

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Marzo/Aprile 2025



MILANO – Castello Sforzesco

Foto <https://www.milanocastello.it/>

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

Occorre sempre vedere il bicchiere mezzo pieno. In occasione della conferenza stampa di inizio anno, il Governo ha ricordato la necessità di dare attuazione alla legge delega per la riforma fiscale approvata nel 2023, con particolare attenzione per il ceto medio. Fra le disposizioni a vantaggio del ceto medio inserite tra i principi e i criteri direttivi per la revisione del sistema di imposizione sui redditi delle persone fisiche, si prevede la possibilità, per i redditi dei fabbricati, di «estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione» (articolo 5).

La cedolare secca - come regime tributario alternativo all'Irpef e ad altri tributi, per la tassazione dei redditi da locazione abitativa delle persone fisiche - prevede un'aliquota ordinaria del 21% e un'aliquota "particolare" del 10% in caso di contratti «a canone concordato» in una serie di Comuni. Il tutto, appunto, limitato alle unità immobiliari locate ad uso abitativo.

Per comprare una casa in Italia servono in media sei anni di stipendi, (circa 69 buste paga). Un dato stabile a livello nazionale, ma che in 13 città peggiora fortemente, richiedendo da 6 a 18 mensilità in più rispetto a cinque anni fa.

A misurare la distanza fra le quotazioni immobiliari e i salari degli italiani è un indice elaborato da Il Sole 24 Ore nella indagine sulla "Qualità della vita e sulla vivibilità delle province italiane".

In particolare, nelle grandi città e nei poli turistici o universitari il mercato immobiliare residenziale ha raggiunto livelli troppo elevati per lo stipendio medio di un lavoratore dipendente.

A Roma, ad esempio, dove la retribuzione annua è poco oltre i 24mila euro per potersi, permettere l'acquisto di un'abitazione ne servono 13,7 di annualità di stipendio, pari a 165 mensilità. Seguono: Venezia con 159 mensilità, Firenze (151), Napoli (140), Rimini (135) e Milano (130) (Fonte Il sole 24 ore).

Secondo un recente sondaggio pubblicato sulla testata Italia Oggi inoltre più del 70% delle persone con meno di 35 anni riceve un sostegno economico dai genitori o altri familiari per l'acquisto della prima casa.

Vola il mercato immobiliare in montagna. Una volta era la "settimana bianca". Oggi, il caldo torrido delle città in estate. Ma secondo un recente sondaggio del quotidiano Il sole 24 ore, anche una serie di altri fattori tra cui: smart working (che allunga i weekend), stagionalizzazione dell'offerta (sci, sport, terme e spa) sino a una massiccia domanda di seconda casa da parte della classe media europea in crescita (soprattutto da Nord ed Est Europa) che cerca sull'arco alpino. Sono queste le principali ragioni per cui i prezzi delle seconde case in montagna sono cresciuti di quasi il 40% in dieci anni.

I nuovi bonus edilizi rischiano di creare crescita del sommerso e diminuzione delle attività edilizie. L'approfondimento sulla Legge di Bilancio nel punto normativo a pagina 10.

Nuovi Accordi Locali nel Milanese. A pagina 9.

MANUALE DELLE LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI | *Maggioli editore* | VI° EDIZIONE

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO

Il Manuale offre il quadro complessivo della normativa vigente in materia di locazioni abitative, affrontandone tutte le tipologie (locazioni libere, convenzionate, transitorie, locazioni di immobili acquistati per futura locazione, affitti brevi), analizzando la relativa disciplina contrattuale e tenendo conto dell'evoluzione normativa, nonché della produzione giurisprudenziale su alcuni punti nodali della Legge n. 431/1998. Non mancano le indicazioni operative inerenti la registrazione dei contratti e la tassazione, sia ordinaria che con cedolare secca. Il volume prende anche in esame le locazioni a uso diverso: la loro regolamentazione, il regime contrattuale applicabile, gli istituti della prelazione e del riscatto e l'indennità di avviamento. Una parte è infine dedicata agli aspetti processuali: rito locativo e compatibilità con il processo ordinario, azioni esperibili contro l'occupazione senza titolo, arbitrato e negoziazione assistita. Di particolare in questa sesta edizione è stato il tema delle locazioni brevi e delle modifiche alla disciplina delle strutture turistico ricettive, con l'obbligo del C.I.N. Inoltre particolare attenzione è stata data al procedimento di sfratto e mediazione, post Riforma Cartabia.

MANUALE DEL CONDOMINIO | *Maggioli editore*

II° EDIZIONE

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO

<https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html>

Il Manuale è una guida completa per chi intende intraprendere l'attività di amministratore di condominio e per gli amministratori professionisti, che già affrontano le complesse e molteplici questioni immobiliari e condominiali. Il Manuale è anche un utile compendio per i proprietari immobiliari, condòmini, avvocati, tecnici e altri operatori del settore.

La prima parte si sofferma su alcuni principi fondamentali in materia di proprietà, di comproprietà e di diritti reali. Successivamente, viene trattato il regolamento condominiale, passando poi alla disamina delle parti, degli impianti e dei servizi comuni, con la relativa contabilizzazione e ripartizione delle spese, senza trascurare gli aspetti della contrattualistica e i riflessi fiscali della gestione condominiale. La quinta parte è dedicata al funzionamento dell'assemblea e al ruolo, ai poteri e alle responsabilità dell'amministratore di condominio. Il libro prende poi in esame i rapporti del condominio con i terzi e quelli tra singoli condòmini, con le inevitabili controversie che ne derivano, per la soluzione delle quali vengono illustrate le tecniche di risoluzione dei conflitti, imposte per legge.

Il volume è stato aggiornato con la vigente normativa in tema, tra gli altri, di: assemblea telematica; Riforma del Codice di Procedura Civile e forme di risoluzione alternativa delle controversie (c.d. Riforma Cartabia - D.Lgs. 149/2022); superbonus e bonus edilizi; misure antincendio; equo compenso per le professioni non organizzate in ordini e collegi (legge 49/2023); potabilità delle acque (D.Lgs. 18/2023).

RITO SPECIALE ANCHE PER L'AFFITTO DI AZIENDA

Sfratto anche per la morosità nell'affitto di azienda (o di ramo di azienda), che per il Codice di Procedura Civile è parificabile alla locazione. Il procedimento sommario di convalida di cui agli artt. 657 ss del Codice di Procedura Civile è infatti applicabile anche in caso di morosità dell'affittuario di azienda se in essa siano compresi uno o più beni immobili. In questi termini Cassazione 13 novembre 2024 numero 29.253. In questo senso anche il correttivo della cosiddetta riforma Cartabia di cui al D.Lgs n. 164/2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 novembre 2024 applicabile anche ai procedimenti in corso, purché introdotti dopo il 28 febbraio 2023. Nella fattispecie esaminata dalla Cassazione una società aveva intimato ad un'altra società lo sfratto per morosità a causa del mancato pagamento dei canoni di un contratto di affitto di ramo di azienda. L'intimata si era opposta, eccependo preliminarmente l'inapplicabilità a detto rapporto contrattuale del procedimento speciale di convalida di sfratto. Il Tribunale, constatato il contrasto di opinioni esistente nella giurisprudenza di merito, aveva quindi disposto il rinvio pregiudiziale degli atti alla Corte di Cassazione, chiamandola a pronunciarsi sulla questione se la procedura sommaria di cui agli artt. 657 ss CPC fosse applicabile anche al contratto di affitto di ramo di azienda.

*A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*



www.confappi.it info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza alle compravendite;
- ✓ Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- ✓ Assistenza in materia di multiproprietà;
- ✓ Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- ✓ Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- ✓ Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

per la tutela della tua proprietà



SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

Sedi di:

MILANO
LEGNANO
RHO

Via G. Rossetti 17 – scala a
Via XXIX Maggio 65
Via Livello 24

tel. 02 3310 5242
tel. 0331 5943 82
tel. 02 9318 0221

SUPERBONUS: LO STUDIO DI FATTIBILITÀ, SALVO PATTO CONTRARIO, SI PAGA



È capitato in più di un'occasione che i lavori straordinari connessi alle agevolazioni per il cosiddetto "superbonus" non siano stati eseguiti, non perché non fossero fattibili ma per ripensamenti, indecisioni o negligenze da parte del condominio (dell'amministratore o dell'assemblea). In questi casi il condominio può trovarsi costretto a pagare l'onorario alla società che abbia svolto l'attività di progettazione e il piano di fattibilità. Tanto più che il contratto atipico di incarico professionale o l'appalto - comunque lo si voglia qualificare - non richiede la forma scritta sicché può essere concluso per fatti concludenti. Tali fatti concludenti possono risultare anche dal verbale di assemblea condominiale, da uno scambio di mail o altro. In questi termini il Tribunale di Milano nella sentenza 10 gennaio 2025 numero 203.

Fatto. Un condòmino si è opposto ad un decreto ingiuntivo dell'importo di € 24.780,00, eccependo che durante l'assemblea straordinaria convocata in data 18 dicembre 2020, per discutere il punto 2 dell'ordine del giorno, sui "Lavori straordinari ed eventuali attività collaterali volte all'ottenimento delle agevolazioni fiscali previste dal Decreto Legge 19-05-2020 n. 34 superbonus 110%: delibera in merito" i condòmini avevano così deciso: *"...valutata la fattibilità delle detrazioni del superbonus per l'esecuzione a costo zero per il condominio, il condominio stesso si impegna, solamente nel caso che a seguito di verifiche sia fattibile, a effettuare tutte le opere relative al superbonus con la società XXXX qualora ultimate le attività di progettazione si decida (di N.d.A.) non effettuare le opere con XXXX, sarà tenuto a corrispondere il corrispettivo per le attività progettuali sopra descritte, determinate forfettariamente in euro 20.000,00 ..."*. Secondo l'opponente solo ove i lavori fossero stati a costo zero avrebbero dovuto essere eseguiti. D'altra parte il computo metrico inviato ai condòmini aveva evidenziato un costo per essi di oltre Euro 160 mila non compresi nel beneficio. La ditta opposta aveva a sua volta eccepito di aver ricevuto l'incarico della progettazione in assemblea e che dalla stessa delibera risultava che se ultimate le attività di progettazione si fosse deciso di non effettuare le opere, il condominio sarebbe stato comunque tenuto al versamento della somma di Euro 20.000,00 per le attività di progettazione medesime. L'amministratore aveva tra l'altro sottoscritto l'incarico all'impresa per la verifica: della regolarità urbanistica dell'edificio; della diagnosi energetica dell'edificio, finalizzata a verificare l'abbattimento di due classi energetiche; per lo studio preliminare di fattibilità; per la redazione del capitolato tecnico; per i sopralluoghi nelle abitazioni relativamente alle attività trainate. Gli studi erano stati eseguiti e le opere erano risultate fattibili, ma il condominio aveva tardato, nonostante i solleciti, al deposito, presso gli uffici competenti, della pratica edilizia.

La decisione. Il Tribunale ha respinto l'opposizione, tenuto conto che le attività di progettazione sono state svolte e non vi era alcun patto che subordinava il pagamento alla circostanza che tutti i costi fossero detraibili. In ogni caso risulta dai documenti prodotti dall'opposta che i lavori avrebbero potuto essere eseguiti, senonché i condòmini hanno deciso di non procedere. Nella specie – continua il Tribunale di Milano - non rileva la mancata sottoscrizione del preventivo da parte dell'amministratore di Condominio. D'altra parte il contratto di appalto/incarico professionale, (comunque lo si voglia inquadrare), risulta in forma libera. Sul punto vale dunque il verbale di assemblea nel quale si sono incontrate la volontà dei condòmini e l'accettazione da parte del legale rappresentante della società.

ESENZIONE IMU

Per la Corte di Cassazione, sezione tributaria, ordinanza 118 del 4 gennaio 2025, gli immobili delle amministrazioni statali, delle regioni, delle province e dei comuni sono esenti dall'imposta municipale solo se utilizzati direttamente dall'ente proprietario per scopi istituzionali. L'agevolazione, infatti, non spetta se gli immobili vengano adibiti ad abitazione dei dipendenti del Ministero o dei loro familiari (nella fattispecie il Ministero della difesa). In tale contesto non ha rilevanza che il canone percepito non sia un corrispettivo, ma un rimborso dei costi di manutenzione, né che gli immobili siano collocati all'interno di una base militare. Per la Suprema Corte infatti "si tratta di utilizzazione semplicemente indiretta per fini istituzionali, in quanto il godimento del bene stesso è stato ceduto per il preminente soddisfacimento di esigenze di carattere privato (quali quelle abitative proprie del cessionario e della relativa famiglia) e della quale è certo sintomo il pagamento di un canone". Gli immobili sono costituiti da alloggi per l'abitazione del personale di servizio e delle relative famiglie. E per la Cassazione non ha alcuna rilevanza che il canone concessorio non sia un corrispettivo, ma solo un rimborso spese, così come è irrilevante la "collocazione degli immobili all'interno di una base militare".

*A cura di Roberto Quaranta
(Consulente Confappi-Fna)*

FONDO MOROSITA' INCOLPEVOLE



La legge 30 dicembre 2024, n. 207 legge di bilancio 2025 - contiene alcune disposizioni in tema di morosità incolpevole del conduttore (articolo 1, commi da 117 a 119). In primo luogo, viene disposto il rifinanziamento del Fondo nella misura di 10 milioni per l'anno 2025 e di 20 milioni per l'anno 2026. In secondo luogo si prevede che entro 30 giorni dalla di entrata in vigore della legge — ossia entro il 31 gennaio 2025 - sia emanato un decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, per procedere a un aggiornamento del decreto ministeriale del 30 marzo 2016 diretto a stabilire i criteri e le modalità di utilizzo delle risorse del Fondo e la relativa erogazione entro 31 luglio di ciascuna delle annualità. I destinatari del fondo sono i soggetti relativamente ai quali «al momento della presentazione dell'istanza permanga uno stato di bisogno connesso alla perdita o alla consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare tali da non permettere o da rendere particolarmente difficoltoso il pagamento del canone di locazione». La norma amplia l'ambito di applicazione rispetto al passato inserendo tra i potenziali destinatari del contributo non solo chi abbia perso la capacità reddituale ma anche chi ne abbia subito una consistente riduzione. Fermo restando che le condizioni devono essere sopravvenute alla stipula del contratto di locazione.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

BONUS CASA AL 36% ANCHE PER IL FAMILIARE

Un coniuge che investa nella riqualificazione della casa di proprietà dell'altro coniuge, nel passato avrebbe pacificamente potuto usufruire delle detrazioni conseguenti ai lavori. Ciò sino al 31 dicembre 2024. Per il 2025 una norma contenuta nella Legge di Bilancio potrebbe far perdere al coniuge non proprietario, (ma il principio vale anche esemplificativamente per figli, genitori e, in generale, conviventi) i bonus al 50%, limitando gli incentivi al 36%.

Più nel dettaglio, il principio applicato fino all'anno scorso era che tra i soggetti legittimati a fruire dei bonus casa - a prescindere da qualsiasi titolo di proprietà sull'immobile - erano i "famigliari conviventi, vale a dire il coniuge a cui è equiparata la parte dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado".

Sennonché la Legge di Bilancio per il 2025, pone qualche problema interpretativo su questo principio consolidato, dal momento che mette in relazione l'agevolazione al 50% con due requisiti: il primo, detenere un diritto reale sull'immobile ristrutturato, come la proprietà; il secondo avere designato quell'immobile ristrutturato, come abitazione principale collocando sul posto la propria residenza.

Stando quindi alla lettura della manovra per il 2025, molti contribuenti che fino al 2024 erano considerati legittimati ad ottenere gli sconti fiscali, dal 2025 potrebbero incontrare qualche difficoltà. Si attendono chiarimenti ministeriali.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

AMMINISTRATORI IN PROROGATIO: E' POSSIBILE COMPARE IN GIUDIZIO

La Cassazione ordinanza 1050 del 16 gennaio 2025, ha affermato che, in ambito condominiale, le clausole del regolamento che limitino il potere dell'amministratore di stare in giudizio, anche se aventi natura contrattuale, sono inefficaci non potendosi derogare alle disposizioni di legge sui poteri di rappresentanza del mandatario. L'amministratore di condominio pur se in regime di proroga, può conferire procura al fine di emettere un precetto nei confronti di un condomino moroso. Si tratta di un atto conservativo, non eccedente l'ordinaria amministrazione. In tale contesto è stata respinta l'opposizione a precetto proposta da un condomino a seguito della notificazione dell'intimazione di pagamento di quote condominiali scadute, azionate mediante decreto ingiuntivo, fondata su due eccezioni: la carenza di legittimazione a stare in giudizio dell'amministratore cessato dalla carica; e l'inesistenza della procura da quest'ultimo rilasciata al difensore. Il principio è il seguente: eventuali norme pattizie non possono derogare alla disciplina sulla rappresentanza processuale.

*A cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

CONSENSO A MAGGIORANZA PER IL VIDEOCITOFONO

Per cambiare il citofono con il videocitofono condominiale, è necessario il consenso della maggioranza dei presenti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. L'intervento di sostituzione, infatti, non costituisce un'innovazione, bensì una manutenzione straordinaria. Tale principio è stato affermato dal Tribunale di Torino con la sentenza 3 giugno 2024 numero 3247. Un condomino aveva impugnato la delibera con cui l'assemblea aveva approvato la sostituzione dell'impianto citofonico comune con un impianto di videocitofono, senza però raggiungere il quorum dei due terzi del valore dell'edificio richiesto dall'articolo 1120, comma 1, CC per le innovazioni. L'intervento deliberato dall'Assemblea prevedeva la sostituzione (con completo smantellamento), dell'impianto citofonico condominiale esistente, costituito da più impianti citofonici relativi alle singole scale e alle quali si accedeva attraverso un cancello pedonale, con un impianto elettrico esterno costituito da un videocitofono digitale di nuova generazione e con installazione di tubazione interna, attualmente non esistente.

*A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

È IL CONTRIBUENTE A DOVER DARE LA PROVA DEL TRASFERIMENTO DELLA RESIDENZA

In caso di contestazione sui contributi prima casa, tocca al contribuente dimostrare con apposita documentazione che gli immobili siano stati adibiti ad abitazione principale. In questi termini la Commissione di Giustizia Tributaria di Latina provvedimento 1.025/2024. Nel caso esaminato un contribuente ha presentato ricorso al giudice contestando un avviso di accertamento notificato dal Comune di Sabaudia in recupero dell'Imu dovuta in relazione all'annualità 2018, per un immobile di proprietà. Nello specifico, la ricorrente ha dedotto la carenza di motivazione dell'atto e che l'ufficio comunale non avesse considerato che l'immobile era stato assoggettato dalla proprietaria ad abitazione principale. Il giudice della Corte di Latina ha respinto il ricorso di parte, ritenendo legittimo l'accertamento. Per la Corte laziale infatti vale il principio della Corte di Cassazione per il quale in materia di agevolazioni fiscali - a fronte del mancato riconoscimento - tocca al contribuente provare in giudizio i fatti che costituiscono il fondamento del diritto vantato (cfr. per tutte Cassazione 26.666/2021).

A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)



FNA- Federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Sede:
Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242



- Assistenza agli amministratori e ai condomini;
- Consulenza assicurativa;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- Registro amministratori a garanzia della professionalità degli iscritti.

I CORSI FNA-Federamministratori SONO RICONOSCIUTI DAL MISE E SONO CONFORMI AL D.M. 140/2014

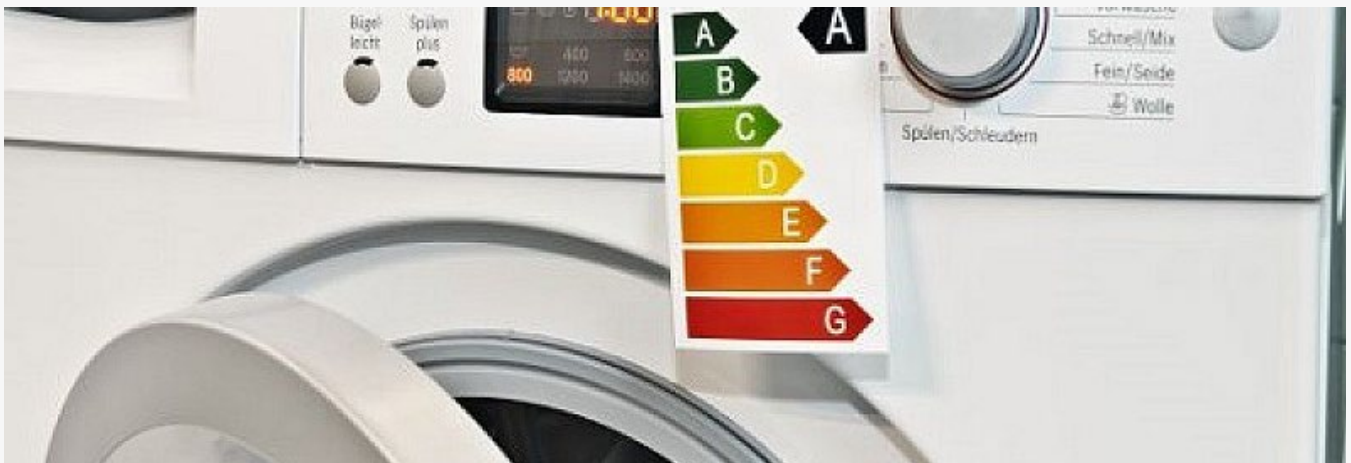
**I CORSI ORGANIZZATI DAL CENTRO STUDI, SONO
DISPONIBILI IN TRE MODALITÀ:**



- E-LEARNING CON L'UTILIZZO DI VIDEOLEZIONI REGISTRATE;
- "IN DIRETTA" WEB CON L'UTILIZZO DI PIATTAFORMA ZOOM.US;
- IN PRESENZA.

PER INFO: info@fna.it

DETRAZIONE AL 50% PER I MOBILI ANCHE NEL 2025. BONUS ANCHE SUGLI ELETTRODOMESTICI



Bonus elettrodomestici: occorre distinguere tra il bonus mobili ed elettrodomestici. Ed infatti il bonus mobili che viene prorogato anche per il 2025, preesisteva.

Ciò premesso quanto al bonus mobili 2025: si tratta di una detrazione d'imposta del 50% della spesa sostenuta fino a un massimo di 5mila euro che può essere indicata in dichiarazione dei redditi in dieci quote annuali di pari importo. Il presupposto imprescindibile è che la spesa per arredi ed elettrodomestici sia necessariamente collegata a lavori di recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni) che danno diritto alla detrazione del 50 per cento.

Nella detrazione per l'acquisto di arredi ed elettrodomestici non si fa distinzione tra abitazione principale e seconde case: l'aliquota dello sconto fiscale rimane in ambedue i casi al 50 per cento. Riconfermati i requisiti che devono avere i grandi elettrodomestici nuovi per essere agevolati: classe energetica non inferiore a classe A per i forni; classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie; classe F per i frigoriferi e i congelatori.

*A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)*

SEQUESTRO, LEGITTIMATO CHI GESTISCE



L'amministratore del condominio è legittimato a chiedere al Tribunale il riesame del sequestro preventivo predisposto in sede penale per presunti abusi edilizi su una parte comune dell'edificio, da parte del giudice per le indagini preliminari. Spetta infatti al mandatario - in relazione di detenzione qualificata con i beni che garantiscono i servizi comuni dello stabile e titolare della gestione economica - compiere gli atti conservati sulle parti comuni del fabbricato. Così Cassazione penale, sez. terza, 3 ottobre 2024 numero 36.925.

*A cura di Francesco Contartese
(CONFAPPI Roma)*

INDICI ISTAT 2023/2024**DALLE SEDI**

Fervono gli Accordi locali nel milanese: dopo l'Accordo di Rho del 2024, si accordano anche Legnano ed altri importanti Comuni tra cui Busto Garolfo, Cerro Maggiore, Canegrate, Dairago, Nerviano, Rescaldina, Villa cortese, San Giorgio su Legnano e San Vittore Olona; e nell'ambito Rozzanese: Basiglio, Binasco, Locate Triulzi, Noviglio, Opera, Pieve Emanuele e Rozzano. A breve avremo Sesto San Giovanni e il Garbagnatese. Per Rezzonico – presidente provinciale di Confappi Milano – i nuovi Accordi sono sempre frutto dell'attenzione con cui le associazioni seguono il settore delle locazioni immobiliari e sono sempre positivi. Solo con il costante e puntuale adeguamento al mercato si assecondano le esigenze di proprietari e inquilini.

INDICI ISTAT

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	DATO ISTAT	75% (Il dato riportato con tre decimali)
gennaio 2023 – gennaio 2024	0,8%	0,600%
febbraio 2023 – febbraio 2024	0,7%	0,525%
marzo 2023 – marzo 2024	1,2%	0,900%
aprile 2023 – aprile 2024	0,8%	0,600%
maggio 2023 – maggio 2024	0,8%	0,600%
giugno 2023 – giugno 2024	0,8%	0,600%
luglio 2023 – luglio 2024	1,1%	0,825%
agosto 2023 – agosto 2024	0,8%	0,600%
settembre 2023 – settembre 2024	0,6%	0,450%
ottobre 2023 – ottobre 2024	0,8%	0,600%
novembre 2023 – novembre 2024	1,2%	0,900%
dicembre 2023 – dicembre 2024	1,1%	0,825%

Indice armonizzato europeo. La variazione dell'Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone – agg. A febbraio '99) è la seguente:

VARIAZIONE ANNUALE	DATO ISTAT
gennaio 2023 – gennaio 2024	0,9%
febbraio 2023 – febbraio 2024	0,8%
marzo 2023 – marzo 2024	1,2%
aprile 2023 – aprile 2024	0,9%
maggio 2023 – maggio 2024	0,8%
giugno 2023 – giugno 2024	0,9%
luglio 2023 – luglio 2024	1,6%
agosto 2023 – agosto 2024	1,2%
settembre 2023 – settembre 2024	0,7%
ottobre 2023 – ottobre 2024	1,0%
novembre 2023 – novembre 2024	1,5%
dicembre 2023 – dicembre 2024	1,4%

NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

ANCORA QUALCHE CONSIDERAZIONE SULLA LEGGE DI BILANCIO 2025

Alcune agevolazioni sono state eliminate: niente più sconti fiscali per le caldaie a condensazione e il rifacimento delle aree verdi. Si deve ridurre l'impatto che le detrazioni hanno sulla spesa pubblica e, allo stesso tempo, inaugurare nuove vie, come quella del bonus elettrodomestici, che sarà un contributo a esaurimento e non un incentivo da utilizzare in dichiarazione. In questa direzione va anche la stretta con i tetti alle detrazioni che scatterà per i contribuenti con redditi oltre i 75mila euro e sarà modulata in base ai componenti del nucleo familiare. La riduzione non riguarderà le spese per lavori edili sostenute fino al 31 dicembre 2024 (vedi il primo numero del 2025 de La Proprietà Immobiliare).

Caldaie a metano

Circa gli sconti per le caldaie a metano, le caldaie restano agevolabili se collocate all'interno di apparecchi ibridi, composti cioè da una pompa di calore e da una caldaia, controllate da una centralina unica. Questi prodotti rientrano nel "nuovo" ecobonus ridotto, che mette sullo stesso piano tutte le tipologie di lavoro: 50% per le abitazioni principali e 36% per le seconde case. Così molti prodotti, che nel 2024 hanno goduto ancora del 65%, dal 2025 scendono al 50% o al 36%. Si pensi alle pompe di calore: un paradosso, visto che questi apparecchi dovrebbero essere particolarmente incentivati in base alla direttiva europea sull'efficienza energetica.

Cappotti termici

I cappotti termici sono stati una delle tecnologie maggiormente utilizzate anche per il superbonus. Sennonché il superbonus nel 2025 si limiterà alla chiusura dei cantieri già aperti al 15 ottobre 2024. Anche l'ecobonus è stato ridotto. Questo sconto fiscale infatti consentiva nel 2024 di ottenere fino al 75% di detrazione. Dal 2025 si scende al 50% o al 36%, in base al tipo di intervento, se su una prima o su una seconda casa.

Altri interventi

Ridotti anche la messa in sicurezza antisismica. Il sismabonus passerà dall'85% massimo al doppio sconto 50 - 36% (sempre per prime e seconde case), riservato a tutti i lavori.

Manutenzione ordinaria

Quanto alla manutenzione ordinaria chi ristrutturi una prima casa, facendo lavori come il rifacimento di un impianto elettrico o l'adeguamento dei bagni e degli impianti idraulici, potrà avere nel 2025 a disposizione gli stessi strumenti del 2024, senza variazioni particolari. Non avrà più agevolazioni, invece, chi interverrà sui giardini e sulla sistemazione a verde: il bonus del 36% non è stato rinnovato per il prossimo anno.

Lavori condominiali

La partita si giocherà proprio sulla manutenzione ordinaria: la distinzione degli sconti tra prime e seconde case renderà più difficile trovare un'intesa in ambito condominiale, in caso di lavori di manutenzione. Chi abbia un'abitazione principale infatti godrà delle stesse agevolazioni dell'anno scorso. Chi abbia una seconda casa, invece, scenderà al 36%.

NEWS...dalla redazione

COLONNINE ELETTRICHE: MAGGIORANZE

Il DLgs 257/2016 ha posto l'obiettivo di ridurre la dipendenza dalle fonti combustibili fossili e di attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti fissando i requisiti minimi per la realizzazione delle infrastrutture per i combustibili alternativi, compreso i punti di ricarica per veicoli elettrici.

L'articolo 17 quinquies del Decreto Legge 83/2012 dispone che le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica in condominio devono essere approvate dall'assemblea in seconda convocazione con la maggioranza espressa dall'articolo 1136, comma 3, del Codice Civile (un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, cioè 333 millesimi). In caso di mancato raggiungimento del quorum, il condòmino potrà installare le colonnine a proprie spese.

Gli altri condòmini potranno partecipare successivamente ai vantaggi della innovazione concorrendo alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera.

Nel caso di impianto esclusivo all'interno di un'autorimessa privata e nel caso in cui l'installazione riguardi solo la propria unità immobiliare senza influire sulle parti comuni o sulla sicurezza del complesso, non sarà necessario premunirsi di autorizzazione assembleare. Tuttavia, il condominio sarà tenuto a informare l'amministratore il quale garantirà che l'intervento osservi le norme tecniche di sicurezza.

* * *

L'INDIRIZZO DEI CONDOMINI NON E' TRA I DATI SENSIBILI

Il tema del rispetto della privacy in condominio è sempre in primo piano ma ci sono dati che, seppur possano sembrare sensibili e quindi da non diffondere, in realtà devono essere comunicati agli altri condòmini.

È il caso degli indirizzi dei proprietari di appartamenti che non siano residenti nello stabile perché ad esempio l'appartamento è stato dato in locazione. Ciascun condominio ha il diritto di accedere all'anagrafe condominiale, stralciata di tutti i dati sensibili dei condòmini (telefono, codice fiscale, mail) ed estrarne copia a proprie spese.

* * *

BONUS EDILIZI: E' TRUFFA AGGRAVATA USUFRUIRE DEI CREDITI DI IMPOSTA PER LAVORI MAI FATTI

Il riconoscimento del credito di imposta per lavori mai eseguiti e documentati da false fatture integra il grave reato di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche (e non invece il diverso reato di indebita percezione delle medesime erogazioni).

La truffa aggravata si perfeziona con la semplice cessione del credito senza la necessità - come sostenuto precedentemente dalla stessa Cassazione - della riscossione o della compensazione del credito. Così Cassazione provvedimento 40.015/2024.

A seguito della conferma, del Tribunale del riesame, degli arresti domiciliari nei confronti di alcune persone indiziate del delitto di truffa aggravata ai danni dello stato per l'ottenimento di bonus edilizi per lavori mai eseguiti (articolo 640 bis del Codice Penale) veniva proposto ricorso per Cassazione. Si riteneva infatti che i fatti dovessero al massimo rientrare nella meno grave fattispecie di indebita percezione di erogazioni pubbliche (articolo 316 *ter* del Codice Penale) e non nella truffa aggravata.

* * *

IMU

L'ONERE DELLA PROVA E' DEL CONTRIBUENTE

Il contribuente deve fornire delle prove per avere diritto alla riduzione della base imponibile dell'imposta municipale relativamente all'immobile dichiarato inagibile.

Non è sufficiente depositare una perizia "generica", ma occorre una perizia "specificata" sulle caratteristiche tecniche. Lo ha affermato la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, ottava sezione, con la sentenza 2804 del 28 ottobre 2024.

* * *

AL RENDICONTO CONDOMINIALE VA ALLEGATA LA NOTA SINTETICA

Il Tribunale di Foggia sentenza 2.351/2024 si è occupato della mancanza della nota sintetica esplicativa tra i documenti di cui si compone il rendiconto approvato dall'Assemblea e delle conseguenze di questa assenza in considerazione del fatto che, a seguito di impugnazione di una condolina, l'assemblea aveva approvato una seconda volta il rendiconto ma ancora incompleto. L'articolo 2.377 Codice Civile applicabile in materia condominiale in via analogica prevede che l'annullamento della delibera non possa avere luogo se l'atto impugnato è sostituito con un altro conforme. La giurisprudenza ha poi chiarito che per avere la sostituzione, la delibera deve non solo riguardare gli stessi argomenti della delibera impugnata, ma anche rimuovere l'iniziale causa di invalidità (Cassazione 10.847/2020).

* * *

SUPERBONUS, LE PARCELLE DEI TECNICI NON SONO SUFFICIENTI ALLA CESSIONE DEI CREDITI

Aver pagato la parcella di un professionista non è sufficiente a sbloccare la cessione dei bonus edilizi o lo sconto in fattura se il committente è rimasto incagliato nei cosiddetti titoli abilitativi dormienti. La risposta è contenuta in un interpello inedito delle entrate, Direzione regionale Lombardia, protocollo 904-955 del 2024, che prende posizione sull'articolo 1, comma 5 del DL 39 del 2024.

Si tratta della norma che vieta la cessione e lo sconto per gli interventi per i quali al 20 marzo 2024 non è

stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura per lavori già effettuati.

* * *

SI PAGA LA TARI ANCHE SE MANCA L'UTENZA ELETTRICA

Non basta ad escludere dall'assoggettamento a Tari su un immobile la mancanza nello stesso di utenza elettrica, pur se comprovata, poiché tale circostanza, da sola, non esclude la possibile detenzione o occupazione, del bene.

Si tratta di quanto ha affermato in composizione monocratica la Cgt di I grado di Milano con la sentenza n. 1455/2024, depositata lo scorso 4 aprile.

* * *

SALVA MILANO, IL COMUNE CHIUDE LO SPORTELLINO EDILIZIA

Sportello edilizia chiuso al pubblico: "Nessun esterno potrà avere accesso agli uffici del personale dipendente". Dal Comune di Milano arriva questa risposta, durissima, alle ultime inchieste della Procura sulle ipotesi di lottizzazione abusiva.

L'indicazione di blocco è arrivata con una disposizione di servizio che, esplicitamente, risponde alle attività della Procura. La decisione arriva, infatti, considerando «la difficoltà oggettiva dei dipendenti dello Sportello unico per l'edilizia di continuare serenamente a operare nel proprio lavoro senza possibilità, in attesa che le indagini e gli eventuali processi chiariscano i fatti contestati di affermare la difesa delle proprie scelte amministrative».

* * *

PROVVIGIONE

Il pagamento del compenso al mediatore immobiliare è strettamente connesso alla conclusione dell'affare tra le parti. Non è dovuta la provvigione all'agenzia, dunque, anche se il promissario acquirente ci ripensa e non compra la casa, dopo che il promittente venditore ha accettato la proposta irrevocabile d'acquisto: si presume infatti vessatoria, perché determina un significativo

(segue pag.13)

sbilanciamento normativo fra le parti del contratto, la clausola che prevede il maturare del diritto alla provvigione per l'agenzia in una fase anteriore alla conclusione dell'affare, vale a dire il momento in cui è accettata la proposta irrevocabile d'acquisto. Così, Corte di cassazione, sez. seconda, 4 ottobre 2024 n. 26.061.

* * *

INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI IN EDILIZIA LIBERA SOLO SULL'EDIFICATO

Un portico coperto in parte da pannelli fotovoltaici è nuova costruzione, con la conseguenza che necessita di permesso di costruire, (Consiglio di Stato 8.113/2024). Nell'ordinanza di demolizione il Comune precisava che i lavori realizzati erano soggetti a permesso di costruire (quanto meno a Cila) e comunque al parere preventivo della commissione paesaggistica, non essendo realizzabili in edilizia libera. L'ordinanza veniva impugnata innanzi al Tar Lombardia che confermava la correttezza dell'ordinanza di ripristino emanata dal Comune. Il soccombente ricorreva perciò al Consiglio di Stato sennonchè il risultato non è cambiato.

In particolare è stata respinta la tesi del ricorrente secondo cui il portico costituito da travi e pilastri metallici con copertura fissa e pannelli, aveva la funzione di sostenere l'impianto fotovoltaico. Dunque, rientrava nell'ambito della «attività edilizia libera», come installazione di pannelli fotovoltaici.

I giudici del Consiglio di Stato hanno però respinto il ricorso: «il portico di cui si parla ha avuto quale effetto (e risultato) primario, quello di ampliare la superficie (e il volume) del locale destinato a pubblico esercizio, viceversa la funzione di sostegno ai pannelli fotovoltaici rappresenta, al più, un effetto indiretto».

* * *

GIARDINO OCCUPATO, SCATTA IL RISARCIMENTO

Indennità di occupazione, se durante lo svolgimento dei lavori di manutenzione dell'edificio condominiale il giardino di proprietà esclusiva di un condomino è "invaso" dai ponteggi dell'impresa appaltante. L'occupazione giustifica infatti l'indennizzo.

* * *



LE ASSOCIAZIONI

RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,

PREGHIAMO DI CONTATTARE

IL NUMERO

T. 02 3310 5242

(LUN - VEN DALLE ORE 15,00–17,00).

Fuori campo...

POLIMI E MOST: A BRESCIA IL CAR SHARING AUTONOMO

Per un anno a Brescia circolerà sperimentalmente una Fiat 500e in car-sharing che raggiunge da sola l'utente che l'ha richiesta via app per essere poi guidata normalmente fino a destinazione e ripartire in guida autonoma verso un parcheggio, una stazione di ricarica o un nuovo cliente. Il progetto è stato realizzato da A2A con il Politecnico di Milano e il Centro Nazionale per la Mobilità Sostenibile (Most).

* * *

PRESUNZIONE DI INNOCENZA FORTE

Non pubblicabili le ordinanze che applicano misure cautelari personali. Il divieto si applica fino a che non siano concluse le indagini preliminari, ovvero fino al termine dell'udienza preliminare. E' quanto prevede il Decreto legislativo sul rafforzamento della presunzione di innocenza nei procedimenti penali, varato dal Consiglio dei ministri. Il provvedimento porta a compimento il recepimento della direttiva UE 2.016/343, come disposto dall'articolo 4 della Legge 15/2024.

* * *

DANNI DA PRODOTTO

Per i danni da prodotti difettosi, viene aggravata la responsabilità delle imprese, comprese le piattaforme di e-commerce che causano danni materiali e immateriali ai consumatori di beni e servizi e alla loro salute. In altri termini, in base alle nuove norme, i consumatori potranno più agevolmente esercitare il diritto a ottenere un risarcimento in caso di danni cagionati dal prodotto o servizio difettoso, compreso il software, i cui produttori o sviluppatori sono considerati fabbricanti a tutti gli effetti. Per rendere più efficace la tutela delle persone fisiche potranno essere risarcite non solo le perdite materiali derivanti da morte o lesioni personali, come le spese mediche o funerarie o la perdita di reddito o dal danno patrimoniale, ma anche le perdite causate dalla distruzione. E' quanto prevede la Direttiva UE 2024/2853 del 23 ottobre 2024, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea del 18 novembre 2024, il cui obiettivo è anche quello di tutelare i consumatori con un aggravamento della responsabilità per danno da prodotti.

* * *

NELL'ARTE MANCA L'ATTUALITÀ

Il mondo è in guerra e l'arte non ne vuole prendere atto. Guernica di Picasso – opera conservata al Prado di Madrid - era arte dentro la storia. L'artista stesso era la vittima: lo si immagina disteso per terra nel suo quadro, la bocca colma di vetri, macerie, sangue.

Gli artisti contemporanei, però non avvertono l'esigenza di intervenire sull'aggressione del popolo ucraino o sul "pogrom" del 7 ottobre 2023 di Hamas. Peccato, l'arte è (o dovrebbe essere) anche contemporaneità.

Si potrebbe però obiettare che le opere sul tema ci sono, salvo non essere adeguatamente reclamizzate dalla critica e dai galleristi, perchè "crude" e "pesanti", frutto di una realtà che si preferirebbe non vedere. Ma questo argomentare ci porterebbe troppo lontano!



CORSO DI CONTABILITA' E DI REVISIONE CONDOMINIALE

L'articolo 1130 bis del Codice Civile ha istituito la figura del revisore contabile condominiale. Quest'ultimo deve essere un esperto oltre che in materia contabile, anche in materia di condominio. Dal che la nostra proposta formativa, rivolta ad amministratori di condominio e contabili in generale, ma anche ad altri professionisti (avvocati, commercialisti, ragionieri, geometri, periti ed altro) e privati. Il corso si propone di avviare i candidati alla "professione" di revisore condominiale. Il corso consta di lezioni sulla contabilità condominiale in generale. Non mancano cenni sul condominio, sulla ripartizione delle spese in condominio, sulla predisposizione di rendiconti e riparti, nonché sulla predisposizione della cosiddetta "perizia contabile". Il candidato è chiamato anche a prove pratiche tra le quali: la predisposizione di un consuntivo ordinario e riparto; - un preventivo ordinario e riparto; -un preventivo straordinario e riparto; -un consuntivo straordinario e riparto; -una perizia contabile; -un contratto di incarico professionale. Il costo per l'iscrizione al corso di revisore contabile è di € 500,00. Il candidato per dimostrare il proprio grado di preparazione deve - prima di sostenere l'esame finale - sottoporre alla commissione una tesi su uno degli argomenti trattati. Il corso è conforme alla norma UNI 11777, posto che consta di 20 ore di lezione oltre che di prove pratiche. E' obbligatorio l'acquisto del volume: [MANUALE DEL CONDOMINIO](#) a cura dell'avv. Matteo Rezzonico, edito da Maggioli, ed. ottobre 2023, da acquisire online all'indirizzo: <https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html> (o eventualmente rivolgendosi alla sede FNA - CONFAPPI di Milano, via Rossetti 17). Può essere acquistato on line anche l'ulteriore volume: "[ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITA' E REVISIONE NEL CONDOMINIO](#)" a cura dell'avv. Matteo Rezzonico, edito da IL SOLE 24 ORE, ottobre 2020. Quest'ultima pubblicazione, sold out in versione cartacea, resta acquisibile solo on line nella forma dell'e-book [al sito](#). Anche in questo caso è possibile rivolgersi alla sede di Milano, per una copia cartacea del volume. In allegato la domanda per l'iscrizione.

PIANO DI STUDIO

1. Principi in materia di condominio e in materia di contabilità condominiale
2. Il rendiconto condominiale
3. La ripartizione delle spese in condominio
4. La figura del revisore contabile condominiale
5. Il compenso del revisore
6. Il contenzioso in materia di contabilità condominiale e la gestione della lite
7. La fiscalità condominiale
8. Il revisore CTU
9. I bonus edilizi
10. La privacy

*Dove ci potete trovare...***CONFAPPI****LOMBARDIA**

MILANO - Centro Studi	Via G. Rossetti, 17 - scala a
MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	Via Ponchielli, 47

PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
TORTONA	Via Emilia, 208
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO	Via Fiume, 36
--------	---------------

EMILIA ROMAGNA

MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Corso D'Augusto, 118
PARMA	Strada Garibaldi, 31

TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
PISA	Via Chiassatello, 67
FIRENZE	Via Pisana 31

LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68
RIETI	Largo Benedetto Cairoli, 2

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21

CAMPOBASSO

PERUGIA
FOLIGNO
SPOLETO
TERNI

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

PALERMO - BAGHERIA
MESSINA
ENNA

MOLISE

Via Umberto I, 33

UMBRIA

Via L. Venanti, 13
Via Cesare Battisti, 81
Viale Trento e Trieste, 34
Via Emilia, 26

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, 143

ABRUZZO

Corso San Giorgio, 15
Via T. Tasso, 77
Via Benedetto Croce, 320/E

SICILIA

Via Ciro Scianca, 25
Via Dei Mille, 89/bis
Via Sant'Agata, 37

FNA - Federamministratori**LOMBARDIA**

MILANO	Via G. Rossetti, 17 scala a
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98

PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
--------	-------------------

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
-----------	------------------------

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
----------------	--------------------

FRIULI VENEZIA GIULIA

PALMANOVA-Udine	Via Trieste, 7
-----------------	----------------

EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
--------------------	----------------------

LAZIO

ROMA	Via Tirso, 90
------	---------------

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
RHO	Via Livello, 24
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
MONZA	Via Ponchielli, 47
CREMA	Via Santa Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23