

Confedilizia NEWSLETTER

SPOPOLAMENTO, PROBLEMA DA AFFRONTARE

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, con un articolo pubblicato la settimana scorsa su *ItaliaOggi*, ha sollecitato nuovamente le Istituzioni a eliminare l'Imu almeno nelle aree del nostro Paese fortemente depopolate. Nel suo intervento, tra l'altro, ha ricordato che il presidente Antonio Patuelli – nel corso della sua relazione all'annuale assemblea dell'Associazione bancaria italiana, svoltasi l'11 luglio scorso – ha puntato l'attenzione, fra l'altro, sulle aree del nostro Paese «che si stanno spopolando per diversi fattori, fra cui la concentrazione degli investimenti nelle zone meglio collegate da infrastrutture materiali e immateriali». «Gli Appennini, il Mezzogiorno e anche talune zone delle Alpi sono spesso più difficilmente

raggiungibili da strade, ferrovie e dalle più moderne tecnologie».

La sottolineatura, naturalmente, era motivata – ha evidenziato Spaziani Testa dalle pagine di *ItaliaOggi* – dalle conseguenze di questa situazione in termini di riduzione delle attività bancarie nelle filiali, non dovuta solo al diffondersi delle nuove tecnologie («Le attività bancarie, tutte in concorrenza fra loro, non precedono, ma seguono i flussi di popolazione e di attività economiche» ha detto Patuelli). Giorgio Spaziani Testa ha quindi sottolineato: «Quello dello spopolamento è un problema all'attenzione anche della Confedilizia, per le evidenti e gravi ricadute che esso ha in termini di perdita di valore degli immobili e di impoverimento delle famiglie. Anche

per questo, è pienamente condivisibile l'invito rivolto dal presidente dell'Abi alle istituzioni europee, statali e regionali, a investire sullo sviluppo delle zone meno popolate e a incentivarne il ripopolamento e la modernizzazione infrastrutturale e tecnologica. Rafforzare trasporti e digitalizzazione di aree sempre meno vissute è essenziale al fine di assicurare un futuro a luoghi, spesso meravigliosi, altrimenti destinati all'abbandono e al degrado. Alla stessa esigenza risponde la proposta, da tempo avanzata dalla Confedilizia, di esentare dall'Imu gli immobili situati nei Comuni colpiti da questo fenomeno. Pretendere il pagamento di una patrimoniale annuale dai proprietari di beni in moltissimi casi privi di qualsiasi valore, rende impossibile, a maggior ragione dopo il drastico taglio degli incentivi fiscali per gli interventi edilizi, la speranza di una manutenzione anche minima di un parco edilizio particolarmente bisognoso di cura».



ANCHE PER L'ICI, COME PER L'IMU, AI FINI DELL'ESENZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE, OCCORRE CHE SOLO IL CONTRIBUENTE VI DIMORI ABITUALMENTE

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 112 del 18.7.2025, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, comma 2, del d. lgs. 30.12.1992 n. 504 in tema di Ici nella parte in cui richiede, per ottenere l'esenzione dall'Ici, che non solo il possessore dell'immobile, ma anche i suoi familiari, vi dimorino abitualmente. L'Ici, come l'Imu, ha chiarito la Corte, è un'imposta reale che ha per presupposto il possesso, la proprietà o la titolarità di altro diritto reale in relazione a beni immobili e non dipende dalle caratteristiche personali del contribuente, ossia dal suo status, ma attribuisce rilievo esclusivamente all'elemento oggettivo dell'immobile e, in particolare, alla circostanza che il contribuente vi dimori abitualmente.

Nell'abitazione principale, infatti, dimora abitualmente il contribuente ma non necessariamente anche i familiari: sempre più spesso i coniugi decidono, solitamente per motivi di lavoro o di assistenza ai genitori anziani, di stabilire dimore distinte.

Perciò, la disposizione che richiede, ai fini dell'esenzione dell'Ici, per l'abitazione principale, non solo la dimora abituale del contribuente, ma anche quella dei suoi familiari, è illegittima perché si risolve in una penalizzazione del contribuente coniugato non convivente, in violazione dei principi di eguaglianza davanti al Fisco e di tutela della famiglia.

LECITA LA STIPULA DI UN CONTRATTO CONCORDATO CON CANONE AL DI SOTTO DEL MINIMO

La Corte di Cassazione – con l'ordinanza n. 18977 del 10.7.2025 – ha chiarito che nell'ambito dei contratti a canone concordato ex legge n. 431/1998 la pattuizione di un canone inferiore ai minimi fissati negli Accordi territoriali non comporta "una illegittimità in considerazione della stessa ratio della norma che vuole calmierare il mercato degli affitti con prezzi ragionevoli e adeguati". Infatti, ha spiegato la Cassazione, l'art. 13 della legge citata regola la disciplina dei patti contrari, "prevedendo al comma 4, per i contratti stipulati alle condizioni fissate dalla contrattazione collettiva, cd canone concordato (art. 2, comma 3) (...) la nullità di ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie". Deve pertanto ritenersi – ha concluso la Corte – che il legislatore, "prevedendo espressamen-

te la sanzione della nullità del contratto solo nei casi di superamento della soglia massima, non abbia ritenuto illecita la stipula di un contratto al di sotto dei minimi fissati dalla contrattazione collettiva".

Alla luce di quanto sopra, la Cassazione ha formulato il seguente principio di diritto: «In materia di Ici, il proprietario che stipuli un contratto di locazione, ex art. 2, comma 3, l. n. 431 del 1998, pattuendo un canone al di sotto dei minimi tariffari fissati dalla contrattazione collettiva, usufruisce dell'agevolazione prevista dall'art. 8 della stessa legge, in quanto la previsione di nullità di patti contrari di cui all'art. 13, l. cit., è limitata solo ai casi di superamento della soglia massima».

La controversia, infatti, nasceva da un avviso di accertamento del Comune di Bologna che aveva contestato al locatore le agevolazioni Ici dall'Ente previste in quanto era stato fissato un canone al di sotto del minimo concordato.



Il testo integrale dell'ordinanza – che ha espresso un principio applicabile all'evidenza anche in tema di Imu – nonché ogni consulenza in materia, possono essere chiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia (riferimenti ed info al sito www.confedilizia.it).

26-28 SETTEMBRE 2025

Cerreto Laghi (RE)

CORSO DI FORMAZIONE PERIODICA OBBLIGATORIA PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Corso convenzionato Confedilizia

ai sensi del decreto del Ministero della Giustizia n. 140 del 13/08/2014

26 settembre 2025

- Arrivo in mattinata a Cerreto Laghi presso Hotel Cristallo
- Buffet di benvenuto
- Ore 14.30-20.30 corso presso struttura
- Cena
- Passeggiata notturna

27 settembre 2025

- Ore 08.30-13.30 corso presso la struttura
- Pranzo
- Escursione attraverso i laghi cerretani
- Cena
- Serata Piano Bar

28 settembre 2025

- 08.30-12.30 corso presso la struttura
- Esame finale
- Pranzo
- Escursione Pietra di Bismantova/Caseificio Parmigiano Reggiano

Formatori:

Avv. Vincenzo Nasini
Avv. Daniela Barigazzi
Avv. Annamaria Terenziani
Avv. Giovanni Govi
Avv. Paolo Prato

Responsabile scientifico del corso:

Avv. Gabriella Mariani Ceratii

Iscrizioni entro il 31.7.2025

Costo: 180€ a persona - IBAN: IT56M0303212800010000066317

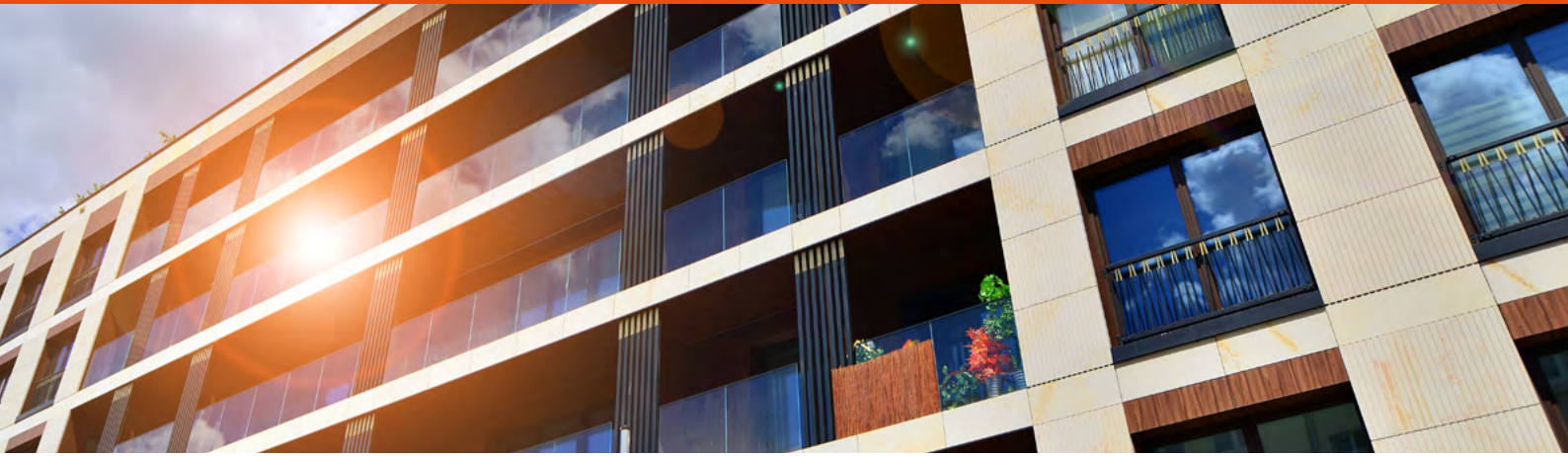
Per info: tel. 0522433905 - mail: info@confedilizia.re.it



ASSOCIAZIONE
PROPRIETÀ
EDILIZIA

CONFEDILIZIA GENOVA





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)

Risponde il locatore dell'utilizzo abusivo effettuato dai conduttori di un immobile in condominio?

Nel caso in cui i conduttori di un'unità immobiliare facente parte di un condominio pongano in essere comportamenti idonei a pregiudicare il diritto degli altri condòmini alla fruizione delle parti comuni, questi ultimi sono legittimati ad agire nei confronti del proprietario-locatore. Infatti, il locatore deve garantire il rispetto, da parte del conduttore, delle disposizioni contenute nell'art. 1102 cod. civ. ben potendo, nel caso di utilizzo improprio del bene comune da parte di quest'ultimo, agire per la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento delle obbligazioni di cui all'art. 1587 cod. civ. (in questo senso anche Tribunale Ragusa, 20.2.2025).

Quali differenze contrattuali tra la locazione di un appartamento arredato e uno senza mobili?

Dal punto di vista giuridico non ci sono sostanziali differenze tra locare un appartamento già arredato e uno del tutto vuoto. Le tipologie contrattuali previste dal nostro ordinamento per soddisfare le esigenze abitative tra cui scegliere restano infatti le stesse.

Locazioni ad uso diverso dall'abitativo: quando non è dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento?

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale dovuta ai sensi dell'art. 34 della l. 392/78 al termine delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo non è dovuta, anche alla luce degli approdi giurisprudenziali:

- se la disdetta del contratto di locazione è inviata dall'inquilino che non intende proseguire il rapporto;
- se la cessazione della locazione è attribuibile a morosità del conduttore;
- se l'attività svolta nell'immobile non ha natura commerciale, industriale o artigianale oppure non è d'interesse turistico;
- se l'attività svolta nell'immobile non comporta contatti con il pubblico;
- se l'immobile è adibito ad attività di carattere transitorio oppure a immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici;
- se il conduttore non restituisce l'immobile e continua ad occuparlo dopo la scadenza del contratto;
- se il conduttore è privo delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività commer-

ciali effettivamente svolte.

In punto va, infine, precisato che – sulla scorta del dettato dell'art. 79 della l. n. 392/1978 – è nulla qualsiasi rinuncia preventiva all'indennità di avviamento. La Corte di cassazione in merito, pur essendosi espressa più volte contrariamente ad una rinuncia preventiva da parte del conduttore, ha però ritenuto legittima la stessa ogni qual volta abbia bilanciato una corrispondente rinuncia da parte del locatore (cfr. Cass., sent. n. 8705 del 2015).



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)

Chi paga la pulizia dei camini?

Se la canna fumaria è parte comune i costi di pulizia sono a carico di tutti i condòmini; costi che vengono sopportati secondo le rispettive quote millesimali. Se la canna fumaria, invece, è di proprietà esclusiva, sarà il proprietario della medesima a sostenere ogni relativo onere. In questo senso anche una recente sentenza del Tribunale di Firenze, la n. 2757 del 9.9.2024.

Serve il permesso per costruire per trasformare un balcone in veranda?

La trasformazione di un balcone o di una loggia in veranda mediante infissi e tamponature non costituisce realizzazione di una pertinenza, ma è opera non precaria, perché stabilmente infissa al suolo, assoggettata a permesso di costruire, la quale comporta, oltre ad una modifica prospettica, un ampliamento volumetrico urbanisticamente rilevante (cfr. in punto T.A.R. Campania – Salerno – sez. II, 22.4.2024, n. 865).

Un'apertura munita di inferriata è considerabile come veduta?

Una apertura munita di inferriata può essere giuridicamente considerata una "veduta" anziché una "luce" solo se permette di affacciarsi e di guardare oltre che di fronte, anche obliquamente o lateralmente, come nel caso in cui abbia maglie così larghe da consentire di sporgersi in ogni direzione ovvero non sia aderente alla superficie esterna del muro ma se ne distacchi tanto da consentire di sporgere il capo oltre tale muro (cfr. in argomento Cassazione civile, sez. II, 29.10.2020, n. 23952).





TRA CIELO E TERRA LE RADICI TEOLOGICHE DELLA PROPRIETÀ

a cura di Sandro Scoppa

Appena pubblicato dalla Confedilizia Edizioni in collaborazione con Tramedoro Edizioni, il libro **Le radici teologiche della proprietà** mostra come le principali religioni riconoscano nella proprietà privata un fondamento sacro e naturale, opposto all'arbitrio del potere. Un percorso interconfessionale attraverso testi sacri e tradizioni.

Gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia hanno diritto al 15% di sconto (non cumulabile con altre promozioni) presso la Libreria del Ponte per l'acquisto dei libri sul sito www.libreriadelponte.com, inserendo, in fase di acquisto, il codice promozionale presente nella sezione della banca dati riservata della Confedilizia.

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.

Arrivederci a
SETTEMBRE

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