

Confedilizia NEWSLETTER

Cedolare secca, la ricetta di Confedilizia: semplificazione e potenziamento

In un articolo dedicato alla cedolare secca sugli affitti, *Il Sole 24 Ore* del 30 marzo scorso ha dato conto delle proposte della Confedilizia, sia in materia di semplificazione, sia per l'estensione a tutti i Comuni italiani dell'aliquota del 10% sui contratti a canone concordato. Nell'articolo i giornalisti, Cristiano dell'Oste e Dario Aquaro, partendo dal gettito annuale della tassa piatta, hanno fatto il quadro della situazione relativa a tale regime fiscale alternativo all'Irpef che possono scegliere i locato-

ri in caso di locazione abitativa. Tra le questioni affrontate hanno evidenziato che un punto "incerto riguarda i Comuni colpiti da calamità in cui si possono stipulare contratti a canone concordato sottoposti all'imposta flat del 10%. Il decreto casa richiede la dichiarazione dello stato d'emergenza nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014; le Entrate, invece, nel caso il provvedimento normativo faccia riferimento solo a province o a regioni colpite da calamità, guardano ai Comuni espressamente

elencati nei provvedimenti dei commissari incaricati di gestire le diverse emergenze. Confedilizia - che sottolinea questa incoerenza - chiede peraltro da tempo di estendere la cedolare al 10% ai contratti concordati siglati su tutto il territorio nazionale, in un'ottica di semplificazione e per aumentare l'offerta abitativa, sulla falsariga di quanto accade già con l'Imu ridotta del 25 per cento. Comunque, anche quando l'individuazione del Comune è 'certa', non è sempre facile stipulare un contratto "3+2": occorre individuare l'intesa territoriale a cui fare riferimento e ottenere l'attestazione (...).

"Dubbi a parte - continuano gli autori - ci sono anche diverse complicazioni o limitazioni.

La legge dice che la raccomandata all'inquilino prima dell'opzione è inderogabile. E in effetti non è ammessa remissione *in bonis* contro un'eventuale svista. Le Entrate, però, da un lato affermano che la raccomandata a mano non basta (serve la ricevuta di ritorno), dall'altro consentono al locatore di evitare del tutto l'invio se inserisce la rinuncia agli aggiornamenti del canone nel contratto. Confedilizia ha chiesto, in vista della legge annuale di semplificazione, di rendere le dimenticanze rimediabili e di ammettere comunicazioni 'semplici' all'inquilino".

Cedolare, gettito -2,2% nel 2025: i nodi irrisolti della tassa piatta

Locazioni. Primo calo dal 2011 dell'imposta raccolta dall'Erario. Il 7 luglio le Sezioni Unite affrontano il caso dell'inquilino imprenditore

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore) • imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Quali sono le aliquote	<ul style="list-style-type: none"> • 10% per i contratti "a canone concordato" (c.d. 3 + 2), per i contratti per studenti universitari* e per i contratti transitori* stipulati: <ul style="list-style-type: none"> - nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi - negli altri Comuni capoluogo di provincia - nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe - nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d. l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa" - nei Comuni in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992 • 21% per i contratti "liberi" e per gli altri contratti non ad aliquota 10% • 21% - 26% per gli immobili locati con contratti brevi ex art. 4, d. l. n. 50/2017
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> • La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/1978 (conv. dalla l. n. 191/1978). • "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

* Per contratti per studenti universitari – come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare n. 26/E dell'1.6.2011 – si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/1998), ma non i contratti stipulati, sempre per gli studenti universitari, nella forma dei contratti "liberi". Ad avviso dell'Ufficio legale di Confedilizia, l'aliquota del 10% si applica poi anche ai contratti transitori, di durata superiore a 30 giorni, stipulati ex art. 5 precitato nei soli Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (interpretazione confermata dall'Agenzia delle entrate).

Per assistenza e consulenza, contatta l'Associazione territoriale di Confedilizia della Tua città (info e riferimenti su www.confedilizia.it)

Agenzia delle entrate: aumenti contrattuali detassati al 5% anche nel lavoro domestico e per i portieri

Gli aumenti retributivi previsti dai rinnovi dei Ccnl corrisposti nell'anno 2026, in attuazione dei contratti collettivi sottoscritti negli anni 2024, 2025 e 2026, potranno beneficiare dell'imposta sostitutiva al 5% anche nel caso di colf, badanti e baby sitter. Lo precisa la circolare n. 2/E del 2026 dell'Agenzia delle entrate, che chiarisce che la norma si applica anche - ha sottolineato Assindatcolf (maggiori informazioni al sito www.assindatcolf.it - quando il datore di lavoro non riveste il ruolo di sostituto d'imposta, come nel caso del comparto domestico.

La novità - che è valida anche per il Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati rinnovato nel 2025 e che quindi riguarda anche i portieri, i pulitori ecc.

- è stata introdotta dall'ultima legge di bilancio, nella quale, per favorire l'adeguamento salariale al costo della vita e rafforzare il legame tra produttività e retribuzione, viene prevista un'imposta sostitutiva dell'Irpef - con aliquota ridotta al 5% - su somme corrisposte al dipendente privato come retribuzione diretta, includendo aumenti contrattuali e bonus legati alla prestazione, ma escludendo indennità, rimborsi spese o benefit non monetari.

L'agevolazione si applica solo se il lavoratore ha percepito, nell'anno precedente, un reddito da lavoro dipendente non superiore a 35.000 euro e l'importo agevolabile non supera 3.000 euro lordi annui. Nel lavoro domestico, dove il datore non agisce come sostituto d'imposta, il

beneficio spetta direttamente al lavoratore, che dovrà verificare i requisiti, identificare le somme agevolabili e applicare l'imposta sostitutiva nella propria dichiarazione dei redditi.

La circolare dell'Agenzia delle entrate specifica inoltre che nell'ambito dell'agevolazione al 5% rientrano anche gli aumenti contrattuali che vengono assorbiti da voci preesistenti come il superminimo.

Ciò significa che, anche se la maggiorazione derivante dal rinnovo non si traduce in un incremento lordo visibile in busta paga perché viene compensata nell'ambito dello stesso trattamento economico, la componente di incremento retributivo collegata al rinnovo contrattuale resta agevolabile.

X edizione
FESTIVAL
della **CULTURA**
della **LIBERTÀ**
"Corrado Sforza Fogliani"
Liberi di scegliere

Piacenza
13/14/15 marzo 2026
PalabancaEventi (già Palazzo Galli)
via Mazzini, 14

EUROPA E AMERICA
I due volti della crisi occidentale

Logos at the bottom: Banca di Piacenza, Confedilizia, Istituto Liberale, LP, Students for Liberty.

Rivivi il Festival della cultura della libertà

Quest'anno, in occasione del Festival della cultura della libertà di Piacenza, che si è svolto il 13, 14 e 15 marzo scorso, ideato da Corrado Sforza Fogliani, storico presidente della Confedilizia e a lui intitolato dopo la sua scomparsa, si è avuto modo di trattare con autorevoli relatori venuti da tutta Italia - e alla presenza, in apertura della giornata del 14, del ministro Tommaso Foti - il tema attualissimo del confronto tra Europa e America (i due volti della crisi occidentale).



La registrazione della kermesse, per chi volesse vederla, è reperibile sui siti Internet di Radio Radicale e della Confedilizia.

DAI TERRITORI

Belluno

Il 28 marzo la Confedilizia di Belluno ha partecipato all'iniziativa organizzata dal Comune di Belluno dal titolo "Abitare a Belluno. Locazione: cosa fare", nel corso del quale l'avv. Giuliano Marchi ha effettuato un intervento sul tema "Le tipologie contrattuali che regolano le locazioni". Successivamente, il 31 marzo, ha curato la docenza del "Corso sui contratti d'affitto" organizzato dal Collegio dei geometri di Belluno presso la loro sede e che è stato aperto dai saluti di Paolo Vaccari, presidente del locale Collegio dei geometri di Belluno. Nel corso dell'evento - nel quale si è anche svolta una simulazione pratica sulla compilazione di un contratto - sono stati affrontati i seguenti argomenti: le tipologie di contratti d'affitto; gli accordi territoriali della Provincia di Belluno.



Forlì: corso frontale per amministratori di condominio

Dal 9 al 21 aprile si svolgerà a Forlì un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 16 ore.

Le lezioni saranno articolate sui seguenti temi: aspetti tecnici: adempimenti e procedure in materia di sicurezza del lavoro e prevenzione incendi, responsabilità amministratore; aspetti legali: approfondimento delle normative in materia di sicurezza antincendio nel condominio; aspetti tecnici: pianificazione manutenzione straordinaria e ordinaria, analisi del degrado delle strutture, consolidamento, interventi edilizi e sanatorie, barriere architettoniche, regolamenti edilizi; aspetti fiscali: detrazioni per il condominio; aspetti legali: principali inconvenienti occorsi nell'attività di amministratore (rischi e rimedi). Nel corso delle lezioni saranno anche approfondite le restanti materie di cui all'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

I formatori saranno: arch. Giancarlo Accoto, ing. Emanuele Casamenti, avv. Stefano Senzani.

Responsabile scientifico: ing. Carlo Caselli.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà martedì 21 aprile.

Saronno

Lo scorso 27 marzo, a Saronno, presso Villa Gianetti in via Roma 20, la locale Confedilizia ha organizzato, con il patrocinio del Comune, un incontro pubblico sul tema "I reati condominiali di condomini e amministratori".

Sono intervenuti: avv. Guido Braguti, avvocato del Foro di Busto Arsizio, avv. Andrea Finazzi, avvocato del Foro di Milano, avv. Filippo Germinetti, presidente Confedilizia di Saronno.

Torino



Il 25 marzo l'Associazione territoriale ha organizzato un nuovo appuntamento del format di interviste *online* dal titolo "Ape incontra...". In questa puntata si è discusso il tema "Rinnovo contratto portieri: cosa cambia?"

All'incontro hanno partecipato Annarosa Penna, presidente di Confedilizia Torino, insieme ad Alessandra Egidi, segretario generale della Confedilizia, e ad Alessandro Lupi, componente della Commissione per il rinnovo del CCNL portieri.



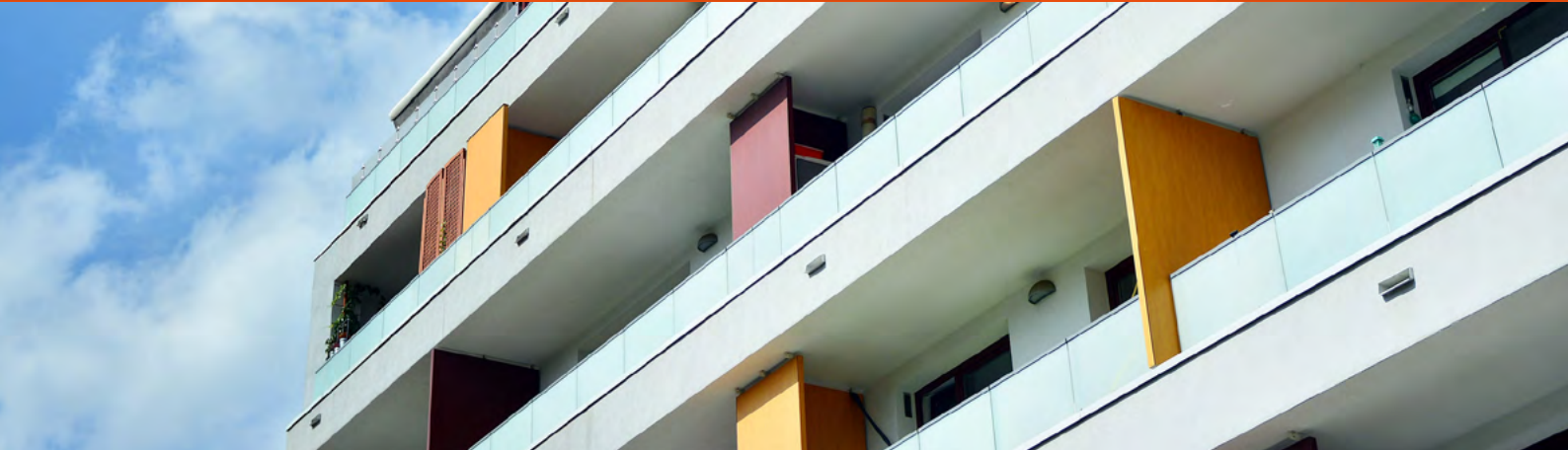
Reggio Emilia



L'8 aprile, nella sala conferenze della sede della locale Confedilizia, si terrà un incontro durante il quale verranno trattati diversi temi legati alla gestione condominiale di cui se ne indicano di seguito alcuni: videosorveglianza; acquisto di un immobile e gestione dell'ammacco del vecchio amministratore; locazioni brevi in condominio".

La relatrice sarà l'avv. Daniela Barigazzi.

 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Reggio Emilia (info@confedilizia.re.it - tel. 0522.433905).



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)

Successione nel contratto: come verificare in caso di morte del conduttore se c'era convivenza?

In caso di morte del conduttore, per valutare se sia legittima la successione nel contratto di locazione del convivente *more uxorio*, è necessario verificare in concreto se il rapporto di convivenza tra i soggetti sia stato reale ed effettivo. Secondo la giurisprudenza di merito, infatti, il mutato assetto della società collegato alle conseguenze di una prolungata crisi economica ha determinato un rilievo recessivo rispetto al passato del fattore di coabitazione.

Quest'ultimo elemento deve essere inteso quale semplice indizio circa l'esistenza di una convivenza di fatto e deve essere valutato unitamente ad ulteriori elementi (cfr., in punto, Corte Appello Roma, Sez. II, 12.5.2023, n. 3396).

Nel rifiuto di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, il locatore deve sempre specificare il motivo del diniego?

Nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 – come abbiamo già risposto in altri quesiti pervenuti in tema – deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "ex ante" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclama l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore. Tuttavia, deve escludersi che il locatore sia onerato di provare la serietà dell'intento indicato a motivo del diniego di rinnovazione del contratto di locazione abitativa, alla prima scadenza, apprestando, come detto, la legge dei meccanismi di controllo "ex post", sufficienti allo scopo, anche avuto riguardo alla gravità delle conseguenze sanzionatorie, in caso di abuso di disdetta.





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)

Spese manutenzione autoclave, come si ripartiscono?

Le spese relative alla manutenzione dell'autoclave restano soggette agli stessi criteri di ripartizione fissati per l'impianto idrico, mentre la circostanza che l'edificio sia composto di più piani, serviti in misura differente dalla pompa dell'autoclave, non è di per sé sufficiente a giustificare una diversa ripartizione secondo il criterio della proporzionalità all'uso (in questo senso cfr. Tribunale Termini Imerese, 4.8.2024, n. 1225).

In quanto tempo si prescrive il compenso dell'amministratore di condominio?

Al compenso dovuto all'amministratore non può applicarsi la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 4 cod. civ., atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione "ex lege" del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore medesimo di rendere il conto alla fine di ciascun anno. Da ciò consegue l'applicazione della generale prescrizione decennale.

Impianti: la presunzione di condomionalità fino a dove si estende?

La presunzione di condomionalità ex art. 1117, n. 3, del codice civile, non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condòmini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari (cfr., in punto, anche Cassazione civile, Sez. III, 14.11.2025, n. 30140).





**ASSEMBLEA
2026**

19 MAGGIO

19 maggio, i proprietari a Roma

La Confedilizia dà appuntamento ai suoi associati – e a tutti i proprietari – per martedì 19 maggio a Roma.

In quella data si svolgerà infatti – presso il Teatro Adriano, in piazza Cavour, nel corso della mattinata – l'Assemblea pubblica della Confederazione, che vedrà la partecipazione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali della proprietà edilizia, ma alla quale sono invitati anche i singoli iscritti e tutti coloro che intendano avvicinarsi alla nostra organizzazione.

Si parlerà di politiche sulla casa e di misure per il settore immobiliare. Interverranno membri del Governo e del Parlamento. Saranno presenti esponenti del mondo economico e associativo.

i Aggiornamenti sul sito Internet e sui social network della Confedilizia. Informazioni chiamando lo 06.699.424.95.

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.

*Auguri di Buona Pasqua
dalla Confedilizia*



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