

Confedilizia NEWSLETTER

IL TEMA CASA HA BISOGNO DI UNA RISPOSTA ARTICOLATA È IL MOMENTO DI FORNIRLA

Il *Sole 24 Ore* del 12 febbraio scorso ha ospitato un articolo del presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa in cui si evidenzia come il tema "casa" abbia bisogno di una risposta articolata.

Infatti, come osserva il presidente nel suo articolo, "è molto alta, da qualche tempo, l'attenzione al tema della casa, sia da parte dei media che da parte della politica. Recentissima è una 'comunicazione' della Commissione europea riguardante un 'Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili'. Atto che segue il varo, in sede di Parlamento Ue, e per la prima volta, di una 'Commissione speciale sulla crisi abitativa nell'Unione europea'. In precedenza, in ambito nazionale, si era registrata la previsione, all'interno della penultima legge di bilancio, di un 'Piano Casa Italia', ora integrato con la manovra approvata a fine 2025".

Che il tema dell'accesso all'abitazione meriti di essere messo fra le priorità - ma stabilmente, non in via emergenziale - è certo ed è forse quasi unanimemente condiviso. Ciò sui cui invece ci si può confrontare è la scelta dei modi con i quali affrontare la questione.

Giorgio Spaziani Testa prosegue ricordando che nel corso della conferenza stampa del 9 gennaio scorso, la Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, nel confermare

gli intendimenti del Governo in materia, ha detto che l'obiettivo è dare vita a "un progetto che possa arrivare a mettere a disposizione centomila nuovi appartamenti a prezzi calmierati ragionevolmente nei prossimi dieci anni, al netto delle case popolari, altro tema del quale il Piano Casa intende occuparsi". Un percorso su due binari, dunque, come risulta confermato: da un lato, la raccolta di capitali privati per la realizzazione, in alcune delle maggiori città, di alloggi "accessibili" a individui e famiglie che si collocano in fasce di reddito intermedie; dall'altro, il rilancio dell'edilizia economica e popolare, tradizionalmente riservata a chi invece si trova in condizioni economiche più disagiate.

Si tratta per Confedilizia di un approccio convincente, a fianco del quale si potrebbe sviluppare un'ulteriore linea di intervento - complementare rispetto a quelle in preparazione - che miri a mettere a frutto una peculiarità dell'Italia: quella di essere un Paese dalla proprietà immobiliare diffusa, composta di milioni di risparmiatori che da sempre assicurano la risposta di gran lunga più estesa e più capillare alla domanda di casa e alle esigenze abitative di famiglie, studenti e lavoratori.

Da questo punto di vista, sono due le azioni suggerite dalla Confederazione della proprietà immobiliare:

- varo di una normativa tesa a rendere certi e celeri i tempi di esecuzione degli sfratti, per dare fiducia ai proprietari e spingerli a destinare un maggior numero di appartamenti agli affitti di lunga durata (sul tavolo del Governo c'è una proposta di Confedilizia al riguardo);
- introdurre incentivi fiscali mirati (cedolare secca al 10% per i contratti a canone concordato in tutta Italia ora limitata a una parte dei Comuni; abbattimento dell'IImu in caso di utilizzo di questi contratti "calmierati", ora ridotta al 75%).



**L'articolo integrale
è sul sito
www.confedilizia.it**

PREMIATO IL SEGRETARIO GENERALE DELLA CONFEDILIZIA DI NAPOLI



geom. Francesco Iollo, segretario generale della Confedilizia di Napoli

Durante la Conferenza organizzativa di Napoli è stato premiato con una targa il geometra Francesco Iollo, segretario generale della locale Confedilizia, che da oltre 50 anni dedica le sue energie e le sue competenze a servizio dell'Associazione, lavorando con passione e dedizione sui temi della casa.

La targa, per celebrare il suo esemplare impegno, gli è stata consegnata da Tommaso Maglione, presidente della Confedilizia partenopea, da Giorgio Spaziani Testa e da Alessandra Egidi, rispettivamente presidente e segretario generale della Confedilizia.



geom. Francesco Iollo e membri della Confedilizia di Napoli



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO: COMUNICAZIONE DEL 16 MARZO SULLE SPESE INTERVENTI IN EDILIZIA

Il dato dell'abitazione principale è facoltativo

A partire da quest'anno gli amministratori di condominio, nell'ambito della comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate (ai fini della dichiarazione pre-compilata) da effettuare entro il prossimo 16 marzo, tra le varie novità, avranno anche un campo in più da compilare:

quello relativo all'abitazione principale del soggetto a cui è attribuita la spesa (cfr. provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 10.2.2026 relativo all'aggiornamento delle specifiche tecniche della comunicazione dei dati riguardanti le spese di ristrutturazione

edilizia e riqualificazione energetica su parti comuni). E ciò in quanto la comunicazione è stata aggiornata con le varie novità arrecate dalla legge di bilancio per il 2025.

Nell'occasione l'Agenzia ha pubblicato sul proprio sito la seguente FAQ:

Domanda

Nella comunicazione delle spese per interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio è stato inserito uno specifico campo in cui indicare se l'unità immobiliare sia stata o meno adibita ad abitazione principale da parte del soggetto a cui è attribuita la spesa. **Tale dato deve essere fornito obbligatoriamente dall'amministratore di condominio?**

Risposta

La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica è elevata al 50 per cento delle spese per gli anni 2025 e 2026 e al 36 per cento delle spese per l'anno 2027, nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, ai sensi degli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. Per poter attribuire la detrazione più agevole al condòmino, è stato previsto uno specifico campo nel tracciato, in cui l'amministratore di condominio può indicare, in via sperimentale e facoltativa, se l'unità immobiliare sia stata adibita o meno ad abitazione principale da parte del condòmino, qualora lo stesso condòmino glielo abbia comunicato entro il 31 dicembre dell'anno di sostenimento della spesa. Altrimenti specifica di non disporre di tale dato.

Per il primo anno, ossia per l'anno d'imposta 2025, la comunicazione di tale dato è comunque facoltativa.

Resta fermo che l'effettiva sussistenza del requisito dell'abitazione principale, trattandosi di una condizione soggettiva, sarà verificata in capo al condòmino e non nei confronti dell'amministratore di condominio.



**Inquadra il QR code
per leggere
il provvedimento,
le specifiche tecniche
e altro utile materiale**



**Gli amministratori iscritti
al CORAM hanno avuto
per mail tutte
le informazioni in anteprima.**

LOCAZIONI COMMERCIALI E CEDOLARE SECCA: RISPOSTA NON CONDIVISIBILE DELLE ENTRATE

Destano perplessità le conclusioni a cui è pervenuta l'Agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n. 34 dell'11.2.2026 che, con riferimento ai contratti di locazione commerciale, li ammette al regime della cedolare secca in occasione della prima proroga (avvenuta nel 2019) ma non in occasione delle proroghe successive.

La norma originaria (art. 1, comma 59, l. n. 145/2018) prevede che si possa optare per la cedolare secca, in presenza di specifici requisiti, solo per i contratti "stipulati" nel 2019; per essi (come poi chiarito con la circolare n. 8/E/2019 e pure ribadito con la risposta in commento) l'opzione produce i suoi effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca. Precisa però la risposta che (solo) per i contratti stipulati *ex novo* nell'anno 2019 si possa esercitare nell'anno 2025 l'opzione per il regime facoltativo in occasione della prima proroga del contratto nel caso di durata della locazione di 6 anni (non viene precisato se l'opzione sia esercitabile anche in occasione delle successive proroghe, per esempio in quella del 2031).

La questione nasce dal fatto che, con finalità antielusiva, la legge aveva tra le altre condizioni, disposto che tale regime non fosse applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15.10.2018 risultasse in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Con la risposta n. 184 del 2020 (relativa ad un contratto stipulato nel 2019) l'Agenzia aveva ritenuto che il regime della cedolare secca potesse trovare applicazione anche in sede di proroga del contratto di locazione, senza fare alcuna distinzione tra prima proroga e

una proroga successiva (in termini analoghi, cfr. risposta ad interpello n. 190 del 2020).

Poiché la normativa si riferisce a contratti stipulati nel 2019 (esclusi quelli indicati nella norma antielusiva), si è posto il problema se i contratti stipulati anteriormente (per esempio nel 2013) e rinnovati nel 2019 potessero beneficiare, in occasione della proroga intervenuta nel 2019, della cedolare secca. Con la risposta n. 297 del 2019 (relativa ad un caso di subentro degli eredi in un contratto stipulato dal *de cuius*), le Entrate avevano risposto positivamente, precisando che se il contratto fosse scaduto nel corso del 2019, vale a dire se si fosse in presenza della scadenza naturale prevista nel contratto, l'erede avrebbe potuto optare per la cedolare in sede di eventuale proroga del medesimo contratto. Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, veniva considerata come se si fosse in presenza di un nuovo contratto di locazione stipulato nel corso del 2019 (in estrema sintesi: il contratto prorogato nel 2019 veniva equiparato a uno stipulato nel 2019). In quella sede non si faceva cenno alle

successive proroghe. Con la risposta n. 388 del 2020, le Entrate – per un contratto stipulato nel 2013 e "rinnovato" nel 2019 – giungevano alla medesima conclusione di ammissibilità.

Nessuno dei documenti di prassi citati aveva posto un problema di "prima" proroga per poter accedere alla cedolare secca. Ora invece l'Agenzia afferma che l'assimilazione tra i contratti stipulati nel 2019 e quelli prorogati nel 2019, prevista per non creare disparità di trattamento, avrebbe esaurito i suoi effetti, non essendo più vigente la norma in esame. Ma se si afferma l'equivalenza tra i contratti stipulati nel 2019 e i contratti prorogati nel 2019 e, al contempo, si afferma che il regime della cedolare secca esplica i suoi effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca, allora non si comprende il ragionamento logico in base al quale la norma avrebbe esaurito la sua efficacia con il primo rinnovo (nel 2019). L'unica "logica" che si intravede è un ritorno alla stretta formulazione di legge ("contratti stipulati nel 2019") e a un conseguente ripensamento dell'Agenzia rispetto alle aperture fatte in precedenza per i contratti "prorogati" nel 2019.





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)

Nel contratto di locazione ad uso transitorio è obbligatorio esplicitare le ragioni che giustificano la durata del contratto?

Come abbiamo più volte riferito su questo notiziario, affinché un contratto di locazione ad uso transitorio possa essere considerato valido, è necessario che le motivazioni che giustificano la scelta di una durata inferiore rispetto a quella ordinaria siano esplicitate in modo estremamente chiaro e preciso all'interno del contratto stesso.

Infatti, qualora si ometta di precisare e/o documentare tali ragioni specifiche il contratto viene automaticamente ricondotto alla disciplina ordinaria prevista per le locazioni abitative con la necessaria conseguenza che il rapporto locativo sarà regolato secondo la durata standard prevista dalla legge con rinnovo automatico.

Ritardo nella restituzione dell'immobile locato, il danno deve includere l'aggiornamento Istat?

In tema di tardiva restituzione della cosa locata il danno non può che essere comprensivo dell'aggiornamento secondo indici Istat, posto che esso è parametrato al canone dovuto (relativamente ai criteri di liquidazione del danno).

Pertanto, se a contratto in corso sono dovuti gli aggiornamenti Istat, essi non possono che essere dovuti anche a contratto scaduto e fino al rilascio dell'immobile, anche se il locatore non ne abbia fatto espressa richiesta, con relativo calcolo sulle somme dovute a titolo risarcitorio, e senza necessità di costituzione in mora.

Su dette somme sono anche dovuti gli interessi, a far data dalle singole scadenze mensili di occupazione.





CASI DI CONDOMINIO

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

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

Il consiglio di condominio può sostituire l'assemblea?

Il consiglio di condominio è un mero organo ausiliario, che non può assumere decisioni al posto dell'assemblea condominiale, che rimane l'unico organo deputato a decidere ogni cosa in seno al condominio.

L'art. 1130-bis cod. civ. non esclude in alcun modo la facoltà per i condominii con meno di 12 unità immobiliari di nominare un consiglio di condominio, atteso che la *ratio* della suddetta norma è quella di indicare un numero minimo di consiglieri (3) nei casi di stabili con più di 12 condòmini, onde rendere il suddetto organo maggiormente rappresentativo della compagine condominiale (cfr., in punto, Tribunale Genova, sez. III, 12.2.2025, n. 389).

Anche i proprietari di locali con accesso diretto dalla strada contribuiscono alle spese per le scale e l'androne?

Le scale e l'androne, in assenza di un titolo specificatamente contrario, mantengono la qualità di parti comuni a cui obbligatoriamente contribuiscono anche i proprietari di negozi o locali terranei che hanno accesso direttamente dalla strada, in quanto ne fruiscono quantomeno per la conservazione della copertura dell'edificio (cfr., in merito, anche Cassazione civile, sez. II, 30.7.2024, n. 21238).





Liberi di scegliere

X edizione
FESTIVAL
della **CULTURA**
della **LIBERTÀ**
"Corrado Sforza Fogliani"

Piacenza
13/14/15 marzo 2026

PalabancaEventi (già Palazzo Galli)
via Mazzini, 14

EUROPA E AMERICA

*I due volti della crisi
occidentale*



STUDENTS FOR LIBERTY
A FREER FUTURE

LE RAGIONI DEL SÌ

Gian Domenico Caiazza
Comitato
"Sì Separa"

LE RAGIONI DEL NO

Giuseppe Santalucia
Comitato
"Giusto Dire No"

MERCOLEDÌ 4 MARZO 2026, ORE 18

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

REFERENDUM GIUSTIZIA

Introduce
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Moderà
Lorenzo Attianese
giornalista Ansa

Ingresso libero

Gradita la prenotazione:
06.679.34.89 - 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 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.

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