

Confedilizia NEWSLETTER

PRESENTATO IL VI RAPPORTO DELL'OSSEVATORIO SUL PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO



Spaziani Testa (Confedilizia): dimore storiche motore di sviluppo (anche attraverso gli affitti brevi)

Il 27 novembre è stato presentato a Roma, presso la sala del refettorio della Biblioteca della Camera dei deputati, il VI rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, curato dalla Fondazione Ries in collaborazione con l'Associazione dimore storiche italiane, la Confagricoltura e la Confedilizia. All'incontro hanno portato il loro saluto, fra gli altri, il Vicepresidente della Camera dei Deputati, **Giorgio Mulè**, e il Ministro della Giustizia, **Carlo Nordio**.

Nell'ambito del tavolo tecnico, dopo la relazione del professore Luciano Monti, curatore del Rapporto, vi è stato l'intervento del presidente della Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** che ha dichiarato: "Le dimore storiche private non

sono soltanto un patrimonio culturale prezioso, da tutelare e proteggere, ma anche un formidabile motore di sviluppo economico e sociale dei territori su cui insistono. E il fatto che il 40 per cento di esse sia situato in borghi storici, e il 22 per cento in aree interne, rende perfettamente l'idea di quanto fondamentale sia questa loro potenzialità, non sempre espressa. Recentemente, poi, le dimore storiche stanno rispondendo alla crescente domanda di locazioni brevi, contribuendo a valorizzare luoghi non inclusi nei circuiti turistici tradizionali. Da questo punto di vista, se va accolto positivamente il ripensamento del Governo e della maggioranza sull'aumento della tassazione sulla pri-

ma casa data in locazione breve, desta forti perplessità l'aggravamento della norma – introdotta dal Governo Conte 2 – che impone la forma imprenditoriale, con i conseguenti oneri economici e burocratici, in caso di 'destinazione alla locazione breve' (espressione ambigua e già per questo negativa) di più di quattro appartamenti, portando la soglia in questione a due".



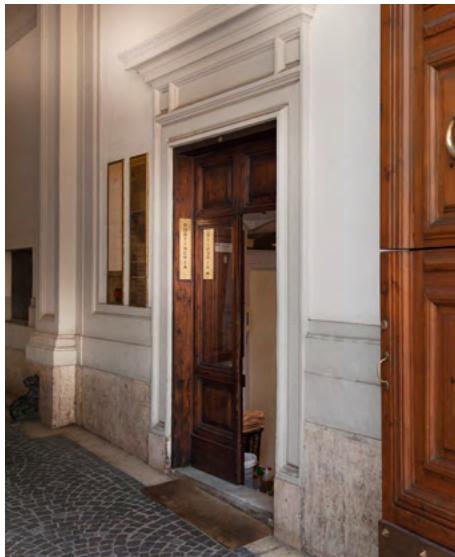
**SCARICA QUI
IL RAPPORTO**



**OSSEVATORIO
PATRIMONIO
CULTURALE
PRIVATO
VI RAPPORTO
2025**



In Italia ci sono oltre 46.000 edifici storici vincolati, più di due per ogni Comune sotto i 5.000 abitanti, di cui il 60% è attivo economicamente. Questi luoghi sono motori di sviluppo per borghi e aree interne, sostengono artigianato e agricoltura di qualità, creano nuova ospitalità e distribuiscono i flussi turistici oltre le Città d'arte.



CCNL PORTIERI IL NUOVO SERVIZIO DI RICEZIONE E CONSEGNA DELLE CHIAVI DELLE ABITAZIONI LOCATE

tiere una nuova mansione: il servizio di ricezione e consegna delle chiavi delle abitazioni locate).

Al proposito è stato chiarito che:

- al portiere potrà essere affidata la mansione del solo ritiro e consegna delle chiavi in caso di appartamenti locati (per esempio, locazioni brevi o ad uso foresteria), con riconoscimento di un'indennità mensile lordo pari a 15 euro per appartamento interessato, da corrispondersi solo da parte di coloro che si avvalgono del servizio;
- non si tratta di un "check in-check out" nel senso che il lavoratore non deve accompagnare l'inquilino nell'appartamento oppure andare a vedere come lo stesso è stato lasciato;
- tale compito verrà svolto dal lavoratore esclusivamente durante l'orario di lavoro compatibilmente con le ulteriori mansioni affidate.

Nei condominii, la volontà di affidare al portiere detta mansione andrà deliberata in assemblea in quanto si tratta di una

nuova mansione da svolgersi compatibilmente con le altre. Trattandosi poi di nuova mansione, il lavoratore già in forze potrà o meno accettare di svolgerla. I condòmini interessati a questo servizio lo comunicheranno all'amministratore assumendosene gli oneri fino a loro revoca. L'amministratore poi fornirà al lavoratore le istruzioni del caso e un registro dove annotare la consegna e il ritiro delle chiavi, indicando anche il luogo idoneo alla custodia del tutto. E ciò in quanto la custodia di chiavi e registro secondo le disposizioni impartite manleva il lavoratore da ogni responsabilità. Nell'ambito dell'intervista si è pure fatto cenno all'importante lavoro che dovrà svolgere un'apposita Commissione paritetica per adeguare il ruolo dei lavoratori e delle mansioni svolte ("Come Confedilizia riteniamo importante traghettare il portiere e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati nella modernità in quanto gli stessi rappresentano un valore aggiunto per gli stabili in cui prestano servizio anche in termini di sicurezza degli stessi").



**Clicca qui per scaricare le tabelle dell'*una tantum* e delle retribuzioni aggiornate.
Il nuovo testo contrattuale è disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.**

FOCUS SUL WEB

Nell'ambito del consueto ciclo di seminari web della Confedilizia il che si svolgono ogni primo lunedì del mese dalle 17 alle 18 ("Parliamo di..."), il 1° dicembre è stato af-

frontato il tema delle novità del Ccnl portieri e altri dipendenti della proprietà quali, per esempio, lavascale, manutentori, bagnini ecc. Lo ha trattato, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, l'avv. **Alessandro Lupi**, componente la commissione per il rinnovo del Ccnl portieri.

La registrazione del seminario – nel corso del quale si è risposto anche a molteplici quesiti sul tema inviati dagli associati – è presente, assieme a tutti gli altri, sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it), raggiungibile inquadrando il QR code.



SPECIALE IMU 2025



DICEMBRE, TEMPO DI PATRIMONIALE

DI GIORGIO
SPAZIANI TESTA

**Attenti all'Imu
Prima o poi
i soldi finiscono**

Dicembre, tempo di patrimoniale. Eh sì, perché in Italia la patrimoniale c'è già, nonostante ciclicamente venga da alcuni evocata e da altri respinta. Si chiama Imu, vale più di 22 miliardi di euro ogni anno e colpisce decine di milioni di immobili, abitativi e no. Non tutti, certamente, essendo escluse la gran parte delle "prime case" (tranne le abitazioni che il catasto considera - fondatamente o meno - "signorili", oltre che ville e castelli) ed essendo previste alcune esenzioni particolari (come quella che riguarda gli immobili destinati all'esercizio del culto).



Non tutti, ma sicuramente molti, troppi. L'Imu, infatti, come tutte le patrimoniali, è progressivamente espropriativa del bene colpito. Vale a dire: il valore dell'immobile viene eroso ogni anno da un'imposta che è dovuta per il solo fatto di possederlo. Concetto non condivisibile in via di principio, che diventa addirittura inaccettabile nei sempre più numerosi casi di immobili non utilizzati e privi di qualsiasi appetibilità sia sul mercato della compravendita che in quello della locazione. Beni, dunque, senza alcun valore, sui quali la mano pubblica si accanisce pretendendo ogni anno il pagamento di una gabella, dovuta in molti casi da persone che si arrabbianno con redditi e pensioni di minima entità, quando non addirittura prive di qualsiasi entità. A chi dobbiamo tutto ciò? Certamente al Governo Monti, che - nel passaggio dall'Ici all'Imu - triplicò da un giorno all'altro il carico di imposizione sui proprietari. Ma

senz'altro anche agli Esecutivi che dal 2011 a oggi si sono succeduti, i quali non hanno mai agito per una seria riduzione di questa patrimoniale sul risparmio degli italiani, eccezion fatta per l'intervento sulle abitazioni principali e per alcuni piccoli ritocchi. In questo quadro, assume i contorni della provocazione il consiglio non richiesto che periodicamente rivolgono all'Italia la Commissione europea, il Fondo monetario internazionale e l'Ocse (quest'ultimo, di nuovo due giorni fa), mirato all'ulteriore aumento della tassazione patrimoniale sugli immobili e motivato quasi sempre dalla necessità di ridurre le imposte sul lavoro (come se le tasse fossero da sposare, anziché da ridurre) e con l'assunto, non dimostrato e anzi smentito, della minore dannosità per la crescita dei tributi sul mattone rispetto ad altri.

Occorre fare esattamente il contrario. L'Imu va ridotta, altro che incrementata. Lo si faccia anche gradualmente, ma lo si faccia. Si può partire dagli immobili locati, da quelli senza mercato (e quindi a valore zero), da quelli commerciali sempre più in difficoltà. Le priorità possono essere discusse, ma anzitutto occorre decidere di farlo. Anche perché, parafrasando Margaret Thatcher, "prima o poi i soldi degli altri finiscono".

**Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia
(Il Tempo, 5 dicembre 2025)**

IL SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE

Entro il prossimo 16 dicembre va effettuato il saldo dell'Imu per l'anno 2025 (si veda la scheda pubblicata).

L'Imu va corrisposta dai proprietari e da altri soggetti (quali per esempio i titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile) per tutti i fabbricati, esclusa l'abitazione principale e relative pertinenze (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze), per le aree fabbricabili e per i terreni agricoli (con specifiche esenzioni).

La prima rata – da pagarsi entro il 16 giugno scorso – era pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando le aliquote e le detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. E non c'erano particolari novità.

Per il versamento del saldo, invece, va fatta attenzione in quanto il calcolo della rata – con conguaglio di quanto versato come acconto – va eseguito sulla base delle aliquote che da quest'anno i

Comuni dovranno individuare solo tra le fattispecie tipizzate dal d.m. 7.7.2023, come successivamente modificato e integrato. Infatti la novità è che a partire da quest'anno i Comuni non possono più diversificare liberamente le aliquote dell'Imu, ma possono solo fissarle approvando il prospetto delle aliquote Imu redatto tramite l'apposita applicazione informatica disponibile sul portale del federalismo fiscale. Il prospetto (e non più la delibera come avveniva negli anni passati) viene poi pubblicato, nel rispetto dei termini di legge, sul portale del Dipartimento politiche fiscali del Mef.

Il prospetto (pubblicato nelle pagine seguenti) va letto con attenzione in quanto le esenzioni, le riduzioni e le agevolazioni già previste dalla legge – quali, per esempio, la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 oppure la riduzione dell'imposta al 75% per gli immobili locati con contratto a canone concordato – non sono inserite nello stesso, ma sono solo

richiamate nella sezione "precisazioni" poiché vanno applicate senza che il Comune possa esercitare alcun margine di discrezionalità in merito.

Inoltre, nel caso in cui il Comune non abbia provveduto a deliberare le aliquote per l'anno 2025 tramite il prospetto, oppure lo abbia fatto in modo inefficiente (per esempio la delibera è stata approvata oltre i termini previsti dalla legge che, per il 2025, sono stati prorogati al 15 settembre 2025), in fase di calcolo del saldo Imu si dovrà procedere alla determinazione dell'imposta dovuta applicando non più le aliquote valide per l'anno scorso, ma le aliquote di base stabilite dalla legge, che continueranno a valere sino a quando il Comune non avrà approvato una prima delibera secondo le nuove modalità.



Clicca qui per andare al sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze dove effettuare la ricerca delle aliquote.



Per maggiori informazioni e per ogni assistenza, gli interessati possono rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia (info su www.confedilizia.it).

IMU, ISTRUZIONI PER L'USO ANNO 2025

fonte CONFEDILIZIA

Immobili sottoposti a tassazione	<ul style="list-style-type: none"> Fabbricati, esclusa l'abitazione principale e relative pertinenze (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze) Aree fabbricabili Terreni agricoli (salve specifiche esenzioni)
Soggetti passivi	<ul style="list-style-type: none"> Proprietario dell'immobile Titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice Concessionario nel caso di concessione di aree demaniali Locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% in alcuni casi, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inhabitabili e di fatto non utilizzati • unità immobiliari concesse in comodato a parenti di 1° grado (ricorrendo determinati requisiti)
Aliquote	<p>Aliquota di base dell'8,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 10,6 per mille • diminuire sino all'azzeramento <p>Abitazione principale (categorie A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze</p> <p>Aliquota di base del 5 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 6 per mille • diminuire fino all'azzeramento <p>Detrazione di 200 euro, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p> <p>Immobili locati</p> <p>Riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; b) contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; c) contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

CONTINUA

Quando si paga	Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. Fanno eccezione gli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g, l. n. 160/2019 che effettuano il versamento in tre rate.
	La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul sito delle Finanze (www.finanze.gov.it) entro il 28 ottobre*.
Come si paga	Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.
Maggiorazione nuova IMU	Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello 0,8 per mille (arrivando così all' 11,4 per mille) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

*Dal 2025, primo anno di applicazione del prospetto di cui ai commi 756 e 757 dell'art. 1, l. n. 160/2019, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 di cui alla tabella sottostante:

FATTISPECIE	ALIQUOTA DI BASE	PARTICOLARITÀ
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	5 per mille	Si applica una detrazione di 200 euro
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1 per mille	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	1 per mille Esenti dal 2022	
Terreni agricoli	7,6 per mille	Se non esenti ex art. 1, comma 758, l. n. 160/2019
Immobili ad uso produttivo del gruppo catastale D	8,6 per mille	Il 7,6 per mille è riservato allo Stato
Altri immobili diversi da quelli di cui alle righe precedenti	8,6 per mille	

N.B: In sostituzione dell'IMU, si applica (seguendo le regole proprie di ciascuna imposta):

- nei Comuni della provincia autonoma di Trento, l'Imposta immobiliare semplice (IMIS);
- nei Comuni della provincia autonoma di Bolzano, l'impresa municipale immobiliare (IMI);
- nei Comuni della Regione Friuli – Venezia Giulia, l'impresa locale immobiliare autonoma (ILIA).

L'Imu non è dovuta qualora la casa – di categoria catastale diversa dall'A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici) – sia l'abitazione principale del possessore, intendendosi per tale quella in cui lo stesso (e non più anche gli altri membri della famiglia, cfr. sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022) ha la residenza e la dimora. Sono esentate dal pagamento dell'Imu anche le pertinenze dell'abitazione principale (al massimo tre e di diversa categoria catastale) di categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito come cantine e solai), C6 (stalle e scuderie, garage) e C7 (tettoie chiuse o aperte).

PROSPETTO ALIQUOTE IMU - COMUNE DI ROMA

ID Prospetto 384 riferito all'anno 2025

Approvato con delibera n° 182 del 19/12/2024 emanata da: Consiglio comunale

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,6%	
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019	SI	
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0,1%	
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,06%	
Terreni agricoli	1,06%	
Aree fabbricabili	1,14%	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,14%	
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	<p>Categoria catastale: - D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)</p>	0,86%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	<p>- Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Requisiti soggettivi del soggetto passivo utilizzatore: ONLUS o altri enti del terzo settore</p>	0,86%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	<p>Categoria catastale: - D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Requisiti soggettivi del soggetto passivo utilizzatore: Utilizzatore diretto dell'immobile (tutti) - Destinazione d'uso: Immobili non produttivi di reddito fondiario (art. 43 T.U.I.R.) - Codice ATECO: 52.21.50 - Gestione di parcheggi e autorimesse</p>	0,86%
Terreni agricoli	- Di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore	0,86%
Aree Fabbricabili	- Di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore	0,86%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Immobili di categoria A10, B, C - Requisiti del soggetto passivo: Di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Requisiti soggettivi del soggetto passivo utilizzatore: ONLUS o altri enti del terzo settore</p>	0,86%

PROSPETTO ALIQUOTE IMU - COMUNE DI ROMA

ID Prospetto 384 riferito all'anno 2025

Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria C Categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe - C/3 Laboratori per arti e mestieri - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Destinazione d'uso: Immobili non produttivi di reddito fondiario (art. 43 T.U.I.R.) - Limitatamente ad un solo immobile.	0,86%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria C Categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili locati o concessi in comodato o utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Destinazione d'uso: Utilizzato per attivita' produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni - Codice ATECO: 47.62.10 - Commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici	0,86%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria C Categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe - C/3 Laboratori per arti e mestieri - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili locati o concessi in comodato o utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Destinazione d'uso: Bottega storica o artigiana	0,86%

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

- immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019: al comune o ad altro ente territoriale esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali.

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilità.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.



3 CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'**avv. Flavio Saltarelli**

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

Locazione commerciale transitoria, il contratto deve proprio specificare l'esigenza?

Qualora sia stipulata per durata inferiore a quella legale una locazione d'immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 l. n. 392/1978, il contratto sarà conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria", e quindi sottratto alla sanzione della nullità, a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica e sempreché risulti che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario, e cioè siano ragioni oggettive che escludano esigenze di stabilità.

Immissioni intollerabili provenienti dall'immobile locato ad uso ristorante, ne risponde anche il locatore?

In materia d'immissioni intollerabili, allorchè le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 c.c., per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso. Tale concorso può però anche consistere nel fatto di locare ben sapendo che il conduttore produrrà immissioni assai rilevanti.

Spese condominiali a carico del conduttore, si possono chiedere direttamente al proprietario?

Il rapporto di locazione, essendo un rapporto obbligatorio, vincola solo le parti e non i terzi come l'amministratore, che rimane del tutto estraneo ai rapporti tra locatore e conduttore. Ciò significa che egli ha l'obbligo di richiedere ai conduttori il pagamento delle spese anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione. Stricto iure non spetta, infatti, all'amministratore provvedere a ripartire le spese tra condomini ed inquilino, salvo che simile incarico gli sia stato espressamente affidato dal proprietario del bene (cfr., in punto, Tribunale Bologna, sez. III, 8.1.2018).





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)

Supercondominio: il voto favorevole del rappresentante in assemblea preclude al singolo di impugnare la delibera?

La decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii di un supercondominio, ai sensi dei commi secondo e quarto dell'art. 67 disp. att. c.c., può essere impugnata da ogni condomino soltanto qualora il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto, comportando tali norme l'obbligo della nomina del rappresentante per l'esercizio dei diritti amministrativi in materia di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, mediante manifestazione di voto della volontà unitaria formatasi nel rispettivo condominio, e non anche per l'esercizio della tutela processuale; se, invece, il rappresentante di condominio abbia contribuito, con il suo voto favorevole, all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condòmini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato (cfr., in punto, la recente Cass. civ., sez. II, 28.3.2025, n. 8254).

Che fare per stabilire se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato è attribuito a uno o più condòmini?

Al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condòmini, è irrilevante la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente da un condomino, occorrendo a tal fine un titolo di fonte negoziale (che può anche ravisarsi nel regolamento condominiale cosiddetto contrattuale), posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, siccome legittimato all'instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli art. 817, secondo comma, e 818 del codice civile, idoneo a conferire al bene natura pertinenziale e la cui interpretazione presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito.

Manutenzione del cancello elettrico nel cortile: paga anche chi non ha i box?

Solamente se il cancello elettrico è posto ad esclusivo servizio delle autorimesse di alcuni condòmini, coloro che non hanno il box e non utilizzano comunque il cortile non sono tenuti a correre alle spese di manutenzione, ai sensi del terzo comma dell'art. 1123 del Codice civile.



Massimiliano FUKSAS
È stato un caso

Presentazione del libro
17.12.2025
ore 18.00

Palazzo Bernini al Corso
Via Borgognona 47, Roma
Confedilizia, Sala Einaudi

Dialogano con l'autore
Roberto Gualtieri
Sindaco di Roma
Giorgio Spaziani Testa
Presidente della Confedilizia
Modera
Umberto Berlenghini
autore e saggista

Ingresso libero
Gradita la prenotazione
06.679.34.89
eventi@confedilizia.it

FUKSAS
CONFEDILIZIA

MASSIMILIANO FUKSAS A COLLOQUIO CON IL SINDACO GUALTIERI E IL PRESIDENTE SPAZIANI TESTA

Mercoledì 17 dicembre - alle ore 18 - nella Sala Einaudi della sede della Confedilizia a Roma, si terrà la presentazione del libro "È stato un caso", di Massimiliano Fuksas, edito da Mondadori.

Ne parleranno con l'autore Roberto Gualtieri, Sindaco di Roma, e Giorgio Spaziani Testa, Presidente della Confedilizia. Modererà Umberto Berlenghini, autore e saggista. "Massimiliano Fuksas ha sempre vissuto l'architettura come un atto di esplorazione. Un modo di attraversare il mondo senza barriere, portando con sé idee, incontri e visioni. Cresciuto tra Roma e l'Austria, in una famiglia di origini lituane ed ebraiche, ha imparato presto il valore del movimento, del cambiamento, il superamento dei confini. A Roma, il destino lo mette sulla strada di Giorgio Caproni, maestro e poeta, con cui instaura un legame profondo. Da ragazzo, il suo percorso sembra portarlo verso la pittura. Nella bottega di Giorgio De Chirico osserva, sperimenta. Inizia a vendere i propri quadri per mantenersi. Ma a decidere del suo futuro è un'imposizione materna: deve andare all'università. Impulsivamente, per puro caso, sceglie Architettura. Londra è il primo punto di svolta. Nel laboratorio visionario di Archigram scopre un'idea di architettura che non ha nulla di accademico o convenzionale. Intanto il Sessantotto esplode e lui è in prima linea. Partecipa agli scontri di Valle Giulia, si unisce ai pastori

di Pratobello nella loro lotta contro l'esproprio. Da Londra a Copenaghen, dove lavora con Jørn Utzon, fino a Parigi, dove apre il proprio studio e insegna all'École Spéciale d'Architecture con un approccio radicale: «per insegnare architettura bisogna insegnare se stessi». La sua carriera prende il volo, ma il nomadismo resta la sua cifra esistenziale. Perché solo chi non si ancora a un luogo può davvero comprendere il mondo. Autore di opere emblematiche come la Nuvola all'EUR e il Peres Center for Peace di Giaffa, Fuksas ha fatto dell'incontro con l'altro la sua filosofia di vita. L'architettura, per lui, non può essere solo forma. È spazio vissuto, gesto politico, relazione umana. Ma soprattutto, è un atto di generosità" (tratto dal sito www.mondadori.it).

Ingresso libero. Gradita la prenotazione: tel. 06.679.34.89 - mail eventi@confedilizia.it

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 Confedilizia, 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 con-

venienza 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.

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