incentivi fiscali per gli interventi edilizi, la speranza di una manutenzione anche minima di un parco edilizio particolarmente bisognoso di cura.

Le parole di Patuelli sono giunte proprio nel giorno successivo a quello della diffusione, da parte dell'Agenzia delle entrate, del rapporto annuale sull'entità e le caratteristiche dello stock dei fabbricati italiani, così come censito nella banca dati del catasto fabbricati e aggiornato al 31 dicembre di ogni anno. Rapporto dal quale è emerso come, per l'ennesima volta consecutiva, siano cresciuti gli immobili ridotti in ruderi. Le cosiddette «unità collabenti», cioè i fabbricati totalmente in rovina, inseriti nella categoria catastale F/2, sono infatti aumentate dell'1,5% nel solo 2024. Ma è il confronto con il periodo pre-Imu a rendere chiara la misura del fenomeno: dal 2011, anno di introduzione dell'imposta locale sugli immobili, il numero di ruderi è letteralmente esploso, passando da 278.121 a 629.022. Un incremento del 126%, che segnala un'emergenza ignorata.

Il degrado materiale si accompagna a un degrado economico e sociale. Questi edifici, per circa il 90% di proprietà di persone fisiche, si trasformano in ruderi sovente per il solo passare del tempo, ma in molti casi anche per azioni volontarie dei proprietari (come la rimozione del tetto) finalizzate a sfuggire alla tassazione patrimoniale. Va infatti ricordato che l'Imu grava, sia pure al 50%, anche su immobili dichiarati «inagibili o inabitabili», purché non ancora formalmente classificati come ruderi. È una situazione insostenibile. Il patrimonio immobiliare privato, che dovrebbe essere valorizzato, è invece in molti casi abbandonato a sé stesso. E il quadro non può che peggiorare, viste le diffuse difficoltà economiche, la perdurante crisi demografica e il carico dell'Imu (che, come tutte le patrimoniali ordinarie, è un'imposta progressivamente espropriativa del bene colpito, specie quando si tratta di immobili privi di mercato).

Occorre intervenire.

*presidente Confedilizia

da: *ItaliaOggi*, 17.7.'25

PER I PROPRIETARI

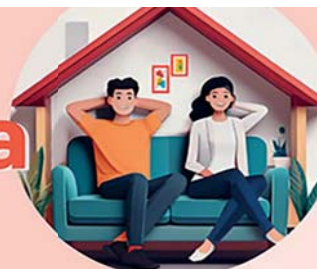
Affitto Casa no stress?

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

AFFITTO CASA

www.affittocasa.info

CONEDILIZIA



Bene Meloni su piano casa, agire su più direzioni

Ansa - Politica

12:49 del 27 ago 2025

++ Meloni, piano casa a prezzi calmierati per giovani coppie ++

'Al lavoro con Salvini, vogliamo società amica della famiglia' (ANSA) - RIMINI, 27 AGO - "Una delle priorità con cui intendiamo lavorare con Matteo Salvini che ringrazio grande piano casa a prezzi calmierati per le giovani coppie perché senza una casa è più difficile costruirsi una famiglia". Così la presidente del Consiglio Giorgia Meloni intervenendo al Meeting di Rimini, sottolineando che "faremo tutto il necessario a ricostruire una società amica della famiglia e della natalità, nella quale la genitorialità sia protetta e sostenuta". (ANSA).

Il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa ha così commentato:

“Apprezziamo il riferimento della Presidente del Consiglio Giorgia Meloni, nel corso del meeting di Rimini, a un piano casa a prezzi calmierati in fase di preparazione col Ministro Matteo Salvini.

Da parte nostra, riteniamo che sulle politiche abitative occorra agire in più direzioni.

1. Vanno rafforzate le locazioni a canone concordato, applicando in tutti i Comuni la cedolare secca del 10% (anche per ridurre la pressione abitativa sui centri maggiori) e incrementando la riduzione Imu del 25% a carico dello Stato.
2. Vanno resi celeri gli sfratti, questione solo in parte di natura legislativa.
3. Vanno rifinanziati adeguatamente e resi efficienti i fondi a sostegno degli inquilini in difficoltà, come si è iniziato a fare con l'ultima legge di bilancio.
4. Va fatta funzionare l'edilizia economica e popolare: 86.000 alloggi non assegnati, più altre migliaia occupati abusivamente, non sono tollerabili. Da questo punto di vista, i 1.381 milioni di euro stanziati dalla manovra 2025 per l'efficientamento dell'edilizia pubblica sono un'importante risposta. Così come essenziale è dare presto seguito a quel piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale denominato “Piano Casa Italia” pure introdotto con la legge di bilancio, auspicabilmente anticipandone l'attuazione.

Confermiamo alla Presidente Meloni e al Ministro Salvini la nostra disponibilità ad affrontare insieme un tema, quello dell'accesso alla casa, che riveste un'importanza essenziale sul piano economico e sociale”.

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 “Housing Rights, Property Rights and Tenant Protections: Addressing Evictions and Homelessness”.

Nel suo intervento, Spaziani Testa ha evidenziato – in linea con quanto affermato 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 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.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

IN EVIDENZA

Più tempo al Governo per l'attuazione della riforma fiscale (e per l'introduzione della cedolare secca per le locazioni a uso diverso)

Con la legge 8.8.2025, n. 120 (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 9.8.2025, n. 184) è stata modificata la legge 9.8.2023, n. 111, di delega al Governo per la riforma fiscale.

Tra le modifiche introdotte, si segnala quella che conferisce più tempo all'Esecutivo (36 mesi al posto degli originari 24 mesi) per emanare i decreti legislativi delegati recanti la revisione del sistema tributario.

Si ricorda che tra i (molti) principii ancora da attuare – soggetti alla proroga anzidetta – vi è quello che prevede, per i redditi dei fabbricati, la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione.

La Confedilizia – che da tempo ha suggerito questa misura, ritenendola (assieme ad altre, quali, per esempio, la liberalizzazione del comparto con l'abrogazione della legge n. 392 del 1978) estremamente utile al fine di contrastare la chiusura dei negozi e delle attività commerciali – sta continuando ad interloquire con il Governo e il Parlamento per l'attuazione della stessa.

Palazzo del Refugio occupato da 17 anni: interrogazione di FdI su degrado, abusi edilizi e furti di energia

Il deputato di Fratelli d'Italia Giovanni Michelotti ha presentato un'interrogazione parlamentare ai Ministri dell'interno e della cultura per sollecitare un intervento urgente sul caso del Palazzo del Refugio di Livorno, immobile settecentesco di proprietà comunale, occupato abusivamente da oltre 17 anni.

Dal 2006, infatti, una parte del complesso risulta occupata dal centro sociale "Teatrofficina Refugio", che avrebbe effettuato opere edilizie non autorizzate – tra cui ripavimentazioni – senza alcun parere degli uffici comunali né della Soprintendenza. Ancora più grave, secondo l'interrogante, sarebbe la presenza di allacci elettrici abusivi che alimentano sia il centro sociale sia alcuni appartamenti, con il sospetto che l'energia venga prelevata dall'illuminazione pubblica.

L'interrogazione evidenzia anche la mancata reazione del Comune di Livorno, nonostante esposti, solleciti e denunce presentati da cittadini e consiglieri comunali nel corso degli anni. In totale, risultano almeno 4 appartamenti occupati abusivamente su 44.

Michelotti chiede al Governo se sia a conoscenza di questa situazione di "totale illegalità" e quali misure intenda assumere per il ripristino della legalità e la tutela del patrimonio storico-artistico, anche alla luce della normativa recentemente approvata contro le occupazioni abusive.

Disegno di legge di Forza Italia sulle occupazioni abusive delle seconde case

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, il 10 luglio scorso è intervenuto alla conferenza stampa in Senato di presentazione del disegno di legge di Forza Italia relativo alle occupazioni di immobili dal titolo "Stop alle occupazioni: più tutele anche per le seconde case".

Nel corso del suo intervento, Spaziani Testa ha dichiarato: "Ringrazio

per l'invito e per l'attenzione rivolta a Confedilizia su un tema che riteniamo fondamentale: la tutela della proprietà privata. Il recente decreto Sicurezza, ora legge, ha introdotto una novità importante: una procedura rapida per liberare gli immobili occupati abusivamente, almeno per quanto riguarda l'abitazione principale. Una svolta concreta, perché consente, anche con un semplice contatto tra Forze dell'ordine e Pm, di restituire il bene al legittimo proprietario.

Sin dall'inizio abbiamo chiesto che questa procedura fosse estesa a tutti gli immobili, perché il diritto di proprietà va tutelato sempre. In tal senso, l'iniziativa di Forza Italia va esattamente nella direzione da noi auspicata. Per questo ringraziamo il presidente Gasparri e il senatore Rosso per il loro impegno. Si tratta di una risposta concreta, opposta a certe visioni distorte, come quella contenuta in un documento dell'Ufficio del Massimario della Cassazione, in cui sembra ci si preoccupi più dell'occupante abusivo che del proprietario escluso dalla propria casa. Naturalmente servono anche politiche sociali efficaci, a partire dalla rigenerazione urbana, dal rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e da una gestione ordinata dell'immigrazione, perché senza soluzioni abitative adeguate il rischio di nuove occupazioni aumenta".



35° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

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

Sala Convegni
Banca di Piacenza
Via 1° Maggio, 37



ore 8,30 Caffè di benvenuto e registrazione partecipanti

ore 9,30 Inizio lavori

Saluto introduttivo: **AVV. GIORGIO SPAZIANI TESTA** - *Presidente Confedilizia*

SUPERCONDominio E CONDominio PARZIALE

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

AVV. BARBARA GAMBINI

INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

AVV. GIULIANO MARCHI

ore 11,30 CASA E POLITICA: interventi di parlamentari e membri 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
e dal Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Piacenza con 7 crediti

Prenotazione obbligatoria (relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542137)

ore 15 Interventi programmati

CONDominio

AVV. DANIELA BARIGAZZI
AVV. CARLO BESOSTRI
AVV. PIER PAOLO BOSSO
DOTT. ANDREA CARTOSIO
AVV. VINCENZO NASINI
DOTT. ANTONIO NUCERA
AVV. PAOLO PRATO
DOTT. GIACOMO ROTA
AVV. PAOLO SCALETTARIS
AVV. PAOLA TAMANTI

LOCAZIONI

PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI
AVV. DOMENICO CAPRA
AVV. ANTONINO COPPOLINO
AVV. PAOLO DI MATTEO
PROF. AVV. TOMMASO MAGLIONE
AVV. GIACINTO MARCHESI
AVV. MAURO PRETE
AVV. FLAVIO SALTARELLI
AVV. ANGELO SOLLAZZO
AVV. RAFFAELLO STENDARDI
AVV. ANNAMARIA TEREZIANI
AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

La Confedilizia alla Commissione finanze della Camera: iniziare 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 (*cf. altro articolo pubblicato su questo notiziario*).



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 in 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.

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 - *cf. altro articolo pubblicato su questo notiziario*), ha espresso apprezzamento per la proroga al 2026 del superbonus al 110% in specifici territori colpiti dai terremoti del 2016 ed ha inoltre chiesto che la misura sia migliorata, prevedendo l'aliquota al 110% anche per chi intende usufruire direttamente della detrazione, e non solo per 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), con particolare attenzione al miglioramento sismico e all'efficienza energetica degli immobili.

Le radici teologiche della proprietà



Che cos'è davvero la proprietà privata? Un diritto inviolabile, una responsabilità morale, un'eredità sacra? Questo libro – pubblicato nell'ambito della Biblioteca della libertà promossa dalla Confedilizia e diretta da Carlo Lottieri, Sandro Scoppa e Giorgio Spaziani Testa – propone un viaggio affascinante tra religione, filosofia e diritto, per riscoprire le fondamenta spirituali e morali della proprietà nelle grandi tradizioni dell'umanità. Nelle pagine di questo volume la proprietà privata emerge come istituto naturale e fondamento delle libertà, riconosciuto e modellato nei secoli dalle fedi cristiana, ebraica, islamica, protestante e perfino dall'ateismo filosofico.

Curato da Sandro Scoppa, con prefazione di Giorgio Spaziani Testa e postfazione di Carlo Lottieri, il volume contiene contributi di Andrea Favaro, Massimo Abdellah Cozzolino, Paola B. Helzel, Paola Chiarella, Domenico Bilotti.

CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

La Confedilizia in audizione alla Camera sul progetto di legge per le “zone del commercio” nei centri storici

La Confedilizia – rappresentata dall'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali della Confederazione – è stata ascoltata in audizione, dalla Commissione attività produttive della Camera, in merito a una proposta di legge riguardante l'istituzione e la disciplina, all'interno dei centri storici, di “zone del commercio”. 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. In particolare, è stato sottolineato come all'articolo 2 del provvedimento sarebbe opportuno inserire, tra i soggetti che i Comuni devono consultare, anche le organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia, trattandosi di soggetti direttamente interessati sia alla struttura urbana sia alla dinamica delle locazioni commerciali. 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 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. 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 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. Quanto ai canoni, è stato segnalato come la durata eccessivamente rigida dei contratti obblighi i proprietari a determinare oggi il valore di mercato per i prossimi dodici anni, con inevitabili ricadute sui livelli iniziali dei canoni stessi.

Confedilizia a “L'aria che tira” su La7



Lo scorso 21 agosto il presidente Spaziani Testa ha partecipato alla trasmissione televisiva “L'aria che tira”, in onda su La7, intervenendo nel dibattito sul tema degli affitti brevi (nella foto, oltre al conduttore Francesco Magnani, il sindaco di Firenze Sara Funaro). Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.



La Confedilizia al Forum sull'edilizia sostenibile: focus su mutui e prestiti verdi

La Confedilizia, in rappresentanza dei proprietari di immobili, ha partecipato – con l'intervento dell'avv. Giovanni Gagliani Caputo – alla riunione dell'“*High Level Forum for Sustainable Building Renovation*”, svoltasi a Roma nell'ambito delle attività promosse dal Tavolo tecnico per favorire la riqualificazione del patrimonio immobiliare.

L'incontro rientra nella collaborazione tra l'Associazione bancaria italiana (Abi) e la Tavola Rotonda Nazionale “Politiche e Raccomandazioni” del progetto europeo *Greenroad*, sostenuto dalla Commissione europea, con il contributo operativo di Abi Lab, centro di ricerca e innovazione promosso dall'Abi.

Al centro del confronto, i principali temi strategici per il futuro del patrimonio immobiliare italiano: efficienza energetica, sicurezza e sostenibilità degli edifici, in linea con gli obiettivi dell'Unione europea in materia di decarbonizzazione e transizione verde. Il *Forum* si propone infatti come piattaforma di dialogo permanente tra istituzioni, mondo bancario, operatori e rappresentanze del settore immobiliare, con l'obiettivo di promuovere una cultura diffusa della riqualificazione e di agevolare l'adozione di strumenti innovativi per il finanziamento degli interventi sostenibili.

In tale contesto, Confedilizia ha avanzato alcune proposte concrete, tra cui la necessità di procedere a una revisione organica del catalogo delle agevolazioni fiscali sugli interventi edilizi, così da renderle più efficaci, strutturali e coerenti con le reali esigenze dei proprietari e degli investitori.

Particolare attenzione, nel corso del *Forum*, è stata riservata all'evoluzione del mercato dei prestiti e dei mutui verdi, ovvero quei finanziamenti destinati a interventi o acquisti ad alto impatto ambientale positivo. Secondo gli ultimi dati della *Regional Bank Lending Survey* della Banca d'Italia, un terzo delle banche italiane offre già prestiti mirati a migliorare l'efficienza energetica degli immobili aziendali o a finanziare beni strumentali in grado di ridurre l'impatto ambientale. Cresce anche l'attenzione al rischio climatico nella concessione del credito.

In costante sviluppo anche il comparto dei mutui verdi: il 34% degli operatori bancari propone oggi finanziamenti agevolati per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica o per la riqualificazione di immobili esistenti.

2025: 30 milioni al Fondo di garanzia per la prima casa

L'articolo 6-ter del d.l. n. 95/2025, come convertito, ha incrementato di 30 milioni di euro per l'anno 2025 le risorse del Fondo di garanzia per la prima casa, provvedendo alla relativa copertura finanziaria.

La Cassazione e le occupazioni abusive di immobili

Il 27 giugno scorso, un venerdì, su X (l'ex Twitter), il presidente Spaziani Testa ha pubblicato questo post: «La relazione sul decreto sicurezza dell'ufficio del massimario della Corte di cassazione rileva che la

procedura accelerata di sgombero degli immobili abusivamente occupati prevista dall'articolo 10 «potrebbe aprire lo spazio a situazioni di grande disagio sociale, considerato che difficilmente l'occupante

obbligato al rilascio potrebbe trovare un nuovo alloggio in poco tempo».

È sconcertante.

Si tratta di una procedura prevista esclusivamente in caso di occupazione dell'«unica abitazione effettiva

del denunciante». Dunque, invece di preoccuparsi del proprietario che ha subito il furto della sua unica casa, ci si commuove per quelli che gliel'hanno rubata?»

Il testo segnalato era il seguente:

Come anticipato, la procedura di nuova introduzione attribuisce un ruolo ed una responsabilità centrali agli accertamenti della **polizia giudiziaria**, da svolgersi, nell'intento del legislatore, con grande celerità («senza ritardo»: espressione identica a quella di cui all'art. 347, comma 1, cod. proc. pen., relativa alla comunicazione della notizia di reato al pubblico ministero) e, quindi, necessariamente, sulla base di indagini sommarie; a tal proposito, si è segnalato che il rilascio coattivo dell'immobile, proprio perché da realizzarsi in tempi brevi, potrebbe aprire lo spazio a situazioni di grande disagio sociale, considerato che difficilmente l'occupante obbligato al rilascio potrebbe trovare un nuovo alloggio in poco tempo¹⁷⁸.

Dopo qualche ora di disattenzione generale, la vicenda è esplosa su giornali, siti web, tv e radio, dando luogo a un animato dibattito nel mondo politico. Di seguito riportiamo lo spazio dato alla vicenda da *La Verità*, *Libero*, dal TG5, che ha trasmesso un intervento di Spaziani Testa, e – soprattutto – da *il Giornale* (che in un articolo riconosce alla Confedilizia l'origine della denuncia e in un altro ospita un'intervista al Presidente). Ma sul sito Internet confederale sono presenti diverse ulteriori riprese da parte dei *media*.

Per i magistrati sbagliato sfrattare chi ruba la prima casa ai proprietari

Nel mirino pure le norme sugli sgomberi accelerati. Confedilizia: «Incredibile»

di **GIANLUCA BALDINI**

■ Una relazione redatta il 23 giugno dall'ufficio del Massimario della Corte di cassazione solleva dubbi sulle nuove disposizioni del decreto Sicurezza in materia di sgomberi. Secondo i magistrati, l'articolo 10 - che introduce una procedura accelerata per liberare immobili occupati abusivamente - potrebbe causare «gravi situazioni di disagio sociale», specie quando gli occupanti si trovano in condizioni di precarietà e non hanno alternative abitative immediate. Detto in parole povere, ci si preoccupa più di chi, di fatto, ruba una casa al legittimo proprietario, che non di

chi per lungo tempo non ha potuto godere del proprio immobile.

In particolare, il decreto Sicurezza, da poco convertito in legge, introduce un pacchetto di norme volte a contrastare con maggiore efficacia le occupazioni abusive. La novità principale è la figura penale dell'occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui, punita con una reclusione da due a sette anni. La stessa pena si applica se l'immobile è pubblico, destinato a uso collettivo, oppure se la vittima è una persona vulnerabile per età o stato di salute. Si tratta di un fenomeno in costante crescita: secondo alcune stime, in Italia ci

sarebbero oltre 50.000 abitazioni occupate illegalmente.

«È incredibile che in un documento di una tale autorevolezza possa essere contenuta, sia pure attraverso il richiamo a una delle tante audizioni parlamentari sul decreto Sicurezza, un'affermazione del genere. In sostanza si evidenzia che la rapidità con la quale la nuova procedura prevede lo sgombero dell'immobile abusivamente occupato può creare un "disagio" all'occupante abusivo, che avrebbe difficoltà a cercare un altro alloggio in breve tempo», dice il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**. «Sarebbe un ragionamento inaccettabile, comunque, ma diventa addi-

rittura surreale quando si pensa che la procedura accelerata in questione riguarda solo il caso in cui la casa occupata sia quella che il decreto sicurezza definisce «unica abitazione effettiva» della vittima del reato. Insomma, il legittimo proprietario rimane in mezzo alla strada e ciò di cui si preoccupa è dove vada a vivere quello che la casa gliel'ha rubata!».

Un'altra novità significativa, infatti, riguarda la possibilità per i proprietari di ottenere uno sgombero immediato in caso di occupazione della propria abitazione principale. L'articolo 10 del decreto ha infatti introdotto nel Codice di procedura penale l'articolo



MATTONE Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia [Ansa]

321-bis, che stabilisce un iter accelerato per restituire gli immobili ai legittimi proprietari, agevolando così l'intervento delle Forze dell'ordine. Peccato, però, che il nuovo articolo 634 del Codice penale preveda la «non punibilità» per l'occupante che collabora attivamente con le autorità, aiuta a chiarire i fatti e rilascia volontariamente l'immobile. Inoltre, il reato è in linea gene-

rale «perseguitabile a querela», ma diventa «d'ufficio» se la vittima è una persona incapace per età o malattia.

In sostanza, verrebbe da pensare che lo Stato cerchi di proteggere i proprietari vittime di occupazioni illegittime, pur con un occhio di riguardo verso chi per mesi, se non per anni, ha occupato una casa senza averne diritto.

da: *LA VERITÀ*, 29.6.'25



TG5 delle 20 del 29.6.'25

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



LE PICCONATE AL DL SICUREZZA

Aiutino della Cassazione a chi occupa le case

Per le toghe gli sgomberi accelerati degli abusivi porterebbero disagio sociale
Ira di Confedilizia. Lega e Fdi rilanciano: «Ci vuole presto un altro giro di vite»

da: *Libero*, 29.6.'25

RASSEGNA STAMPA



LA CASSAZIONE E LE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI IMMOBILI

il caso

di Fabrizio de Feo

La Cassazione tutela chi occupa le case «Pare un volantino dei centri sociali»

«Lo sgombero accelerato crea disagio»
Centrodestra indignato: «E i proprietari?»

Perplexità, incredulità e la sensazione di un ribaltamento delle naturali priorità che un intervento legislativo deve perseguire.

La denuncia parte da Giorgio Spaziani Testa. Il presidente di **Confedilizia** pubblica sui suoi social un passaggio della relazione dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione sul Dl Sicurezza relativo alla nuova procedura di sgombero rapido «dell'unica abitazione effettiva del denunciante». Un documento, quello dell'ufficio della Suprema Corte, che denuncia un pericolo: che lo sgombero possa avere un forte impatto sociale.

«La procedura attribuisce un ruolo e una responsabilità centrali agli accertamenti della polizia giudiziaria da svolgersi, negli intenti del legislatore, con grande celerità e quindi necessariamente sulla base di indagini sommarie» si legge. «A tal proposito si è segnalato che il rilascio coattivo dell'immobile, proprio perché da realizzarsi in tempi brevi potrebbe aprire lo spazio a situazioni di grave disagio sociale considerato che difficil-

mente l'occupante obbligato al rilascio potrebbe trovare un nuovo alloggio in poco tempo». L'inciso «si è segnalato» fa riferimento a una audizione alle Camere dell'Associazione Nazionale Forense in cui è stato detto che «l'intervento normativo riduce le garanzie procedurali volte a proteggere gli occupanti dal rischio di essere letteralmente messi sulla strada». La Cassazione, dunque, tra le tante opi-

Cattaneo (Fi): «Presenza di posizione politica»

Carfagna: «La prima abitazione è un bene rifugio. Dev'essere intoccabile e inviolabile»

nioni espresse durante le audizioni, sceglie di sottolineare e rilanciare proprio questa.

Questa impostazione fa scattare una aperta critica da parte del centrodestra. Alessandro Cattaneo, responsabile dei Dipartimenti di Forza Italia, legge nell'allarme una «presa di posizione di carattere politico. In sostanza esprime un ordine di priorità: il disagio degli occupanti è potenzialmente superiore a quello dei proprietari. Si rischia di fuorviare la realtà. Que-

sto mi rafforza nella convinzione che il centrodestra abbia avuto un approccio pragmatico, mettendo la realtà davanti l'ideologia. Ma come si fa a non considerare l'enorme disagio di chi ha avuto una casa occupata? E poi chi può pensare di venire a investire da noi se non c'è un rispetto rigoroso della legalità?».

Molto duro Nicola Procaccini, europarlamentare di Fratelli d'Italia e co-pre-

Mara Carfagna, segretario di Noi Moderati, sottolinea che «il governo ha tutto il diritto di tutelare la prima casa di ogni cittadino da occupazioni arbitrarie o abusive, che in tanti casi si fondano su violenze e intimidazioni delle vittime. Se la Cassazione rileva difficoltà applicative o incongruenze nelle norme, potrà facilmente suggerire correzioni, ma un principio deve restare inalterato: la prima casa è il bene-rifugio di milioni di italiani, deve risultare intoccabile e inviolabile».

Infine, fuori dalla politica, Domenico Pianese, segretario generale sindacato di Polizia Coisp, vede nel documento la conferma della «distanza siderale di alcuni ambienti istituzionali dalla realtà quotidiana delle persone e dalle loro difficoltà».

sidente del gruppo Ecr in Europa. «Alcuni passaggi del Massimario della Corte di Cassazione sembrano usciti dal volantino di un centro sociale occupato. Mi riferisco a quello, giustamente sottolineato da Confedilizia, in cui i giudici della Cassazione chiedono di dare priorità all'occupante abusivo rispetto al legittimo proprietario di casa, anche quando questa è l'unica abitazione di cui dispone. Una "legge della giungla" in cui non c'è traccia di giustizia».

LA CASSAZIONE E LE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI IMMOBILI



RASSEGNA STAMPA

l' intervista

Giorgio Spaziani Testa (Confedilizia)

«La Corte fa ideologia È come tenere conto del disagio di un ladro»

Il presidente: «Il commento lascia forte amarezza. Sottovalutazione del reato»



L'accusa

I governi Conte e Draghi hanno responsabilità

coattivo dell'immobile, proprio perché da realizzarsi in tempi brevi potrebbe aprire lo spazio a situazioni di grave disagio sociale considerato che difficilmente l'occupante obbligato al rilascio potrebbe trovare un nuovo alloggio in poco tempo».

Spaziani Testa, cosa ne pensa di questa sorta di «allarme» che la Relazione fa scattare in relazione allo sgombero delle prime case?

«Facciamo una premessa, non si tratta di una pronuncia della Cassazione, ma di un commento dell'Ufficio del Massimario. Non si tratta dunque di nulla di vincolante o di qualcosa che detti una linea per altri magistrati come qualcuno in questa fase sta cercando di farla passare. Detto questo si tratta di una presa di posizione che suscita amarezza, tanto più che quella norma della procedura accelerata di sgombero si applica solo all'unica abitazione effettiva del denunciante. Fa rabbia leggere che la procedura sia talmente accelerata da non consentire all'abitante abusivo di trovare un'altra abitazio-

ne. Sarebbe inaccettabile se riguardasse qualsiasi immobile, ma la cosa assurda è che si applica all'unica casa della vittima. Insomma l'impressione è che invece di preoccuparsi che quella persona rimanga fuori casa, ci si preoccupi di chi ha violato la legge e si è impadronito di un domicilio altrui».

C'è il rischio che il diritto a vivere nella propria casa possa passare in secondo piano?

«Sì, si rischia di far passare quel messaggio. È una impostazione che sinceramente mi sembra più ideologica che giuridica, non credo della Cassazione tutta, probabilmente del giudice che si è occupato di redigere questo approfondimento. In ogni caso è assurda, è come dire che se uno ruba un'auto e poi l'auto viene recuperata, bisogna tenere conto del disagio del ladro che si ritrova senza auto. Sinceramente fa diventare pazzi».

Più in generale esiste in Italia una cultura che fatica a condannare senza se e senza ma le occupazioni?

«In generale parte della politica, parte dei media e parte della magistratura in alcuni atteggiamenti sembrano sottovalutare la gravità del reato di occupazione degli immobili e non voler tenere conto delle esigenze delle vittime per via di presunte motivazioni di ragione sociale. Perfino il ministro della Giustizia ha detto che la magistratura qualche volta ha chiuso gli occhi. Un eccessivo lassismo che vale anche se applicato al

discorso degli sfratti con una giurisprudenza che tende a tutelare troppo le ragioni degli inquilini sulla base di un ragionamento che considera parte forte il proprietario e parte debole l'inquilino. La politica durante la pandemia questo principio lo ha istituzionalizzato stabilendo per quasi due anni - durante i governi Conte 2 e Draghi - l'impossibilità di rientrare in possesso degli immobili».

C'è poi il problema, spesso sottovalutato, di immobili occupati nella loro interezza, con conseguenti problemi di ordine pubblico.

«Sì, sono situazioni incancrenite, frutto di anni di tolleranza eccessiva. Bisognerebbe agire sia a livello di prevenzione che di interventi esecutivi di sgombero. Bisognerebbe affrontare i problemi a tutti i livelli. Se non si combatte la criminalità, se non si governa l'immigrazione facendo entrare un numero eccessivo di persone senza lavoro - che poi da qualche parte devono andare - e non si mettono in campo misure sociali realmente efficaci, individuando chi ha davvero bisogno, agire ex post soltanto affidandosi a legge e ordine - concetto che personalmente mi è caro - non può bastare».

Fdf



Leggendo per intero questo notiziario SIETE INFORMATI su tutte LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ



RASSEGNA STAMPA



Giorgio Spaziani Testa
@gspazianitesta

Un immobile privato viene occupato illegalmente per 31 anni e la notizia sarebbe che questo abuso è stato finalmente interrotto.

#Leoncavallo

IL TEMPO DI OSHØ

E la Salis
"Il Leonka
conquisti
nuovi
spazi"



"Mo tocca trova 'n altro
immobile prima che tornano i
proprietari dalle ferie"

Ruffini al Leoncavallo, con l'orecchino

Il neocentrista così non conquista i centri sociali ma si aliena il ceto medio

Il Leoncavallo sarà pure un "luogo di cultura", come dice Ernesto Maria Ruffini, nipote del cardinale, figlio del ministro Dc, ex capo dell'Agenzia delle Entrate e ora novello ulivista con stemma da centro riformista. E sarà anche vero, come dice sempre lui, che di questi centri sociali ne servirebbero di più. Chissà. Ma il Leoncavallo, oltre che un centro sociale, è sempre stato anche un centro di evasione fiscale, come hanno raccontato inchieste di stampa in questi giorni. E che l'ex direttore dell'Agenzia delle Entrate si schieri per difenderlo fa un po' sorridere.

Da mesi, dentro l'alleanza progressista, si ripete che il tavolo ha bisogno di una "gamba centrista". Ci vogliono più moderati. Chi parla al ceto medio, più o meno riflessivo, che non ama né Ilaria Salis né Elly Schlein? Chi può farlo? Ci vorrebbe un nuovo Romano Prodi. E infatti, anche per rispondere a questa domanda, Ruffini ha fondato un'associazione che si chiama "più

uno", ha scritto un libro sull'uguaglianza e si è dato un simbolo che ricorda in grafica e colori proprio l'Ulivo di Prodi.

Ruffini è dunque l'uomo del centro, a sinistra. Ed è qui che la questione Leoncavallo diventa grottesca. Perché il centrista che sogna di rifondare l'Ulivo e intanto si mette l'orecchino del centro sociale sembra uscito da un caso clinico di Oliver Sacks. Se l'obiettivo è raccogliere quei voti che il centrosinistra non prende con Mimmo Lucano e Laura Boldrini, forse bisognerebbe dire altro.

Non solo perché l'ex capo del Fisco che vuole più centri sociali ricorda il signor Burns dei Simpson, quando si mette il cappellino da rapper per sembrare giovane. Ma perché così non si prendono né i voti dei leoncavallini, né quelli dei moderati che non amano né i centri sociali, né le case occupate, né soprattutto chi non paga le tasse.

di MICHELE SERRA

Chi, per comodità o per ottusità, volesse considerare la faccenda del Leoncavallo come una pura bega legale-burocratica, può sbizzarrirsi leggendo la relativa voce su Wikipedia. Tra ordinanze, sfratti, sgomberi, accordi fatti e disfatti, promesse e minacce, benevolenze private e pubbliche poi passate in prescrizione, non ci si raccapezza; e la sola morale che se ne ricava è che non basta mezzo secolo di scartoffie, tanto meno di gipponi della polizia, per risolvere una questione politica grande come un grattacielo. La questione è se e come la città di Milano possa garantire a se stessa, oltre che a una parte tutt'altro che marginale della sua cittadinanza, una identità sociale e culturale non compresa (in tutti i sensi) dal modello di sviluppo che l'ha resa al tempo stesso "più moderna", più simile alle altre metropoli del mondo, e però meno inclusiva, in un processo centrifugo che edificando benessere in centro spinge all'esterno chi non riesce a pagarsi il biglietto.

➔ continua a pagina 12

Per Michele Serra (*la Repubblica*, 23.8.'25) il diritto di proprietà (delle proprietà degli altri, ovviamente) è una "bega legale-burocratica".

da: *IL FOGLIO*, 26.8.'25

il Giornale Domenica 24 agosto 2025

INTERNI 11

SCENARI POLITICI IL CASO MILANO

Rivoluzionari? Al Leonka solo affari

Il più noto centro sociale d'Italia, da molti anni fa un'unica «resistenza»: al Fisco

di Luca Fazio

«La magistratura non lancia ultimatum o gridi di guerra, ma lavora per ristabilire la legalità e non fa politica. Che si tratti di un centro dell'ultrasinistra lo apprendo ora e non mi interessa». Sono passati trent'anni da quando, per la prima e ultima volta, un magistrato della Procu-

scibile, inlitrabile. Per un po' ha funzionato. Ma un po' alla volta, fuori e a sinistra del Leonka, sono nati altri centri sociali. Più duri, più arrabbiati, più violenti. E in via Watteau, nella vecchia cartiera dismessa di proprietà dei Cabassi, una mutazione progressiva ha cambiato la natura del centro: sempre meno roccaforte antagonista, sempre più luogo di affari.

Ma il patto è rimasto in vigore. Merci illecite come la marijuana e merci lecite come la birra hanno dato da lavorare a due generazioni di leoncavallini, sempre sotto il paravento dell'extraterritorialità. Mai un controllo antidroga, mai un palloncino, mai uno scontrino fiscale, mai un contributo alla Siae. Se un finanziere fosse entrato al Leoncavallo chieden-

do di controllare i libri contabili avrebbe fatto la fine del pm Musso.

Gli altri centri sociali milanesi (quelli dei black blok, quelli della città devastata in omaggio all'Expo) guardano da anni con disprezzo la mutazione: «Il Leoncavallo? Un circolo Arci», dicono ghignando. Anche perché alla conversione in rivendita di gene-

ri vari - dal parmigiano dop alla grappa al cioccolato - si accompagna la svolta istituzionale del Leonka, che nasce nell'orbita dell'Autonomia operaia e finisce accoccolato a Montecitorio. L'uomo simbolo di questa trasformazione è il portavoce storico Daniele Farina, il giovanotto dinoccolato che un tempo trattava con la Digos i percorsi dei cortei mentre



RASSEGNA STAMPA



Tutto nacque dalla Confedilizia...

**Affitti brevi
senza pace**

PANORAMA

EDITORIALE
di Maurizio Belpietro

AFFITTOPOLI RICORDA CHE I GIORNALI SERVONO

Vittorio Feltri lo ha ricordato la scorsa settimana sul *Giornale*. Il 17 agosto di trent'anni fa scoppiò lo scandalo di Affittopoli. A dire il vero, all'inizio si trattò di uno scoppio poco rumoroso, che la maggior parte degli altri quotidiani ignorò. Tuttavia, con il passare dei giorni e con l'accumularsi di casi che suscitavano indignazione nell'opinione pubblica, alla fine l'inchiesta si impose perfino nei tg della sera, quelli più seguiti. E Affittopoli non solo entrò nel linguaggio comune per rappresentare i privilegi di una Casta politica che si era appropriata di case di lusso a spese dei pensionati, ma divenne un esempio formidabile di che cosa può fare un giornale quando decide di scavare a fondo nelle pieghe degli sprechi pubblici.

Tutto cominciò per caso, un po' perché d'estate il Parlamento va in vacanza, e per un quotidiano che campa di politica le notizie scarseggiano, e un po' perché gli anni trascorsi nella cucina delle redazioni mi avevano insegnato che qualche articolo nel cassetto pronto per ogni evenienza è sempre meglio averlo, onde evitare l'angoscia della prima pagina bianca. Così, quando nel mese di luglio mi arrivò sulla scrivania l'appuntamento di un collaboratore dell'allora presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, mi incuriosii e decisi di approfondire. La nota inviata mi riassumeva i risultati degli investimenti immobiliari fatti dagli enti previdenziali. Dovetti sapere che all'epoca Inps, Inpdap, Enpas e Inadel, cioè i fondi pensione nel settore pubblico e privato, erano costretti per legge a investire nel mattone. Gli immobili con i loro affitti dovevano garantire un rendimento sicuro e assicurare dunque le pensioni dei lavoratori nonostante l'inflazione, che ai tempi galoppava a due cifre. Per questo per rendere conto di come era gestito il patrimonio immobiliare di pensionati e lavoratori, gli enti previdenziali presentavano al Parlamento una relazione annuale.

E proprio questo segnalava l'appuntamento di poche righe del collaboratore del presidente di Confedilizia: in un anno, gli enti avevano ottenuto un rendimento minimo, pari all'1,65 per cento. Considerando l'inflazione, pur disponendo di un patrimonio immobiliare fatto di decine di migliaia di appartamenti, l'Inps e gli altri enti erano riusciti a perdere soldi. La cosa attirò la mia attenzione. All'epoca ero vicedirettore vicario, cioè il vicedirettore operativo che aveva l'incarico di organizzare il giornale. Dunque chiamai un collega e gli affidai quelle poche righe dicendogli: dobbiamo fare un'inchiesta per capire dove finiscano i soldi dei lavoratori. Devi farti spiegare tutto, come investono, quali sono i canoni e gli sprechi. Senti tutti. Così, quando dopo Ferragosto ci ritrovammo in redazione con le agenzie che centellinavano le notizie con il contagocce, l'inchiesta preparata nei giorni precedenti finì in pagina. Non senza qualche dubbio. Il primo a non essere convinto fu lo stesso Feltri: chi se ne frega ad agosto degli affitti dell'Inps? Ma di alternative non ce n'erano e dunque l'inchiesta fu pub-

blicata. Anche il secondo giorno, quando chiesi di fare ulteriori approfondimenti, calcolando che per ogni appartamento gli enti incassavano 69 mila lire al mese in media, mentre quella del mercato era di un milione, affiorò qualche dubbio sull'interesse dell'inchiesta: troppi numeri, troppi dati, troppe cose da economisti. Per fortuna l'assenza di un notiziario alternativo non lasciò scampo. Ccsi il terzo giorno, Vittorio mi chiamò prima di arrivare in redazione e mi disse: sai che questa faccenda è interessante? Dobbiamo fare un gran titolo e stanare i vertici dell'ente e farci dire perché perdono soldi quando chiunque con il mattone li guadagna. Così nacque il titolo: *Chi li ha visti?*, con la faccia del ministro Tiziano Treu e del direttore generale dell'Inps, Gianni Billia. Erano tutti in vacanza e dunque l'avviso di ricerca era indisparabile. Nel frattempo, mentre gli inviati del *Giornale* se ne stavano in spiaggia, un gruppo di ragazzi, assunti a tempo determinato per coprire l'organico estivo, venne sguinzagliato per le vie deserte di Roma, alla ricerca dei palazzi di proprietà degli enti previdenziali e dei loro inquilini. A guidarli c'era Andrea Pucci, capo della redazione nella capitale, oggi direttore del *Tg4* e del *tg* di Italia uno, oltre che delle news di Mediaset. Del gruppo di cronisti invece faceva parte Gianmarco Chiocci, attuale direttore del *Tg1*. Furono loro, parlando con i portinai e con i vicini, a scovare i nomi illustri di chi occupava per poche migliaia di lire le case degli italiani.



Christian Castelluccio

Venne fuori che grazie alla gestione sindacale degli enti, la nomenclatura aveva requisito attici nel centro storico pagando cifre irrisorie. Nilde Iotti, l'ex moglie di Achille Occhetto, Walter Veltroni, Massimo D'Alema, Sergio D'Antoni, Ottaviano Del Turco, la figlia di Luciano Lama, il nipote di Andre-

otti, il fratello di Garavini, la mamma di D'Alema: l'elenco era lungo e alla fine pretendemmo che gli enti consegnassero la lista di tutti gli inquilini. Ricordo che mi venne consegnata in un bar da un dipendente dell'Inps, con il beneplacito del direttore generale, il quale aveva il terrore di essere scoperto. Ma ricordo anche che funzionari e semplici impiegati, che per anni avevano osservato lo scandalo senza poterlo denunciare, in forma anonima cominciarono a chiamare in redazione, per segnalare amiche e amici dei politici che avevano ottenuto le case scavalcando liste d'attesa e, soprattutto, a prezzi ridicoli. In particolare ricordo Tiziano Treu, ministro del Lavoro, che alla domanda se la sua segretaria godesse di un alloggio a canone agevolato di un ente cominciò a balbettare. Fu una grande inchiesta, che mise in luce l'ipocrisia della sinistra. Dopo Tangentopoli, gli esponenti dell'allora Pds salvati dai giudici esibivano le mani pulite, come segno distintivo rispetto agli altri. Peccato che quelle stesse mani arraffassero soldi in altro modo, usando la cosa pubblica - ossia i contributi dei lavoratori - come se fosse cosa loro. Soprattutto fu un'inchiesta che dimostrò come i giornali quando fanno il loro mestiere sono davvero il cane da guardia dell'opinione pubblica. ■

L'associazione dei proprietari Confedilizia è invece impegnata in vari contenziosi sui regolamenti locali. «Abbiamo impugnato diverse delibere del Comune di Firenze e stiamo facendo appello contro la sentenza del Tar dell'Emilia Romagna relativa al regolamento di Bologna che impone una destinazione d'uso specifica per l'affitto breve», commenta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

La via scelta da alcune grandi città per arginare la diffusione degli affitti brevi - soprattutto nei centri storici - è quella di richiedere cambi d'uso o superfici minime. «Ma è chiaro che questi vincoli finiscono per ingessare il mercato, mentre noi vogliamo tutelare la libertà di utilizzo del proprio immobile da parte dei proprietari», prosegue Spaziani Testa.

Le dichiarazioni del presidente Spaziani Testa pubblicate sul *Sole 24 Ore* del 30 giugno scorso nell'ambito di un articolo dedicato al tema delle locazioni brevi.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

**La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali**

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

Affittopoli - scrive su *Panorama* del 13.8.2025 il direttore Maurizio Belpietro - ricorda che i giornali servono, quando fanno il loro mestiere. E forse evidenzia anche quanto di importante e utile fa da decenni la Confedilizia.

Un pensiero e un ringraziamento a Corrado Sforza Fogliani, citato nell'articolo, e a Marco Bertoncini, autore della nota di cui riferisce Belpietro.



RASSEGNA STAMPA



Il Sole 24 Ore Sabato 9 Agosto 2025 - N.218

9

Quattro proposte concrete per facilitare l'accesso alla casa

Edilizia

Giorgio Spaziani Testa

È sempre vivo, sui media, il dibattito intorno al tema dell'accesso alla casa, con particolare riferimento a quella in affitto, e ai migliori strumenti per garantire tale accesso in modo esteso, venendo incontro a chi attualmente fa più fatica (si veda, da ultimo, «Il Sole 24 Ore» del 28 luglio, pag. 6). Ferma restando la consapevolezza, diffusamente condivisa, che grande parte del problema risieda in un livello di redditi che per larghe fasce della popolazione non è più al passo con il costo della vita, può essere formulata qualche proposta per affrontare la questione, al fine di migliorare la situazione e risolvere alcune criticità.

1 Rafforzare le locazioni a canone concordato. Esaurita nei primi anni 90 la fallimentare - oltre che illiberale - esperienza dell'equo canone, seguita da un periodo transitorio di applicazione dei cosiddetti "patti in deroga", dal 1998 la locazione abitativa è regolata da una normativa che affianca alla contrattazione libera un canale "agevolato" (o "concordato") che vede la fissazione del canone, da parte del locatore e del conduttore, all'interno di minimi e massimi stabiliti tramite accordi stipulati in ambito comunale fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Occorre rafforzare questa forma di affitto calmierato, apprezzata da entrambe le parti contrattuali, favorendone la diffusione attraverso l'incremento degli incentivi fiscali previsti in caso di suo utilizzo. Due potrebbero essere le misure da attuarsi in questa direzione, con effetti potenzialmente visibili in brevissimo tempo: a) l'applicazione in tutti i

Comuni della cedolare secca del 10%, anche per ridurre la pressione abitativa nei centri maggiori, a vantaggio di quelli a essi limitrofi; b) un maggiore abbattimento dell'Imu a carico dello Stato, attualmente previsto nella misura del 25%. Il resto dovrebbero farlo i Comuni, fissando aliquote ridotte, sempre in caso di utilizzo dei contratti "concordati", dell'imposta patrimoniale locale.

2 Rendere celeri gli sfratti. Oltre che di incentivi, i proprietari hanno bisogno di fiducia. E quando si parla di affitto, fiducia vuol dire certezza di rientrare in possesso del

proprio immobile in tempi rapidi in caso di morosità o di finita locazione. Qui c'è molto da lavorare. Il problema non è solo di natura legislativa, considerato che la fase esecutiva dei procedimenti di rilascio risente di condizionamenti di varia natura, anche politica. Tuttavia, qualche cambiamento normativo può essere d'aiusilio, e la Confedilizia è in procinto di presentare al Governo una proposta articolata in tal senso.

3 Rifinanziare e rendere efficienti i fondi a sostegno degli inquilini. Una strategia complessiva sulle politiche abitative non può trascurare strumenti finalizzati a sostenere, nel pagamento dei canoni di locazione, gli inquilini che si trovino in situazioni di disagio economico. In questo quadro, quel che si rende necessario è tornare a finanziare in misura adeguata i fondi da tempo previsti dall'ordinamento (l'ultima legge di bilancio ha riavviato quello per la "morosità incolpevole") e migliorarne il funzionamento, in modo da garantire che le somme stanziare siano utilizzate con sicurezza e tempestività per il pagamento dei canoni.

4 Far funzionare l'edilizia economica e popolare. Accanto alla locazione privata, che in Italia è stata da sempre assicurata, nella quasi totalità, dalla proprietà immobiliare diffusa, fatta di famiglie di piccoli risparmiatori, una componente essenziale dell'offerta abitativa è rappresentata dall'edilizia pubblica. Ma in questo ambito la situazione è molto critica. Gli ultimi dati evidenziano l'esistenza di ben 86.000 alloggi popolari non assegnati, in quanto bisognosi di interventi di ristrutturazione, che si aggiungono a chissà quante migliaia di abitazioni occupate abusivamente, a seguito di azioni di forza o per effetto di mancati controlli sulla permanenza dei requisiti.

Tutto ciò non è tollerabile. Da questo punto di vista, 11,381 milioni di euro stanziati dalla manovra 2025 per l'efficiamento dell'edilizia pubblica sono un'importante risposta. Così come essenziale è dare presto seguito a quel piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale (denominato "Piano Casa Italia") pure introdotto con la legge di bilancio, auspicabilmente anticipandone l'attuazione.

Presidente Confedilizia

Cottarelli sugli affitti

Ultimo punto: qualcuno suggerisce di risolvere il problema della sostenibilità del costo della casa col tetto agli affitti. Sarebbe un errore. Servono più tetti, non un tetto agli affitti. Il risultato sarebbe solo la scomparsa del mercato degli affitti, almeno quello palese, come accadeva qualche decennio fa, cosa di cui molti sembrano essersi dimenticati.

Un tetto agli affitti sarebbe un errore, scrive Carlo Cottarelli sul *Corriere della Sera* del 25 luglio scorso.

Semplice buon senso ma fa notizia, visto quello che si legge in giro.

► AMBIENTE E POVERTÀ

Studio scientifico con numeri falsi usato per spingere le politiche green

Lo scorso anno, «Nature» preannunciò disastri economici per il cambiamento climatico. Ma era un tarocco (annunciato)

da: *La Verità*, 26.8.'25

IMU E TARI

Procedura d'infrazione Ue contro l'Italia per discriminazioni sui pensionati esteri

La Commissione europea ha avviato una procedura d'infrazione contro l'Italia per la normativa che limita l'accesso ai benefici fiscali su Imu e Tari ai soli pensionati non residenti che risultino stabilmente domiciliati nel Paese estero dal quale proviene il trattamento pensionistico e che abbiano versato contributi anche in Italia. Secondo Bruxelles, tali condizioni violano i principi europei sulla libera circolazione delle persone, dei lavoratori e sulla libertà di stabilimento, scoraggiando l'acquisto o il mantenimento di immobili in Italia da parte di chi ha lavorato in più Stati Ue o per organizzazioni internazionali. L'Italia ha ora due mesi per rispondere e modificare la propria legislazione.

Il decreto “Salva Casa” e l’effettiva incidenza sul patrimonio edilizio: il punto del Mit

Con un’interrogazione presentata dai deputati Santillo, Morfino, Ilaria Fontana e L’Abbate (M5S), è stato chiesto al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di fornire dati e valutazioni sugli effetti concreti del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, cosiddetto “Salva Casa”, rispetto agli obiettivi dichiarati: riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, riduzione del consumo di suolo, ripresa del mercato immobiliare e impatto economico-finanziario per gli enti locali.

Il sottosegretario al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Tullio Ferrante, nel rispondere all’atto di sindacato ispettivo, ha respinto le critiche circa la presunta inapplicabilità del provvedimento, evidenziando che il rinvio ad una successiva disciplina regionale e comunale trova fondamento nella competenza concorrente sancita dall’art. 117 della Costituzione in materia di governo del territorio. Il Ministero ha dunque chiarito che la cornice normativa statale costituisce un insieme di principi fondamentali all’interno dei quali le Regioni esercitano la propria potestà legislativa, e che l’eventuale difformità è da attribuire a scelte regionali non coerenti con tali principi, soggette a controllo e, se necessario, ad impugnazione.

Sul piano operativo, il Ministero ha ricordato l’aggiornamento della modulistica edilizia unificata, approvato in sede di Conferenza Unificata, come primo rilevante passaggio attuativo del decreto-legge, frutto della collaborazione istituzionale con Regioni ed enti locali. Ciò avrebbe consentito un’applicazione più omogenea delle disposizioni semplificative introdotte dal provvedimento.

Quanto agli effetti sul comparto immobiliare, il Mit ha riportato i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, secondo cui nel primo trimestre 2025 si è registrato un incremento dell’11% delle compravendite rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, con oltre 172.000 abitazioni trasferite. Anche il mercato delle locazioni mostra segnali di vivacità, con 257.000 nuovi contratti (+1%).

In prospettiva, il Ministero ha annunciato la prossima presentazione di una legge delega per la revisione organica del Testo Unico dell’Edilizia e il riordino della disciplina in materia di costruzioni. Tale riforma, insieme alle risorse già stanziare per il Piano Casa Italia e per progetti pilota di edilizia sociale (660 milioni di euro), mira a rafforzare un approccio sistemico al tema dell’abitare, con strumenti normativi e finanziari orientati alla semplificazione, alla rigenerazione urbana e alla sostenibilità.

LUGLIO: PRESENTAZIONE LIBRI/EVENTI nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 2 luglio, si è tenuta la presentazione del libro “Vent’anni di sovranismo” di Claudio Borghi Aquilini, edito da Guerini e Associati.

“Un viaggio attraverso vent’anni di battaglie politiche, economiche e culturali che hanno segnato profondamente il panorama internazionale e hanno portato il sovranismo a imporsi in Italia e nel mondo. Dall’introduzione dell’euro alle tensioni economiche che ne sono derivate, dalla Brexit alla rivoluzione populista negli Stati Uniti con l’elezione di Donald Trump fino all’ascesa di Giorgia Meloni alla guida del governo italiano, Claudio Borghi Aquilini racconta in prima persona le sfide, gli errori e le vittorie di un movimento che ha cambiato e sta cambiando la storia. Un’opera essenziale per chi vuole capire come siamo arrivati fin qui e dove stiamo andando, un’opera che scuote certezze e smonta verità ufficiali” (tratto dal sito www.guerini.it).

Ne hanno discusso con l’autore Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia e Paola Tommasi, giornalista. Ha moderato Alberto Ciapparoni, giornalista parlamentare di RTL 102.5.

Coloro che volessero essere invitati ad eventi simili, possono scrivere a eventi@confedilizia.it, lasciando i propri dati di contatto.



“COMUNICARE L’ABITARE EDIZIONE 2024”

di Paolo Leccese, edito da Tell Inhabit Edizioni



“Con il passare dei secoli, l’abitare si è trasformato drasticamente, riflettendo i cambiamenti nelle strutture sociali, nelle tecnologie disponibili e nelle aspirazioni umane.

Dalle robuste case medievali che ospitavano intere famiglie allargate, ai moderni appartamenti *smart* che rispondono ai nostri comandi vocali, ogni epoca ha lasciato la sua impronta sul modo in cui viviamo.

L’abitare di domani sarà definito dalle scelte che facciamo oggi e facendo tesoro delle intuizioni raccolte, possiamo aspirare a costruire un futuro in cui ogni casa sia un focolare di sostenibilità, innovazione e benessere.

Il dialogo tra innovazione e tradizione emerge come un tema ricorrente nel libro, illustrando come le nuove soluzioni possano armonizzarsi con pratiche di lunga data per creare ambienti vivibili che rispettino l’ambiente circostante.

Quello che viviamo è un tempo di cambiamento e di grande potenzialità, dove ogni scelta e azione può contribuire significativamente al benessere collettivo”.

“inConfedilizia”: il ciclo di interviste ai protagonisti della politica

Ha preso avvio l’iniziativa “inConfedilizia”, una serie di interviste a esponenti di primo piano delle istituzioni e della politica italiana, dedicata all’approfondimento di temi centrali per la proprietà immobiliare.

Ad inaugurare il ciclo, il Ministro dell’ambiente e della sicurezza energetica **Gilberto Pichetto Fratin**, con il quale si è affrontato il delicato tema della direttiva “case green” e delle sue ricadute per i proprietari di casa.

A seguire, il confronto con il **sen. Antonio Misiani**, responsabile economia del Partito democratico, ha permesso di approfondire gli indirizzi di politica fiscale e abitativa nell’ambito della discussione parlamentare sulla delega fiscale.

L’intervista all’**on. Maurizio Lupi**, presidente di Noi Moderati, è stata centrata sulle politiche per la casa, sul ruolo del settore immobiliare nell’economia e sulla necessità di garantire equilibrio tra sostenibilità ambientale e sostenibilità economica.

Tra i contributi raccolti prima della pausa estiva, anche quello della senatrice **Raffaella Paita**, presidente del gruppo di Italia Viva al Senato, la quale – sollecitata a illustrare la visione del suo partito in vista della prossima legge di bilancio – ha sottolineato la necessità di una strategia ampia e articolata per il settore degli affitti. In particolare, ha evidenziato l’importanza di destinare una parte delle risorse del Pnrr, non ancora utilizzate, al rafforzamento dell’edilizia popolare e di istituire un fondo sugli affitti strutturato, in grado di sostenere concretamente i proprietari, in particolare in caso di morosità degli inquilini.

Tra gli incontri più significativi, anche quello con il Ministro per gli affari europei, le politiche di coesione e il Pnrr, **Tommaso Foti**, al quale sono stati richiesti aggiornamenti sull’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza e sull’utilizzo delle risorse europee, con particolare riferimento alla direttiva “case green”. Sul punto, il Ministro ha evidenziato che sarà necessario valutare la possibilità di utilizzare i fondi dedicati all’innovazione per sostenere gli interventi di efficientamento del patrimonio immobiliare.

Il prossimo appuntamento è fissato per martedì 9 settembre, alle ore 11, con il Presidente del gruppo di Forza Italia al Senato, **Maurizio Gasparri**.



inConfedilizia
dialoghi sulla casa e sull’immobiliare

sen. Maurizio Gasparri
Presidente del gruppo Forza Italia al Senato

Partecipa
Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

Conduce
Mario Occhi
Giornalista

Diretta web su:
f |
confedilizia.it
radioradicale.it

MARTEDÌ
9 SETTEMBRE 2025
ORE 11





Il **Codice Tributario 2025**, edito da *Wolters Kluwer* e il cui aggiornamento è curato dal dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, contiene le norme in materia di:

- imposte sui redditi (Tuir)
- Iva, Irap, Imu, Tari e altri tributi locali
- registro, ipotecarie e catastali, bollo, successioni e imposte indirette
- accertamento e riscossione
- contenzioso tributario
- bilancio e società (codice civile)
- revisione legale

La pubblicazione – aggiornata con i provvedimenti pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* fino a fine febbraio 2025 – si compone di due parti:

- la prima parte è suddivisa in capitoli aventi per oggetto i principali tributi e le materie di maggior rilevanza nell'ambito del sistema fiscale (come redditi, accertamento, riscossione, Iva, Irap, Imu, Tari, contenzioso, sanzioni, registro e altre indirette, le norme del codice civile relative al bilancio ed alle società, nonché le altre disposizioni in dettaglio elencate nel sommario generale);
- la seconda parte è un ampio compendio di normativa complementare, collegata mediante richiami e rinvii alle materie della prima parte.

L'opera è ammessa alla prova scritta per l'esame di Stato di dottore commercialista.

LETTO PER VOI

Centri commerciali, rilascio, indennizzi, B&B, Rapporto immobiliare 2025, occupazioni abusive

L'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* riporta, sul n. 3/2025, un articolo di **Antonino Coppolino** in tema di contratti di godimento nei centri commerciali. Nello scritto vengono approfonditi gli accordi intercorrenti tra le imprese che svolgono la loro attività in questo tipo di complessi immobiliari e le società che gestiscono tali spazi. In questo contesto vengono in particolare esaminate – con richiami alla più recente giurisprudenza – le differenti tipologie contrattuali dell'affitto d'azienda e della locazione commerciale.

Lo stesso numero dell'*Archivio* pubblica anche un contributo di **Paolo Scalettaris** sulla locazione e, segnatamente, sul provvedimento di fissazione della data di esecuzione di rilascio. L'autore prende spunto da una pronuncia del Tribunale di Udine che definisce un giudizio di opposizione nei confronti di un provvedimento siffatto; e, da ciò, coglie l'occasione per analizzare, principalmente, due questioni: contenuto e finalità dell'atto che fissa il termine per il rilascio *ex art. 56, l. n. 392/1978*; natura e limiti temporali del citato procedimento di opposizione. In questa prospettiva viene approfondito il dettato normativo di cui al predetto art. 56, nonché indicato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità in materia.

Sempre l'*Archivio* ospita un contributo di **Paolo Prato** sui diritti che spettano ai proprietari di immobili danneggiati dalle nuove opere pubbliche. Nella circostanza Prato esamina le diverse norme che governano la materia auspicando, in particolare, la creazione di "sportelli informativi" per i cittadini, nonché "la promozione di «tavoli di discussione» tra la P.A., le associazioni rappresentative dei proprietari di immobili, le altre rappresentanze territoriali, le associazioni di categoria e i comitati di cittadini". Ciò, al fine di giungere alla firma di "protocolli di intesa" che definiscano, "nel pieno rispetto delle norme, le modalità di corresponsione dei giusti indennizzi per tutti i proprietari di immobili interferiti dalle nuove opere pubbliche".

Di condominio, e segnatamente del divieto contenuto in un regolamento condominiale di adibire unità immobiliari a *bed and breakfast*, tratta invece **Paolo Scalettaris** in un articolo pubblicato sul n. 6 del 2025 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'occasione l'autore commenta una recente pronuncia della Cassazione (ord. n. 2770 del 4.2.2025, cfr.: *Cn* marzo 2025), che ha affrontato gli aspetti problematici della questione sia con riguardo alla natura e alla portata di una clausola regolamentare che disponga un divieto siffatto, sia con riguardo alla legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire per il rispetto di una clausola del genere. In particolare, nello scritto vengono ripercorsi i diversi passaggi argomentativi del ragionamento seguito dalla Corte ma, soprattutto, viene sottolineato come le conclusioni cui essa giunge non si ataglino affatto – data l'equiparazione operata dai giudici, nella circostanza, tra i B&B e strutture ricettive – agli immobili oggetto di locazione turistica o breve.

Sempre di **Paolo Scalettaris** è un articolo – pubblicato, in questo caso, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione) – dal titolo: "Rapporto immobiliare 2025 dell'Agenzia delle Entrate sulle locazioni abitative". Il documento delle Entrate descrive il mercato residenziale delle compravendite e delle locazioni, per l'anno 2024, sulla scorta dei dati ricavabili dai contratti sottoposti a registrazione. Scalettaris incentra la sua attenzione sulla parte di esso dedicata alle locazioni. E da ciò prende l'avvio per esaminare le fattispecie designate dal Fisco ai fini della ripartizione del campo delle locazioni abitative, nonché per segnalare gli aspetti critici dell'indagine così condotta.

Tratta, infine, di occupazioni abusive, su *Guida al Diritto* (n.16/2025), **Giuseppe Amato**, il quale commenta le novità introdotte in materia dal decreto sicurezza (d.l. n. 48/2025, come convertito), soffermandosi, in particolare, sul "reintegro accelerato". Secondo Amato "la nuova disciplina, che mira a garantire la più immediata soddisfazione delle esigenze del reintegro, colma – almeno nelle intenzioni – una prassi operativa trascurata e disattenta". Ciò non di meno – scrive ancora Amato – con tutta probabilità, lo strumento potrà avere successo in concreto, solo se, rispetto al passato, vi sarà "una maggiore attenzione" per la questione da parte "delle forze dell'ordine e della magistratura".

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“Decreto flussi 2026-2028”: il 18 febbraio click day per lavoro domestico

Si terrà il 18.2.2026 – alle ore 9 – il *click day* per presentare le domande di nulla osta per l'ingresso in Italia di 13.600 lavoratori stranieri non comunitari da impiegare nell'assistenza familiare. Lo stabilisce il d.p.c.m. in materia di programmazione triennale dei flussi migratori, pubblicato il 30.6.2025 (cd. “Decreto flussi 2026-2028”). Il provvedimento in questione ha confermato per il triennio 2026-2028 una quota di lavoratori dedicata e stabile per il comparto del lavoro di cura e domestico, anche in crescita rispetto alla programmazione precedente. Le domande potranno essere presentate esclusivamente *on-line* dal 18.2.2026, fino al raggiungimento del limite numerico. Prima di questa data una circolare stabilirà il periodo di pre-compilazione delle istanze. La misura non si limita solo al 2026. Il Governo ha, infatti, previsto quote crescenti nel triennio, con lo stesso meccanismo di *click day* fissato ogni 18 febbraio, dell'anno di riferimento. Nel 2027: 14.000 ingressi disponibili dal 18.2.2027. Nel 2028: 14.200 ingressi disponibili dal 18.2.2028. Le quote saranno distribuite tra le diverse Regioni e Province autonome in base al fabbisogno di manodopera rilevato dagli Ispettorati del lavoro e dagli enti locali, come previsto dall'articolo del decreto stesso.

Nuovi dati Inps sul lavoro domestico regolare: badanti superano le colf

Nel 2024 oltre il 50% dei lavoratori domestici regolarmente assunti si è occupato di cura alla persona. Per la prima volta la quota di lavoratori domestici impiegati come badanti (50,5%) ha superato quella delle colf (49,5%). È questo uno degli elementi più significativi che emergono dall'ultimo aggiornamento dell'Osservatorio Inps sui lavoratori domestici, presentato lo scorso 18 giugno. Nel 2024 i lavoratori con almeno un contributo versato all'Inps sono stati 817.403, segnando un calo del -3% rispetto al 2023, il terzo consecutivo. Dopo l'aumento legato alla regolarizzazione del 2020, il settore ha perso circa 158mila lavoratori in tre anni. Un segnale d'allarme che impone una riflessione seria sul futuro del comparto.

E ancora, il 68,6% dei lavoratori domestici è straniero, ma la quota è in calo: -18% nel triennio 2022-2024. La componente italiana, oggi pari al 31,4%, registra una contrazione più contenuta (-13%). Il settore continua a poggiare in larga parte sulle donne: l'88,9% è di sesso femminile, una proporzione che torna ai livelli pre-pandemia. La fascia d'età più rappresentata è quella tra i 55 e i 59 anni, mentre solo l'1,5% dei lavoratori ha meno di 25 anni. Il lavoro domestico invecchia, senza ricambio.

Sisma delle Marche del 2022

Sul sito Internet dell'Adsi il presidente Adsi Marche, Guido Borgogelli, con un messaggio rivolto agli associati interessati, ha ricordato, tra le altre cose, che è stato attivato un canale (la piattaforma Ge.Di.Si) per le richieste di ricostruzione e risanamento per i danni conseguenti il sisma che ha colpito le Marche nel gennaio 2022, sottolineando che entro il 30.9.2025 si potrà presentare la domanda (cd. “manifestazione di volontà”) con l'indicazione che si intende ricostruire e che si presenterà il progetto (maggiori informazioni operative al link:

<https://sisma2016.gov.it/2025/04/29/sisma-2022-si-puo-partire-con-la-presentazione-delle-domande/>).

Nel messaggio è stato anche evidenziato che il Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico soggetti alla tutela prevista dal codice dei beni culturali e del paesaggio, istituito con l'art. 65-bis del d.l. 25 maggio 2021, n. 73, e inizialmente previsto per gli anni 2021 e 2022, è stato rifinanziato, con alcune modifiche, dalla legge di bilancio 2025 (art. 1, comma 593, l. 30.12.2024, n. 207), pure per gli anni 2025, 2026 e 2027. In sintesi, l'agevolazione prevede un credito d'imposta per le spese sostenute per la manutenzione, la protezione o il restauro dei predetti immobili, in misura pari al 50% degli oneri rimasti a carico delle persone fisiche, fino a un importo massimo complessivo del citato credito che, per ciascuno degli anni a decorrere dall'anno 2025, viene fissato in 200.000 euro (entro i limiti di spesa complessiva di 1 milione annuo) e a condizione che l'immobile non sia utilizzato nell'esercizio di impresa (maggiori informazioni operative al link: <https://cultura.gov.it/comunicato/fondo-per-il-restauro#allegati>).



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Occorre comprensione verso il mondo imprenditoriale

“Sul mercato vedo dei forti scricchiolii e l'andamento dei prezzi che sventa per la totale mancanza di prodotto nuovo non è segno di salute. La domanda è quella di una città ancora fortemente attrattiva in cui mancano 50mila alloggi per il ceto medio, con un deficit del 256% sul nuovo: questo significa che l'usato lo trovi ma a colpi di milioni di euro. Occorre comprensione verso il mondo imprenditoriale e occorre considerare la natura di Milano nel quadro di una nazione in cui solo il capoluogo lombardo è trainante e competente sullo scenario internazionale, in un Paese con molte ambizioni ma poche risorse naturali e tecnologiche. È il territorio la nostra unica vera risorsa, la nostra infrastruttura da valorizzare. Il popolo può decidere qualunque cosa ma ponendo at-

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

tenzione all'implicazione: ci vuole trasparenza rispetto alle conseguenze di politiche di scelte che magari riflettono i nostri gusti ma allontanano Milano dalla sua unicità".

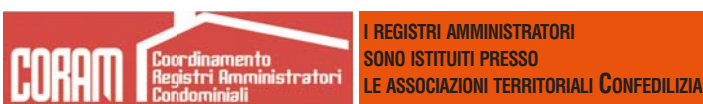
Così Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, intervenendo a Milano al convegno "SurReal Estate - Come attrarre nel Paese dei mille no gli investimenti su casa, terziario e logistica".



Bene norma su vendita contestuale di nuda proprietà e usufrutto

La Consulta Interassociativa nazionale dell'Intermediazione Immobiliare (Fiaip-Fimaa-Anama) esprime soddisfazione per l'approvazione del disegno di legge di conversione del decreto-legge n. 84/2025 recante disposizioni urgenti in materia fiscale contenente l'art. 1-bis, con il quale si chiarisce che la vendita contestuale, a due diversi acquirenti, della nuda proprietà e dell'usufrutto in relazione ad un medesimo immobile, è da considerarsi, ai fini fiscali, un'unica vendita e non due, come, invece, sostenuto dall'Agenzia delle entrate nella risposta n. 133 del 14 maggio 2025 all'interpello di una coppia di coniugi venditori, evitando, in tal modo, una ingiusta doppia tassazione a loro carico. Le tre organizzazioni di categoria si erano immediatamente adoperate affinché si prendesse atto di questa situazione pericolosa che si era creata a seguito della risposta all'interpello.

"Bene l'approvazione della legge", hanno dichiarato i presidenti delle tre associazioni, Gian Battista Baccarini (Fiaip), Santino Taverna (Fimaa) e Renato Maffey (Anama). Era necessario intervenire tempestivamente per superare l'interpretazione dell'AdE che, non solo, stava producendo effetti tributari discutibili, alimentando il contenzioso, con conseguenti incalcolabili costi sociali, ma, soprattutto, stava mettendo a rischio la stabilità delle trattative e dei rapporti negoziali costruiti in base a legittime e ragionevoli aspettative dei contraenti".



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. In un supercondominio si vorrebbe inviare la convocazione ordinaria. Si chiede come si determinino il quorum per la validità dell'assemblea e quello per l'approvazione delle delibere.

R. La Cassazione, con l'ordinanza n. 2406 del 25.1.2024, si è così espressa sul tema di interesse: "Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all'art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, terzo comma)". In questa prospettiva la Corte ha quindi evidenziato la necessità della costituzione di due distinte tabelle millesimali: una per il supercondominio che ripartisca le spese "non tra i singoli condòmini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso"; una riferita ad ogni singolo edificio per la gestione interna.

D. Si domanda se un regolamento di condominio contrattuale possa derogare i termini e le modalità di convocazione dell'assemblea sanciti dall'art. 66 disp. att. cod. civ.

R. Si ritiene che un regolamento contrattuale possa prevedere un termine maggiore di convocazione rispetto a quello previsto dalla legge.

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.



La terra, speranza per l'umanità

"L'invito a una nuova visione dell'agricoltura per custodire la 'casa comune' arriva dalla Conferenza Episcopale Italiana, che mette al centro il legame tra Giubileo, lavoro agricolo e custodia del Creato.

'Giubileo, rigenerazione della terra e speranza per l'umanità': questo il tema del Messaggio firmato dalla Commissione Episcopale per i problemi sociali e il lavoro, la giustizia e la pace della Cei in vista della 75esima Giornata Nazionale del Ringraziamento, che si celebrerà il prossimo 9 novembre.

"Il Giubileo ci insegna ad essere grati per i doni che riceviamo e a non dimenticare mai che la terra è di tutti", scrivono i Vescovi, ricordando che i beni della terra non sono destinati a pochi privilegiati ma a tutti. Ed è proprio dal Giubileo che emergono alcune istanze che interpellano la nostra responsabilità per dare segnali di speranza al nostro tempo: un tempo di festa e di giusta discontinuità dal lavoro, che dia dignità e doni speranza a tutti".

Così inizia l'articolo di Antonio Oliva, Direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, pubblicato sul mensile della Federazione, n. 7-8, luglio-agosto 2025.

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e fisco: chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sull'effettiva operatività

Con la risposta all'interpello n. 145 del 28.5.2025, l'Agenzia delle entrate è tornata a pronunciarsi sulla fiscalità dei *trust*, precisando quando essi possano essere considerati soggetti autonomi d'imposta e quando, invece, debbano ritenersi inesistenti sotto il profilo tributario.

Il punto centrale, ribadisce l'Amministrazione, è l'effettività dello spossessamento: un *trust* non può essere ritenuto valido se istituito e gestito per realizzare una mera interposizione nel possesso dei redditi, ossia quando il *trustee* si limita ad eseguire istruzioni vincolanti provenienti dal disponente o dai beneficiari, senza un reale margine di autonomia gestionale.

La posizione è in linea con quanto già espresso in precedenti documenti di prassi, tra i quali le circolari n. 48/E del 2007, n. 61/E del 2010 e n. 34/E del 2022, che hanno chiarito come la piena titolarità dei poteri dispositivi e amministrativi in capo al *trustee* rappresenti il presupposto essenziale per riconoscere al *trust* una propria soggettività fiscale. Quando, invece, il potere di disporre dei beni rimane, anche solo in parte, nelle mani del disponente – circostanza che può emergere non solo dall'atto istitutivo, ma anche da elementi di fatto – il *trust* è considerato inesistente ai fini dell'imposizione diretta. Ne consegue che i redditi prodotti sono imputati direttamente al disponente o ai beneficiari, con evidenti ricadute peggiorative sul piano fiscale.

Nel ciclo 2021–2027 l'Ue ha destinato 7,5 miliardi di euro all'edilizia abitativa. La casa è destinata a diventare una priorità strategica nella prossima fase della politica di coesione dell'Ue, con l'obiettivo di attrarre investimenti.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Occupazione di immobile di edilizia residenziale pubblica

“Integra il reato di invasione di terreni o edifici di cui all'art. 633 cod. pen. “la condotta di chi, ospitato in un immobile di edilizia residenziale pubblica in virtù del rapporto di parentela con il legittimo assegnatario, vi permanga anche dopo il decesso di quest'ultimo, comportandosi come *dominus* o possessore”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 23382 del 25.6.2025.

Politiche abitative: Confedilizia alla presentazione dell'accordo tra Regioni e Federcasa



La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e Federcasa, hanno sottoscritto un accordo finalizzato allo sviluppo delle politiche abitative in Italia. L'intesa prevede l'istituzione di un tavolo congiunto per promuovere strategie condivise e favorire la circolazione di dati e informazioni sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale (ERP ed ERS), in un'ottica di coordinamento tra Regioni, Comuni, ex IACP ed enti territoriali.

Alla presentazione ha partecipato anche la Confedilizia. Nel suo intervento, il presidente Giorgio Spaziani Testa ha evidenziato come il dato comunicato da Federcasa, relativo a 86.000 alloggi popolari attualmente vuoti, ponga l'urgenza di dotare l'edilizia pubblica degli strumenti necessari per assolvere pienamente alle sue funzioni. Allo stesso tempo, ha sottolineato la necessità di rafforzare il ruolo del mercato della locazione privata, proponendo – in vista della prossima legge di bilancio – un potenziamento degli incentivi fiscali per le locazioni a canone concordato. In particolare, è stata richiamata l'opportunità di aumentare la riduzione dell'Imu a carico dello Stato e di estendere a tutti i Comuni la possibilità di applicare la cedolare secca al 10%, anche al fine di ridurre la pressione abitativa nelle aree urbane maggiormente esposte.



UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Il Parlamento europeo chiede di raddoppiare gli investimenti per l'edilizia accessibile

La crisi abitativa europea al centro dell'agenda politica dell'Unione. La Commissione sviluppo regionale del Parlamento europeo ha approvato una relazione che propone di raddoppiare i finanziamenti destinati all'edilizia abitativa a prezzi accessibili attraverso la politica di coesione. L'obiettivo è aumentare l'offerta di alloggi per famiglie, giovani e soggetti vulnerabili, contrastando contemporaneamente lo spopolamento di alcune aree e la pressione abitativa di altre.

Il testo, votato a larghissima maggioranza, promuove un coinvolgimento diretto delle autorità locali e regionali, evitando centralismi nazionali, e chiede nuove misure per semplificare gli investimenti immobiliari: da regimi di aiuto di Stato predefiniti a un maggiore sostegno alla ristrutturazione e all'efficienza energetica.

Gli eurodeputati puntano anche a creare condizioni stabili per l'investimento nel settore residenziale, valorizzando i partenariati pubblico-privati e limitando la burocrazia per gli operatori locali. Tra le proposte, anche una nuova linea di finanziamento Bei per la costruzione e la riqualificazione del patrimonio abitativo.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Foggia

Il 14 luglio, nella pinacoteca “Il 9Cento” del Comune di Foggia, è stato presentato l’avviso pubblico della Regione Puglia sulla manifestazione di interesse finalizzata a rilevare la disponibilità a potenziali investitori di edifici esistenti a vocazione produttiva e aree edificabili, di proprietà pubblica o privata aventi già destinazione produttiva nello strumento urbanistico generale del Comune. I lavori sono stati introdotti dall’assessore alle attività produttive del Comune di Foggia, Lorenzo Frattarolo che, fra l’altro, ha evidenziato come sia decisivo per l’Ente “realizzare una mappatura delle opportunità insediative e di investimento presenti sul nostro territorio... “. Pregevole è stata la presenza dei dirigenti della Regione Puglia che hanno illustrato l’avviso pubblico unitamente al dirigente dell’Assessorato alle attività produttive, Paolo Affatato, chiarendo che le aree proposte devono rientrare in una delle seguenti categorie: area o fabbricato con destinazione d’uso urbanistico di tipo produttivo avente superficie lorda di pavimento pari ad almeno 5.000 mq.; area edificabile con destinazione d’uso urbanistico di tipo produttivo o logistica con specifica classificazione in ordine all’attività prevista nello strumento urbanistico generale del Comune ove l’area insiste, avente una superficie territoriale pari ad almeno 20.000 mq. È stato inoltre evidenziato che possono rientrare nella definizione di “opportunità di insediamento” anche siti non ancora dismessi ma per i quali la proprietà abbia già deliberato la volontà di alienazione e che i soggetti interessati possono presentare la propria adesione alla manifestazione di interesse alla sezione “Politiche per lo Sviluppo delle Aree Produttive e Industriali”, mediante la compilazione dell’istanza attraverso apposita piattaforma telematica, disponibile sul sito Internet della Regione dal 3 giugno fino al 31 dicembre 2025, salvo proroga. La partecipazione alla manifestazione d’interesse della Regione Puglia permette inoltre di aderire all’iniziativa del Ministero delle imprese e del Made in Italy finalizzata alla mappatura delle aree insediative industriali da inserire nel portale affidato alla gestione della Segreteria Tecnica del Comitato Attrazione Investimenti Esteri.

La Confedilizia di Foggia ha aperto un apposito sportello per promuovere e agevolare la partecipazione al bando da parte dei Comuni e dei proprietari di immobili interessati.

Messina

Nel corso del mese di luglio, la Confedilizia di Messina ha organizzato, presso la Sala Conferenze della sua sede, due eventi:

- la presentazione del libro “Lo diceva mia nonna” di Graziano Delorda e Lelio Bonaccorso, nel corso della quale, dopo i saluti di Sebastiano Maio, presidente della locale Confedilizia, Giuseppe Cardullo ha letto alcuni brani del volume alla presenza dei due autori (4 luglio);
- l’incontro dal titolo “Host in connessione, dalla casa al servizio: idee per un’ospitalità personalizzata” in cui le *community* “Host Airbnb di Catania, Enna e Messina” si sono incontrate con i proprietari interessati per dare consigli e suggerimenti sul futuro dell’accoglienza (14 luglio).

Milano

La Confedilizia di Milano – in collaborazione con l’Osservatorio sui Diritti Immobiliari dell’Università degli Studi di Milano (UNIMI) – ha promosso un tavolo tecnico di confronto per un *check up* sullo stato di salute dell’urbanistica milanese al fine di verificare (anche alla luce della situazione creatasi dopo i fatti del caso-Milano) se alla fine dei vari processi di produzione edilizia in atto, ci sarà o meno un allineamento tra potenziale offerta edilizia e potenziale domanda di mercato. In altre parole ancora, se si sarà in presenza o meno di una “bolla”, cioè di una fuga in avanti sul piano della produzione edilizia, rispondente a spinte finanziarie, che dovrà essere in qualche maniera metabolizzata.

Questi, in estrema sintesi, gli obiettivi del tavolo tecnico: 1) analisi dello stato di fatto; 2) valutazione della capacità insediativa reale del piano di governo del territorio (allineamento tra offerta edilizia e domanda di mercato, e dotazione di aree a *standard* urbanistici e di servizi); 3) identificazione dei rischi (verifica dell’esistenza di una potenziale bolla immobiliare e analisi dell’impatto delle premialità volumetriche e delle trasformazioni edilizie nonché della produzione edilizia extra piano); 4) proposta di soluzioni (definizione di raccomandazioni per migliorare la *governance* urbanistica, armonizzare le norme e garantire la qualità urbana); 5) coinvolgimento degli *stakeholder* (creazione di un dialogo tra pubblico e privato per bilanciare interessi economici e bene pubblico).

Udine

Si è svolto con successo nei mesi scorsi, il corso gratuito in materia di informatica, promosso dal Comune di Udine in collaborazione anche con la locale Confedilizia.

L’ing. Raffaele Perrotta – consigliere della Confedilizia di Udine e promotore dell’iniziativa – ha evidenziato come numerosi associati hanno seguito il corso con molto interesse in quanto lo stesso ha riguardato, tra gli altri, pure aspetti specifici relativi alla proprietà immobiliare.

Alla luce di questi positivi risultati, la Confedilizia di Udine – al fine di organizzare nei prossimi mesi un nuovo corso sulla stessa materia – ha invitato i propri soci a prenotarsi.

Maggiori informazioni possono essere richieste alla segreteria dell’Associazione.

CONTINUA DA PAGINA 21

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Pesaro-Urbino

Il 18 luglio, presso il Tag Hotel di Fano, si è tenuto il convegno dal titolo “Cosa c’è dopo il superbonus?”, organizzato dalla Confedilizia di Pesaro e da quella di Urbino e aperto coi saluti di: Marco Pirozzi, presidente della Confedilizia di Urbino, Filippo Andreani, presidente della Confedilizia di Pesaro, Giovanni Mei, responsabile della delegazione Confedilizia di Fano, e Alfredo De Martino, presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di Pesaro e Urbino e presidente del Comitato dei Consigli notarili delle Marche. Nel corso dell’evento si sono tenute le seguenti tavole rotonde: “Dal superbonus alle case green” con Carmen Storoni, presidente dell’Ordine degli architetti di Pesaro e Urbino, e con Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia; “Il contenzioso nei bonus edilizi e la revisione catastale post superbonus” con il presidente del Collegio geometri di Pesaro e Urbino e con Cristian Angeli, consulente in edilizia agevolata ed esperto tecnico-fiscale di *ItaliaOggi*; “Le responsabilità dei professionisti, la tutela legale e assicurativa” con Arturo Parodi, presidente dell’Ordine degli avvocati di Pesaro e Urbino, e con Francesca Faggiotto, avvocato esperto in immobiliare, edilizia e urbanistica; “La nuova forma delle agevolazioni previste dalla legge di bilancio 2025” con Giuliano Sinibaldi, responsabile della formazione dell’Ordine dei commercialisti di Pesaro e Urbino, e con Andrea Cartosio, esperto tributarista, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia; “Casi clinici e talk con domande e risposte” con Michele Romano, giornalista de *Il Sole 24 Ore*. La registrazione del convegno è disponibile al link www.confediliziapesarourbino.it dove è possibile reperire i filmati suddivisi per sessioni tematiche che consentono una consultazione più agevole dei contenuti trattati (in quanto ogni video corrisponde a un momento specifico dell’evento).

IN G.U.

Legge di delegazione europea 2024

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 25.6.2025, n. 154, la l. 13.6.2025, n. 91 di “delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l’attuazione di altri atti dell’Unione europea - Legge di delegazione europea 2024”.

T.U. imposta di registro

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 12.8.2025, n. 186, S.O. n. 29, il d.lgs. 1.8.2025, n. 123 contenente il testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

115

a cura di Flavio Saltarelli

Il conduttore che asporta dall'appartamento ammobiliato arredi commette appropriazione indebita?

Commette il reato di appropriazione indebita il conduttore di un appartamento che asporti dall’immobile oggetto di locazione arredi di proprietà del locatore, senza che, ai fini della sussistenza dell’illecito, sia necessaria la formale richiesta di restituzione da parte del locatore medesimo, essendo sufficiente che a detti beni sia stata data dall’agente una diversa destinazione rispetto a quella originaria. In relazione a tale ipotesi di reato, sussiste anche un’aggravante (art. 61, n. 11, del codice penale) posto che la relazione di prestazione d’opera si riferisce a qualsiasi rapporto, anche di mero fatto, da cui sia comunque derivato, in capo all’agente, il possesso della cosa e che ne abbia dunque consentito una più facile appropriazione, in virtù della particolare fiducia che era stata in lui riposta.

Se al termine della locazione restano i mobili dell'inquilino, l'immobile può considerarsi comunque riconsegnato?

La restituzione dell’immobile locato

prevista dall’art. 1590 c.c. quale obbligo a carico del conduttore si considera inadempito tutte le volte in cui il locatore non riacquista la completa disponibilità del bene in senso materiale: in sostanza, il locatore può anche tornare formalmente in possesso del bene, ma se questo non è utilizzabile perché ancora occupato da beni mobili del conduttore, non si ha effettiva riconsegna.

Locazione commerciale: l'indennità d'avviamento spetta anche quando l'immobile è usato sporadicamente?

Il conduttore che ha sfruttato economicamente l’immobile o una sua parte solo occasionalmente non ha diritto, nei casi previsti dagli artt. 34 e 69 della legge sull’equo canone, alla indennità per la perdita dell’avviamento commerciale perché, come è evidente dalla disposizione dell’art. 35 della medesima legge, che esclude il predetto diritto nel caso di immobile solo occasionalmente sfruttato economicamente, la predetta legge protegge, favorendone la continuazione, solo l’esercizio di attività economiche che, ancorché non imprenditoriali, abbiano

per oggetto la fornitura continuativa di beni o servizi e che continuativamente, perciò, concorrano a formare il tessuto dei rapporti economici e ad agevolare la circolazione della ricchezza (in questo senso anche Cassazione civile, sez. III, 28/07/1994, n. 7073).

Il proprietario è responsabile del pagamento degli oneri condominiali ascrivibili al conduttore?

In caso di morosità del conduttore nei confronti del condominio, il primo non può opporre al secondo le eventuali morosità del proprio conduttore nel pagamento degli oneri condominiali, in quanto il condominio ha come unico referente cui chiedere il pagamento degli oneri condominiali il proprietario (e/o l’usufruttuario) e non il conduttore dell’immobile (cfr. in punto anche Tribunale Napoli, sez. IV, 20/05/2022, n. 5045).

Conduttore che asporta gli arredi
Riconsegna dell’immobile
Indennità di avviamento e utilizzo sporadico
Debito per oneri condominiali dell’inquilino

CASA E FISCO

Novità superbonus 110% per specifici territori terremotati

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 9.8.2025, n. 184, la l. 8.8.2025, n. 118, di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 30.6.2025, n. 95, recante disposizioni urgenti per il finanziamento di attività economiche e imprese, nonché interventi di carattere sociale e in materia di infrastrutture, trasporti ed enti territoriali (cd. “decreto Omnibus”).

Nel merito delle varie norme, si segnalano le disposizioni dell’art. 4, con le quali si aggiunge, tra l’altro, il comma 8-ter.1 all’art. 119 del d.l. n. 54/2020, prevedendosi che “per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter e 4-quater spetta anche per le spese sostenute nell’anno 2026, nella misura del 110 per cento, esclusivamente nei casi disciplinati dall’articolo 2, comma 3-ter.1, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, per i quali è esercitata l’opzione di cui all’articolo 121, comma 1, del presente decreto”. Ciò sta a significare che nei territori colpiti dagli eventi sismici anzidetti (ai quali in fase di conversione in legge è stato aggiunto – come richiesto in audizione dalla Confedilizia – anche quelli colpiti dal sisma del 6.4.2009) pure per le spese sostenute nel 2026 potrà avvalersi – a determinate condizioni e solo nel caso di utilizzo della cessione del credito o dello sconto in fattura – del superbonus con aliquota al 110%. La normativa in esame ha conseguentemente stabilito la possibilità di utilizzare la cessione del credito e lo sconto in fattura in deroga al divieto introdotto dall’art. 2, d.l. n. 11/2023, a valere sulle risorse da quello previste.

Delibere Imu 2025: più tempo ai Comuni

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* 1.8.2025, n. 177, la l. 30.7.2025, n. 108, di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 17.6.2025, n. 84, recante disposizioni urgenti in materia fiscale (cd. “decreto fiscale”).

Tra le norme di interesse, oltre a quella sulla tassazione dell’usufrutto e della nuda proprietà, (cfr. *articolo sottostante*), si segnala quella (art. 6) che così prevede: “Limitatamente all’anno 2025, in deroga all’articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni che non hanno adottato entro il 28 febbraio 2025 la delibera di approvazione del prospetto delle aliquote dell’imposta municipale propria (IMU), secondo le modalità previste dall’articolo 1, comma 757, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, compresi i comuni che hanno adottato nel termine del 28 febbraio 2025 la delibera relativa alle aliquote dell’IMU senza l’elaborazione del prospetto, ai sensi del predetto comma 757, o in difformità da esso, possono approvare entro il 15 settembre 2025 le suddette delibere, redatte tramite l’applicazione informatica disponibile nel portale del federalismo fiscale. Eventuali variazioni al bilancio, che si rendessero necessarie per effetto della fruizione del nuovo termine di cui al primo periodo, sono recepite con successiva variazione del bilancio di previsione 2025-2027.

Sono in ogni caso valide le delibere di approvazione del prospetto adottate, secondo le modalità previste dall’articolo 1, comma 757, della legge n. 160 del 2019, tra il 1° marzo 2025” e il 18.6.2025, data di entrata in vigore del decreto in questione.

Vendita separata di usufrutto e nuda proprietà: come tassare

L’art. 1, comma 1-bis, del d.l. 17.6.2025, n. 84, convertito nella l. 30.7.2025, n. 108, ha dettato un’importante norma di interpretazione autentica su un tema di interesse per coloro che vendono un immobile con contestuale trasferimento separato del diritto di usufrutto e della nuda proprietà dello stesso (fattispecie che spesso si verifica in ambito familiare: acquisto di un immobile da parte dei genitori che intestano il bene ai figli, riservandosene l’usufrutto sullo stesso). Tale chiarimento si era reso necessario a fronte dell’interpretazione fornita dall’Agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n. 133/2025 (cfr. *Cn lug. 2025*) che aveva evidenziato come – alla luce della recente modifica legislativa introdotta dalla legge di bilancio 2024 sulla tassazione dei redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento (quali, per esempio, uso, abitazione, enfiteusi) – nel caso anzidetto si fosse in presenza di due operazioni distinte soggette a due tassazioni distinte (come redditi diversi per la concessione dell’usufrutto e come plusvalenza per la vendita della nuda proprietà). Ora il Parlamento – grazie ad un emendamento introdotto nel corso della conversione in legge del d.l. n. 84 – ha chiarito che: “Ai sensi dell’articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, il comma 1 dell’articolo 67 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si interpreta nel senso che il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce un reddito diverso imponibile ai sensi della lettera h) dello stesso comma 1 quando il soggetto disponente mantiene un diritto reale sul bene immobile, mentre si qualifica come plusvalenza, tassabile ai sensi delle lettere b) e b-bis) del comma 1 al ricorrere delle condizioni temporali ivi previste, se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale sul bene”. Ciò sta a significare che in caso di vendita separata (vale a dire, di contestuale cessione di diversi diritti reali ma separatamente a più soggetti), l’operazione si considera unica e si applica il regime della tassazione delle plusvalenze (se ne ricorrono i presupposti) come aveva sostenuto a suo tempo il Consiglio nazionale del notariato (studio n. 14-2024/T). Inoltre, trattandosi di norma di interpretazione autentica, essa è applicabile sia ai giudizi pendenti che agli atti redatti anteriormente alla legge (se ancora suscettibili di accertamento).

Nuovo modello comunicazione opzioni superbonus 2025

Con il provvedimento del 6.8.2025, l’Agenzia delle entrate ha aggiornato modello e specifiche tecniche da uti-

lizzare per la comunicazione telematica alle Entrate delle opzioni (sconto in fattura o prima cessione del credito) relative alle spese per interventi di tipo superbonus sostenute nel 2025.

Come indicato nelle motivazioni dell'atto di prassi anzidetto, ai sensi dell'art. 121 (commi 1 e 7-bis) del d.l. n. 34/2020, le suddette opzioni possono essere esercitate, per l'anno 2025, solo in relazione alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per gli interventi individuati dall'art. 119 del medesimo decreto-legge.

Il nuovo modello e le nuove specifiche tecniche devono essere utilizzati a decorrere dall'8.9.2025 mentre restano validi gli effetti delle comunicazioni inviate fino al 7.9.2025, avvalendosi della precedente versione del modello e delle relative specifiche tecniche.

Come per gli anni precedenti – ricordano le Entrate – le comunicazioni relative alle spese sostenute nel 2025 dovranno essere trasmesse entro il 16 marzo dell'anno successivo (16.3.2026). Infine, il provvedimento riepiloga le modalità di comunicazione delle cessioni dei crediti successive alla prima opzione e di utilizzo in compensazione dei medesimi crediti tramite Modello F24, anche derivanti dalle opzioni esercitate per le spese sostenute negli anni fino al 2024, già contenute nei precedenti provvedimenti attuativi delle richiamate disposizioni, eliminando quelle non più attuali.

Canone di locazione in caso di rinuncia alla revoca del contratto di locazione occupati precariamente da amministrazioni utilizzatrici

Su *Fiscooggi.it*, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, viene spiegato – alla luce di quanto precisato dall'Agenzia nella risposta ad interpello n. 207 dell'8.8.2025 – che, in caso di rinuncia alla revoca del contratto di locazione relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni utilizzatrici (facoltà prevista dall'articolo 1, comma 69, della legge di bilancio 2024), per chiedere la restituzione dell'eccedenza dell'imposta di registro versata, il contribuente ha tempo tre anni dall'accettazione della controparte della rinuncia anzidetta.

E ciò alla luce del fatto che le rinunce alle disdette dei contratti di locazione, se accettate dalla controparte, comportano il ripristino dei contratti in vigore al momento della rescissione e la trasformazione delle indennità risarcitorie già versate per occupazione abusiva in canoni. La differente aliquota applicabile ai due titoli (rispettivamente del 3% per le indennità e dell'1% come invece previsto per la locazione di fabbricati strumentali da parte di soggetti Iva) genera maggiore imposta recuperabile con rimborso o portandola in conto per gli anni successivi, ai fini del tributo dovuto per le annualità successive degli stessi contratti.

“L'input al chiarimento – viene spiegato sul sito – è arrivato con la richiesta di una società che ha affittato all'Agenzia del demanio immobili, utilizzati da varie amministrazioni, situati nei comuni di Torino, Genova e Imperia, con contratti registrati il 28 giugno 2013.

Il 23 dicembre 2021 la conduttrice, ossia l'Agenzia del demanio, ha disdetto il contratto per l'immobile di Imperia, mentre, il 24 dicembre 2022, la società locatrice ha disdetto i contratti relativi agli immobili di Torino e Genova con de-

correnza 28 dicembre dello stesso anno. Tuttavia, alla scadenza dei contratti, le sedi non sono state liberate ed è iniziata una vertenza per l'occupazione senza titolo dei fabbricati da parte delle amministrazioni. La controversia si è conclusa con il versamento periodico, per tutto il 2023, di indennità risarcitorie da parte del Demanio a favore della società. Quest'ultima riferisce che su tali somme ha pagato l'imposta di registro proporzionale del 3% e non dell'1% come invece previsto per la locazione di fabbricati strumentali da parte di soggetti Iva. Successivamente, le parti interessate hanno deciso di utilizzare la *chance* introdotta dalla legge di bilancio 2024 (articolo 1, comma 69, legge n. 213/2023), che consente di rinunciare alle conseguenze delle disdette di eventuali contratti di locazione con effetto retroattivo. La rinuncia, se accettata dalla controparte, retroagisce alla data della disdetta, e assicura la prosecuzione del rapporto di locazione negli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto. Per effetto della rinuncia, le indennità di occupazione risarcitorie sono commutate in canoni di locazione”. Alla luce di tutto ciò, la contribuente ha chiesto quale sia la corretta qualificazione dell'imposta di registro dovuta.

“La nuova disciplina sugli effetti della rinuncia alla disdetta di un contratto di locazione – viene evidenziato nell'articolo pubblicato su *Fiscooggi.it* – è prevista dal nuovo comma 20cties aggiunto all'articolo 4 del DL 351/2001 dalla legge di bilancio 2024. L'Agenzia (...) conferma che a seguito della rinuncia alla disdetta, in base alla norma richiamata, il rapporto tra le parti è tornato quello vigente alla data della disdetta e che i risarcimenti riscossi nel frattempo hanno assunto la qualifica di canoni di locazione da assoggettare all'imposta di registro proporzionale con aliquota all'1 per cento. Di conseguenza la locatrice, nel periodo interessato, alla luce delle novità normative con efficacia retroattiva, ha corrisposto all'Erario un'imposta maggiore di quanto effettivamente dovuto. Per sanare la situazione, la società, spiega l'Amministrazione, può presentare domanda di rimborso al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate che l'ufficio provvederà a riconoscere se ritenuto legittimo. I contribuenti hanno tre anni di tempo dal giorno del pagamento per chiedere il rimborso della maggiore imposta versata oppure, se posteriore, come nel caso in esame, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione.

Nella vicenda dell'interpello, il diritto alla restituzione dell'eccedenza è sorto con l'accettazione della rinuncia, cioè da quando i risarcimenti sono stati commutati in canone di locazione soggetti all'imposta di registro nella misura dell'1 per cento. L'Agenzia ritiene, quindi, che il termine dei tre anni per la richiesta del rimborso debba decorrere dalla data di accettazione della rinuncia alla disdetta. Tuttavia, l'amministrazione finanziaria aggiunge che, considerata la specificità del caso proposto, la società, in alternativa al rimborso, può chiedere all'ufficio competente dell'Agenzia, entro lo stesso termine, in occasione della presentazione della comunicazione di proroga dei contratti di locazione interessati, che l'eccedenza dell'imposta venga imputata ai fini del tributo dovuto per le annualità successive degli stessi contratti”.

CASA E FISCO

Aggiornamento dei terreni: nuovo Pregeo, filo diretto Agenzia delle entrate-Comuni

Da luglio, viaggiano *on-line* dall'Agenzia delle entrate ai Comuni gli atti di frazionamento dei terreni, cioè i documenti che attestano la suddivisione di un lotto in due o più porzioni, per la successiva registrazione negli archivi del Catasto. Con la nuova modalità telematica – hanno spiegato dalle Entrate – sarà direttamente l'Agenzia a mettere a disposizione i documenti sul "Portale dei Comuni" e non più il tecnico a dover depositare l'atto presso l'ente locale.

Ciò vuol dire che il deposito presso i Comuni degli atti di aggiornamento, che prima doveva essere effettuato dal tecnico incaricato dal proprietario, verrà ora gestito telematicamente dalle Entrate. A questo scopo, è stato aggiornato il pacchetto Pregeo (versione 10.6.5) – cioè il *software* che i professionisti abilitati (architetti, ingegneri, geometri ecc.) utilizzano per comunicare all'Agenzia le variazioni sui terreni – e implementati alcuni servizi del Portale.

La nuova modalità di deposito (introdotta dal d.lgs. n. 1/2024 e resa operativa da un provvedimento del 30.12.2024, che ne ha fissato l'avvio a luglio 2025) alleggerisce gli adempimenti a cura dei tecnici professionisti e ottimizza il flusso di informazioni verso i Comuni, che potranno attivare le verifiche urbanistiche di competenza relative ai frazionamenti approvati dall'Agenzia e registrati negli archivi catastali.

Successioni, da luglio dichiarazione più semplice e imposta calcolata in automatico

Iter semplificato per i contribuenti che devono presentare la dichiarazione di successione: dal 16.7.2025 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate l'applicativo aggiornato che calcola in automatico l'imposta da versare. La novità riguarda le successioni aperte dall'1.1.2025, per le quali, a seguito delle recenti modifiche normative, l'importo dovuto non viene più richiesto dall'ufficio delle Entrate ma determinato e versato in autonomia dal contribuente. Grazie alla nuova funzionalità, è ora infatti direttamente il sistema a calcolare in automatico l'importo all'interno del quadro EF del modello. Ciò in quanto, a seguito delle modifiche apportate al Testo unico successioni e donazioni (Tus), a partire dalle successioni aperte dall'1.1.2025 i contribuenti devono autoliquidare l'imposta, sulla base dei dati indicati nella dichiarazione di successione. In un'ottica di semplificazione, l'Agenzia delle entrate ha quindi offerto agli utenti uno strumento in grado di calcolare automaticamente l'importo dovuto. Il sistema inoltre mette a disposizione del contribuente un prospetto riepilogativo, che è possibile salvare o stampare, con l'ammontare dell'imposta ripartita per ciascun erede, chiamato e/o legatario. Per le successioni aperte prima dell'1.1.2025, invece, l'imposta continuerà ad essere liquidata dagli uffici territoriali delle Entrate. Si coglie l'occasione per ricordare che la dichiarazione di successione può essere presentata attraverso i servizi telematici, tramite un intermediario abilitato o presso un ufficio del-

l'Entrate. In particolare, tramite il servizio *on-line*, il contribuente viene guidato sui diversi passi da compiere attraverso informazioni organizzate in maniera più intuitiva e può effettuare contestualmente le volture catastali. Per maggiori informazioni, è possibile consultare l'Area tematica dedicata sul sito dell'Agenzia.

La Corte costituzionale sull'esenzione Ici per l'abitazione principale

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 112 del 18.7.2025, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, comma 2, del d. lgs. 30.12.1992 n. 504 in tema di Ici nella parte in cui richiede, per ottenere l'esenzione dall'imposta, che non solo il possessore dell'immobile, ma anche i suoi familiari, vi dimorino abitualmente.

L'Ici, come l'Imu, ha chiarito la Corte, è un'imposta reale che ha per presupposto il possesso, la proprietà o la titolarità di altro diritto reale in relazione a beni immobili e non dipende dalle caratteristiche personali del contribuente, ossia dal suo *status*, ma attribuisce rilievo esclusivamente all'elemento oggettivo dell'immobile e, in particolare, alla circostanza che il contribuente vi dimori abitualmente.

Nell'abitazione principale, infatti, dimora abitualmente il contribuente ma non necessariamente anche i familiari: sempre più spesso i coniugi decidono, solitamente per motivi di lavoro o di assistenza ai genitori anziani, di stabilire dimore distinte.

Perciò, la disposizione che richiede, ai fini dell'esenzione dell'Ici, per l'abitazione principale, non solo la dimora abituale del contribuente, ma anche quella dei suoi familiari, è illegittima perché si risolve in una penalizzazione del contribuente coniugato non convivente, in violazione dei principi di eguaglianza davanti al Fisco e di tutela della famiglia.

La sentenza della Corte è scaricabile inquadrando il QR code a fianco.



Esclusa l'Iva al 4% in caso di cessione di beni con posa in opera

Con l'interpello n. 212 è stato chiesto all'Agenzia delle entrate di chiarire che l'Iva agevolata al 4%, di cui alla lett. 41-*ter* della Tabella A, parte II, allegata al d.p.r. n. 633/72, possa essere applicata a tutti gli interventi aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche *ex d.m.* n. 236/89 (nella fattispecie concreta, si trattava di infissi), indipendentemente dagli schemi contrattuali adottati (e cioè si sia in presenza di un'ipotesi di cessione con posa effettuata dal medesimo soggetto che vende i beni o di un contratto di appalto).

L'Agenzia, con la risposta del 19.8.2025, non ha aderito alla soluzione proposta dal contribuente, ma ha evidenziato che la disposizione citata dall'interpellante (n. 41-*ter*) di fatto completa la previsione precedente (n. 31), includendo tra i lavori che possono godere dell'aliquota agevolata le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto e, pertanto, ha carattere oggettivo, nel senso che guarda alla natura del prodotto piuttosto che allo *sta-*

CASA E FISCO

CONTINUA DA PAGINA 25

tus di invalidità del soggetto acquirente (cfr. anche la risposta ad interpello n. 3 del 2020). Di conseguenza solo “laddove le opere abbiano le caratteristiche tecniche previste dalla normativa di riferimento, ai sensi dell’articolo 8.1.15 del D.M. 14 giugno 1989, n. 256, e siano realizzate in base ad un contratto di appalto, può trovare applicazione l’aliquota IVA agevolata del 4 per cento” (cfr. per i criteri che consentono di distinguere tra cessione di beni con posa in opera e prestazioni di servizi la risoluzione n. 220/E del 10.8.2007).

Agevolazione “prima casa”: termine di 2 anni per alienare l’immobile “pre-posseduto” e credito d’imposta

L’Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello del 30.7.2025 n. 197, ha chiarito l’ambito di efficacia della modifica legislativa effettuata dall’art. 1, comma 116, l. 30.12.2024, n. 207 (legge di bilancio 2025) in base alla quale il termine di un anno per rivendere una casa acquistata con le agevolazioni prima casa, in caso di riacquisto usufruendo della medesima agevolazione, è stato portato a due anni.

Le Entrate, dopo aver ricostruito il quadro normativo del beneficio in esame, hanno confermato quanto già chiarito con la risposta ad interpello n. 127 del 5 maggio scorso (cfr. Cn lug. 2025) e cioè che il nuovo termine di 2 anni per l’alienazione dell’immobile agevolato “pre-posseduto” è applicabile anche agli acquisti per i quali al 31.12.2024 sia ancora pendente il termine di un anno per procedere a tale alienazione.

Inoltre, rispondendo al secondo quesito dell’interpellante, concernente il diritto al credito d’imposta per il recupero dell’imposta di registro o dell’Iva versata sul precedente acquisto, anche nell’ipotesi di rivendita dell’immobile “pre-posseduto” entro il nuovo termine dei 2 anni, le Entrate hanno osservato che la modifica normativa introdotta dalla legge di bilancio 2025 “non riguarda la formulazione dell’articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede l’attribuzione di un credito d’imposta per l’acquisizione di un’altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di un anno dall’alienazione della precedente «prima casa»”.

Nel merito l’Agenzia – richiamando i suoi precedenti chiarimenti (cfr. in specie le circolari n. 12/E del 2016, n. 7/E del 2021; n. 15/E del 2025) con i quali la stessa aveva già riconosciuto la possibilità di usufruire di tale credito nell’ipotesi in cui il contribuente proceda al nuovo acquisto con le agevolazioni “prima casa”, ancora prima di vendere l’abitazione agevolata “pre-posseduta” e alla luce della ratio della normativa in esame (finalizzata ad incentivare il mercato immobiliare e ad agevolare il cambio della “prima” casa di abitazione) – ha ritenuto che anche nell’ipotesi in esame, in cui il riacquisto della nuova “prima casa” precede l’alienazione dell’abitazione “pre-posseduta” il maggior termine dei 2 anni per la rivendita non pregiudica il diritto al credito d’imposta per il nuovo acquisto a condizione che l’immobile agevolato “pre-posseduto” venga alienato entro il citato termine.

Parliamo di...

Supercondominio

Con l’avv. **Vincenzo Nasini**
responsabile del Coram - Coordinamento registri
amministratori condominiali della Confedilizia

Lunedì
1° settembre 2025
dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook YouTube
www.confedilizia.it



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



Continua “Parliamo di...”, il consueto ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Lunedì 1 settembre è stato affrontato il tema del supercondominio. Lo ha trattato, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro studi della Confedilizia, l’avv. **Vincenzo Nasini**, responsabile del Coram-Coordinamento registri amministratori condominiali della Confedilizia.

La registrazione del seminario – nel corso del quale si è risposto anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – è presente sul sito della Confedilizia.



Prorogata l’ordinanza per i cani a tutela dell’incolumità pubblica

Il Ministero della salute, con ordinanza del 10.7.2025 (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 20.8.2025, n. 192), ha prorogato di ulteriori 12 mesi (a decorrere dalla data del 4.9.2025) l’ordinanza contingibile e urgente del 6.8.2015 (che era stata prorogata, da ultimo, con l’ordinanza 6 agosto 2024) concernente la tutela dell’incolumità pubblica dall’aggressione dei cani così come successivamente modificata.

Per iscriversi all’Associazione *Amici Veri* a tutela degli animali domestici, informarsi presso l’Associazione territoriale Confedilizia di riferimento

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Vizi dell'immobile compravenduto edificato dal venditore-costruttore

“I vizi e difetti dell'immobile compravenduto, edificato dal venditore-costruttore, così come il «difetto di costruzione» rilevante *ex art.1669 cod. civ.* che deve incidere sulla funzionalità e sul normale godimento dell'immobile, sono quelli ascrivibili non solo all'esecuzione non a regola d'arte dei lavori di edificazione ma anche all'imperfetta o erronea progettazione degli stessi; la conoscenza del progetto da parte dell'acquirente non può essere equiparata alla conoscenza anche dei vizi e difetti che deriveranno all'immobile dalla sua messa in opera, anche ove il progetto presenti aspetti innovativi, perché deve essere comunque garantita la funzionalità del bene e la sua idoneità all'uso normale al quale è destinato; perché possa esservi accettazione idonea ad elidere la garanzia per vizi e difetti *ex artt.1490-1495 cod. civ.* e la garanzia *ex art.1669 cod. civ.*, essa deve intervenire di norma a opera terminata, al momento della consegna dell'immobile, in relazione a vizi già percepibili in tale momento e/o già manifestatisi, ferma per i vizi e le difformità costruttive emersi successivamente la possibilità di far valere la garanzia secondo le modalità delineate dagli artt.1490 cod. civ. e seguenti o (...) dall'art.1669 cod. civ.”

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17028 del 25.6.2025

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

“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”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 16113 del 16.6.2025

Pignoramento e locazione “a canone vile”

“La locazione «a canone vile», stipulata in data anteriore al pignoramento, è inopponibile non solo all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., ma (...) anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia *ultra partes* di quest'ultimo: ne consegue che è pienamente legittima l'emanazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione – con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva – avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9731 del 14.4.2025

Controversie condominiali ai giudici di pace: rinvio di un anno

L'art. 6, comma 2, del d.l. 8.8.2025 n. 117, recante misure urgenti in materia di giustizia (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'8.8.2025, n. 183), ha rinviato di un anno, dal 31 ottobre 2025 al 31 ottobre 2026, l'entrata in vigore delle nuove competenze attribuite ai giudici di pace, tra le quali – si ricorda – è ricompresa l'assegnazione in via esclusiva agli stessi delle controversie in materia di condominio.

La relazione al decreto-legge evidenzia che tale proroga – per la quale si è spesa anche la Confedilizia, che continua comunque a chiedere di eliminare del tutto l'attribuzione della materia condominiale alla competenza del giudice di pace – si è resa necessaria “in quanto, allo stato attuale, gli uffici del giudice di pace non dispongono di un numero di magistrati sufficiente a fronteggiare il rilevante aumento delle competenze previsto dalla legge e, pur essendo stato ridotto a sei mesi il periodo di tirocinio dei nuovi giudici di pace (...), le relative procedure non sono ancora completate”. “Il differimento evita quindi – sempre secondo la relazione al decreto che attualmente è all'esame del Parlamento per la sua conversione in legge – gravi problematiche organizzative e, conseguentemente, il formarsi di un rilevante arretrato negli uffici del giudice di pace”.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – OTTOBRE 2025*16 Ottobre 2025 - Giovedì***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 settembre 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 settembre 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 settembre 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

*31 Ottobre 2025 - Venerdì***Irpef - Trasmissione telematica Mod. REDDITI**

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2025 (redditi 2024).

Trasmissione telematica Quadro AC del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2024 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, 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.

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2024.

Per i sostituti d'imposta con meno di 5 dipendenti tale adempimento può essere omesso al ricorrere di particolari condizioni.

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).

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – OTTOBRE 2025*10 Ottobre 2025 - Venerdì***Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2025.

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

Convocazione assemblea via e mail ordinaria - Inferriate e decoro - Compenso amministratore ed Iva - Che cos'è una pergotenda - Spese antincendio corsie garage - Compatibilità tra agente immobiliare e amministratore

È valida la convocazione dell'assemblea con e mail ordinaria?

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. Ne consegue l'invalidità di una convocazione assembleare effettuata via e mail ordinaria (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile, sez. II, 18/06/2025, n. 16399).

Installare le inferriate lede il decoro architettonico dell'edificio?

È legittimo installare inferriate sul balcone e sulle finestre del proprio appartamento purché non si arrechi nocumento agli altri condòmini. A prevalere – secondo la giurisprudenza – deve, infatti, essere sempre la tutela della sicurezza (cfr. in punto Tribunale Milano, sez. XIII, 17/01/2020, n. 451).

Il compenso dell'amministratore è comprensivo di Iva ove non specificato?

Ove il compenso dell'amministratore sia assoggettabile a Iva, perché inerente ad attività espletata con l'impiego di mezzi organizzati (ai sensi dell'art. 5, comma 2, del d.P.R. n. 635 del 1972) l'importo specificato ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c. deve ritenersi già comprensivo dell'imposta, salvo diverso accertamento della volontà delle parti; analogo principio trova applicazione an-

che in relazione all'inerenza del compenso ai contributi previdenziali professionali o di ritenuta d'acconto dovuti per l'attività dell'amministratore, senza che la mancata autonoma specificazione di tali accessori, in sede di determinazione del compenso globale, incida sulla validità della deliberazione agli effetti dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. (cfr. in punto Cassazione civile, sez. II, 29/05/2025, n. 14428).

Giuridicamente che cos'è una pergotenda?

Lo spiega direttamente il Consiglio di Stato, con sentenza n. 284 del 2/4/2025. La pergotenda è un'opera che per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determina la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma consiste in una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che:

- l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;
- la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa;
- gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale".

La pergotenda, quindi, si differenzia dalla tettoia per presentare una struttura più leggera, non stabilmente infissa al suolo e con una funzione meramente accessoria, consistente

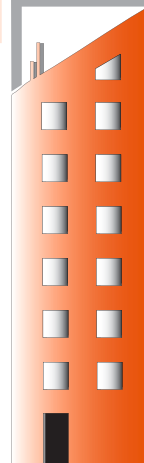
nel sostegno e nell'estensione della tenda stessa, presentando elementi di copertura e chiusura facilmente amovibili e completamente retraibili.

Come si suddividono le spese per adeguare le corsie dei garage alla normativa antincendio?

Nell'ambito degli interventi di adeguamento alla normativa di sicurezza antincendio delle corsie garages condominiali vanno distinti quelli che incidono solo sulle singole autorimesse poste nel seminterrato e quelli strumentali ed utili a garantire la sicurezza di tutto il condominio: per questi ultimi, proprio perché adempiono ad una funzione di prevenzione di eventi che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale, la ripartizione delle relative spese va fatta sulla base del comma secondo dell'art. 1123 c.c.

C'è compatibilità tra la professione di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio?

Non sussiste, in via generale e assoluta, una incompatibilità tra l'esercizio della professione di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio. Eventuali restrizioni al cumulo dei due incarichi possono essere giustificate solo in presenza di un concreto e specifico conflitto di interessi, che deve essere accertato caso per caso. Una disciplina nazionale che preveda un divieto totale e astratto di cumulo risulterebbe in contrasto con i principi del diritto dell'Unione Europea in materia di libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi, secondo cui le limitazioni devono essere proporzionate, giustificate e non discriminatorie (in questo senso anche Consiglio di Stato, sez. VI, 07/03/2025, n. 1925).



Convocazione dell'assemblea in caso di revoca giudiziale dell'amministratore

Un aspetto da approfondire in tema di condominio riguarda chi abbia diritto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore nel caso in cui il precedente amministratore sia stato revocato dall'autorità giudiziaria.

La risposta al quesito può essere tratta leggendo il secondo comma dell'art. 66 disp. att. cod. civ. a mente del quale, "in mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino".

Occorre considerare, infatti, che, secondo la giurisprudenza, il principio in base al quale l'amministratore, anche dopo la cessazione della carica, conserva "ad interim" i suoi poteri fino a che non venga sostituito da altro amministratore, non trova applicazione quando risulti una volontà dei condòmini, "espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico". E ciò perché – a parere dei giudici – in un caso siffatto viene a cadere la presunzione che tale proroga di poteri avvenga nell'interesse della compagine condominiale (Cass. sent. n. 1445 del 5.2.1993 e, più recentemente, Cass. ord. 12120 del 17.5.2018). Ora, dato che il suddetto principio può ritenersi applicabile anche nel caso di revoca giudiziale fondandosi su una motivazione che si attaglia perfettamente pure a questa ipotesi (essendo evidente che, in relazione ad un amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, non si può certo presumere una proroga di poteri nell'interesse dei condòmini), la conclusione a cui porta tutto questo non può che essere quella che, in caso di revoca dell'amministratore disposta dal giudice, il condominio non ha più chi l'amministri. Ne deriva che non può trovare applicazione il primo comma del predetto art. 66 disp. att. cod. civ. in base al quale, in particolare, l'assemblea può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Occorre, quindi, fare riferimento al secondo comma della medesima disposizione che – come abbiamo visto – tratta proprio del caso di convocazione "in mancanza dell'amministratore".

In ordine al fatto che, in caso di revoca giudiziale, alla convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore possa provvedere ciascun condomino si sono espressi anche gli studiosi (G. Di Rago, *La nuova assemblea condominiale dopo la riforma*, Maggioli editore, 2015, 63).

Diritto di godere di un bene condominiale

È opinione diffusa che un condomino proprietario di una piccola unità immobiliare e un condomino proprietario, nello stesso fabbricato, di un immobile di grandi dimensioni non abbiano diritto di godere in egual misura dei beni comuni. Si tratta, tuttavia, di una errata convinzione. Come chiarito dalla giurisprudenza, infatti, l'uso della cosa comune da parte del singolo condomino prescinde dal valore della sua quota di proprietà. In particolare, secondo la Cassazione, la regolamentazione dell'uso della cosa comune "deve seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condòmini stabilito dall'art. 1102 cod. civ., il quale impedisce che, sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri" (cfr. sent. n. 26226 del 7.12.2006). In concreto, ciò significa, che il proprietario di una unità immobiliare cui è attribuito il doppio dei valori millesimali di un altro immobile presente nello stesso condominio non potrà sol per questo pretendere, nei confronti del proprietario di quest'ultimo immobile, di utilizzare più intensamente il cortile condominiale parcheggiandovi, in ipotesi, un maggior numero di autovetture. E lo stesso discorso può ripetersi per ogni bene comune a disposizione della compagine condominiale. Ciò, naturalmente, salvo che un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente in materia.

Per completezza riteniamo, peraltro, utile ricordare che il citato art. 1102 cod. civ. – norma non toccata dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/2012) – prevede che ciascun partecipante possa "servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso". Con riguardo a quest'ultimo limite, va ricordato che – secondo la giurisprudenza – "la nozione di pari uso della cosa comune "non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione" (cfr. Cass. sent. n. 1499 del 12.2.1998, e, più recentemente, nello stesso senso cfr. Cass. sent. n. 4617 del 27.2.2007 e Cass. sent. n. 7544 del 23.3.2017). Per quanto attiene, invece, al divieto di alterazione della destinazione del bene comune, occorre sottolineare che – per la magistratura – la "destinazione" che ciascun partecipante non può alterare deve essere determinata attraverso elementi economici, giuridici e di fatto (Cass. sent. n. 4397 del 22.11.1976), mentre – sempre secondo i giudici – sussiste "alterazione" dei beni comuni solo allorché le modificazioni apportate a tali beni rendano impossibile o comunque pregiudichino apprezzabilmente la loro funzione originaria, e non già quando l'utilità tratta dal singolo condomino si aggiunga a quella originaria, cioè quando il godimento del singolo condomino, pur potenziato e reso più comodo, lasci immutata la consistenza e la destinazione originaria (in tal senso, cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 11936 del 23.10.1999).

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

TUTTOCONDOMINIO

Amministratori: entro il 9 ottobre la formazione 2024/2025

L'attuale quadro normativo – così come delineato dall'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. – prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.2010 e il 18.6.2013: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Il decreto ministeriale n. 140 del 13.8.2014 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scandito sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto. La maggioranza degli interpreti (ma in tal senso si è espressa anche la giurisprudenza: cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.3.2017) propende per ritenere che la periodicità dell'aggiornamento decorra dal 9.10.2014, data di entrata in vigore del provvedimento. E ciò, perché è giusto reputare che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione che, diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare), sarebbe scattato dal primo gennaio, creando una chiara incongruenza tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.

Per coloro che ancora non avessero svolto la formazione 2024/2025 entro la prevista scadenza del 9 ottobre, ricordiamo che la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi sia per via telematica (con esame finale da svolgersi – così come espressamente previsto dal predetto d.m. n. 140/2014 – nella sede individuata dal responsabile scientifico) sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali) e che tanto per i corsi per via telematica quanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari (maggiori informazioni sul sito www.confedilizia.it e al numero verde 800.400.762).

Contratto d'appalto per manutenzione straordinaria stipulato dall'amministratore

Interessante pronuncia della Cassazione sui compiti dell'amministratore in caso di stipula di un contratto di appalto per la manutenzione straordinaria di un edificio condominiale.

Al riguardo la Corte – con ordinanza n. 16290 del 17.6.2025 – si è così testualmente espressa: "Qualora l'assemblea condominiale dia incarico all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, prevedendo (...) anche un compenso aggiuntivo, determinato in percentuale sull'importo dei lavori, al fine evidentemente di remunerarne un'attività straordinaria, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, *ex* artt. 1129, 1150 e 1151 cod. civ. (...), riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condòmini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa (...). L'amministratore incaricato dell'attività straordinaria inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato non deve, pertanto, svolgere il suo compito fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei lavori fino al punto da ritenersi esonerato dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza. Spetta, al contrario, all'amministratore, quale rappresentante del committente condominio (in aggiunta all'eventuale direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli specifici poteri conferitigli dall'assemblea, il compito di controllare lo svolgimento dei lavori, di verificarne lo stato, di accertare che l'esecuzione dell'opera proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte, di effettuare o negare i pagamenti in funzione della corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condòmini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio".

Ultimissime di giurisprudenza

Legittimazione del singolo condomino a sollevare contestazioni

"Ogni eventuale doglianza è sempre rappresentabile dal singolo condomino mantenendo ciascuno la legittimazione a sollevare contestazioni con riguardo ai lavori eseguiti dall'appaltatore in base al principio per cui ogni singolo comproprietario ha il potere di agire in giudizio a tutela della cosa comune anche allorquando gli altri comproprietari non intendano fare altrettanto".

Così il Tribunale di Firenze, sez. II, con sentenza n. 1384 del 20.4.2025

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

È stata presentata alla Camera una proposta di legge, a prima firma della deputata Iacono (Pd), recante disposizioni per la tutela e la valorizzazione delle case natali e degli studi di letterati, artisti, musicisti e scienziati italiani.

Il deputato Centemero (Lega) è promotore di un'iniziativa legislativa volta all'istituzione di un fondo destinato a sostenere le città metropolitane nella realizzazione e nel potenziamento di aree di rigenerazione e sviluppo urbano, nonché di spazi di sperimentazione urbana. Riguarda invece le aree interne la proposta di legge a prima firma del deputato Saracino (Pd), che reca disposizioni per lo sviluppo economico e sociale delle aree interne e prevede una delega al Governo per l'introduzione di sistemi di remunerazione dei servizi ecosistemici ambientali.

Il senatore Marcheschi (Fdi) ha depositato un disegno di legge che introduce una procedura amministrativa speciale per il rilascio degli immobili in caso di mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore, istituendo contestualmente un'Autorità per l'esecuzione degli sfratti.

I deputati Cavandoli e Centemero (Lega) hanno presentato una proposta contenente disposizioni concernenti il pagamento telematico dell'imposta di bollo tramite la piattaforma PagoPA.

È affidata a una proposta di legge a prima firma del deputato Lomuti (M5S) la delega al Governo per la revisione della disciplina relativa agli oneri generali del sistema elettrico, con l'introduzione di criteri di ripartizione correlati al reddito degli utenti.

Il deputato Sottanelli (Azione) è il primo firmatario di un'interrogazione con la quale si contesta l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate che limita il superbonus 110% ai soli immobili inagibili nei Comuni colpiti da sisma. Il Sottosegretario all'economia Freni, rispondendo all'atto di sindacato ispettivo, conferma la restrizione, ritenendola necessaria per evitare disparità con le detrazioni ordinarie.

Un gruppo di senatori del Movimento 5 Stelle, primo firmatario Lorefice, chiede chiarimenti, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente, sullo stato di adozione del decreto "Conto termico 3.0", che prevede incentivi annuali per 900 milioni di euro per l'efficienza energetica e le rinnovabili. L'iter, a detta dei parlamentari, risulta rallentato nonostante i pareri acquisiti e le sollecitazioni dell'Anci, con il rischio di compromettere l'utilizzo dei fondi.

Il Sottosegretario all'economia Federico Freni, rispondendo ad un'interrogazione dei deputati Alifano, Gubitosa e Raffa (M5S), con la quale si segnalavano criticità relative ai crediti d'imposta del superbonus 110%, ha chiarito che, in presenza di un contenzioso vinto dal contribuente, le rate "scadute" del credito potranno essere recuperate e che l'Agenzia delle entrate può prorogare la validità delle rate caso per caso, consentendo così l'effettiva fruizione del credito.



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

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

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 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 giugno	2024 - giugno	2025	1,5 %	1,125%
Variazione luglio	2024 - luglio	2025	1,5 %	1,125%

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 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%
Variazione giugno	2024 - giugno	2025	1,8%
Variazione luglio	2024 - luglio	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 8**

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 2 settembre 2025

Il numero di luglio 2025
è stato postalizzato l'8.7.2025