

Confedilizia NEWSLETTER



Giorgio Spaziani Testa Presidente Confedilizia



**MANOVRA, CONFEDILIZIA:
BENE PROROGA INCENTIVI EDILIZI
(MA SERVE RIORDINO),
NO AD AUMENTO CEDOLARE
AFFITTI BREVI E A NORMA
SU RINUNCIA A PROPRIETÀ**

SERVONO SGRAVI PER GLI AFFITTI LUNGHICI E AVVIO CEDOLARE LOCAZIONI COMMERCIALI

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle Commissioni Bilancio del Senato e della Camera in merito al disegno di legge di bilancio 2026.

Nel suo intervento, il presidente Giorgio Spaziani Testa ha espresso l'apprezzamento della Confederazione della proprietà edilizia circa la proroga delle misure del 50% e del 36% - rispettivamente, per l'abitazione principale e per gli altri immobili - delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia. Allo stesso tempo, Spaziani Testa ha espresso l'auspicio che si giunga al più presto a una riorganizzazione generale del sistema degli incentivi edilizi, al fine di impostare un quadro stabile ed equilibrato - che stabilisca delle priorità sulle quali concentrare attenzione e risorse - di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare, soprattutto dal punto di vista antisismico e dell'efficientamento energetico.

La Confedilizia ha invece espresso forte contrarietà nei confronti di due disposizioni contenute nel provvedimento:

quella che dispone l'aumento del 24 per cento della cedolare secca sulla prima casa data in affitto breve (dal 21 al 26 per cento) e quella con la quale si mira ad ostacolare gli atti di rinuncia alla proprietà immobiliare che pochi mesi fa erano stati oggetto di un'importante sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Sul piano propositivo, la Confederazione ha suggerito due interventi che potrebbero essere in grado, con oneri molto limitati, di determinare un incremento del numero di case disponibili a "prezzi" accessibili:

- la prima è 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, quelli che hanno minimi e massimi fissati in sede locale dai rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato;
- la seconda è l'incremento della riduzione Imu prevista per la medesima tipologia di locazioni. Attualmente la percentuale è del 25%: se ne suggerisce

almeno il raddoppio (l'onere per l'Erario sarebbe di circa 70 milioni di euro), ma se si arrivasse all'azzeramento dell'imposta il messaggio giungerebbe in modo inequivocabile e le risposte in termini di maggiore offerta abitativa sarebbero conseguenti.

Infine, la Confedilizia ha espresso l'auspicio che la legge di bilancio sia la sede per avviare - in via sperimentale - il varo di quell'estensione al settore non abitativo della cedolare secca sugli affitti che è prevista dalla legge delega per la riforma fiscale approvata nel 2023.

**Il video integrale dell'audizione
e il testo del documento
depositato in Parlamento
sono reperibili
sul sito www.confedilizia.it**



RINNOVATO IL CCNL PORTIERI: INTERESSATI CIRCA 40.000 LAVORATORI



Il 30 ottobre scorso è stata firmata l'ipotesi di Accordo per il rinnovo – fino al 31.10.2028 – del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato tra la Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs, in rappresentanza dei lavoratori. Contratto che riguarda circa 40.000 lavoratori tra cui i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati.

La parte normativa sarà in vigore dall'1.11.2025 mentre la parte economica a partire dall'1.1.2026.

Dopo lunghe trattative – che hanno tenuto conto della situazione economica generale e dell'esigenza di migliorare il welfare contrattuale – con il rinnovo sono state anche aggiornate le retribuzioni del comparto adeguandole e sterilizzando così l'aumento del costo della vita. Sono previsti aumenti in tre fasi.

Inoltre, a copertura del periodo di ul-

tra vigenza del precedente contratto (2023-2024-2025), si è concordata la corresponsione di un'*una tantum* pari a 1.500 euro per i lavoratori inquadrati nei profili A3/A4 (portieri con pulizie, rispettivamente il primo senza alloggio, il secondo con alloggio) da erogarsi con le seguenti modalità: 500 euro con la retribuzione di novembre 2025; 500 euro con la retribuzione di giugno 2026; 500 euro con la retribuzione di giugno 2027. Per le ulteriori figure professionali disciplinate dal Contratto, l'*una tantum* sarà riproporzionata in percentuale rispetto a quanto sopra indicato.

Fra le altre novità, si segnala: il miglioramento del trattamento di malattia (con maggiorazione delle percentuali dell'indennità di malattia); l'estensione – molto attesa – ai familiari fiscalmente a carico del lavoratore dell'assistenza sanitaria integrativa; la previsione di una nuova specifica indennità per il servizio di ricezione e consegna delle chiavi delle abitazioni locate negli stabili; l'affida-

mento ai portieri della manutenzione ordinaria degli spazi a verde. Inoltre, al fine di agevolare lo svolgimento da parte dei lavoratori della mansione di ricezione dei pacchi, è stato redatto un modello di ordine di servizio che il datore di lavoro può utilizzare per dare precise indicazioni al portiere, per esempio, sull'orario della giornata in cui ritirare e distribuire i pacchi (sempre comunque nell'ambito dell'orario di lavoro), sul tempo di giacenza degli stessi, sulla priorità o meno di tale mansione rispetto allo svolgimento delle altre mansioni a lui affidate ecc.

Con questo rinnovo, al fine di dare concrete risposte alle sollecitazioni riscontrate nell'applicazione pratica del CCNL, vi è stata pure l'istituzione di una Commissione paritetica con il compito, tra l'altro, di effettuare uno studio per adeguare il ruolo dei lavoratori e delle mansioni da essi svolte nell'ambito della proprietà immobiliare, secondo le mutevoli esigenze del comparto.

Coloro che volessero maggiori informazioni in merito, sono invitati a contattare le Associazioni territoriali della Confedilizia i cui recapiti sono reperibili al sito www.confedilizia.it oppure al numero 06.679.34.89.

FOCUS SULLE NOVITÀ DEL CCNL PORTIERI

Il 1° dicembre, durante la prossima puntata di "Parliamo di...", il consueto ciclo di seminari web che si svolgono ogni primo lunedì del mese dalle 17 alle 18, ci sarà un focus sulle novità del CCNL portieri.

Lo tratterà, assieme al **dott. Antonio Nucera**, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, **l'avv. Alessandro Lupi**, componente la Commissione per il rinnovo del CCNL portieri.

Il seminario - nel corso del quale si risponderà anche a quesiti sul tema inviati dagli associati - sarà trasmesso sul sito Internet, sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

Focus sulle novità del CCNL portieri

Con **l'avv. Alessandro Lupi**
componente la Commissione per il rinnovo del CCNL portieri

Lunedì 1° dicembre 2025 dalle 17 alle 18

Diretta web su:   www.confedilizia.it

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



PLUSVALENZE DA SUPERBONUS: DOVUTE IN CASO DI IMMOBILE DONATO

Con la risoluzione n. 62 del 30.10.2025, l'Agenzia delle entrate, in tema di plusvalenze da superbonus, ha chiarito che, in caso di un immobile pervenuto in donazione, sul quale poi sono stati effettuati interventi agevolati da superbonus e non è stato adibito ad abitazione principale dal cedente, ceduto a titolo

oneroso prima che siano trascorsi dieci anni dalla conclusione dei lavori, dovrà essere assoggettata a tassazione la plusvalenza di cui all'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del Tuir, derivante da tale cessione, da calcolare ai sensi del successivo art. 68. E ciò in quanto "la plusvalenza derivante da tale cessione è, in linea di

principio, imponibile tranne nell'ipotesi in cui il cedente abbia acquisito l'immobile «per successione» oppure qualora l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un suo familiare) per il periodo minimo indicato" dal citato art. 67.

Coloro che volessero maggiori informazioni in merito, sono invitati a contattare le Associazioni territoriali della Confedilizia i cui recapiti sono reperibili al sito www.confedilizia.it oppure al numero 06.679.34.89.

LE GRANDI OSCILLAZIONI DEI COSTI DI GESTIONE DI UN'ABITAZIONE

L'inflazione scende. Negli ultimi mesi ha oscillato tra l'1,6% e l'1,7% e oggi è molto inferiore sia a quella europea (2,2%), che a quella americana (2,4%), ma, come si sa, queste cifre rappresentano una media tra gli incrementi dei prezzi di centinaia di beni e servizi differenti. Quanto sono saliti quelli legati alla gestione di un'abitazione e che, per questo motivo, riguardano quasi tutti gli italiani?

Si tratta di voci che hanno evidenziato ampie variazioni: secondo l'Istat, la categoria "abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili" – che comprende i canoni di locazione, le utenze (gas, elettricità, acqua) e le spese per materiali e servizi di manutenzione dell'abitazione – ha registrato, nel mese di settembre, una riduzione complessiva delle relative componenti.

Rispetto allo stesso mese del 2024 è stata dell'1%, la più significativa da ottobre 2024, mentre a marzo e aprile si erano registrati aumenti ben superiori all'inflazione, pari rispettivamente al 6% e al 4,6%.

**Report sul sito
www.confedilizia.it**





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 locatore comunica la disdetta ma il conduttore resta nell'immobile, il contratto si rinnova?

La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1597 cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla mera permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, poiché occorre, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto.

Contratto di locazione nullo per violazione dell'obbligo di registrazione: il proprietario ha comunque diritto alla corresponsione dell'indennità di occupazione?

Alla nullità del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, consegue il diritto del proprietario del bene alla corresponsione dell'indennità di occupazione, la cui quantificazione soggiace alla predeterminazione legale di cui all'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015 nel solo caso in cui, ricorrendone gli altri presupposti, il rapporto sia sorto dopo l'entrata in vigore della norma (in punto cfr. anche Cassazione civile, sez. III, 17.7.2024, n. 19808).

Nella locazione di immobile ad uso commerciale, si può pattuire un canone di locazione in misura differenziata e crescente?

Con riferimento alla locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, la clausola con la quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminino il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto è legittima, salvo il caso in cui in tal modo si vogliano neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria (cfr. anche Cassazione civile, sez. III, 22.2.2023, n. 5554).





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)

Installazione di impianto fotovoltaico su quasi tutto il tetto condominiale: è legittimo?

È illegittima l'installazione da parte di un condomino di un impianto fotovoltaico sul tetto comune qualora occupi pressoché integralmente la superficie utile, escludendo di fatto gli altri condòmini da un analogo utilizzo.

In tali casi, è legittima la condanna alla riduzione dell'impianto in misura compatibile con il principio di pari uso della cosa comune.

Sopraelevazione sull'ultimo piano: va demolita se non rispetta le norme antisismiche?

Il divieto previsto dal secondo comma dell'art. 1127 cod. civ., in base al quale la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentano, va integrato con il rispetto della normativa antisismica vigente (e non solo rispetto a quella esistente al momento della costruzione), in quanto la costruzione non conforme determina una situazione di pericolo permanente per la staticità dell'edificio che va rimossa senza indugio alcuno (in questo senso anche la recente Cassazione civile, sez. II, 30.8.2025, n. 24235).

L'amministratore può richiedere i danni patiti dalle proprietà esclusive?

L'amministratore di condominio ha legittimazione limitata ad agire per danni che coinvolgono le parti comuni dell'edificio, non potendo rappresentare i singoli condòmini per danni relativi ai loro diritti individuali.





IN TUTTA ITALIA

CONFEDILIZIA

È VICINA A TE

Chiama il
numero verde 800.400.762
e trova la sede nella tua città

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.