

Confedilizia

NEWSLETTER

IL NUOVO PIANO CASA: OCCORRE AGIRE IN PIÙ DIREZIONI

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo attraverso articoli e interviste, ha espresso l'apprezzamento della Confederazione in merito all'annuncio, fatto dalla Presidente del Consiglio Giorgia Meloni nel corso del meeting di Rimini, di un nuovo piano casa a prezzi calmierati per le giovani coppie in fase di preparazione col Ministro Matteo Salvini.

L'annuncio della Premier - ha specificato il presidente - segue l'approvazione, nell'ultima legge di bilancio, di due norme: una - finanziata con 560 milioni di euro a partire dal 2028, ma probabilmente destinata a essere almeno in parte anticipata - che affida a un decreto l'attuazione di un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale denominato "Piano casa Italia"; l'altra - sostenuta da 1 miliardo e 381 milioni nel 2025 - che prevede l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale, e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili. Attività, quest'ultima, quantomai necessaria considerata l'esistenza di ben 86.000 alloggi popolari non assegnati, perché bisognosi di interventi di ristrutturazione, che si aggiungono a chissà quante migliaia di abitazioni occupate abusivamente, a

seguito di azioni illegali o per effetto di mancati controlli sulla persistenza dei requisiti.

Al di là dei contenuti specifici delle misure in gestazione, comunque, è positivo che il Governo abbia confermato l'intenzione di affrontare concretamente un problema di così grande importanza economica e sociale come l'accesso all'abitazione. Proprio per questo ed in vista della prossima manovra, Giorgio Spaziani Testa ha scritto sia alla Premier sia al Ministro Giorgetti evidenziando come tale problema necessiti di essere trattato con un ventaglio di misure, affiancando a quelle la cui realizzazione richiede tempi estesi, come è il caso degli interventi di edilizia pubblica, altre che siano in grado di produrre effetti immediati. Ed in questo quadro, un ruolo importante può essere svolto dalla proprietà immobiliare diffusa, fatta di milioni di piccoli risparmiatori, e dall'affitto privato. Occorre ampliare questa tipologia di offerta abitativa, che ha grandi margini di crescita. E per farlo bisogna dare ai proprietari incentivi e sicurezze.

Tra gli incentivi, due misure - in particolare - potrebbero essere in grado di determinare un incremento del numero

di case disponibili a canoni accessibili: l'estensione a tutti i comuni dell'aliquota del 10% della cedolare secca prevista in caso di utilizzo dei contratti di locazione a canone concordato e l'incremento della riduzione Imu da qualche anno prevista per la stessa tipologia di locazioni, attualmente pari al 25%.

Quanto alle certezze, è presto detto. I proprietari devono sapere che al termine della locazione, o in caso di morosità, l'immobile verrà loro restituito in tempi rapidi.





IL DIRITTO AL DECORO URBANO E LA TENUTA DELLA LEGALITÀ PENALE

C'è un confine sottile, ma decisivo, tra la ragionevolezza delle norme penali e il rischio di deresponsabilizzazione diffusa. E la Corte costituzionale, con la sentenza n. 105 del 2025, lo ha tracciato con fermezza: il reato di imbrattamento di cose altrui non è in contrasto con la Carta.

Il Tribunale di Firenze aveva rimesso alla Consulta una questione che, nella forma, sembrava tecnica, ma nella sostanza toccava un aspetto importante della convivenza civile: è proporzionato punire penalmente l'imbrattamento - anche quello apparentemente "minore" - in un'epoca in cui il danneggiamento semplice è stato depenalizzato?

La Corte ha risposto che sì, lo è. E lo ha fatto rifacendosi non solo a un principio giuridico, ma anche a una scelta di politica legislativa che non può essere sindacata dal giudice delle leggi se non nei casi di manifesta irragionevolezza. Non è questo il caso. Nel contesto urbano, l'imbrattamento - sottolineano i giudici costituzionali - non offende solo la proprietà privata ma incide su un interesse collettivo: quello alla vivibilità e al decoro delle città. Lo sfregio a un muro condominiale, un graffito non autorizzato o un getto di materiale organico contro

una facciata non sono atti neutri, ma episodi che, sommati, concorrono al degrado e al senso di impunità. La risposta penale, anche minima, diventa allora uno strumento di presidio simbolico della legalità. La Corte ha anche ricordato che il legislatore - nel recente d.l. n. 48/2025, convertito con modificazioni dalla legge 9.6.2025, n. 80 - ha rafforzato proprio questa linea, introducendo una nuova figura di reato di deturpamento che mira a colpire condotte seriali e reiterate, segno di un disagio che non può trovare soluzione nella semplice archiviazione giuridica.

La Confedilizia non può che accogliere con favore questa pronuncia. In un momento storico in cui si tenta di sminuire ogni forma di offesa al patrimonio, la Corte riafferma un principio fondamentale: lo spazio urbano è un bene comune, e la sua tutela passa anche dalla repressione degli atti di imbrattamento. Bene ha fatto il legislatore a irrigidire il trattamento punitivo. E bene ha fatto la Consulta a riconoscerne la piena legittimità costituzionale. La sentenza della Corte è scaricabile inquadrando il QR code sottostante.



NUOVO TESTO UNICO IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO E DI ALTRI TRIBUTI INDIRETTI

Il 12 agosto scorso, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d. lgs. 1.8.2025, n. 123, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti". Tali nuove disposizioni si applicheranno a decorrere dal prossimo anno (1.1.2026) e, dalla stessa data, saranno abrogate le corrispondenti disposizioni attualmente vigenti, tra le quali quelle del Testo unico dell'imposta di registro (d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131). In materia di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, le disposizioni, già contenute nella nota *Il-bis* all'art. 1 della tariffa di cui al citato d.p.r. n. 131/1986, sono ora riportate nella nota I, commi da 1 a 5, dell'art. 1 della tariffa allegata al nuovo Testo Unico, ap-

provato con il citato d.lgs. n. 123. Come prime osservazioni sulle novità contenute nel Testo unico, si evidenzia che nella nuova nota il riferimento alle abitazioni di lusso è stato sostituito con il riferimento alle abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9 e che è stata riportata la disposizione relativa alla richiesta delle agevolazioni "prima casa" nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione (già contenuta nell'art. 69, commi 3 e 4, della l. n. 342/2000). Nella nuova nota sono infine state riportate pure le disposizioni relative al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa entro "un anno" dall'alienazione dell'immobile acquistato con aliquota agevolata, mantenendo il

riferimento al termine di "un anno" già presente nella vigente normativa (art. 7, commi 1 e 2, della l. n. 448/1998). Tale coordinamento a livello formale tiene sicuramente conto del fatto che la recente modifica normativa, apportata dalla l. n. 207/2024, che prevede che la spettanza delle agevolazioni in caso di rivendita del precedente immobile entro due anni dal nuovo acquisto, non ha modificato il corrispondente termine previsto per il diritto al credito d'imposta. Tuttavia si segnala che l'Agenzia delle entrate, con una recente risposta ad interpello (la n. 197 del 30.7.2025), ha ritenuto che il maggior termine di due anni sarebbe applicabile anche al credito d'imposta.

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

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

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)

con il patrocinio della



in collaborazione con

ItaliaOggi





3 CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

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, 28.7.1994, n. 7073).





3 CASI DI CONDOMINIO

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

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, 18.6.2025, n. 16399).

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, secondo comma, d.p.r. n. 633/1972) 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 anche 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, 29.5.2025, n. 14428).

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 nocuoimento agli altri condòmini. A prevalere – secondo la giurisprudenza – deve, infatti, essere sempre la tutela della sicurezza (cfr. in punto Tribunale Milano, sez. XIII, 17.1.2020, n. 451).



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO: ENTRO IL PROSSIMO 9 OTTOBRE LA FORMAZIONE 2024/2025

L'attuale quadro normativo prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica (eccezioni sul sito www.confedilizia.it). L'aggiornamento - come chiarito dal decreto ministeriale n. 140/2014 - deve avvenire con "cadenza annuale", con decorrenza (come ritengono i maggiori interpreti) dal 9.10.2014, data di entrata in vigore del decreto 140.

Per coloro che ancora non avessero svolto la formazione 2024/2025 entro la prevista scadenza del 9 ottobre, si segnala 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 (per i corsi attivi, cfr. QR code).



Maggiori informazioni:
www.confedilizia.it
Numero Verde 800.400.762



Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti i Registri amministratori condominiali che possono aiutare i soci interessati nella scelta di un amministratore di fiducia.

Il Coram-Coordinamento Registri amministratori condominiali della Confedilizia offre agli amministratori di condominio iscritti vari servizi tra cui quello di risposta ai quesiti e la possibilità di partecipare a seminari di approfondimento.

CHI SIAMO

La Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri.

Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli di convenienza per la cedolare secca)

nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

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

Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche

ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio PerTe Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con Intesa Sanpaolo. Presso le Associazioni territoriali sono disponibili anche informazioni sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil/Cisl/Uil e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

Visita il sito:
affittocasa.info

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

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