

Mensile di approfondimento tecnico, normativo, giuridico

Il Quotidiano del Condominio

ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

FEBBRAIO 2025

ISSN 2785-5368

Superbonus e catasto scatta l'offensiva del Fisco

p. 6-9

Amministrare
il patrimonio
immobiliare
p. 17

Rassegna
Giuridica
p. 41

L'Esperto
Risponde
p. 57

Tributi
e Contributi
p. 65

In questo numero

Febbraio 2025

In Primo Piano

- Superbonus: scatta l'offensiva dell'Agenzia delle Entrate _____ 6
- In arrivo le lettere del Fisco per aggiornare le rendite catastali _____ 7
- L'obbligo di revisione delle rendite catastali _____ 8
- L'iter per la variazione della rendita catastale _____ 9

Panorama Casa

- Contro il disagio abitativo, arriva il 'Piano Casa Italia' _____ 12
- 'Piano Casa Italia', le reazioni delle associazioni di settore _____ 15

L'Amministratore

- I conti in tasca all'amministratore di condominio _____ 18
- Raccolta differenziata, ricorso al Tar per tutelare gli amministratori _____ 23

Tecnica e Tecnologia

- Dal 2025 stop agli incentivi per la caldaie a gas _____ 28
- Gli incentivi ammessi per i sistemi di riscaldamento _____ 30
- Il regolamento sull'etichettatura energetica _____ 31
- Il passaggio alle pompe di calore _____ 32

ANNO 4 - N. 02
FEBBRAIO 2025

Il Quotidiano del Condominio **Italia Casa e Condominio**

Mensile di approfondimento tecnico, normativo, giuridico sulla casa
Registrato presso il Tribunale di Torino - R.g. 2383/2022

Direttore Responsabile: Paola Zanolli

DALLA A ALLA ZETA S.R.L. - Piazza Martiri della Libertà 3/5 - 10098 RIVOLI (TO)
P.IVA 12640180019 - Cod.fiscale Registro Imprese 12640180019
N. REA TO-1305154 - Capitale sociale € 2.000,00 i.v.

In questo numero

Febbraio 2025

Diritto e Diritti

- Inverno 2025, prezzi dell'energia in crescita_____ 36
- Riscaldamento: ripartizione delle spese e contabilizzatori_____ 37

Rassegna Giuridica

- Il decreto ingiuntivo può essere emesso anche per lavori non ancora eseguiti_____ 42
- Revoca giudiziaria da parte di uno solo dei condòmini_____ 44
- Pericolosità della sopraelevazione che non rispetta la normativa antisismica_____ 46
- Ascensore: nulla la delibera se l'impianto danneggia proprietà esclusive_____ 49
- No ai doppi infissi: in condominio sono lesivi del decoro architettonico_____ 52
- Condominio: non è lecito occupare le parti comuni con beni personali_____ 54

L'Esperto Risponde

- Lavori di manutenzione e parcella dell'amministratore_____ 58
- Amministratore di condominio e gestione dell'acqua_____ 58
- Condominio e spese per le canne fumarie_____ 59
- Decisioni dell'amministratore ratificate dopo l'intervento_____ 60
- La garanzia della pompa di calore e dei suoi pezzi di ricambio_____ 61
- Il massimale per ristrutturare l'abitazione e i balconi condominiali_____ 62
- Vendita seconda casa in Italia di proprietario residente all'estero_____ 63

Tributi e Contributi

- Le scadenze fiscali di Febbraio_____ 66
- Affitti brevi e turistici, in vigore obblighi e sanzioni_____ 67
- Bonus casa, per i lavori in condominio le detrazioni scendono al 36 per cento_____ 68
- Bons edilizi e detrazioni: cosa cambia per i redditi superiori a 75mila euro_____ 70
- Banche dati ipotecaria e catastale, accesso gratuito_____ 71
- Bonus prima casa 2025, guida alle agevolazioni fiscali_____ 72
- Superbonus: ha causato il 50 per cento dei rincari sul comparto dell'edilizia_____ 75
- Indici Istat_____ 78



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it
ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

ABBONAMENTI 2025

Italia Casa e Condominio

www.quotidianodelcondominio.it

Archivio del Condominio

Il Quotidiano del Condominio



www.quotidianodelcondominio.it



“Italia Casa e Condominio” è un **periodico** indipendente di approfondimento amministrativo, tecnico, giuridico, fiscale, immobiliare, tecnologico, che offre un’informazione chiara, utile e obiettiva su temi d’attualità del settore.

Si rivolge ai professionisti e a tutti gli operatori che ruotano attorno ad un comparto oggi protagonista della ripresa economica del Paese e proprio per questo sempre più complesso, rivolgendo lo sguardo in particolare agli **amministratori di condominio**, chiamati a svolgere un ruolo di mediazione sempre più determinante, ai **proprietari immobiliari** e alle loro **associazioni** di riferimento.

Una voce di servizio a cadenza mensile, che si unisce a **“quotidianodelcondominio.it”**, pagine web aggiornate tutti i giorni con notizie d’attualità in libera consultazione, che si aggiungono a servizi di approfondimento giuridico e normativo riservati agli abbonati.

**SCEGLI
LA FORMULA
DI TUO INTERESSE**

**ITALIA CASA E CONDOMINIO +
QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO +
MOTORE DI RICERCA +
ARCHIVIO DEL CONDOMINIO**

€ 89,00

**QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO +
MOTORE DI RICERCA +
ARCHIVIO DEL CONDOMINIO**

€ 70,00

Dati trattati in conformità con la legge sulla privacy



Cognome Nome Professione
Indirizzo C.A.P. Città Prov. Tel.
Nuovo abbonamento Rinnovo Data
La mia e-mail per ricevere le password: Firma

Aderisco
alla seguente
offerta
(barrare la casella)
 € 89,00
 € 70,00

Per **ABBONARSI**
a Italia Casa e Condominio e www.quotidianodelcondominio.it
Dalla A alla Zeta Srl - Piazza Martiri della Libertà 3/5 - 10098 Rivoli (TO)
BANCA TERRITORI DEL MONVISO
BCC CASALGRASSO E SANT'ALBANO STURA
IBAN - IT 26 M 08833 01003 000000003989

Telefono: 333-6278929 - www.quotidianodelcondominio.it
redazione@quotidianodelcondominio.it - ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

In Primo Piano



Notizie dalle Istituzioni

**Superbonus:
aggiornamento
delle rendite
catastali**
p. 6

**Scatta
l'offensiva
dell'Agenzia
delle Entrate**
p. 7

**Cessione
del credito:
in arrivo
accertamenti**
p. 8

**Ravvedimento:
sanzione
ridotta
a 172 euro**
p. 9



Scatta l'offensiva dell'Agenzia delle Entrate per chi ha ristrutturato con il Superbonus

In arrivo le lettere del Fisco per aggiornare le rendite catastali

L'avviso arriverà a chi ha ceduto il credito ma non ha presentato la variazione catastale. Secondo i dati Enea sono 496.963 gli edifici che hanno usufruito del Superbonus. Pochissime, però, le richieste di variazione catastale



Chi ha ristrutturato il proprio immobile beneficiando del Superbonus deve procedere all'aggiornamento delle rendite catastali. I contribuenti che non hanno ancora fatto l'adeguamento riceveranno una lettera da parte dell'Agenzia delle Entrate successivamente all'incrocio dei dati.

Lo ha annunciato il direttore uscente delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, nella sua relazione di fine anno.

Quanti potrebbero essere gli interessati? In base a quanto indicato dall'Enea, sono 496.963 gli edifici nei quali si è in-

tervenuto con il Superbonus. In proporzione, le richieste di variazione catastale registrate sono pochissime.

Le disposizioni normative

La Legge di Bilancio 2024 prevede, ai commi 86 e 87 dell'art. 1, che l'Agenzia delle Entrate verifichi, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati dal Superbonus, la presentazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite dell'immo- ➤

bile presenti nel catasto dei fabbricati.

Nei mesi scorsi il Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ha annunciato in più occasioni una verifica sull'attuazione di tali misure e la necessità di procedere alla revisione dei valori catastali degli immobili migliorati con il Superbonus.

Nella sua relazione di fine anno il direttore uscente dell'Agenzia delle Entrate ha annunciato che nei primi mesi del 2025 l'Agenzia *"nell'ambito delle attività finalizzate all'aggiornamento della banca dati catastale"*, oltre alle attività ordinarie di verifica e controllo, *"avvierà la campagna di compliance relativa al Superbonus"* con l'invio di lettere per chiedere ai contribuenti di chiarire la propria posizione.

Nella relazione viene inoltre spiegato che la lista dei destinatari delle lettere di compliance sarà generata dall'incrocio dei dati derivanti dalle *"comunicazioni dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"* e *"le risultanze della banca dati catastale, per gli immobili per i quali non risulta essere stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di variazione catastale"*.

Pertanto, chi ha avviato una pratica di Superbonus effettuando la cessione del credito senza presentare la variazione catastale riceverà la lettera del Fisco.

Ricevuta la lettera, ci sarà la possibilità di spiegare perché la variazione catastale non è stata effettuata. Infatti, non sempre la legge richiede questo adempimento. In caso di omissioni, è previsto il ravvedimento operoso. Mentre, se il comportamento è stato corretto, andranno presentate le proprie controdeduzioni, supportate da una perizia tecnica.

La dichiarazione di variazione catastale

Le disposizioni contenute nella Legge di Bilancio 2024 lasciano intendere che la

presentazione della dichiarazione di variazione sia un *"adempimento automatico"* richiesto in ogni caso al termine dei lavori agevolati con Superbonus.

Il Testo Unico dell'edilizia, infatti, prevede che entro 30 giorni dalla fine dell'intervento il direttore dei lavori debba depositare in Comune la prova dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o una dichiarazione che gli interventi non hanno comportato una modifica del classamento.

L'obbligo di presentare una dichiarazione di variazione catastale è previsto dall'articolo 20 del Rdl 652/1939, secondo cui i titolari di immobili già censiti sono obbligati a denunciare le variazioni che implichino mutazioni, per l'attribuzione della categoria e della classe.

L'obbligo di variazione catastale

In linea di principio, molti lavori di Superbonus non comportano l'obbligo di effettuare la variazione della rendita. Tale obbligo, di norma, sussiste solo quando venga aumentato il numero di vani, venga incrementata la volumetria o siano apportate variazioni planimetriche.

Determinano l'obbligo di revisione gli interventi con cui si realizza:

- la costruzione di nuove unità fuori terra ed interrate;
- una rilevante redistribuzione degli spazi interni;
- un cambiamento dell'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze;
- modifiche interne, quali lo spostamento di porte e tramezzi;
- la modifica alla destinazione d'uso di vani o singoli ambienti;
- modifiche che incidano direttamente sulla consistenza, sulla classe o sulla rendita catastale (rientrano in questo caso gli interventi su edifici collabenti, il recupero del sottotetto a fini abitativi, l'installazione di impianti che au- ➤

mentano naturalmente il valore dell'immobile, l'installazione dell'impianto fotovoltaico, impianti di automazione, ascensori).

Non c'è invece obbligo di variazione catastale per:

- l'esecuzione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (pavimenti, wc, infissi, tetto, facciata, rinforzi strutturali, messa a norma impianti) con materiali comparabili con gli originari;
- l'installazione di impianti fotovoltaici a servizio di singole unità se la potenza installata è inferiore a KW 3 per il numero di unità immobiliari servite.

Obbligo di revisione della rendita per aumento del valore del 15 per cento

Anche in assenza delle condizioni indicate, l'aggiornamento della rendita deve essere effettuato se il valore dell'immobile, a seguito di una ristrutturazione, viene incrementato di almeno il 15 per cento.

Più precisamente, la revisione della rendita è sempre dovuta in caso di interventi edilizi di cui all'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia (ristrutturazioni; manutenzioni straordinarie; variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche; restauro e risanamento conservativo) che comportino un incremento stimabile in misura non inferiore al 15 per cento del valore di mercato e della relativa redditività (soglia corrispondente alla variazione di una classe catastale), quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari o, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora abbiano interessato l'intero edificio.

Il riferimento è alle circolari 10/2005 e 1/2006 dell'Agenzia del Territorio e alla Determinazione del 16 febbraio 2005 che – nell'ambito dell'applicazione del-

l'art. 1 della Legge 311/2004, comma 336 – individua il 15 per cento come soglia incrementale del valore dell'immobile da considerare, indicatore sintetico e parametro di riferimento per la revisione della rendita.

Dopo il Superbonus poche variazioni catastali

Secondo quanto emerge dal rapporto 2023 dell'Enea sulle detrazioni fiscali, il 77,5 per cento degli immobili ristrutturati con Superbonus ha ottenuto un salto di almeno tre classi energetiche, il 65,7 per cento di almeno quattro classi.

Stime contenute in uno studio pubblicato dalla Banca d'Italia nel dicembre del 2023 sostengono che l'incremento medio del valore di mercato per il passaggio dalla classe G alla classe A, al momento della vendita, è di circa il 25 per cento. Quindi, già con un salto di tre classi è molto probabile lo sfioramento del limite del 15 per cento.

In pratica, tre immobili su quattro, tra quelli sui quali è stato effettuato un intervento agevolato con il Superbonus, avrebbero dovuto adeguare la rendita catastale.

A fronte di questi dati, le statistiche catastali più recenti non hanno registrato un aumento diffuso delle rendite: molti di coloro che avrebbero dovuto comunicare la revisione al catasto non l'hanno fatto.

Se si fa riferimento ai criteri di selezione annunciati dall'Agenzia delle Entrate (pratiche Superbonus con cessione del credito), potrebbero essere interessati dall'operazione circa 500mila immobili.

La verifica delle Entrate sulla variazione catastale dopo interventi Superbonus

Il comma 86 della Legge di Bilancio 2024 prevede che l'Agenzia delle Entrate verifichi se sia stata presentata – ove prevista – la dichiarazione di varia-

zione di cui all'art. 1 del D.M. 701/1994, commi 1 e 2, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati con Superbonus.

Tale verifica deve essere condotta sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.

Facendo un passo indietro, è utile ricordare che la norma citata – l'art. 1 del D.M. 701/1994, comma 3 – prevede che la rendita proposta dal contribuente rimanga negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'Agenzia delle Entrate non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro 12 mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni, alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Come disposto dall'art. 4 del D.L. 853/1984, comma 21, l'Agenzia delle Entrate ha facoltà di verificare le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni, ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto.

Ora, l'Agenzia delle Entrate verifica che sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione per i lavori di Superbonus recante l'aggiornamento della rendita dell'immobile riportata negli atti del catasto dei fabbricati.

Se tale dichiarazione non risulta presentata, l'Agenzia delle Entrate può inviare al contribuente una comunicazione specifica – lettera di compliance – per sollecitare l'adempimento richiesto. Grazie a questa comunicazione preventiva il contribuente può presentare controdeduzioni, motivare la mancata presentazione della dichiarazione di variazione, dimostrare l'avvenuto adempimento o ravvedersii.

Qualora il contribuente – supportato dal suo tecnico – dovesse accettare l'esi-

stenza dell'obbligo di aggiornamento del classamento catastale e convenire con quanto indicato nella comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, potrà correggere l'omissione, presentando la dichiarazione di variazione catastale e avvalendosi del ravvedimento operoso, che consente di ridurre la sanzione (172 euro anziché 1.032 euro a unità immobiliare) per l'adempimento tardivo.

Se invece il contribuente ritiene di non dover assolvere all'obbligo di aggiornamento catastale, dovrà fornire gli opportuni chiarimenti.

In caso di inadempimento entro il 90 giorni, l'Agenzia delle Entrate notifica un avviso di accertamento e interviene in surroga per aggiornare le rendite e applicare la sanzione.

Variazione catastale: l'iter ordinario

Nei confronti del contribuente che non provvede alla richiesta di attribuzione della nuova rendita catastale, l'Agenzia delle Entrate notifica un avviso di accertamento con il quale l'amministrazione tributaria procede in automatico all'aggiornamento, rendendo noto il procedimento al contribuente coinvolto.

In seguito alle verifiche tecniche effettuate dagli uffici dell'Agenzia, gli intestatari delle unità immobiliari urbane interessate ricevono un avviso di accertamento, con la rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale.

Se l'avviso di accertamento viene ritenuto corretto, i destinatari non dovranno procedere ad alcun ulteriore adempimento catastale, perché i dati sono aggiornati direttamente dall'Agenzia.

Il destinatario che, invece, considera l'atto non fondato, potrà chiederne il riesame in autotutela oppure presentare ricorso. La domanda di riesame in autotutela non sospende i termini per la presentazione di un eventuale ricorso al giudice tributario.



“
**LOCALIZZIAMO
LA PERDITA
E LA RIPARIAMO
SENZA SCAVI**
”

 **GATTONE & MARTINONI SRL**

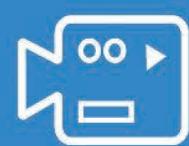
I NOSTRI SERVIZI

RICERCA PERDITE
ACQUA

RISANAMENTO
TUBAZIONI

VIDEOISPEZIONI
e FRESATURE

COLLAUDI VASCHE,
SERBATOI e
CONDOTTE



OPERATIVI IN TUTTA ITALIA



GATTONE & MARTINONI SRL
Ricerca Perdite Acqua
Risanamenti

CONTATTACI:

Ufficio: 348 419 2330



gattone.martinoni@gmail.com



Panorama Casa



Mercato Immobiliare sotto la lente

**In arrivo
entro giugno
il Piano
Casa Italia**
p. 12

**Il rilancio
strategico
dell'edilizia
residenziale**
p. 14

**Stanziati
560 milioni
di euro
in tre anni**
p. 14

**Il punto
di vista
delle
associazioni**
p. 15

Contro il disagio abitativo arriva il 'Piano Casa Italia', per il rilancio strategico dell'edilizia residenziale pubblica e sociale

Lo prevede la Legge di Bilancio 2025. Stanziati 560 milioni di euro

Il progetto è in elaborazione da un anno e mezzo e dovrebbe essere pronto entro giugno 2025

È previsto dalla Legge di Bilancio 2025 e si chiama "Piano Casa Italia". Si tratta del Piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti metterà a punto entro giugno 2025 per dare una risposta concreta e strutturata alle crescenti sfide abitative del Paese.

Con uno stanziamento di 560 milioni di euro a partire dal 2028, il Piano mira non solo a contrastare il disagio abitativo, ma anche a promuovere la sostenibilità e il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Nel testo della Manovra 2025 è scritto: "il 'Piano Casa Italia' definirà le strategie di medio e lungo termine finalizzate a



una complessiva riorganizzazione del sistema casa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e di edilizia sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di governance e di finanziamento dei progetti e razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile".

Un 'Piano' avviato a fine 2023

In realtà, non si tratta di una novità: da circa un anno e mezzo il Ministero guidato da Matteo Salvini sta elaborando un Piano Casa, presentato come un piano nuovo, ambizioso, rivoluzionario, visionario, ispirato a modelli di cohousing e cohousing intergenerazionale.

La prima riunione del tavolo per mettere a punto il nuovo Piano Casa, si era tenuto verso la fine del 2023. Alla riunione avevano partecipato istituti bancari, Cassa Depositi e Prestiti, enti locali, Agenzie pubbliche, Enti che gestiscono alloggi pubblici, rappresentanti dei professionisti e dei costruttori, cooperative edilizie. Durante l'incontro erano state formulate alcune proposte per affrontare in modo organico l'emergenza abitativa.

Pochi giorni dopo era stata approvata la Legge di Bilancio per il 2024, con la quale il Governo Meloni aveva deciso di investire nei prossimi anni almeno 100 milioni di euro per il recupero del patrimonio immobiliare esistente e la riconversione di edifici aventi altra destinazione pubblica (come ex caserme ed ospedali non più operativi), e per destinare ad edilizia residenziale pubblica sociale le unità immobiliari private rimaste invendute.

La Legge di Bilancio 2024 aveva anche disposto l'emanazione, da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, con l'obiettivo di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale.

Le linee guida dovevano disciplinare le attività per:

- il contrasto al disagio abitativo mediante azioni di recupero del patrimonio immobiliare esistente e di riconversione di edifici aventi altra destinazione pubblica, secondo quanto previsto nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico;

- la destinazione a obiettivi di edilizia residenziale pubblica o sociale delle unità immobiliari di edilizia privata rimaste invendute, in accordo con i proprietari;
- la realizzazione di progetti di edilizia residenziale pubblica e sociale tramite operazioni di partenariato pubblico-privato, finalizzate al recupero o alla riconversione del patrimonio immobiliare esistente o alla realizzazione di nuovi edifici su aree edificabili.

Il decreto del Ministero avrebbe dovuto definire i criteri di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti, di predisposizione, realizzazione e monitoraggio dei corrispondenti interventi di edilizia residenziale, individuando le modalità e i limiti della partecipazione di eventuali operatori economici privati, i criteri per la selezione dei progetti, da realizzare prioritariamente nei capoluoghi di provincia, selezionati in modo da rappresentare il più ampio campione possibile di regioni.

Tali linee guida e criteri avrebbero dovuto vedere la luce entro aprile 2024. Ma dopo febbraio 2024, epoca dell'ultima comunicazione del Ministero su questo tema, di Piano Casa non si è più parlato.

Il rilancio dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili

A rilanciare il tema ci ha pensato l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, lo scorso dicembre nell'ambito del convegno dal titolo "La città è per tutti", incentrato sui temi dell'emergenza abitativa e dei processi di trasformazione delle nostre città.

Nell'occasione, per realizzare il Piano Nazionale Casa, Ance ha proposto di agire su quattro leve:

- la leva urbanistica, mediante procedure accelerate e semplificate;
- una nuova sinergia tra pubblico e privato, per la valorizzazione e dismissione di immobili pubblici favorendo la partnership pubblico-privato;



- la leva finanziaria-fiscale, da realizzarsi mediante il coinvolgimento di investitori istituzionali, enti pubblici, enti benefici, risparmio di prossimità e fondi d'investimento pazienti, attraverso meccanismo della garanzia pubblica;
- una nuova governance statale con fondi stabili, per ridurre i costi di produzione e vendita e rendere la casa accessibile.

Dal 'Piano Casa' al 'Piano Casa Italia'

Nella Legge di Bilancio 2025 compare il 'Piano Casa Italia', un Piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica per rispondere al disagio abitativo e soddisfare il diritto alla casa, che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti promette di definire entro giugno 2025.

Gli obiettivi

Obiettivo principale del Piano è quello di rispondere alle esigenze abitative emergenti, concentrandosi soprattutto sulle fasce più vulnerabili della popolazione, come giovani coppie, anziani e famiglie a basso reddito.

Al centro della strategia vi è la volontà di privilegiare il riuso del patrimonio edilizio esistente, evitando nuovo consumo di suolo e promuovendo interventi di riqualificazione sostenibile.

Questo nuovo Piano non si limita alla realizzazione di nuove abitazioni, ma si propone di integrare i programmi di edilizia residenziale pubblica e sociale esistenti, migliorando la qualità della vita nei contesti urbani e periferici.

Le tempistiche

Il provvedimento prevede l'approvazione definitiva del Piano entro 180 giorni dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio, ovvero entro il 29 giugno 2025, attraverso un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministero delle Infrastrutture e previa intesa in Conferenza Unificata.

Le risorse

La Manovra 2025 ha stanziato per il Piano Casa Italia 560 milioni di euro, ripartiti in tre tranches annuali:

- 150 milioni per il 2028;
- 180 milioni per il 2029;
- 230 milioni per il 2030.

Un elemento chiave del Piano è la promozione di modelli innovativi di governance e finanziamento, con un forte coinvolgimento di partenariati pubblico-privati.

Obiettivo di questa strategia è quello di mobilitare ulteriori risorse economiche e di garantire una maggiore efficacia nella realizzazione dei progetti.

Saranno inoltre introdotti strumenti di monitoraggio e di verifica per assicurare la corretta allocazione delle risorse e la trasparenza nell'utilizzo dei fondi.

La semplificazione normativa sarà un altro pilastro centrale, con l'obiettivo di velocizzare i processi autorizzativi e rendere più efficienti le procedure burocratiche legate alla costruzione e ristrutturazione degli edifici.

Sostenibilità e inclusione

Il Piano Casa Italia punta a diventare uno strumento strategico per affrontare il disagio abitativo in maniera strutturale, promuovendo un'edilizia sociale più accessibile e sostenibile.

Tra gli obiettivi principali vi è la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e alla riduzione delle emissioni, in linea con le direttive green.

Gli interventi dovranno pertanto puntare al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, alla riduzione del rischio sismico e alla valorizzazione degli spazi urbani degradati.

Il Piano prevede anche un maggiore coinvolgimento degli enti locali, che giocheranno un ruolo cruciale nella pianificazione e nell'attuazione delle misure a livello territoriale.

‘Piano Casa Italia’, le reazioni del mondo associativo

Necessaria una visione a lungo termine, per un settore più resiliente

Le principali associazioni di categoria hanno espresso posizioni articolate sul Piano Casa, evidenziandone le opportunità, ma anche le criticità.

Complessivamente, le associazioni concordano sulla necessità di una visione strategica a lungo termine, capace di coniugare rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, inclusione sociale e competitività economica, per costruire un settore immobiliare più resiliente e moderno.

Confedilizia

Il presidente della storica associazione della proprietà edilizia, Giorgio Spaziani Testa, pone l'accento sulla necessità di recuperare oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica inutilizzati, un patrimonio che potrebbe significativamente ampliare l'offerta abitativa e contribuire a mitigare la crisi del settore. Inoltre, sottolinea l'importanza di rafforzare il settore della locazione privata, che rappresenta una componente essenziale del mercato immobiliare italiano.

Federazione Italiana Mediatori e Agenti d’Affari

Il vicepresidente Maurizio Pezzetta evidenzia l'importanza di favorire la sostenibilità e l'efficienza energetica, proponendo interventi mirati come i cambi di destinazione d'uso per adattare gli immobili alle nuove esigenze sociali e

di mercato, la semplificazione delle autorizzazioni urbanistiche per ridurre la burocrazia e l'estensione della cedolare secca agli immobili commerciali per incentivare nuovi investimenti.

Associazione Nazionale Costruttori Edili

La presidente Federica Brancaccio richiama l'urgenza di risorse adeguate e di un approccio strutturale che vada oltre gli interventi temporanei, puntando su modelli di partenariato pubblico-privato per una politica abitativa sostenibile e accessibile anche alle fasce più fragili della popolazione, come giovani e famiglie a reddito medio. Centrale, secondo Ance, è la necessità di garantire un quadro normativo stabile e prevedibile, capace di attrarre investimenti privati senza eccessivi oneri burocratici.

Legacoop Abitanti

La presidente Rossana Zaccaria ribadisce la centralità della leva pubblica nella definizione dei modelli di partenariato pubblico-privato, ritenendola imprescindibile per assicurare la sostenibilità economica dei progetti abitativi e un accesso equo alla casa anche per chi non può permettersi un affitto o un acquisto ai valori di mercato attuali. Inoltre, sottolinea l'importanza di pianificare interventi su scala territoriale, tenendo conto delle specificità locali e delle esigenze delle diverse comunità.



FOCUS CONDOMINIO

Live

La formazione utile e pratica
quando vuoi, da dove vuoi!

On line da
24 ottobre
2024

ABBONATI
entro il 20 ottobre
al prezzo lancio di
199,90 €/anno
149,90 €/anno

OGNI SETTIMANA

- Lezioni in diretta
 - Consulenze con i docenti
 - Webinar tecnici
 - Piano di studi personalizzato
- valido anche per il Dm 140



Barbara BARTOLI
Ingegnera, architetta,
coach, giornalista



Massimo CIRILLI
Avv. esperto in
condominio



Luca FICUCIELLO
Avv. esperto in
condominio



Andrea INFUSO
Ingegnere forense,
CSP e CSE



Marco MASSAVELLI
Consulente esperto
in privacy



Andrea MUZIO
Architetto esperto
in sicurezza



Bruno PELLE
Architetto esperto
in antincendio



Aldo PISCITELLO
Avv. esperto in
condominio



Diego PRATI
Responsabile CNA
Installazione Impianti



Massimo RACO
Pres. Mestieri
Elettronici Cna Roma



Damiano SANELLI,
Tecnico ambientale
in biosicurezza



Fabrizio VINARDI
Ingegnere forense
e architetto



Veronica URSO
Amministratrice
e formatrice



Pierpaolo VINCI
Avvocato esperto
in condominio



Daniela ZEBA
Amministratrice e
consulente condominiale

www.focuscondominio.it

L'Amministratore



Amministrare il patrimonio immobiliare

**Amministratori
di condominio,
quanto
guadagnano**
p. 18

**Retribuzione
amministratore
negli altri
Paesi**
p. 20

**Amministratore
di condominio,
compiti
e regole**
p. 21-22

**Raccolta
differenziata:
ricorso
al Tar**
p. 23-25

Amministrare condomini, i conti in tasca: quanto si guadagna svolgendo questa professione?

Poco rispetto ai colleghi europei, ma tanto per i condòmini italiani

*La categoria ritiene
di essere pagata poco
Ma i condòmini
sostengono
che questa figura
abbia costi eccessivi*

Il lavoro dell'amministratore condominiale comprende grandi responsabilità e lo svolgimento di numerose mansioni, tutte collegate alla gestione di uno o più condomini. Ma quanto guadagna, in Italia, un amministratore di condominio?

La categoria sostiene di essere pagata poco. Anzi, pochissimo. I condòmini, però, ritengono che le spese per l'amministratore siano eccessive. Chi ha ragione?

Premessa

I guadagni di un amministratore di condominio sono variabili in base al numero degli edifici e delle unità immobi-



liari gestite. Non esistono tariffari nazionali ma, come previsto dall'articolo 1129 del Codice Civile, l'amministratore è obbligatorio in presenza di più di otto proprietari.

Data la crescente complessità di gestione dei contesti condominiali, sono in costante aumento i condomini che decidono di avvalersi di questa figura ➤

professionale, anche nei casi non espressamente obbligatori per legge.

In apparenza, infatti, la vita di condominio può sembrare tranquilla. Ma la stretta vicinanza di diversi nuclei familiari può generare malumori e problematiche comuni tra i condòmini. La figura dell'amministratore di condominio interviene proprio per gestire questi problemi, oltre che per amministrare le finanze condominiali.

Il calcolo base

L'amministratore riceve una quota per ogni unità immobiliare presente nel condominio che amministra. In media, si tratta di circa 50-80 euro l'anno per unità, con tariffe che possono aumentare a seconda della posizione geografica dell'edificio, della sua complessità di gestione, del pregio e di molto altro. In linea generale, per uno stabile condominiale di media grandezza in una grande città, si può arrivare a 80-120 euro l'anno per appartamento, cifra che può superare anche i 300 euro per condomini più lussuosi.

Questo significa che, al mese, un amministratore di condominio percepisce una media tra i 4 e i 10 euro per unità condominiale, con picchi anche di 25 euro per contesti maggiormente pregiati.

Il confronto con gli altri Paesi europei

Sembra che in Italia gli stipendi di un amministratore di condominio siano tra i più bassi di tutta Europa. Ecco alcuni dati forniti dall'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari in merito al guadagno medio di un amministratore italiano rispetto ai suoi colleghi europei, per unità immobiliare al mese:

- Italia 8 euro;
- Francia 15 euro;
- Lussemburgo 16 euro;
- Belgio 17 euro;

- Paesi Bassi 23 euro;
- Germania 25 euro.

Stando alla media nazionale di 8 euro per unità immobiliare e considerando un condominio da 20 unità immobiliari, il compenso mensile di un amministratore sarà quindi di 160 euro per condominio, tasse e oneri vari esclusi.

Il compenso di un amministratore

Per comprendere quanto sia l'effettivo guadagno mensile, bisogna però prendere in considerazione i diversi elementi che determinano il compenso dell'amministratore:

- il numero di condomini gestiti;
- il numero totale di unità immobiliari amministrate;
- l'ubicazione degli stabili condominiali;
- i servizi effettivamente offerti;
- i compensi concordati con l'assemblea condominiale.

In linea generale, i prezzi vengono concordati a partire dal tariffario da amministratore di condominio ANACI, ovvero l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari. Questo fornisce le linee guida sui compensi medi per questa tipologia di professione. Tuttavia il singolo amministratore può accordarsi per cifre più elevate.

Ipotizzando che il professionista riceva 80 euro l'anno per ogni unità, il costo dell'amministratore di condominio per 6 unità immobiliari sarà di circa 480 euro l'anno, pari a 40 euro mensili.

Poiché difficilmente il singolo professionista gestisce uno stabile solo, si può ipotizzare che un professionista di media esperienza, che si occupa di una ventina di condomini dalle unità immobiliari e dai compensi variabili, possa attestarsi su un guadagno di 3mila euro lordi mensili, che si traducono in uno stipendio netto per l'amministratore di condominio di circa 1.500-1.800 euro mensili.

Si tratta di riferimenti soltanto indicativi perché, come già precisato, molto ➤

dipende dalle tariffe concordate, dalla complessità del condominio e dalla zona in cui è situato.

Per questa ragione, la forbice di fatturato può essere molto ampia: dai 20mila agli oltre 60mila euro l'anno.

L'importo può variare in base alle proprie capacità e all'esperienza maturata e, di conseguenza, al numero di condòmini che si riescono a gestire contemporaneamente. La cifra che si può raggiungere dipende infatti dal numero di condòmini che si amministrano, dal numero di appartamenti e dalla complessità della gestione.

Naturalmente, un amministratore di condominio fresco di corso o nei suoi primi 2-3 anni di esperienza lavorativa avrà meno immobili da gestire (potenzialmente solo uno, nel primo anno di attività) e riceverà di conseguenza un compenso inferiore. Nel corso degli anni, però, le cifre possono alzarsi sensibilmente: un amministratore di condominio con oltre 20 anni di esperienza e con più condòmini grandi in gestione può guadagnare cifre di molto superiori alla media sopra riportata.

La determinazione dello stipendio dell'amministratore

L'amministratore è tenuto a concordare preventivamente il suo compenso.

Infatti, l'articolo 1129 del Codice Civile impone l'obbligo di presentare un preventivo dettagliato, includendo sia le attività ordinarie sia quelle straordinarie.

Di norma, viene prevista una quota fissa per unità immobiliare e una variabile in base agli incarichi aggiuntivi.

È l'assemblea condominiale che, al momento del rinnovo annuale del contratto con l'amministratore o in caso di nuova nomina, deve analizzare e approvare il preventivo presentato, secondo le maggioranze previste dall'articolo 1136 del Codice Civile.

Il compenso concordato può essere

modificato in itinere, ad esempio quando emergono nuove esigenze del condominio o nel caso si rendesse necessario assegnare ulteriori incarichi.

L'onorario di un amministratore di condominio deve coprire le spese sostenute da questo professionista per svolgere le sue mansioni. La normativa di riferimento si trova in diversi articoli del Codice Civile. Ad esempio nell'Art. 1129 "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore", nell'Art. 1130 "Attribuzioni dell'amministratore", nell'Art. 1131 "Rappresentanza" e infine nell'Art. 1133 "Provvedimenti presi dall'amministratore".

La corresponsione del compenso

L'amministratore ha diritto di prelevare il proprio compenso dal conto corrente condominiale, rilasciando fattura.

Naturalmente, il corrispettivo prelevato deve essere quello approvato dall'assemblea in sede di nomina o rinnovo.

Il compenso dell'amministratore è suddiviso tra i condòmini in base ai millesimi e il suo corrispettivo deve essere corrisposto:

- da tutti i condòmini,
- dal locatore (proprietario dell'immobile) e non dal conduttore.

Il pagamento dell'amministratore avviene annualmente, al termine del mandato. Nel caso di revoca, durante il mandato, egli matura il diritto al compenso per l'attività sino ad allora svolta. Nell'ipotesi di revoca senza giusta causa, ha diritto ad ottenere integralmente il compenso.

Le possibilità di carriera degli amministratori

In genere, la carriera di un amministratore di condominio inizia con la gestione di un singolo stabile, per poi passare nel corso degli anni all'acquisizione e alla gestione di più immobili.

Di solito l'acquisizione avviene tra- ➤

mite canali commerciali tradizionali (come brochure, biglietti da visita e volantini), canali commerciali online (come un sito web o l'iscrizione a liste online) o tramite il classico passaparola. Ecco perché in questa professione le abilità personali, che in genere consentono di crearsi una buona reputazione, sono molto importanti.

Da liberi professionisti a imprenditori

A condomini più grandi e articolati corrispondono in genere maggiori responsabilità: un amministratore di condominio alle prese con la gestione di un immobile molto popoloso, magari composto da più palazzine con impianti distinti, dovrà infatti trascorrere molto tempo amministrando le finanze condominiali e contattando i fornitori per risolvere le problematiche emerse con gli impianti e le parti comuni.

Per questo motivo, spesso gli amministratori di condominio non lavorano da soli, ma assumono uno o più collaboratori; questi possono svolgere mansioni di segretariato o mansioni più tecniche, come piccole manutenzioni o consulenze sui grossi lavori da effettuare nei vari stabili.

Se l'attività si ingrandisce ulteriormente, sarà possibile diventare veri e propri imprenditori nel settore immobiliare: esistono infatti studi associati che riuniscono più amministratori di condominio, oppure studi creati da un singolo amministratore che si avvale di una folta schiera di collaboratori. In questo caso, il guadagno dipenderà non solo dal numero di immobili gestiti dallo studio, ma anche dalle abilità imprenditoriali del suo fondatore.

I compiti di un amministratore

I compiti di un amministratore di condominio comprendono diverse attività:

- Rappresentanza legale e processuale

del condominio;

- Gestione ordinaria del condominio;
- Convocazione delle assemblee periodiche;
- Adempimento degli obblighi fiscali;
- Gestione dei registri condominiali;
- Garanzia dell'osservanza del regolamento condominiale;
- Sollecito dei pagamenti dei condòmini morosi;
- Gestione straordinaria.

Gestione ordinaria e gestione straordinaria

L'importo preventivato dall'amministratore per la gestione ordinaria annuale deve basarsi sul tempo dedicato a svolgere le funzioni sopra elencate, nonché su tutti i costi sostenuti (come i costi degli stipendi di eventuali collaboratori, il costo dell'affitto dello studio e delle relative utenze o i costi di software e altri strumenti tecnologici).

Per coprire almeno in parte le spese vive, alcuni amministratori chiedono al condominio un rimborso per le spese di cancelleria o altre spese amministrative.

L'importo annuale richiesto dall'amministratore di condominio per la gestione ordinaria deve essere accettato dai condòmini durante l'assemblea ordinaria annuale e deve essere specificato nel bilancio preventivo del condominio, unitamente alla stima di eventuali rimborsi spese. Non tutte le spese sostenute dall'amministratore nel suo lavoro quotidiano sono addebitabili al condominio, che può sempre vigilare sulle spese esposte dall'amministratore ed eventualmente contestarle.

Un discorso a parte va fatto per i lavori straordinari che, come dice il nome stesso, esulano dalle spese fisse annuali e comportano un aumento del carico di lavoro per l'amministratore di condominio. In questo caso, durante l'assemblea straordinaria per l'approvazione della spesa aggiuntiva, l'amministratore può chiedere al condominio un onorario ➤

extra (in genere calcolato come una piccola percentuale che si aggira di solito intorno al 2-3% dell'importo complessivo dei lavori straordinari).

Quante ore lavora un amministratore di condominio

Questa professione non è regolata da orari rigidi, di conseguenza il tempo dedicato alla gestione dei condomini dipenderà dalla complessità degli stessi, dagli incarichi concordati con l'assemblea condominiale e molto altro ancora.

A scopo esemplificativo, si può ipotizzare che il tempo necessario per le attività tipiche dell'amministratore all'incirca sia:

- di 10-15 ore settimanali per condomini piccoli, fino a 10 unità immobiliari;
- di 20-30 ore settimanali per condomini medi, fino a 30 unità immobiliari;
- oltre 40 ore per condomini grandi, dal numero di unità immobiliari particolarmente grande.

A queste tempistiche, dovranno essere aggiunte anche le eventuali ore aggiuntive per imprevisti, emergenze e altre questioni che richiedono l'improvvisa presenza dell'amministratore.

In ogni caso, le fasce temporali indicate hanno valore solamente generico poiché, come più volte ribadito, quella dell'amministratore è una professione versatile e flessibile, che non può essere riassunta all'interno di orari lavorativi standard.

Come diventare amministratore di condominio

Per svolgere questo lavoro non occorre conseguire alcuna laurea, ma è necessario essere in possesso di alcuni requisiti, quali:

- l'ottenimento del diploma di scuola superiore secondaria;
- l'essere in possesso di tutti i diritti civili;
- non aver commesso reati contro la

pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica o il patrimonio;

- non aver subito pene detentive tra 2 e 5 anni per reati non colposi;
- non essere interdetti, inabilitati o protestati.

Inoltre, è fondamentale superare un apposito corso di formazione.

L'accesso alla professione è infatti regolamentato dalle disposizioni presenti nell'articolo 71 del Regio Decreto 318/48, poi aggiornato dalla Legge 220/2012, nota anche come Riforma del Condominio.

Questi corsi in genere sono erogati da enti privati e sono a pagamento. Al termine del corso si ottiene un attestato che permette di inserire il proprio nome nelle liste degli amministratori di condominio disponibili e iniziare a candidarsi per la gestione di una o più palazzine.

A supporto della propria attività ci si potrà iscrivere anche a un'associazione di categoria. Queste chiedono in genere una quota associativa di poche centinaia di euro all'anno, a fronte di aggiornamenti costanti sulle normative e sulle buone prassi del settore. La frequenza di corsi di aggiornamento professionale costituisce infatti un obbligo ai sensi del Codice Civile.

Una volta in possesso dei requisiti previsti, il professionista può avviare la sua professione, ad esempio in regime di Partita IVA, con codice ATECO 68.32.00. Infine, per gestire le finanze di un condominio occorre dotarsi di un apposito software gestionale. Ne esistono di diversi, ma i software più sofisticati e completi costano alcune centinaia di euro.

Si precisa che il titolo di studio non è necessario per coloro che risiedono nello stesso stabile condominiale e hanno condotto per almeno un anno, nei tre precedenti all'entrata in vigore della Riforma del Condominio, l'attività in carica da amministratori.

Raccolta differenziata: ricorso al Tar contro l'ordinanza del Comune di Taranto

Lo hanno presentato l'ANAPI e le altre sigle associative

A cura di:
Deborah Maria FOTI
Ufficio Stampa ANAPI

**L'obiettivo è quello
di tutelare la categoria
degli amministratori
di condominio**

L'ANAPI, in collaborazione con altre sigle associative e con quattro studi professionali, di cui uno rappresentato dall'Avv. Armando Amendolito (Referente Provinciale della Sede ANAPI di Taranto), hanno presentato un ricorso al TAR contro l'ultima ordinanza relativa alla raccolta differenziata emanata dal Comune di Taranto.

Attraverso tale ricorso è stato richiesto l'annullamento, previa sospensione, dell'ordinanza n. 72 del 17 ottobre 2024 avente ad oggetto la disciplina del "Potenziamento del servizio di Raccolta differenziata nei quartieri di San Vito, Lama, Talsano, Paolo VI, Tamburi, Lido Azzurro. Avvio del servizio di raccolta differenziata nel quartiere Montegra-



naro-Salinella e Tre Carrare-Solito definizione della modalità di conferimento ri-
fiuti".

Il ricorso presentato ai giudici del TAR è stato firmato dall'Avv. Anna Chiara Vimborsati, la quale ha definito tale ordinanza contraddittoria e irragionevole per svariate ragioni relative alla scelta del criterio usato per introdurre la diversità di disciplina tra i condomini che contano meno di 12 utenze e quelli con più di 12 utenze, i quali sono i soli ad essere destinatari di 4 bidoni carrellati destinati ad essere ubicati in una zona privata di pertinenza del condominio, oppure, ➤

in mancanza di quest'ultima, in una zona pubblica, previa individuazione da parte dell'organo comunale competente, in deroga alle procedure di autorizzazione ordinarie.

Nel ricorso viene evidenziato che l'ordinanza non contiene alcun criterio utile e idoneo a individuare in modo oggettivo ed effettivo il numero delle utenze *"anche tenuto conto del fatto che possono esserci (e ci sono) molti immobili non occupati alla data di entrata in vigore dell'Ordinanza odiernamente impugnata in circostanze conseguenti, per esempio, al decesso degli occupanti e/o proprietari e alla mancata accettazione del bene caduto in eredità da parte degli eredi legittimi, ovvero ancora occupanti del tutto abusivi"*.

Pertanto, la conta delle utenze viene demandata così al legale rappresentante del condominio, che tuttavia non è sempre in grado di conoscere lo stato dell'immobile che fa parte del condominio amministrato e neppure la sua destinazione e, eventualmente, la composizione del nucleo familiare che vi abita.

Difatti, si legge nel ricorso che: *"Al massimo, invero, il criterio distintivo avrebbe potuto essere rappresentato dalle unità immobiliari, ma non anche dalle utenze relative alle famiglie, non essendo specificato nella premessa dell'atto amministrativo impugnato né cosa debba intendersi per utenza domestica (allacci di forniture domestiche come luce, gas e/o acqua) e neppure il concetto di famiglia, atteso che un'utenza, per ipotesi, potrebbe essere detenuta da una sola persona dimorante in una unità familiare senza che quest'ultima sia al tempo stesso parte di una famiglia, così come è possibile che in un'abitazione anagraficamente non rispondente alla residenza di alcun nucleo familiare vi risiedano una o più persone in ragione di contratti di comodato e/o accordi eventualmente non registrati e pertanto relativi a soggetti non anagra-*

fabili".

Il ricorso presentato, inoltre, evidenzia come tale ordinanza sia contraddittoria, per difetto di istruttoria, in quanto il Comune non ha provveduto a fare un'effettiva valutazione del contesto abitativo e delle utenze dei vari rioni.

Si denota, infatti, come la densità abitativa e la composizione urbanistica delle aree in questione, siano diverse dai rioni di Talsano, Lama e San Vito, pertanto il Comune di Taranto, secondo i promotori del ricorso, avrebbe dovuto fare una specifica valutazione delle caratteristiche strutturali e urbanistiche delle aree interessate e un'apposita operazione preliminare di anagrafe delle abitazioni e della composizione delle unità immobiliari ivi presenti.

Inoltre, un'altra questione posta dai promotori del ricorso riguarda il fatto che il provvedimento non contiene alcuna specifica riguardante la nozione di "spazio" interno nel quale il Condominio è tenuto a riporre i carrellati dopo averli posizionati all'esterno al fine di consentire la raccolta da parte del gestore. Questo aspetto è importante, poiché vi sono condomini che non dispongono di spazi interni idonei al posizionamento di 3 o 4 carrellati.

Tale ordinanza, come dichiarato dai promotori del ricorso, ha posto in maniera illegittima un ulteriore aggravio di oneri a carico degli amministratori di condominio, introducendo altresì un regime sanzionatorio a loro carico.

Difatti nell'ordinanza sono presenti ulteriori responsabilità che gravano sugli amministratori relative alla condotta dei singoli condomini-utenti, ma ciò non è ammissibile in quanto l'amministratore è estraneo al rapporto di smaltimento dei rifiuti tra il cittadino singolo e l'amministrazione comunale.

Si legge nel ricorso che: *"Oltre alla mera responsabilità da custodia dei mazzelli/bidoni, inoltre, si delega all'amministratore di condominio la ➤*

responsabilità per la condotta dei condomini, il che pare veramente assurdo. In ordine alle disposizioni comuni alle utenze domestiche e non domestiche si evidenzia come sia del tutto illegittimo la normativa che, in caso di grave violazione delle tipologie di rifiuti inseriti nei contenitori/mastelli, la sanzione verrà erogata direttamente all'amministratore di condominio qualora vi sono immobili con più di 5 utenze (...) la responsabilità dell'amministratore è tanto più illogica ove si consideri che lo stesso non ha alcun potere di controllare il contenuto di quanto conferito dai propri clienti senza uno specifico incarico al riguardo, di certo dovendosi ritenere una violazione della privacy il controllo non autorizzato delle buste dei singoli, dal cui contenuto si può perfettamente risalire a dati personali e sensibili dei singoli, in contrasto con le normative superiori, potendo solo gli agenti della polizia mun-

cipale, ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, dipendenti delle aziende municipalizzate fare detti controlli e per l'effetto comminare le sanzioni".

Attraverso questo ricorso l'ANAPI e le altre sigle associative aderenti si impegnano a tutelare e sostenere gli amministratori di condominio coinvolti da tale ordinanza, difendendo, come sempre, i diritti e l'operato di professionisti che, purtroppo, molto spesso sono costretti ad operare in contesti caotici generati da normative territoriali o nazionali poco chiare e confusionarie.

L'auspicio è quello che l'Ente preposto intervenga per riprendere i contenuti dell'ordinanza impugnata, così da poter creare un tavolo di confronto e concertazione con i rappresentanti delle Associazioni locali, volto a migliorare le condizioni, senza caricare gli amministratori o i condomini di responsabilità non dovute. ■



Autonoleggio con conducente

VINCENZO VITA +39 335 5367367



“Ncc & More” è specializzata nel noleggio con conducente di vetture di ultima generazione e rappresenta una delle migliori offerte sul mercato per chiunque abbia necessità di spostarsi con rapidità e sicurezza.

Il personale, altamente qualificato e riservato, garantisce grandissima professionalità e la massima soddisfazione del cliente più esigente.

Ogni autista è un esperto di guida in ogni condizione di traffico e meteo sia su percorsi italiani sia esteri e conosce almeno una lingua straniera.

Puntualità, affidabilità e comfort sono alcune delle caratteristiche del servizio.

Il servizio si rivolge in particolare a professionisti, uomini d'affari, artisti, protagonisti dello spettacolo e della politica.

COSMIC AFFAIRS



351.63.29.156

**Accedi nella galassia di
cosmicaffairs' e non perdere tutti i
vantaggi a te dedicati
visibilità, network
eventi dedicati
finanziamenti**

info@cosmicaffairs.it

Tecnica e Tecnologia



Abitare Sostenibile

Dal 2025 stop agli incentivi per le caldaie a gas
p. 28

Recepite le indicazioni dell'Unione Europea
p. 29

Riscaldamento: gli incentivi ammessi per gli impianti
p. 30-31

Caldaie a gas, stop alla produzione dal 2040
p. 32-33



Dal 2025 stop agli incentivi per le caldaie a gas, che dal 2040 non potranno essere prodotte o vendute

Nella Legge di Bilancio sono state recepite le indicazioni della Ue

Detenere una caldaia a gas rimarrà legale, ma la produzione e la commercializzazione di nuovi modelli saranno vietate a partire dal 2040

A partire dal 2025 non sarà più possibile beneficiare di incentivi per l'acquisto e l'installazione di caldaie a gas, che dal 2040 saranno definitivamente messe al bando.

È una delle principali novità introdotte dalla Direttiva Ue "Case Green", che in proposito ha tracciato una precisa roadmap: dal 2025 stop agli incentivi, dal 2040 stop alla produzione e alla vendita delle caldaie alimentate a combustibile fossile.

Nel corso dell'iter di approvazione della Legge di Bilancio è stato ratificato l'emendamento che stralcia le caldaie a



combustibili fossili dall'elenco delle spese detraibili nell'ambito dei lavori edili e di riqualificazione energetica.

L'acquisto e l'installazione di "impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili", pertanto, non potranno essere agevolati né con il Bonus Ristrutturazione né con l'Ecobonus a partire dal 1° gennaio 2025.

Una delle più severe indicazioni della Direttiva Ue Case Green è stata dun-

que recepita e inserita dalla Legge di Bilancio 2025, evitando così il rischio di incorrere in una probabile procedura di infrazione.

Nel testo della Direttiva si legge che due terzi dell'energia consumata per riscaldare e raffrescare gli edifici provengono ancora da combustibili fossili. Una delle leve sui cui gli Stati dovranno agire per raggiungere i traguardi ambiziosi della decarbonizzazione del riscaldamento e del raffrescamento degli edifici è l'elettrificazione dei consumi grazie all'energia da fonti rinnovabili, attraverso l'installazione di pompe di calore, impianti solari, batterie e infrastrutture di ricarica al posto delle caldaie alimentate a combustibili fossili.

Con una comunicazione dello scorso 18 ottobre 2024 la Commissione Europea ha fornito importanti chiarimenti per la corretta interpretazione dell'articolo 17 sul bando delle caldaie a gas, lasciando spazio a significative deroghe su impianti ibridi e spese non legate all'installazione.

Le linee guida della Commissione Europea

Con la comunicazione dello scorso 18 ottobre 2024 (C/2024/6206), la Commissione Europea ha fornito chiarimenti per la corretta interpretazione dell'articolo 17 della Direttiva Ue Case Green in relazione all'eliminazione graduale degli incentivi finanziari alle caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, a norma della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Dal 1° gennaio 2025 gli Stati membri non offrono più incentivi finanziari per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per gli investimenti prima del 2025.

Innanzitutto, si precisa che l'articolo 17, paragrafo 15, si applica all'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ovverosia all'acqui-

sto, all'assemblaggio e alla messa in funzione di una caldaia:

- che brucia combustibili fossili, ossia fonti energetiche non rinnovabili a base di carbonio, quali combustibili solidi, gas naturale e petrolio;
- unica, ossia non combinata con un altro generatore di calore che utilizza energia da fonti rinnovabili e che produce una quota considerevole dell'energia totale in uscita dal sistema combinato. Il fatto che l'installazione di una caldaia unica alimentata a combustibili fossili avvenga ad esempio nel quadro di una ristrutturazione profonda o integrata è irrilevante in questo contesto.

Sulla base di queste premesse:

- una caldaia a gas può essere considerata "alimentata a combustibili fossili" in funzione del mix di combustibili nella rete del gas al momento dell'installazione. Di norma, quando la rete locale del gas trasporta prevalentemente gas naturale, l'installazione di caldaie a gas non dovrebbe ricevere incentivi finanziari; può invece beneficiare di incentivi a norma dell'articolo 17, paragrafo 15, se la rete locale del gas trasporta prevalentemente combustibili rinnovabili. Spetta alle autorità competenti degli Stati membri garantire l'esistenza di uno strumento di verifica in grado di controllare questo aspetto al momento dell'installazione;
- affinché una caldaia non collegata alla rete non sia considerata "alimentata a combustibili fossili", le autorità competenti dello Stato membro devono esigere e verificare in modo solido e credibile che l'unità funzionerà effettivamente utilizzando combustibili rinnovabili sia al momento dell'installazione che per il resto della sua vita utile, dato che il beneficiario mantiene il controllo del combustibile utilizzato durante l'intera vita utile di una caldaia non collegata alla rete. Questa verifica può essere effettuata nel quadro delle ispezioni pe- ➤

riodiche in loco degli impianti di riscaldamento o di ispezioni di altro tipo riguardanti gli impianti di riscaldamento negli Stati membri;

- gli incentivi finanziari sono ammessi solo per gli impianti di riscaldamento ibridi con una quota considerevole di energie rinnovabili, e soltanto in misura proporzionale all'uso di energie rinnovabili in tali impianti; di conseguenza l'installazione di un impianto di riscaldamento basato al 100 per cento su energie rinnovabili dovrebbe essere incentivata maggiormente rispetto all'installazione di un impianto di riscaldamento ibrido.

Spetta agli Stati dare una definizione di *"impianti di riscaldamento ibridi con una quota considerevole di energie rinnovabili"* e di *"quota di energie rinnovabili considerevole negli impianti di riscaldamento ibridi"*, garantendo che la parte dell'impianto ibrido che utilizza energie rinnovabili, ad esempio un impianto solare termico o una pompa di calore, fornisca una quota considerevole dell'energia prodotta (ossia il fabbisogno di riscaldamento dell'edificio).

Tale valutazione dovrà essere effettuata dall'autorità competente e dipenderà dalle circostanze. L'ibridazione potrebbe essere aggiunta in loco in un secondo momento, nel qual caso il finanziamento servirà soltanto per gli elementi relativi al generatore di calore aggiuntivo ad energia rinnovabile e/o per i comandi specifici utilizzati per gestire il funzionamento congiunto delle diverse tecnologie. Diverso è il caso degli impianti di riscaldamento concepiti e immessi sul mercato come ibridi: l'incentivo finanziario può coprire l'intero prodotto, ma dovrebbe essere proporzionato alla quota di energie rinnovabili utilizzata dall'impianto ibrido.

Gli incentivi ammessi per i sistemi di riscaldamento

La Commissione Europea ha fornito gli

esempi di incentivi finanziari che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 17 e che sono ancora ammessi.

- Impianti di riscaldamento ibridi con una quota considerevole di energie rinnovabili. Potrebbero essere ancora agevolati, ad esempio, la combinazione di una caldaia con un impianto solare termico o con una pompa di calore); come detto sopra questi incentivi finanziari di questo tipo dovrebbero essere proporzionati all'uso di energie rinnovabili nell'impianto di riscaldamento ibrido.

- Eventuali costi aggiuntivi connessi alla transizione verso l'uso di gas rinnovabili in una caldaia. Tali costi possono essere connessi all'ammodernamento dell'impianto di distribuzione all'interno dell'abitazione, al punto di connessione, all'ibridazione in loco o a investimenti aggiuntivi in adeguamenti tecnici per permettere l'uso di energia rinnovabile nella caldaia, ad esempio investimenti aggiuntivi nelle parti dell'impianto di riscaldamento che consentono l'uso di energia rinnovabile al 100 per cento.

- Incentivi non correlati all'installazione. Eventuali incentivi relativi ad attività diverse dall'installazione – come la manutenzione, la riparazione o lo smantellamento di caldaie a combustibile fossile, ad esempio attraverso premi di rottamazione – non sono soggetti alla disposizione concernente l'eliminazione graduale dei finanziamenti. Incentivi simili possono essere utili a prevenire sostituzioni di emergenza a seguito di un guasto e a incoraggiare la riparazione o la sostituzione di un determinato elemento. Possono contemplare ad esempio la locazione temporanea di caldaie ai consumatori di energia nelle zone che sono o saranno servite da teleriscaldamento e teleraffrescamento.

- Incentivi finanziari a favore dell'installazione, negli edifici, di sistemi di automazione e controllo degli impianti di riscaldamento alimentati da caldaie ➔

uniche a combustibile fossile

- Misure volte ad affrontare la questione dell'accessibilità economica dell'energia Anziché incentivare economicamente la sostituzione delle caldaie a combustibili fossili con nuove caldaie dello stesso tipo, gli Stati membri dovrebbero sostenere la riparazione di quelle esistenti e/o prevedere soluzioni temporanee di riscaldamento (ad esempio la locazione finanziaria delle caldaie) associate a livelli più elevati di sostegno alle famiglie vulnerabili per impianti di riscaldamento diversi dalle caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (quali gli impianti di riscaldamento basati su energie rinnovabili o gli impianti ibridi con una quota considerevole di energie rinnovabili).

- Incentivi non correlati alle caldaie Gli apparecchi che non rispondono alla definizione di caldaie, quali stufe o apparecchi di microcogenerazione, non sono interessati dall'eliminazione graduale degli incentivi finanziari a favore delle caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

- Erogazione di incentivi concessi e comunicati al beneficiario prima del 10 gennaio 2025. Qualora un ente pubblico abbia preso la decisione di fornire un incentivo finanziario e l'abbia comunicata al beneficiario prima del 10 gennaio 2025, sono state create legittime aspettative prima di tale data e l'erogazione effettiva dell'incentivo finanziario può aver luogo dopo tale data.

Il regolamento sull'etichettatura energetica

In tale contesto, è importante sottolineare che, sebbene l'articolo 17, paragrafo 15, non vietи gli incentivi finanziari per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili rinnovabili, questi potrebbero essere preclusi dall'articolo 7, paragrafo 2, del regolamento sull'etichettatura energetica (Regolamento (UE) 2017/1369).

Tale disposizione impone che gli even-

tuali incentivi previsti dagli Stati membri puntino alle due classi di efficienza energetica più elevate tra quelle in cui si situa una percentuale significativa dei prodotti o alle classi più elevate indicate negli atti delegati dell'UE sull'etichettatura energetica dei prodotti in questione.

Nel caso degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente aventi capacità fino a 70 kW soggetti all'etichettatura energetica, ciò significa che gli Stati membri possono incentivare solo quelli che rientrano nelle due classi di efficienza energetica più elevate tra quelle in cui si situa una percentuale significativa dei prodotti.

Stando ai dati attualmente disponibili, le caldaie uniche non rientrano in queste due classi e non possono dunque essere incentivate, indipendentemente dal fatto che siano alimentate a combustibili fossili o rinnovabili.

Possono invece essere incentivate le caldaie ibride e le pompe di calore, più efficienti, che rientrano quindi nelle due classi di efficienza energetica più elevate tra quelle in cui si situa una percentuale significativa dei prodotti in questione.

Eccezioni

L'articolo 17 della direttiva EPBD presenta delle eccezioni al divieto di incentivi finanziari per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili dopo il 1° gennaio 2025 qualora sussistano contemporaneamente due condizioni:

- 1 - sono finanziati a titolo:
- del dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) e del Fondo di coesione, unicamente nei casi in cui si applica l'articolo 7, paragrafo 1, lettera h), punto i), terzo trattino, del regolamento (UE) 2021/1058(26). Tale disposizione consente di investire in caldaie e impianti di riscaldamento alimentati a gas naturale che sostituiscono impianti a car-

bone, torba, lignite o scisto bituminoso in alloggi ed edifici;

- 2 - sono stati selezionati per gli investimenti prima del 2025, se rientrano all'interno dei programmi nazionali o regionali adottati prima del nuovo anno.

Caldaie a gas: stop all'installazione dal 2040

A differenza delle previsioni iniziali della Direttiva, che fissavano al 2035 la fine della produzione e vendita delle caldaie alimentate a combustibile fossile, l'obbligo è ora fissato al 2040.

È importante precisare che questa restrizione non colpirà chi già possiede una caldaia a gas, ma riguarderà coloro che intendono acquistare un nuovo sistema di riscaldamento per le nuove costruzioni o per gli immobili in ristrutturazione.

Quindi, detenere una caldaia a gas rimarrà legale, ma la produzione e la commercializzazione di nuovi modelli saranno vietate a partire dal 2040.

Esistono diverse possibilità previste – proposte dalla Direttiva Ue Case Green – per coprire il fabbisogno energetico di un edificio a zero emissioni: energia da rinnovabili generata in loco o nelle vicinanze con impianti solari termici, geotermici o fotovoltaici, pompe di calore, energia idroelettrica e biomassa, rinnovabili fornite dalle comunità dell'energia rinnovabile.

Particolare enfasi è dedicata a sistemi di teleriscaldamento e teleraffrescamento efficienti ed energia da altre fonti prive di carbonio, basati sulla distribuzione di energia termica in forma di vapore, acqua calda o liquidi refrigerati da una fonte centrale o decentralizzata di produzione verso una pluralità di edifici o siti tramite una rete.

Direttiva case green e Regolamento Ecodesign

La bozza di revisione del Regolamento Ecodesign 813/2013/UE non risulta coerente con la Direttiva case green perché

introduce per le caldaie a gas un indice di rendimento stagionale (seasonal space efficiency) pari al 115%.

La bozza di revisione non prevede, pertanto, un divieto diretto ma nuovi requisiti minimi irraggiungibili per le caldaie a gas in commercio, che sarebbero sostanzialmente fuori dal mercato a partire dal 1° settembre 2029.

È importante precisare che l'istruttoria e le trattative sulla revisione del Regolamento Ecodesign sono ancora in corso e i parametri indicati nella bozza potrebbero essere soggetti a modifica.

In ogni caso, anche in caso di approvazione del regolamento nella versione attuale, il divieto riguarderebbe solo le nuove caldaie e non quelle già installate.

Il passaggio alle pompe di calore costa troppo, servono soluzioni integrate

Un'analisi condotta da Bip Consulting per Assogasliquidi, Assogas, Assotermica, Proxigas e Utilitalia, presentata presso la Camera dei Deputati, propone le possibili soluzioni per la decarbonizzazione dei consumi residenziali prevista dalla Direttiva Ue Case Green, che impone all'Italia già dal 2025 lo stop degli incentivi alle caldaie a gas e il divieto di installazione e commercializzazione dal 2040.

Lo studio parte dalla premessa che:

- il riscaldamento rappresenta l'84 per cento dei consumi termici residenziali e il 68 per cento delle abitazioni utilizza sistemi alimentati a metano;
- gli obiettivi di riduzione stabiliti dall'EPBD possono essere realizzati attraverso l'utilizzo di diverse tecnologie, ciascuna delle quali presenta vantaggi e punti di attenzione.

Per valutare la convenienza economica delle differenti tecnologie di efficientamento, è stata sviluppata un'analisi volta a valutarne i costi di installazione e di gestione.

- Tecnologie a combustibile - La caldaia alimentata a gas (metano o GPL) è la soluzione più economica per l'utenza in tutti i casi analizzati.
- Tecnologie elettriche - Nonostante un'elevata efficienza, le pompe di calore risultano poco competitive considerando l'orizzonte temporale dello studio, non solo a causa degli elevati CapEx ma anche a fronte dell'attuale costo dell'energia elettrica stessa.
- Gas rinnovabili - Percentuali crescenti di gas rinnovabili potranno offrire soluzioni efficaci per raggiungere i target di efficienza a costi competitivi, supportando anche la decarbonizzazione.

Gli scenari analizzati portano ad una riduzione del consumo di energia per riscaldamento, ma con un limitato (o nullo) ritorno economico atteso per le famiglie.

Si ipotizza di raggiungere il target minimo della Direttiva EPBD (-6,3 Mtep) in quattro scenari; la sostituzione delle caldaie a gas tradizionali con quelle a condensazione potrebbe permettere di raggiungere il 60 per cento del target EPBD, con tempi di realizzazione più rapidi e interventi meno invasivi rispetto

all'installazione delle pompe di calore. Le sole tecnologie impiantistiche non raggiungono il target, è necessario introdurre soluzioni miste con i sistemi di coibentazione.

Attualmente, le pompe di calore – la principale tra le soluzioni individuate dalla Direttiva e Case Green per la conversione – risultano meno competitive rispetto alle moderne caldaie a condensazione, sia per i costi d'installazione sia per i costi operativi, soprattutto a causa del prezzo dell'energia elettrica in Italia.

Lo studio considera solo 5,9 milioni di abitazioni italiane tecnicamente convertibili alle pompe di calore, tenendo conto di fattori come dimensione, dislocazione geografica e destinazione d'uso.

I target di risparmi di energia primaria possono essere garantiti tramite differenti scenari e un approccio technology neutral, volto a rendere più agevole l'accesso a soluzioni impiantistiche più efficienti ad un numero più elevato di cittadini. Questo approccio, inoltre, può facilitare la transizione green valorizzando la graduale integrazione di gas rinnovabili e vettori molecolari verdi (es. biometano/bioGPL).

www.quotidianodelcondominio.it



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it

ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it



www.quotidianodelcondominio.it

DEVI RESTAURARE IL TUO CONDOMINIO? SCEGLI SKYLINE RESTAURI!



DILAZIONAMENTO IMPORTO LAVORI FINO A 5 ANNI

Restauro e coibentazione di facciate, tetti e posa Linea Vita
Pulizia e protezione di rivestimenti in marmo, mattoni, clinker, mosaici
Impermeabilizzazioni di balconi, rampe e cortili condominiali
Interventi di messa in sicurezza stabili con la tecnica in fune

RILASCIO A FINE LAVORI DI POLIZZA REALE MUTUA DECENNALE

Numero Verde
800974463
Preventivi gratuiti

S.O.A.
CQOP
Costruttori Qualificati Opere Pubbliche

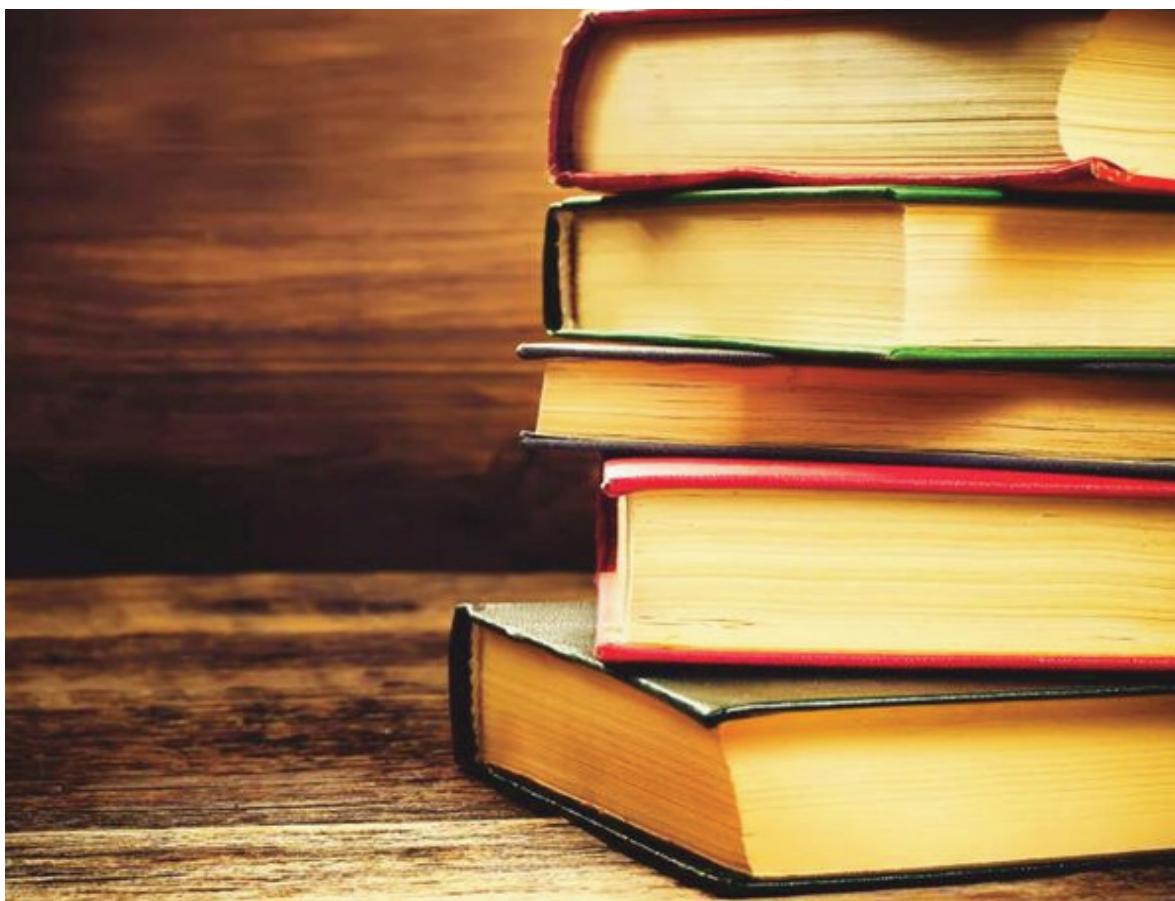
GS Certificazioni Italia
ISO 9001

FIRMA IL TUO CONDOMINIO CON UN RESTAURATO CERTIFICATO

SKYLINE S.R.L.

VEDI LE NOSTRE REALIZZAZIONI SUL SITO WWW.SKYLINECOSTRUZIONITORINO.COM

Diritto e Diritti



Il Condominio e le sue regole

**Inverno 2025,
prezzi
dell'energia
in crescita**
p. 36

**Riscaldamento
condominiale:
ripartizione
delle spese**
p. 37

**Riscaldamento
condominiale:
contabilizzatori
di calore**
p. 38

**La quota
fissa
e la quota
variabile**
p. 39

Inverno 2025 più caro, prezzi dell'energia in crescita

Costi più alti anche rispetto al periodo a cavallo tra il 2022 e il 2023

I risultati dell'indagine dell'Osservatorio Tariffe di Segugio.it

Il mercato energetico, dopo essersi messo alle spalle la crisi, deve fare i conti oggi con una nuova realtà, caratterizzata da prezzi più stabili rispetto ai picchi toccati negli ultimi anni, ma più alti rispetto ai livelli pre-crisi.

La nuova indagine dell'Osservatorio tariffe di Segugio.it mette in evidenza l'evoluzione del PUN, il prezzo all'ingrosso dell'energia elettrica, e del PSV, il prezzo all'ingrosso del gas, nel corso degli ultimi 12 mesi.

Questi due indici governano tutti i prezzi che, a cascata, i fornitori applicano ai consumatori finali.

Inoltre, Segugio.it analizza l'evoluzione della quota fissa, un vero e proprio canone a prescindere dal consumo, parte integrante delle tariffe luce e gas.

Energia elettrica: dopo un calo, il PUN rimbalza

Per il settore dell'energia elettrica si registra un'importante inversione di tendenza del PUN.

Nel primo quadrimestre 2024 si è registrato un calo del 40 per cento rispetto allo stesso periodo del 2023. Tuttavia, nel corso dell'anno, il prezzo all'ingrosso è aumentato del 32 per cento, se confrontiamo novembre con gennaio 2024.

Negli ultimi mesi, inoltre, assistiamo al ritorno prepotente delle offerte a prezzo bloccato che, a novembre 2024, risultano più convenienti del -24 per cento rispetto alle tariffe indicizzate. Questo

ovviamente basando le proiezioni delle offerte variabili sui prezzi previsionali, cosiddetti forward.

Gas: in aumento il PSV

Per il gas, lo scenario che si evince dall'analisi del prezzo all'ingrosso (PSV), è simile. Il PSV medio del primo quadrimestre 2024 è -44 per cento rispetto allo stesso periodo del 2023. Tuttavia, negli ultimi mesi il valore dell'indice è aumentato. Il confronto tra novembre 2024 e gennaio, infatti, vede un aumento del PSV del +46 per cento. Come per la luce, inoltre, le offerte a prezzo fisso sono tornate più convenienti delle offerte a prezzo variabile del -10 per cento.

Aumenta la quota fissa mensile delle forniture

L'indagine dell'Osservatorio mette in evidenza un'ulteriore tendenza del mercato: nel confronto tra il 2021 e il 2024 si registra un netto aumento della quota fissa mensile delle forniture che rappresenta, di fatto, un canone. Incremento del +24 per cento per la luce e del +48 per cento per il gas.

Secondo Paolo Benazzi, managing director per il mercato Utilities&Banking di Segugio.it, "la crisi energetica del 2022 ha inflazionato le cosiddette quote fisse di commercializzazione. Si tratta di canoni che il consumatore corrisponde per l'offerta di energia e di gas, a prescindere dai consumi. Parliamo di importi in media di 9 euro al mese per punto di fornitura (dai 7/8 euro ai 12/14 euro), e questo considerando le migliori tariffe. Nel 2021, questi stessi importi erano in media di circa 7 euro al mese".

Condominio e riscaldamento: ripartizione delle spese e contabilizzatori di calore

I costi in salita riaccendono le polemiche sui costi del servizio

In linea generale le spese devono essere ripartite in base ai consumi effettivi, tenendo però conto della quota necessaria per i costi di manutenzione dell'impianto

Il tema della ripartizione delle spese di riscaldamento è sempre molto delicato per chi vive in condominio. Di questi tempi, poi, con i costi in salita e tante famiglie che per risparmiare tengono la temperatura al minimo, quando non addirittura l'impianto spento, sono in molti a chiedersi perché devono pagare se non hanno consumato.

Quali sono, dunque, in presenza di contabilizzazioni di calore, i criteri per la ripartizione delle spese?

In linea generale, le spese devono essere ripartite in base ai consumi effettivi, tenendo però conto della quota di manutenzione.

Cosa sono i sistemi di contabilizzazione del calore

Innanzitutto, è necessario comprendere cosa siano i sistemi di contabilizza-



zione del calore e perché la loro installazione è necessaria all'interno dei contesti condominiali.

La Direttiva Europea 2012/27/UE, in un'ottica di efficientamento energetico, ha imposto l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore condominiale.

Questa necessità è stata recepita in Italia con il D.Lgs. 102/2014 - e le successive integrazioni, come ad esempio il D. Lgs. 73/2020 - che ha determinato l'obbligatorietà di installare contabilizzatori nei contesti condominiali dotati di riscaldamento centralizzato, in ➔

presenza di fattibilità tecnica ed economica, per una ripartizione delle spese basata sul consumo effettivo.

Il contabilizzatore è un apparecchio elettronico che viene installato sul termosifone, in grado di calcolare il consumo effettivo dell'unità immobiliare per le sue necessità di riscaldamento.

I dati vengono poi raccolti a livello condominiale, per stabilire come debbano essere suddivise le relative spese.

Chi deve pagare i contabilizzatori di calore

L'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore è un obbligo previsto dalla legge per tutti i condomini dotati di riscaldamento centralizzato, ad eccezione che ne venga dimostrata la non convenienza economica o l'impossibilità tecnica di installazione, tramite un'analisi di fattibilità qualificata.

Chi deve provvedere alle spese per l'installazione dei contabilizzatori? In linea generale, i costi iniziali di installazione del sistema sono a carico dei proprietari delle singole unità immobiliari, in base ai loro millesimi di proprietà.

Poiché si tratta di una spesa di manutenzione straordinaria, i condòmini che si sono distaccati dall'impianto di riscaldamento centralizzato devono provvedere alle spese di installazione, mentre sono esonerati dai costi relativi ai consumi, così come anche previsto dall'articolo 1118 del Codice Civile.

Per tutte le spese di gestione successive alla prima installazione, come nel caso di sostituzione dei contabilizzatori per guasti o malfunzionamenti, è il singolo condòmino a dovervi provvedere.

L'articolo 1117 del Codice Civile spiega infatti che gli impianti unitari del condominio, come appunto quello di riscaldamento, sono comuni fino al punto di utenza: il singolo contabilizzazione guasto, di conseguenza, è un apparecchio che viene impiegato oltre alla porzione comune dell'impianto.

Quanto costa installare un contabilizzatore di calore

La spesa per l'installazione di un contabilizzatore di calore varia in base al modello prescelto e alle sue funzionalità aggiuntive, quali la possibilità di monitoraggio da remoto dei consumi o l'accesso tramite app per smartphone.

In linea generale, il singolo dispositivo può costare tra i 50 ai 150 euro, a seconda se le tariffe d'installazione sono incluse o meno. Tuttavia, si tratta di una forbice puramente indicativa, poiché la spesa potrebbe anche variare a seconda dei prezzi medi della località in cui si risiede.

È possibile usufruire di detrazioni fiscali per i contabilizzatori di calore, in particolare nel caso in cui l'installazione sia concomitante con la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

La ripartizione delle spese di riscaldamento

Come si ripartiscono le spese di esercizio di un impianto termico centralizzato in un condominio?

In linea generale, le spese di esercizio di un impianto di riscaldamento centralizzato sono suddivise tra:

- i costi di funzionamento dell'impianto, come ad esempio il combustibile e l'energia elettrica;
- i costi di manutenzione ordinaria, come la gestione tecnica dello stesso impianto;
- i costi di manutenzione straordinaria, quando necessari.

La ripartizione delle relative spese può avvenire secondo diverse modalità, purché vengano rispettate le disposizioni previste dal D.Lgs. 102/2014 e dalle successive integrazioni.

Innanzitutto, se il condominio non è dotato di contabilizzatori - ad esempio, poiché la loro installazione non sarebbe stata economicamente vantaggiosa - la ripartizione delle spese di riscaldamento avviene normalmente in base ai mil-

lesimi di proprietà. È quanto ha anche ribadito la Corte di Cassazione con la sentenza 10085/2020, data anche l'impossibilità di registrare i singoli consumi.

In presenza di un sistema di contabilizzazione, invece:

- i costi di gestione e manutenzione sono divisi fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà;
- i costi relativi ai consumi, invece, in base a quanto consumato dal singolo condòmino.

La legge - come nel caso della norma UNI 10200 aggiornata al 2023 - prevede una specifica suddivisione percentuale fra queste due tipologie di spese principali.

La suddivisione 30/70 per la quota fissa e la quota variabile

Per l'effettiva ripartizione delle spese relative al riscaldamento centralizzato, il riferimento è la norma UNI 10200 con l'aggiornamento del 2023, allo scopo di ottenere una suddivisione più equa di questi costi.

In generale, si definisce una quota fissa e una variabile per le spese di riscaldamento, così suddivisa:

- il 30 per cento composto da spese fisse, quali i costi di manutenzione, i controlli periodici, i costi fissi dell'energia necessaria per il funzionamento dell'impianto;
- il 70 per cento composto da spese di consumo, ovvero basate sui consumi effettivi realizzati dai singoli condòmini, in base ai dati raccolti dai contabilizzatori di calore presenti all'interno di ogni unità immobiliare.

Per fare un esempio di ripartizione delle spese di riscaldamento con il sistema 30 e 70, si ipotizzi che un condominio spenda 10.000 euro all'anno per le sue necessità di riscaldamento. Di questa somma:

- 3mila euro rappresenta la quota di

spese fisse, che saranno suddivise tra i millesimi di proprietà;

- 7mila euro, invece, sono relativi ai consumi del condominio, che saranno suddivisi fra i condomini in base a quanto effettivamente registrato - e quindi, consumato - dai contabilizzatori.

Ripartizione delle spese e sentenze della Cassazione

Alla luce della grandissima litigiosità, in ambito condominiale, sui criteri per la ripartizione delle spese per il riscaldamento, la giurisprudenza è stata più volte chiamata ad intervenire sul tema.

Si riportano quindi alcune delle sentenze più significative, pur precisando che la Suprema Corte ha espresso il proprio giudizio sulla base di casi specifici che, di conseguenza, potrebbero trattare situazioni e condizioni non generalizzabili a tutti i condomini.

Il primo riferimento è quello alla sentenza 10085/2020, che sottolinea la suddivisione dei consumi in millesimi solo nei casi in cui i contabilizzatori di calore, o altri sistemi di misurazione effettiva dei consumi, non siano presenti.

La sentenza 18045/2024 è invece relativa al caso di alcuni inquilini che, disponendo di un impianto di riscaldamento autonomo, non ritenevano di dover partecipare alla suddivisione delle spese deliberata dal condominio in sede di assemblea.

In questo caso la Corte di Cassazione ha confermato che, nonostante il condòmino distaccato dall'impianto di riscaldamento centrale sia soggetto ad alcune spese fisse di conservazione e manutenzione ordinaria dell'impianto stesso, le spese per l'uso del riscaldamento non possono essere ripartite in millesimi, bensì solo sui consumi effettivi, in presenza di strumenti di contabilizzazione.

Di conseguenza, e in relazione alla già citata proporzione 30/70, il calcolo in millesimi è applicabile solo alla quota fissa.

TUTTA L'ENERGIA DI UNA STELLA



AL SERVIZIO DEI CONDOMÌNI



Nova Luce e Gas, società italiana di vendita di gas naturale ed energia elettrica, guarda con particolare attenzione al mondo condominiale, per il quale ha messo a punto una gamma di servizi dedicati e rivolti specificatamente agli studi di amministrazione che, oggi più che mai, sono chiamati a svolgere la propria professione come manager immobiliari.



NOVA
LUCE · GAS
l'energia di una stella



www.novalucegas.it

Rassegna Giuridica



Ordinanze e Sentenze

**Decreto
ingiuntivo
per lavori
non eseguiti**
p. 42-43

**Revoca
giudiziaria
amministratore
di condominio**
p. 44-45

**Pericolosità
sopraelevazione
e normativa
antisismica**
p. 46-48

**Installazione
ascensore
e proprietà
esclusive**
p. 49-51

Il decreto ingiuntivo può essere emesso anche per lavori deliberati ma non ancora eseguiti

Tribunale di Roma, Sentenza n. 18255 del 29 novembre 2024

La delibera con la quale l'assemblea di condominio approva i lavori straordinari, la costituzione del relativo fondo e il piano di riparto delle spese, costituisce il presupposto necessario e sufficiente non solo per l'individuazione temporale della nascita dell'obbligazione di pagamento in capo ai singoli, ma anche per ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti dei morosi, anche se i lavori deliberati non sono ancora stati eseguiti.

Lo ha stabilito il Tribunale di Roma, con la sentenza numero 18255 del 29 novembre 2024.

Il caso

Ricevuta la notifica di decreto ingiuntivo per il mancato pagamento delle quote di sua spettanza, un condòmino propone opposizione sostenendo:

- i lavori di ristrutturazione della facciata erano stati deliberati anni prima e non sono mai iniziati;
- nessun condominio avrebbe pagato le quote;
- non vi sarebbe un valido contratto sottoscritto;
- non sarebbe stato posto nella condizione di pagare a rate né di conoscere l'importo di sua eventuale spettanza.

Il condominio si costituisce in giudizio contestando la ricostruzione esposta ed affermando che le delibere con cui sono

stati approvati sia l'esecuzione dei lavori in conformità al preventivo presentato, sia il piano di riparto del costo degli stessi, erano state assunte in sede di assemblea e mai impugnate. Al contrario, erano state ulteriormente ratificate dall'assemblea.

Il condominio asserisce inoltre che, contrariamente a quanto il condòmino oppone sostiene, tutti gli altri condòmini avevano versato le rate deliberate.

Il ricorrente era pertanto l'unico inadempiente, nonostante i solleciti inviati, e con la sua condotta aveva impedito la regolare costituzione del fondo per i lavori.

L'esame

Il Tribunale ha rigettato l'opposizione.

La Riforma del Condominio ha introdotto, all'art. 1129 comma IX del Codice civile, l'obbligo dell'amministratore di procedere al recupero, anche coattivo, delle quote non versate dai condòmini entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui sono maturate, salvo che di tale incombenza sia stato espressamente esonerato dall'assemblea.

Al verificarsi e all'apprendere della morosità, di consueto, l'amministratore invia una lettera con cui ricorda e chiede il pagamento (diffida), prima personalmente e poi avvalendosi di un le- ➤

gale, concedendo un termine per provvedervi al fine di consentire al condòmino di regolarizzare la propria posizione debitoria in via stragiudiziale.

Qualora il condòmino rimanga silente e non evada la richiesta, l'amministratore potrà agire in giudizio per la riscossione forzosa delle somme non versate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 Disposizioni di attuazione del Codice civile, secondo cui *"per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi"*.

Questo significa che la sola delibera di approvazione della spesa legittima l'azione di recupero da parte del condòmino.

Nel caso in esame, il punto centrale è costituito dall'avvenuta assunzione di delibere di approvazione della spesa e del riparto della stessa, mai impugnate da parte del condòmino opponente e poste a fondamento dell'ingiunzione.

È pacifico e consolidato l'orientamento della Giurisprudenza secondo cui *"l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese condominiali sorge nel momento in cui vengono approvate le spese, e non solo successivamente quando vengono ripartite"*.

Inoltre, l'esistenza della delibera di approvazione della spesa è titolo sufficiente a riconoscere l'insorgenza del credito e a legittimare l'emissione del decreto ingiuntivo in favore del condòmino.

Per quanto attiene alla redazione del piano di riparto, occorre precisare che si tratta di un atto di espressione dei poteri e delle funzioni attribuiti all'amministratore dagli artt. 1130 e 1131 del Codice civile.

Nel caso in esame, il condòmino ha dimostrato l'esistenza della delibera di approvazione della spesa per il rifacimento delle facciate, per cui il credito è certamente esigibile, nonché è chiaramente conosciuta l'esistenza del debito proprio da parte del condòmino opponente, stante la presentazione ed approvazione anche del piano di riparto con delibera assembleare.

L'obbligo di contribuzione agli oneri condominiali, ovvero alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti ed impianti comuni dell'edificio, oltre che per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio, come previsto ex artt. 1118 e 1123, comma 1, del Codice civile.

Sempre secondo la norma citata, tali spese per le parti comuni devono essere ripartite e sostenute dai condòmini in rispondenza al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione o, comunque, secondo quanto stabilito ai commi 2 e 3, tenuto conto della destinazione, in proporzione all'uso o a chi ne trae utilità.

Pertanto, l'obbligo di contribuire discendente dall'assunzione di una delibera di approvazione della spesa prescinde dalle vicende che possono investire il condòmino con il terzo (nel caso l'appaltatore), poiché il condòmino è tenuto, comunque, al pagamento e l'amministratore alla riscossione dello stesso.

Per tali ragioni, l'amministratore è legittimato a riscuotere i contributi per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato, come stabilito ex art. 1130, comma 1, n.3 del Codice civile, anche per costituire il fondo per i futuri lavori.

Alla luce di queste argomentazioni il Tribunale di Roma ha respinto l'opposizione a decreto ingiuntivo condannando il condòmino anche al pagamento delle spese di lite.

La revoca giudiziaria da parte di uno solo dei condòmini non ammette la resistenza in giudizio degli altri condòmini

Il giudizio è improntato a rapidità, informalità e ufficiosità

A cura di:

Avv. Emanuele MASCOLO
Foro di Trani
Associato ANAPI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129, comma 11 del Codice civile "la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condominio", pertanto alla stregua di tale aspetto cercheremo di capire se i restanti condonimi, abbiano legittimazione passiva nel procedimento di revoca giudiziaria dell'Amministratore di condominio.

Analisi giurisprudenziale

La quaestio iuris, nasce a seguito del divieto di nomina, nel caso di revoca del-



l'Amministratore di Condominio da parte del Tribunale, dello stesso Amministratore da parte dell'assemblea condominiale. Ne discende il quesito giuridico: i restanti condonimi sono legittimati a costituirsi in contraddittorio nel procedimento di revoca giudiziaria dell'Amministratore, introdotto da un solo condonimo? ➤

RASSEGNA GIURIDICA

Al quesito, la giurisprudenza di legittimità, risponde sostenendo che il divieto di nomina dell'Amministratore revocato dal Tribunale il cui rapporto processuale intercorre unicamente tra il condominio istante e l'Amministratore, senza imporre e nemmeno consentire l'intervento dei restanti condomini. (Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4696; Cass. Sez. II, Ord. 02/02/2023, n. 3198).

Non vi è dunque, nel procedimento di revoca giudiziale dell'Amministratore condominiale, litisconsorzio necessario, come chiarisce in modo conforme la Cassazione sul punto, secondo cui, non è quindi ammessa la partecipazione al giudizio del Condominio o degli altri condomini: interessato e legittimato a contraddirre è soltanto l'Amministratore, non sussistendo litisconsorzio degli altri condomini (Cass. Sez. 2, 22/10/2013, n. 23955; Cass. Sez. 2, 23/08/1999, n. 8837).

Ciò perché il giudizio è improntato a rapidità, informalità ed ufficiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente, ai sensi e per gli effetti dell' art. 64, delle disposizioni attuative al codice civile, comma 1.

Conclusioni

Alla stregua della riforma della norma-

tiva sul Condominio del 2012, per quanto riguarda la revoca giudiziale dell'Amministratore di Condominio, nel procedimento può essere ascoltato l'Amministratore e i ricorrenti in contraddittorio e non anche gli altri partecipanti al Condominio.

Dalla disamina della questione è possibile concludere anche quanto segue: nel procedimento promosso dai condomini per ottenere la revoca dell'amministratore legittimato a contraddirre non è il Condominio, ma l'Amministratore, personalmente e non come rappresentante del Condominio, per difendere i propri interessi.

Da tale ultima considerazione ne discende chiaramente che un'eventuale delibera condominiale che decida di dare mandato ad un legale per costituire il Condominio nel procedimento di revoca giudiziale, deve ritenersi viziata da nullità contravvenendo le disposizioni di Legge e, l'eventuale resistenza in giudizio del Condominio sarebbe, alla luce di quanto esaminato, carente di legittimità passiva.

Melius re perpensa la quaeasitio iuris, nel caso in cui l'Amministratore, resiste in giudizio con lo stesso mandato conferito al legale dal Condominio, condurrebbe ad una sua posizione di contumacia nel procedimento di revoca.



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it

ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

www.quotidianodelcondominio.it



Si presume la pericolosità della sopraelevazione che non rispetta la normativa antismistica

Corte di Cassazione, Sentenza n. 31032 del 4 dicembre 2024

A cura di:
Avv. Emanuele MASCOLO
Foro di Trani
Associato ANAPI

I condòmini possono inoltre opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio, ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti



Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1127 del codice civile, comma 2, "la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono".

Il tema è di peculiare interesse, in ambito condominiale, poiché va osservato, che alla stregua del terzo comma dell'articolo in commento "i condòmini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce note-

volmente l'aria o la luce dei piani sottostanti".

Della questione del resto se ne è occupata recentemente la Corte di Cassazione con la sentenza n. 31032 del 4 dicembre 2024, che di seguito analizzeremo.

Il caso

La sentenza in commento scaturisce da una lite giudiziaria in tema di Condominio, di cui, in primo grado si è occu-



pato il Tribunale di Pesaro, innanzi al quale, i proprietari di un'immobile pro indiviso, convenivano in giudizio i proprietari di un'immobile sito all'ultimo piano del Condominio, sostenendo che avevano innalzato la falda del sottotetto, determinando un maggior carico strutturale dell'immobile ed un pericolo la sua stabilità e per l'aumento del rischio sismico.

Chiesero, pertanto, la condanna al ripristino dello stato dei luoghi ed il risarcimento dei danni.

Sostenendo le ragioni degli attori, il Tribunale condannava i convenuti al risarcimento del danno.

Tale decisione, appellata, giungeva nelle aule della Corte di Appello, la quale statuiva la non pericolosità, per l'edificio, della sopraelevazione, alla luce di quanto emergeva dalla Consulenza tecnica d'ufficio.

La questione giunge in Corte di Cassazione, sostenendo in particolare che l'art. 1127 del Codice civile deve essere interpretato nel senso che il divieto di sopraelevazione sussiste nel caso in cui le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne l'urto di forze in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica.

Con la conseguenza che qualora la normativa antisismica prescriva particolari cautele, le norme tecniche sono integrative dell'art. 1127 del Codice civile e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta solo con la prova contraria.

La decisione

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 31032 del 2024, ha ritenuto infondati i motivi di ricorso proposti, rigettando il ricorso sulle risultanze secondo cui "l'art. 1127, comma 2 del Codice civile pone il divieto assoluto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio nell'ipotesi in cui non permet-

tano di sopportare il peso della nuova costruzione o non siano in grado di sopportare l'urto di forze in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica; deve essere, quindi, acquisito il consenso unanime degli altri proprietari dell'edificio ed il sopraelevante deve eseguire opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione".

Alla luce di ciò, il divieto disposto dall'articolo 1127, comma 2, del Codice civile, va interpretato, quindi, non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso. Ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica.

Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2 del Codice civile e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente in capo a chi effettua la sopraelevazione della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

I precedenti giurisprudenziali

La questione della soprelevazione in Condominio, ha interessato molteplici volte la giurisprudenza, chiamata a dirimere contrasti e a fornire soluzioni.

La giurisprudenza è conforme nel sostenere il principio secondo cui, "la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 del Codice civile comprende, peraltro, ➤

non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato" (Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 16794/2007), ponendo però attemzione al limite segnato dalle condizioni statiche, il quale, alla stregua della giurisprudenza, deve essere inteso come espressivo di un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, in seguito al quale il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione.

Ne consegue che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verificazione e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione.

Altro orientamento giurisprudenziale consolidato in giurisprudenza è quello secondo cui, il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127 del Codice civile, comma 2, debba interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto

sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica.

Pertanto, qualora le leggi antismistiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127 del Codice civile, comma 2, e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione, che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

Conclusioni

Alla luce dell'unicum interpretativo giurisprudenziale come sopra ripercorso, è possibile concludere che la non pericolosità della sopraelevazione non può essere superata semplicemente dimostrando i'aver conseguito la certificazione edilizia.

Nè tantomeno tramite la certificazione redatta da un tecnico attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.

E neppure provando la carenza della condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità, poste a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie nonché degli interessi urbanistici, e dunque funzionali a verificare l'idoneità dell'immobile ad essere abitato.



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it
ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

www.quotidianodelcondominio.it

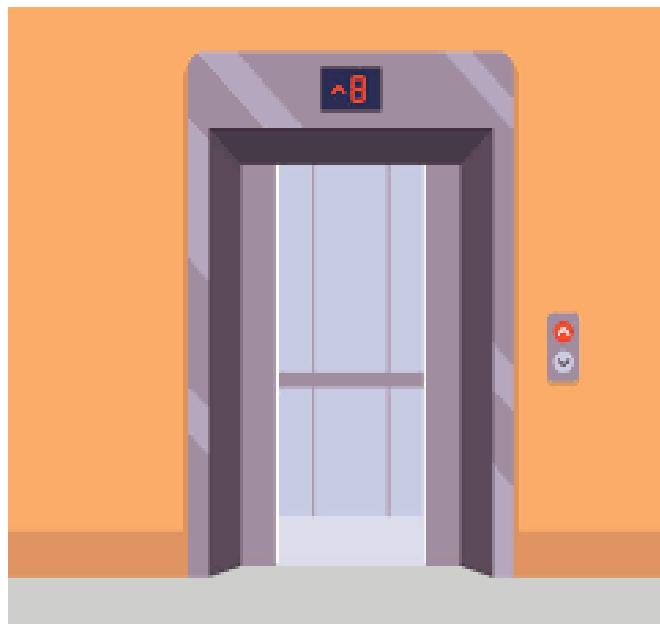
Ascensore in condominio: nulla la delibera di nuova installazione, se l'impianto danneggia proprietà esclusive

Tribunale di Torino, Sentenza n. 175 del 14 gennaio 2025

*Si tratta di un'innovazione
che valorizza l'edificio
e ne migliora la fruibilità,
ma che non deve
compromettere i diritti
di proprietà esclusiva
di un condòmino*

L'installazione dell'ascensore in un edificio condominiale che ne è privo è un intervento in grado, da solo, di aumentare il valore dell'intero palazzo fino al 40 per cento, secondo le ultime rilevazioni delle agenzie immobiliari. Inoltre ne consente un significativo miglioramento della vivibilità, non soltanto in funzione dell'avanzare degli anni dei condòmini.

Ma la delibera di installazione dell'impianto non deve compromettere i diritti di proprietà esclusiva di un condòmino. E nel caso in cui invece leda questo diritto, è nulla, nonostante l'interesse comune per una migliore fruibilità dell'edificio da parte degli utenti.



È quanto ha stabilito il Tribunale di Torino, con la sentenza n. 175 del 13 gennaio 2025.

Il caso

In un condominio, con delibera adottata in seconda convocazione e all'unanimità dei presenti, veniva decisa l'installazione di un ascensore nell'androne dell'edificio.

L'intervento presupponeva lo smantellamento della scalinata principale e il livellamento del piano d'ingresso ➤

condominiale.

Una società proprietaria di un locale all'interno del condominio, che non aveva partecipato all'assemblea, non riteneva legittima la delibera. A suo avviso era generica, in quanto mancava un progetto esecutivo dettagliato sull'intervento e sul possibile esproprio di parte della sua cantina.

Successivamente, la società avviava la procedura di mediazione obbligatoria, nell'ambito della quale l'amministratore del condominio forniva solo una brochure con foto e specifiche tecniche dell'ascensore, senza presentare un progetto dettagliato, né indicare la spesa per la realizzazione dell'opera.

Nel corso della mediazione, emergeva che l'intervento avrebbe comportato modifiche alla cantina di proprietà della società, con l'abbassamento del soffitto e una limitazione nell'uso del suo spazio.

Di conseguenza la procedura di mediazione non portava ad un accordo.

Di conseguenza la società, ritenendo che la delibera pregiudicasse il suo pieno godimento della proprietà e compromettesse il decoro e la qualità architettonica dell'edificio, si rivolgeva al Tribunale per chiedere la nullità della delibera.

Il condominio, costituendosi in giudizio, spiegava che l'urgenza di installare l'ascensore, già discusso in assemblea, era motivata dalla presenza nello stabile di cinque condomini anziani con difficoltà motorie. Inoltre precisava che l'ascensore non richiedeva un progetto esecutivo e non avrebbe ridotto la proprietà privata, poiché sarebbe stato installato sul pavimento dell'ingresso e non sulla cantina della ricorrente.

Il convenuto sosteneva poi che durante la mediazione, l'amministratore aveva fornito la documentazione completa, inclusi dettagli tecnici e un video del funzionamento. Ma la ricorrente aveva ostacolato l'accesso alla sua cantina per verificare l'area interessata, rifiutando anche una proposta di permuta con

un'altra cantina condominiale.

I condòmini aggiungevano che, a causa degli obblighi derivanti dalla tutela cautelare stabilita dall'art. 14, comma 4, del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che richiede l'autorizzazione della Soprintendenza per eseguire lavori su beni di interesse culturale o su quelli soggetti a procedura di dichiarazione di interesse, in una riunione assembleare era stata deliberata la commissione della predisposizione del progetto esecutivo per l'installazione dell'ascensore.

Per quanto riguarda lo spostamento del contatore del gas, la parte convenuta considerava pretestuosa la contestazione sollevata dalla controparte, richiamando la normativa UNI9036, la quale stabilisce che, di norma, il contatore del gas deve essere installato all'esterno.

Infine sosteneva che, essendo il sottoscala parte comune dell'edificio ex art 1117 del Codice civile, la società ricorrente avrebbe dovuto provare di aver acquistato dal venditore detta porzione di immobile col primo atto di frazionamento, circostanza che, tuttavia, non risultava provata dalla documentazione prodotta.

L'esame

Il Tribunale ha dato ragione alla società.

Il giudicante infatti ha notato che, contrariamente a quanto sostenuto dal condominio, l'intervento avrebbe inciso sulla proprietà esclusiva.

In particolare sono state decisive alcune riflessioni formulate dal Consulente tecnico d'ufficio.

"L'intervento per lo spostamento della prima rampa di scale e la successiva installazione dell'elevatore, così come ipotizzato in assemblea, inciderebbe notevolmente sia sulla proprietà condominiale sia sulla proprietà privata della ricorrente", ha infatti sostenuto il Ct.

Secondo il Tribunale le conclusioni ➤

RASSEGNA GIURIDICA

della Consulenza tecnica d'ufficio non lasciano dubbi circa la natura di parte in proprietà esclusiva, e non condominiale, della porzione di sottoscala/soletta della cantina che sarebbe interessato dall'intervento deliberato.

Il Tribunale ha quindi respinto anche la richiesta di valutare il prevalente interesse condominiale alla realizzazione dell'impianto di ascensore, nonostante la presenza, tra i condomini, di persone anziane e con disabilità. Secondo lo stesso giudice il principio di solidarietà non può essere applicato al caso di specie.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile.

Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del Codice civile.

Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile.

Tale favorevole disciplina è coerente con le indicazioni della Suprema Corte, la quale sostiene che agevolare l'accesso alle proprie abitazioni, specie se poste ai piani alti, evitando di affrontare le scale, rientra nel cosiddetto "principio di solidarietà condominiale". Un principio che implica il contemporaneo di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche (o comunque delle persone che hanno difficoltà ad affrontare le rampe), trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. civ., sez. II, 28/03/2017, n. 7938; nello stesso senso Trib. Firenze 27 marzo 2023, n. 948).

Tuttavia è nulla la delibera di installazione dell'impianto di ascensore adottata nell'interesse comune, se da essa consegua la violazione dei diritti di un condòmino sulle parti di sua proprietà esclusiva (Trib. Frosinone 24 marzo 2022 n. 326).

In questo caso, il principio della solidarietà condominiale non trova applicazione, poiché opera solo in situazioni diverse, come quelle relative a delibere che riguardano l'installazione di ascensori sulle parti comuni dell'edificio, e non sulla proprietà esclusiva di un singolo condòmino. Quest'ultima non può essere danneggiata unilateralmente da una decisione collettiva.



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it

No ai doppi infissi: in condominio sono lesivi del decoro architettonico

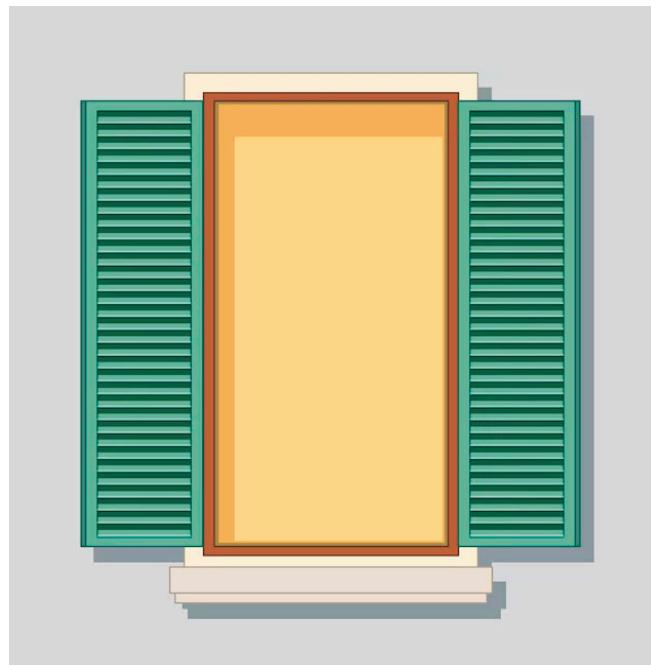
Tribunale di Milano, Sentenza n. 4340 del 18 aprile 2024

***In ambito condominiale
l'installazione
delle doppie finestre
può dare origine
a un contenzioso
se non viene valutato
preliminarmente
l'impatto dell'opera***

L'installazione di doppie finestre consente un maggiore isolamento termico e acustico rispetto all'infisso singolo. L'ideale, quindi, per proteggere l'unità immobiliare e conseguire un significativo risparmio energetico.

Tuttavia, in ambito condominiale, l'installazione dei doppi infissi deve essere valutata attentamente, per evitare un contenzioso. È infatti fondamentale verificare preliminarmente la legittimità dell'intervento e il suo impatto sul carattere architettonico dell'edificio.

È quanto si evince dalla lettura della Sentenza n. 4340 emessa dal Tribunale di Milano in data 18 aprile 2024: i doppi infissi, se in contrasto con le linee caratterizzanti il decoro architettonico, devono essere rimossi.



Il caso

Un condòmino si rivolge al Tribunale lamentando l'illegittima installazione, da parte di altro condòmino, di doppie finestre, sovrapposte a quelle preesistenti. Obiettivo dell'attore è ottenere la rimozione di quegli *"infissi supplementari, installati senza autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale e con violazione del decoro architettonico e della sicurezza dello stabile"*.

Durante le udienze il condominio sottolinea la necessità di ripristinare il decoro architettonico originale, richiedendo la rimozione delle finestre non autorizzate e il risarcimento del danno. ➤

Il convenuto non si costituisce in giudizio.

L'esame

Il condòmino che installi le doppie finestre deve essere condannato a rimuoverle quando l'opera altera le linee architettoniche dell'edificio costituendo, pertanto, una innovazione vietata indipendentemente dal pregio estetico che può avere lo stabile.

È quanto precisa il Tribunale di Milano con sentenza 4340 pubblicata il 18 aprile 2024.

Il giudice esamina attentamente le prove presentate, inclusa una perizia redatta da un architetto, per valutare se l'installazione delle nuove finestre violi effettivamente il decoro architettonico dell'edificio.

Per i giudici si tratta di stabilire se l'installazione delle doppie finestre comporta una violazione del decoro architettonico e della stabilità costituendo innovazione non autorizzata, come sostiene il condominio; oppure sia da considerarsi opera volta ad un migliore godimento delle parti comuni, come sostenuto dal convenuto condòmino.

Il Tribunale premette che, in tema di lesione del decoro architettonico e della stabilità dell'edificio, deve evidenziarsi che costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. A questo proposito, *"La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione"* (Cass Civ. n. 10350 del 11/05/2011).

E ancora: *"Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 del Codice civile, deve in-*

tendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimo alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico" (Cassazione civile, sez. II, 14 dicembre 2005, n. 27551; Cassazione civile, sez. II, 23 ottobre 1993, n. 10513; Cassazione civile, sez. II, 8 giugno 1995, n. 6496; Cassazione civile, sez. II, 29 luglio 1995, n. 8381).

Nel caso in esame, puntualizzano i giudici, appare evidente dalla documentazione in atti che l'installazione della doppia finestra da parte della convenuta altera in modo rilevante il caratteristico motivo architettonico della facciata dell'edificio condominiale, in quanto la tipologia di costruzione dell'edificio, caratterizzata dalla presenza di lineerette e spigoli a 90°, non viene rispettata nella realizzazione delle doppie finestre.

La sentenza ha quindi stabilito che l'installazione delle doppie finestre, per i motivi menzionati, era contraria alle norme sul decoro architettonico, ordinando alla controparte la rimozione delle opere non autorizzate.

Tuttavia, la richiesta di risarcimento danni è stata respinta per mancanza di prove sufficienti a stabilire il danno subito dall'attore.

Osservazioni

Questo caso mette in evidenza l'importanza di rispettare le norme condominiali e di ottenere le autorizzazioni necessarie prima di effettuare interventi che possano influenzare il carattere architettonico di un edificio condominiale.

La tutela del decoro architettonico non solo preserva l'aspetto estetico degli edifici, ma contribuisce anche al mantenimento della coesione all'interno della comunità condominiale.

Condominio, non é lecito occupare le parti comuni con beni personali

Tribunale di Viterbo, Sentenza n. 888 del 16 settembre 2024

***Lo sfruttamento esclusivo
di un bene comune
non può essere espressione
del principio di solidarietà
su cui devono essere fondati
i rapporti condominiali***

Ad animare la litigiosità condominiale sembra sia sempre più spesso l'occupazione degli spazi comuni ad opera di beni e suppellettili appartenenti ad alcuni residenti nel fabbricato.

Biciclette e motorini, ma anche scarpe e mobiletti, compaiono con sempre maggior frequenza lungo i pianerottoli condominiali. È giusto che sia così?

Ad affrontare il tema, sul quale esiste già una giurisprudenza molto ampia, è stato di recente il Tribunale di Viterbo, con la sentenza n. 888 del 16 settembre 2024.

Il caso

In un edificio condominiale, alcune parti comuni erano permanentemente occupate dai beni personali di certi condòmini. Si trattava, in particolare, di un motorino e del pellet.



Di fronte alle contestazioni sollevate dagli altri condòmini, l'assemblea aveva reagito autorizzando tale uso purché tali beni non risultassero d'intralcio per nessuno.

L'esame

Il Tribunale di Viterbo è quindi stato chiamato a valutare la legittimità di un deliberato assembleare che, tra i vari elementi di contestazione sollevati, aveva autorizzato di non liberare gli spazi comuni occupati dagli oggetti personali di certi condòmini.

In base all'art. 1102 del Codice civile tutti hanno il diritto di utilizzare le parti condominiali di un edificio (mura perimetrali, androne, cortile, etc), ma senza alterarne la destinazione e soprattutto non possono escludere gli altri residenti.

tutto non ostacolando il parimenti uso degli altri: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

La disposizione consente al singolo proprietario di fare un utilizzo particolare del bene, anche intenso e a proprio esclusivo vantaggio, ma non necessariamente a condizione che gli altri usino allo stesso modo e contemporaneamente la parte comune.

La giurisprudenza, però, precisa che l'utilizzo in discussione deve essere tale da non diventare uno sfruttamento esclusivo del bene.

In pratica, non è ammesso che l'uso si trasformi in una sorta di appropriazione della parte, nemmeno nel caso in cui la stessa risulti, anche solo parzialmente, occupata a proprio singolo vantaggio.

Se ciò dovesse avvenire, l'uso in esame sarebbe illegittimo e la delibera che dovesse autorizzarlo sarebbe impugnabile in quanto invalida per il contrasto con l'art. 1102 del Codice civile.

Ebbene, per il Tribunale di Viterbo, l'uso in questione non poteva essere consentito e l'assemblea non aveva alcuna facoltà di legittimarla.

In particolare il Tribunale di Viterbo, nel citare la giurisprudenza di legittimità sul tema, ha ricordato che lo sfruttamento esclusivo di un bene comune non può essere espressione del principio di solidarietà su cui devono essere fondati i rapporti condominiali e per il quale occorre equilibrare attentamente gli inte-

ressi dei vari proprietari: "In tema di uso della cosa comune, lo sfruttamento esclusivo del bene, da parte del singolo, che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri, non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo, in quanto il principio di solidarietà, cui devono essere informati i rapporti condominiali, richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (Cass. n. 17208/2008) e ciò anche quando la completa appropriazione riguardi una ridotta parte del bene comune (Cass. n. 11287/2010)".

L'art. 1102 del Codice civile non ammette, infatti, che alcuni condomini facciano un uso della cosa comune diverso, sotto il profilo qualitativo, rispetto agli altri, con la conseguenza che la delibera condominiale che fissi a tempo indeterminato una situazione di vantaggio degli uni e di svantaggio degli altri, deve essere ritenuta illegittima (Cass. n. 26226/2006).

Perciò, l'assemblea non può autorizzare, a tempo indeterminato, che alcuni condòmini abbiano un vantaggio nell'uso delle parti comuni a svantaggio degli altri. In questo caso, infatti, la decisione sarebbe impugnabile.

Ecco perché l'utilizzo delle parti comuni, come deposito dei beni personali di certi proprietari, non può essere consentito e deve e può essere contestato per il contrasto con l'art. 1102 del Codice civile.



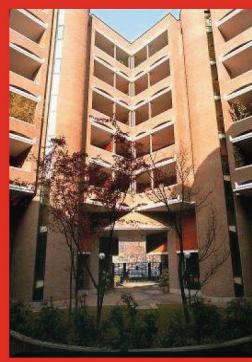
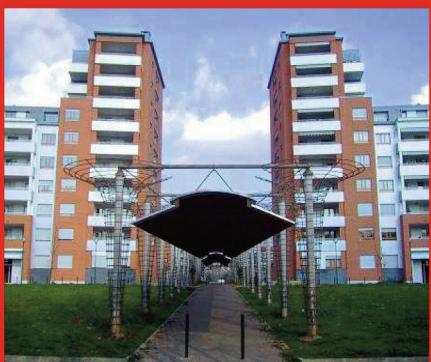
ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it
ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

www.quotidianodelcondominio.it



LA NOSTRA STORIA



IL VOSTRO FUTURO



TORRI HF

VIA MONGINEVRO
VIA LANCIA
TORINO



PARK VIEW CONCEPT

VIA MONTI VIA MARENCO
TORINO



GEFIM S.p.A.

Torino | Milano

CASA AURELIA a PARCO ADRIANO

MILANO

Sede Via Monte Asolone, 4 10141 – TORINO
Telefono 0113851035 commerciale@gefim.it

L'Esperto Risponde



Domande e Risposte a dubbi e curiosità

**Amministratore
e parcella
per lavori
di manutenzione**
p. 58

**Spercondominio
e spese
per le canne
fumarie**
p. 59

**Amministratore
e ratifica
decisioni
ex post**
p. 60

**Pezzi
di ricambio
della pompa
di calore**
p. 61

CONDOMINIO: LAVORI DI MANUTENZIONE E PARCELLA DELL'AMMINISTRATORE

Nel condominio in cui sono proprietario dell'immobile in cui abito dobbiamo rifare la guaina del tetto. Come viene calcolata la parcella dell'amministratore.



L'intervento di rifacimento della guaina è configurabile come manutenzione straordinaria.

L'amministratore può pertanto richiedere un compenso extra, che in linea generale varia dall'uno al 3 per cento rispetto al valore complessivo dei lavori.

Il compenso extra è però do-

vuto solo se l'incarico esula dalle mansioni indicate all'atto della sua nomina.

Si ricorda, infatti, che quando viene nominato, o anche semplicemente riconfermato, l'amministratore condominiale deve indicare in modo analitico il compenso e descrivere dettagliatamente le mansioni che andrà a svolgere.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E GESTIONE DELL'ACQUA

L'amministratore di condominio dello stabile in cui sono proprietario di un appartamento minaccia di chiudere l'acqua per un difetto di costruzione dell'impianto (le acque scure confluiscono nelle acque chiare). L'impianto è attivo da decenni. Rientra tra le sue facoltà poter togliere l'acqua ai condomini?



Il decreto legislativo 18/2023 afferma che il gestore della distribuzione idrica interna è l'amministratore di condominio, responsabile del sistema idro-potabile collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua (del tratto precedente è responsabile il fornitore).

Perciò l'amministratore deve effettuare una valutazione e ge-

stione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni e deve adottare le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque (pena la sanzione da 5mila a 30mila euro).

Quindi, se il rischio è certificato dalle analisi, deve chiudere l'impianto per il tempo necessario all'intervento di ripristino.

SUPERCONDOMINIO E SPESE PER LE CANNE FUMARIE

Nel nostro supercondominio devono essere eseguiti interventi sulle canne fumarie, per il loro adeguamento alle normative vigenti. Si tratta di un supercondominio con diversi numeri civici e le canne fumarie servono i vari condòmini in misura diversa (più canne fumarie per ogni numero civico). Come devono essere ripartite le spese di ristrutturazione per l'adeguamento delle singole canne fumarie?



Fermo restando un diverso criterio di riparto eventualmente previsto nel regolamento di condominio, nel caso prospettato deve trovare applicazione la disciplina detta dall'articolo 1123, terzo comma, del Codice civile.

In base a tale disposizione codicistica, qualora un edificio - nel caso in esame, il supercondominio - abbia beni o servizi che per sue caratteristiche intrinseche o per funzione siano destinati a servire una parte sola di condòmini, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Questi beni o servizi rimangono oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una titolarità condivisa di tutti su quello stesso bene (Corte di Cassazione, sentenza n. 12641 del 2016).

Mancano, in questi casi, i pre-

supposti per definire quei beni come "parti comuni dell'edificio" a norma dell'articolo 1117 del Codice civile, dato che essi sono destinati all'uso o al servizio non di tutto il condominio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso.

In questo caso si configura automaticamente il condominio parziale, che non ha bisogno di alcun atto costitutivo.

Si modifica, quindi, la composizione del collegio e delle maggioranze: il gruppo di condòmini che esercita una titolarità su quei beni e/o servizi rientranti nel condominio parziale ha un peso differente nella formazione della maggioranza rispetto al gruppo di condòmini che non ha la titolarità su quei beni e/o servizi.

Le spese necessarie per l'adeguamento delle canne fumarie in questione devono, dunque, restare a carico del gruppo di condòmini che ne trae diretto beneficio.

DECISIONI DELL'AMMINISTRATORE RATIFICATE DOPO L'INTERVENTO

Su richiesta di alcuni condòmini, l'amministratore ha ordinato la video-ispezione della colonna di scarico e la successiva pulizia, senza convocare una preventiva assemblea. Ora, sempre senza convocare l'assemblea, ha avviato lavori di sostituzione integrale della colonna di scarico, per la sua vetustà e per la presenza di micro-fessurazioni. Tale iniziativa è corretta? Come deve essere effettuata la ripartizione delle spese per questi interventi?



In tema di condominio, il riparto delle competenze tra l'amministratore e l'assemblea condominiale, previsto dagli articoli 1130 e 1135 del Codice civile, attribuisce al primo l'autonoma gestione dei soli affari di ordinaria amministrazione.

La preventiva autorizzazione assembleare è necessaria per tutti gli atti di straordinaria amministrazione, cioè quelli che escono dalla "normalità" della gestione, tenuto anche conto del costo da sostenere, che deve essere "notevole".

L'articolo 1136, quarto comma, del Codice civile dispone che le deliberazioni relative alla ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del medesimo articolo (500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti).

L'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria esclusivamente se rivestono carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Per gli atti di straordinaria amministrazione l'amministratore di condominio non può conferire

incarichi, se non vengono decisi dall'assemblea.

Resta tuttavia fermo che l'eventuale successiva ratifica da parte dell'assemblea rende legittima la decisione dell'amministratore di far ricostruire o sostituire la colonna di scarico condominiale.

La sostituzione del canale di scarico situato nella colonna condominiale è a carico di tutti i condòmini a esso allacciati.

Secondo la giurisprudenza, infatti, in base all'articolo 1117, n. 3, del Codice civile, si presumono comuni i canali di scarico fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva.

Va pertanto escluso che rientri nella proprietà condominiale la cosiddetta braga (l'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e quella verticale di pertinenza condominiale). Questo in quanto la stessa - a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, è funzionale all'uso di tutti i condòmini - serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (si veda Cassazione 17 gennaio 2018, n. 1027).



LA GARANZIA DELLA POMPA DI CALORE E DEI SUOI PEZZI DI RICAMBIO

Nel settembre 2023 ho dovuto far sostituire la scheda elettronica e il motore della ventola della pompa di calore, che era ancora in garanzia. Un anno dopo, quando la garanzia della pompa di calore era scaduta, si è guastato il motore sostituito l'anno precedente. Io sostengo che i pezzi sostituiti hanno una loro garanzia e che, quindi, mi devono essere cambiati in garanzia. Il servizio di assistenza, invece, nega che il pezzo sostituito abbia una sua copertura e afferma che, essendo nel frattempo scaduta la garanzia generale della macchina, la riparazione sarebbe a mio carico. Chi ha ragione?



In linea di principio, nel caso di beni complessi, composti da più parti, se durante il periodo di validità della garanzia viene esperita la sostituzione di una componente difettosa, tale intervento non fa decorrere dal principio un nuovo periodo di garanzia per il ricambio installato, continuando a decorrere soltanto l'originario termine di garanzia relativo all'intero bene riparato.

Il Codice del consumo (articolo 128 e seguenti del Dlgs 206/2005), in effetti, nel disciplinare la cosiddetta garanzia legale dei beni mobili compravenduti, si riferisce alla sola fornitura di beni di consumo "da fabbricare o produrre", escludendo, quindi, i contratti di mera riparazione che vertono sul ripristino dei beni

forniti.

Per lo stesso principio sono, invece, coperti da autonoma garanzia biennale i pezzi di ricambio installati dopo la scadenza del termine di garanzia del bene su cui vengono installati, così come i ricambi acquistati separatamente dal consumatore e indipendentemente da un intervento in garanzia.

Quanto detto, peraltro, non esclude che il ripetersi del guasto possa dipendere da una installazione inadeguata o male eseguita da parte del riparatore.

In tal caso, sarebbe invocabile la garanzia riguardante la qualità dell'opera prestata, in base alle norme generali del Codice civile (articoli 2226 e seguenti), ma con relativo onere della prova a carico del cliente.



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it

IL MASSIMALE PER LA RISTRUTTURAZIONE DELLA PROPRIA ABITAZIONE E DEI BALCONI CONDOMINIALI

Sto ristrutturando il mio appartamento. Contemporaneamente il condominio ha avviato il rifacimento dei balconi delle varie unità immobiliari: queste spese rientrano negli stessi massimali di detrazione o devono essere inserite in un capitolo a parte?



Le detrazioni sui lavori che il condominio ha deciso di effettuare sui balconi devono essere considerate separatamente rispetto a quelle applicate alla ristrutturazione della singola unità immobiliare.

Quindi, il limite di spesa si applica a ogni singolo intervento e non alla totalità delle spese sostenute per i lavori condominiali e per quelli sull'appartamento.

A precisarlo è la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/2017: *"Le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate in modo autonomo ai fini della individuazione del limite*

di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati, dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori condominiali che lavori sul proprio appartamento la detrazione spetta nei limiti di spesa applicabili disgiuntivamente per ciascun intervento".

Nel caso descritto, è possibile detrarre il 50 per cento fino a un massimo di 96mila euro di spesa sostenuta per la ristrutturazione sull'unità immobiliare.

Analoga percentuale, sempre su un tetto di spesa di 96mila euro riferito alla quota attribuita dal condominio, si può detrarre ai lavori sui balconi decisi dall'assemblea.

www.quotidianodelcondominio.it



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it

www.quotidianodelcondominio.it

VENDITA SECONDA CASA IN ITALIA DA PARTE DI RESIDENTE ALL'ESTERO

Possiedo in Italia da più di vent'anni una seconda casa, che vorrei vendere. Sono cittadino italiano fiscalmente residente in Gran Bretagna fino al 2027, quando diventerò fiscalmente residente in Lussemburgo. Vorrei sapere se, alla luce dei trattati sulla doppia imposizione con Gran Bretagna e Lussemburgo, la plusvalenza è tassata.



Ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. f), del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), ai fini dell'applicazione delle imposte dirette ai non residenti, si considerano prodotti nel territorio dello Stato, tra l'altro, i redditi diversi derivanti da beni che si trovano nel territorio dello Stato.

Alla luce di queste disposizioni, quindi, le plusvalenze generate dalla cessione dell'immobile detenuto in Italia sarebbero soggette ad imposta in Italia ai sensi di quanto previsto dall'art. 67 del TUIR per cui:

- la plusvalenza è soggetta a tassazione, in quanto reddito derivante da bene immobile situato in Italia;
- se l'immobile è stato posseduto per almeno 5 anni la plusvalenza non è soggetta a tassazione;
- se si tratta di immobile con destinazione abitativa, adibito, per la maggior parte del periodo di possesso, ad abitazione principale di un familiare del soggetto alienante, anche se la rivendita ha luogo prima del

quinquennio dall'acquisto la plusvalenza non è soggetta a tassazione.

Supponendo che tale reddito sia imponibile, secondo le normative fiscali vigenti, anche nel Regno Unito, occorre, dunque, analizzare la convenzione bilaterale tra l'Italia, Stato in cui è localizzato l'immobile, e il Regno Unito stato in cui lei è residente.

Da una lettura combinata degli artt. 6 e 13 della Convenzione contro le doppie imposizioni tra Italia e Regno Unito si evince l'imponibilità delle plusvalenze da cessione onerosa di immobili nello Stato in cui questi sono situati, quindi, nel suo caso, in Italia.

Qualora lei vendesse l'immobile dal 2027 in avanti, essendo lei a questo punto residente in Lussemburgo, si applicherà la Convenzione contro le Doppie Imposizioni tra Italia e Lussemburgo che, anche in questo caso, prevede che la tassazione spetti allo Stato in cui è localizzato l'immobile, quindi, nel suo caso, in Italia.



STUDIO BERGALLA
Commercialista

Riservato ai lettori di Italia Casa e Condominio

- Visti di Conformità

Recupero Patrimonio Edilizio Ecobonus

110%

- 770
- Contabilità e Buste paga
- Consulenza Fiscale e Societaria



Piazza Martiri della Libertà 3/5 10098 Rivoli (TO)

Tel. 011 9566555

elenaf@serviziassociati.it



Tributi e Contributi



Gli appuntamenti con il fisco

Le scadenze fiscali del mese di febbraio
p. 66

Condominio, scendono le detrazioni per interventi
p. 68-69

Detrazioni: cosa cambia per redditi sopra i 75mila
p. 70-71

Bonus prima casa: le detrazioni fiscali
p. 72-74

Scadenze fiscali di Febbraio

Gli appuntamenti con il Fisco da segnare sul calendario

Il mese di febbraio è caratterizzato da una serie di scadenze per lavoratori, professionisti e imprese. Tre sono le date da segnare sul calendario.

Scadenze del 17 febbraio

- AUTOLIQUIDAZIONE INAL versamento e riduzione presunto;
- IVA - ASD - Liquidazione e versamento Iva trimestrale;
- IVA - Associazioni senza scopo di lucro in regime agevolato Registrazione corrispettivi;
- IVA - Fatturazione differita mese precedente;
- IVA - Versamento Iva trimestrale contribuenti speciali;
- LOCAZIONI BREVI - Versamento ritenute operate sui canoni o corrispettivi incassati o pagati;
- SOSTITUTI D'IMPOSTA - Versamento ritenute;
- SPLIT PAYMENT - Versamento Iva derivante da scissione dei pagamenti;
- TOBIN TAX - Versamento mensile imposta sulle transazioni finanziarie.

Scadenze del 20 febbraio

- ENASARCO versamento contributi aziende preponenti;
- FASC versamento contributi mensili.



Scadenze del 28 febbraio

- CASSA INTEGRAZIONE richieste per eventi non evitabili (EONE);
- COMUNICAZIONE LIQUIDAZIONE IVA (LIPE) - Invio dati riepilogativi IV° trimestre;
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE - Trasmissione corrispettivi;
- FASI Versamento contributi dirigenti
- FATTURE ELETTRONICHE - Versamento imposta di bollo;
- IVA - Dichiarazione mensile IOSS e liquidazione;
- LIBRO UNICO compilazione e/o stampa dati del mese precedente;
- TIPOGRAFIE - Comunicazione annuale.

www.quotidianodelcondominio.it



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it
ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

www.quotidianodelcondominio.it

Affitti brevi e turistici, in vigore obblighi e sanzioni

In vigore dal 1° gennaio il CIN, Codice Identificativo Nazionale

*Tutti gli spazi
destinati ad ospitare
turisti e viaggiatori
devono essere in regola*

Con il nuovo anno, nonostante le numerose richieste di una proroga presentate dagli interessati e dalle loro associazioni di riferimento, sono entrati in vigore obblighi e sanzioni regolate dall'articolo 13 Ter del Decreto Anticipi, che è stato approvato a fine 2023 per assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato e per contrastare forme irregolari di ospitalità.

Pertanto coloro che gestiscono stanze, appartamenti, immobili sono stati chiamati a dotarsi del CIN, il Codice Identificativo Nazionale nato per monitorare e censire il panorama ricettivo italiano, entro la scadenza del 1° gennaio 2025.

Dalla Sicilia al Trentino Alto Adige, tutti gli spazi destinati a ospitare viaggiatori e turisti devono far parte della Banca dati nazionale delle Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BSDR).

Lo scorso 3 giugno è arrivata online la piattaforma BSDR, utile per presentare la richiesta e verificare la presenza delle diverse strutture per affitti brevi e turistici nella banca dati. È quindi partita la fase sperimentale delle novità legate al CIN che si è chiusa ufficialmente con l'arrivo del nuovo anno: obblighi e sanzioni previste dall'articolo 13 Ter del DL n. 145 del 2023 sono ora, quindi, piena-

mente applicabili.

Entro la scadenza del 1° gennaio chi gestisce case, stanze e strutture per affitti brevi e turistici doveva aver ottenuto il CIN. Per essere in regola il codice deve essere esposto nello stabile e anche in tutti i relativi annunci.

Come si legge sul portale del Ministero del Turismo, coloro che non hanno richiesto la sequenza identificativa per la loro struttura sono suscettibili di sanzione per non aver rispettato gli obblighi di ottenimento, comunicazione e pubblicazione del CIN.

Secondo i dati pubblicati sul portale istituzionale, il 20 per cento circa delle strutture ricettive non risulta ancora censito.

Con l'entrata in vigore delle novità del Decreto Anticipi è inoltre necessario rispettare precisi standard di sicurezza a cui si legano, in caso di mancato rispetto, sanzioni che cambiano in base alla dimensione della struttura o dell'immobile.

Queste le sanzioni previste:

- Mancata richiesta del CIN: da 800 a 8mila euro;
- Mancata esposizione del CIN: da 500 a 5mila euro.

Inoltre, per le unità immobiliari gestite nelle forme imprenditoriali, sono previste ulteriori sanzioni nazionali e comunali per il mancato rispetto degli obblighi di sicurezza:

- Mancata installazione di dispositivi per la rilevazione di gas, monossido di carbonio ed estintori: da 600 a 6mila euro;
- Mancata presentazione della SCIA al SUAP: da 2.000 a 10mila euro.

Bonus casa, per i lavori in condominio le detrazioni scendono al 36 per cento

Meno convenienti gli sconti fiscali per i lavori sulle parti comuni

Diventa più difficile la formazione delle maggioranze necessarie per la deliberazione di determinati interventi

La Legge di Bilancio 2025 mette un freno alla realizzazioni degli interventi di una certa consistenza in condominio. Infatti, se le ristrutturazioni negli ultimi anni sono state caratterizzate da una forte spinta sulle agevolazioni per i lavori più incisivi sugli immobili, come la realizzazione di cappotti termici trainata dal superbonus, la messa in sicurezza delle parti strutturali e, in generale, tutte le operazioni di manutenzione straordinaria, con le nuove regole le condizioni sono meno favorevoli.

Il taglio agli sconti fiscali è infatti generalizzato al 36 per cento che, in alcuni casi, significa una sforbiciata di quasi 40 punti.

La regola generale, indicata dalla manovra 2025, è che per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale i bonus 2025 si incassano alla percentuale più elevata, ov-



vero il 50 per cento, mentre negli altri casi si scende al 36 per cento.

I lavori condominiali non vengono citati in questa definizione.

Così, le soluzioni immaginabili sono due. Da un lato, una differenziazione delle aliquote, che seguirebbero quelle dedicate all'immobile principale. Quindi, chi incassa il 50 per cento sui lavori nel suo appartamento, lo otterrebbe anche sulle parti comuni. Dall'altro, invece, si può ipotizzare che le parti comuni non siano qualificabili come abitazione principale: in altre parole, per loro non ci sarà alternativa al 36 per cento.

Quest'ultima è, indubbiamente, la soluzione più probabile per come è scritta la Legge di Bilancio. Un'interpretazione diversa sarebbe "estensiva" rispetto a quello che dice la manovra.

Peraltro, questa linea è anche quella più semplice da gestire per chi am- ➤

TRIBUTI E CONTRIBUTI

ministra i condomini, perché non costringe a raccogliere informazioni difficili da reperire.

Il problema è che, se dovesse essere confermato il taglio al 36 per cento, per diversi lavori condominiali si materializzerà un taglio della convenienza fiscale di molti punti.

Le nuove aliquote ribassate, infatti, si applicano a tutte le tipologie di intervento, da quelli incentivati con l'ecobonus al vecchio sismabonus.

Quindi, se i cappotti termici incassavano nel 2024 il 75 per cento, nel 2025 scenderanno al 36 per cento, trattandosi di interventi sulle parti comuni.

Niente sconti per le caldaie condominiali (in base al divieto inserito nelle direttive europee), contro il vecchio 50 per cento.

In caso di installazione di un ibrido o di una pompa di calore, invece, si passa dal

65 per cento del 2024 al 36 per cento del 2025: chi valuterà questi nuovi apparecchi dovrà farlo anche alla luce di una diversa convenienza fiscale.

Mentre per la messa in sicurezza antisismica era possibile incassare agevolazioni fino all'85 per cento che, però, da quest'anno saranno tagliate al 36 per cento.

La conseguenza è che la sostenibilità economica di questi investimenti cala in maniera netta.

E diventa, quindi, più difficile la formazione delle maggioranze in condominio necessarie ad approvare questi interventi di riqualificazione.

Una penalizzazione che rischia di colpire tutti quei condomini nei quali ci sono più situazioni di difficoltà economica, rendendo impossibili in molti casi opere essenziali come quelle di coibentazione e di efficientamento energetico.



DIFECH
CONSOLIDAMENTI

Crepe nei Muri? Difech difende la tua Casa!

Utilizziamo le più moderne tecnologie per garantire interventi rapidi, poco invasivi e definitivi. I nostri tecnici qualificati ti sapranno consigliare la soluzione migliore per risolvere i cedimenti delle fondazioni. Contattaci subito per un Sopralluogo Gratuito.

ValveSystem
Consolidamento Terreni

PushSystem
Micropali

SOPRALLUOGO GRATUITO

CONTATTI:
INFO@DIFECH.COM - 0521.14.12.895

difech.com

Detrazioni Irpef 2025 e bonus edilizi: cosa cambia per i redditi superiori a 75mila euro

A partire da quest'anno sono stati introdotti nuovi limiti

A cura di:

Deborah Maria FOTI
Ufficio Stampa ANAPI

*I contribuenti
dovranno rispettare
i tetti massimi di spesa
detraibili calcolati in base
alla presenza di figli
fiscalmente a carico*



La Legge di Bilancio 2025, tra le varie novità, ha introdotto una modifica importante relativa alle detrazioni Irpef per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75mila euro.

Nello specifico, è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2025 il nuovo art. 16 - ter del D.P.R. 917/1986 (Testo unico delle imposte sui redditi), rubricato "Riordino delle detrazioni", il quale prevede che, fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro le detrazioni dall'imposta sui redditi sono

ammesse fino ad un tetto massimo calcolato moltiplicando un importo base, attribuito a seconda del reddito, per un coefficiente basato sul numero di figli fiscalmente a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente. Sono compresi i figli adottivi, i figli nati fuori dal matrimonio ma riconosciuti, i figli affidati o affilati.

Per quanto riguarda i nuovi massimali detraibili, i contribuenti con reddito complessivo tra 75mila euro e 100mila euro hanno un tetto massimo di spese detraibili pari a 14mila euro, mentre i contribuenti con reddito complessivo ➤

superiore a 100mila euro hanno un massimale di spese detraibili pari a 8mila euro.

Tale massimale viene poi adeguato in base al numero di figli fiscalmente a carico del contribuente e i coefficienti sono:

- coefficiente 0,50: nessun figlio a carico;
- coefficiente 0,70: 1 figlio fiscalmente a carico;
- coefficiente 0,85: 2 figli fiscalmente a carico;
- coefficiente 1,00: con più di due figli fiscalmente a carico o almeno 1 figlio con disabilità.

Per fare un esempio pratico, se un contribuente ha un reddito complessivo superiore a 75mila euro ma inferiore a 100mila euro, e ha un figlio fiscalmente a carico, potrà detrarre le spese fino ad un tetto massimo di 9.800 euro (14.000 x 0,70), tenendo conto che in questa fa-

scia il tetto massimo previsto è di 14.000 euro ma per contribuenti che hanno più di 2 figli a carico o almeno 1 figlio con disabilità.

Il comma 4 dell'art. 16-ter del D.P.R. 917/1986 precisa che non rientrano nel calcolo e, quindi, rimangono interamente detraibili per qualsiasi reddito:

- le spese sanitarie detraibili ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 917/1986, comma 1, lettera c);
- le somme investite nelle startup innovative, detraibili ai sensi degli artt. 29 e 29-bis del D.L. 179/2012;
- le somme investite nelle PMI innovative, detraibili ai sensi dell'art. 4 del D.L. 3/2015, comma 9, seconda parte del primo periodo, e comma 9-ter;
- le rate di spesa sostenute entro il 31/12/2024;
- gli interessi sui mutui e i premi assicurativi relativi ai contratti stipulati fino al 31/12/2024.

Banche dati ipotecaria e catastale

Accesso gratuito per tutti a partire dal primo gennaio

Il decreto legislativo n.139/2024, di attuazione della riforma fiscale, ha stabilito le regole per la razionalizzazione dei tributi indiretti diversi dall'IVA.

Tale decreto ha inoltre stabilito la consultazione telematica ipotecaria e catastale per tutti i contribuenti.

Le modalità per la consultazione, come stabilito dall'art. 7 dalla norma, sono affidate al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che è stato adottato il 30 dicembre.

Tra le novità principali ci

sono:

- l'accesso ai servizi online tramite l'area riservata del portale dell'Amministrazione finanziaria, a seguito dell'accettazione delle condizioni generali di utilizzo;
- la gratuità, a partire dal 1° gennaio 2025, per tale accesso.

La consultazione telematica degli atti catastali potrà quindi essere effettuata anche presso gli sportelli catastali decentrati autogestiti.

In questo caso dovrà essere stipulata un'apo-

sita convenzione basata sullo schema allegato al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

Tale provvedimento prevede, infatti, la possibilità di stipulare apposite convenzioni per soddisfare specifiche esigenze informative per fini istituzionali.

Un successivo provvedimento stabilirà le regole per il servizio di consultazione telematica presso le postazioni degli enti, senza la necessità della stipula di una convenzione con l'Amministrazione finanziaria.

Bonus prima casa 2025, guida alle agevolazioni fiscali

Requisiti e regole per usufruire di sgravi per l'acquisto dell'abitazione

Il bonus prima casa 2025 consentirà anche quest'anno l'accesso alle agevolazioni fiscali sulle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute per l'acquisto dell'abitazione principale.

Per gli acquisti da privati o da imprese, in esenzione IVA, l'imposta di registro è ridotta dal 9 al 2 per cento, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono dovute ciascuna nella misura di 50 euro.

Le imposte da versare, se la vendita è soggetta ad IVA, sono stabilite nella misura fissa di 200 euro.

L'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto da applicare in questo caso viene però ridotta dal 10 al 4 per cento.

Non è stata, invece, rinnovata l'esenzione totale delle imposte dovute per l'acquisto dell'abitazione principale.

L'agevolazione non è stata prorogata nemmeno lo scorso anno e al momento gli ultimi beneficiari saranno i giovani under 36 con ISEE fino a 40mila euro che hanno stipulato un contratto preliminare entro lo scorso 31 dicembre 2023 e hanno firmato il relativo rogito entro lo scorso 31 dicembre 2024.

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

Le imposte dovute sull'acquisto della casa da destinare ad abitazione principale sono determinate secondo le regole che seguono.

Se il venditore è un privato o un'impresa, che vende in esenzione IVA:

- imposta di registro proporzionale nella misura del 2 per cento (anziché del 9 per cento), con un minimo di mille euro;
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro;

- imposta catastale fissa di 50 euro.

Se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a IVA, le imposte da corrispondere sono:

- IVA ridotta al 4 per cento;
- imposta di registro fissa di 200 euro;
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- imposta catastale fissa di 200 euro.

A questi vantaggi si aggiungono altre due agevolazioni alla presentazione della dichiarazione dei redditi:

- la detrazione IRPEF del 19 per cento e fino a mille euro per le spese di intermediazione immobiliare;
- la detrazione degli interessi passivi sul mutuo.

Requisiti bonus prima casa

Per accedere al bonus prima casa dal 1° gennaio 2025 è necessario rispettare determinati requisiti. In particolare l'acquirente:

- non deve possedere abitazioni in tutto il territorio nazionale per le quali si è avuto accesso alle agevolazioni oppure, in alternativa, provvedere alla vendita entro 12 mesi;
- non deve essere proprietario di abitazioni nello stesso Comune in cui si richiedono le agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- deve essere residente nel Comune in cui si acquista casa o trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto che rientra nell'agevolazione;
- non deve essere titolare di diritto d'uso, usufrutto o abitazione di un altro immobile nello stesso Comune in cui si richiede l'agevolazione sull'acquisto della prima casa.

Abitazioni e categorie catastali

Ci sono, inoltre, determinate condizioni che devono essere valutate in relazione all'abitazione.

Nel rispetto dei requisiti oggettivi, l'agevolazione prima casa è prevista esclusivamente per gli immobili che rientrino in una delle seguenti categorie catastali:

- A/2, abitazioni di tipo civile;
- A/3, abitazioni di tipo economico;
- A/4, abitazioni di tipo popolare;
- A/5, abitazione di tipo ultra popolare;
- A/6, abitazione di tipo rurale;
- A/7, abitazioni in villini;
- A/11, abitazioni e alloggi tipici dei luoghi.

L'agevolazione è prevista anche per le pertinenze, in questo caso inserite nelle seguenti categorie catastali:

- C/2, magazzini e locali di deposito;
- C/6, rimesse e autorimesse;
- C/7, tettoie chiuse o aperte.

L'agevolazione spetta per una sola pertinenza, destinata in modo durevole al servizio dell'abitazione principale, per ciascuna categoria.

Anche tale pertinenza deve essere acquistata con il bonus prima casa.

Non permettono l'accesso alle agevolazioni gli immobili accatastati come:

- A/1, abitazioni di tipo signorile;
- A/8, abitazioni in ville;
- A/9, castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico.

Agevolazioni sui mutui

Oltre alle agevolazioni sulle imposte, per l'acquisto della prima casa in alcuni casi sono previste agevolazioni anche per la richiesta di mutui. Fattore importantissimo, in un momento difficile.

La misura, prevista anche per lo scorso anno, è stata rinnovata per il prossimo triennio con l'approvazione della Legge di Bilancio 2025.

Queste agevolazioni fiscali si applicheranno quindi fino al 31 dicembre del 2027.

Bonus prima casa under 36

La Legge di Bilancio 2023 aveva prorogato fino al 31 dicembre 2024 il bonus prima casa per giovani under 36.

Si tratta di un'agevolazione, introdotta dal decreto Sostegni bis, per chi ha un ISEE non superiore a 40mila euro e non ha compiuto il trentaseiesimo anno di età nell'anno del rogitto.

L'agevolazione consiste nell'esonero totale dal versamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Con la Legge di Bilancio 2025, la misura non è però stata prorogata.

Ci sono tuttavia ancora alcuni soggetti che potranno beneficiarne: i contribuenti che hanno stipulato e registrato il contratto preliminare entro il 31 dicembre 2024.

Inoltre, le agevolazioni non spetteranno se il contribuente acquisisce l'immobile a seguito di provvedimento giudiziale, con verbale di aggiudicazione redatto nel 2023 e decreto di trasferimento immobiliare emanato nel 2024.

La legge di conversione del decreto Milleproroghe permette di beneficiare dell'incentivo a chi ha stipulato l'atto notarile entro la scadenza dello scorso 31 dicembre 2024.

Su tali aspetti le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate sono state fornite nella circolare n. 14/2024.

Ulteriori chiarimenti sono arrivati con il principio di diritto n. 5/2024.

Obbligo di trasferimento della residenza

L'accesso alle agevolazioni prima casa è legato anche a specifici adempimenti.

L'immobile acquistato deve trovarsi all'interno del territorio del Comune in cui l'acquirente è residente. Lo stesso dovrà eventualmente spostare la residenza, trasferendola entro 18 mesi dall'acquisto. La procedura può essere effettuata online, tramite il servizio dell'Anagrafe Nazionale Popolazione Residente (ANPR).



■ TRIBUTI E CONTRIBUTI

Il cambio di residenza si considera finalizzato nel giorno in cui è stata presentata la dichiarazione di trasferimento, al termine della procedura online.

Non è necessario il cambio residenza se la casa comprata si trova:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive);
- nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se l'acquirente si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro nell'intero territorio nazionale. Per acquisti da parte di un cittadino italiano all'estero, l'immobile deve risultare "prima casa" sul territorio italiano.

L'obbligo di trasferimento di residenza non interessa il personale delle Forze Armate e di Polizia.

A prescindere dalle agevolazioni relative alla prima casa, è necessario sottolineare che può essere opportuno il cambio di residenza subito dopo l'acquisto dell'abitazione.

Se la residenza deve essere trasferita entro 18 mesi per ottenere l'accesso all'agevolazione, diverse sono le regole che riguardano l'IMU.

L'IMU è dovuta, infatti, per il periodo che intercorre tra la data dell'acquisto e quella dello spostamento della residenza. La nuova abitazione risulterà "prima casa" solo dopo il trasferimento di residenza.

Riacquisto della casa entro un anno dalla vendita

Le agevolazioni prima casa spettano esclusivamente per l'acquisto di un solo immobile.

Chi è già proprietario di un'abitazione potrà accedere all'agevolazione, nel rispetto del requisito della vendita dell'immobile precedentemente posseduto entro due anni dal nuovo acquisto. Fino

allo scorso 31 dicembre 2024 questo termine era di un anno ed è stato aumentato a due anni a partire dal 1° gennaio 2025.

L'impegno alla vendita entro un anno fino al 31 dicembre 2024 oppure entro due anni a partire dal 1° gennaio 2025 deve essere indicato nell'atto di acquisto: la compravendita, l'atto di donazione o la dichiarazione di successione.

La mancata vendita dell'immobile nei termini previsti dalla norma comporta il pagamento:

- delle maggiori imposte dovute;
- di una sanzione del 30 per cento.

Revoca bonus e recupero delle imposte

In alcune situazioni è prevista la revoca del bonus da parte dell'Agenzia delle Entrate.

La decadenza dalle agevolazioni si verifica nei seguenti casi:

- mendacità delle dichiarazioni previste dalla legge, in sede di registrazione dell'atto;
- mancato trasferimento della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile, entro 18 mesi dell'acquisto.

Il trasferimento entro il termine dei 18 mesi, come evidenziato dalla Cassazione, deve essere rispettato anche se la casa acquistata dal costruttore non fosse ancora pronta. In tal caso sarà necessario trasferirsi in un altro immobile ubicato nello stesso Comune.

Nel caso di decadenza dal beneficio:

- sarà dovuta, oltre alla differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30 per cento delle imposte e il pagamento degli interessi di mora;
- nei casi di cessione soggetta a IVA, il pagamento della differenza d'imposta non versata e, allo stesso modo, una sanzione pari al 30 per cento della differenza, oltre al pagamento degli interessi di mora.

Superbonus: tra il '21 e il '22 ha causato il 50% dei rincari sul comparto dell'edilizia

Studio di Bankitalia sul nesso tra l'incentivo e i rincari del settore

Nonostante i benefici per la transizione energetica, l'agevolazione ha generato squilibri di mercato e un impatto contenuto sul patrimonio immobiliare

Il Superbonus, la maxi agevolazione fiscale introdotta negli ultimi anni per incentivare interventi di riqualificazione edilizia ed energetica, continua ad essere al centro del dibattito pubblico.

Un recente studio della Banca d'Italia, intitolato "Il ruolo del superbonus nella crescita dei costi di costruzione delle abitazioni in Italia", pubblicato a dicembre nella collana "Questioni di economia e finanza", ha messo in luce l'impatto significativo che questa misura ha avuto sui costi di costruzione e sul mercato immobiliare, sollevando interrogativi sull'efficacia e le conseguenze di politiche di questa misura.

Secondo l'analisi, circa il 50 per cento dell'aumento complessivo dei costi di costruzione registrato tra il 2020 e il 2023 è direttamente attribuibile al Superbonus. In termini numerici, il bonus ha



provocato un incremento complessivo dei costi di costruzione pari al 20 per cento.

Questi aumenti si sono concentrati principalmente su materiali essenziali come il legno e i prodotti necessari per l'isolamento termico, in particolare per la realizzazione del cappotto termico.

L'introduzione del Superbonus, avvenuta in un momento di grande difficoltà logistica e di crescita esplosiva della domanda globale post-pandemia, ha aggravato le pressioni sui mercati, causando carenze strutturali e dinamiche speculative.

■ TRIBUTI E CONTRIBUTI

Dal punto di vista economico, il Superbonus ha comportato una spesa pubblica che, secondo le stime, ha superato i 150 miliardi di euro entro il 2024.

Questa misura, secondo lo studio di Francesco Corsello e Valerio Ercolani della Banca d'Italia, ha inciso significativamente sull'indebitamento netto, con un impatto pari all'1 per cento del PIL nel 2021, al 3 per cento nel 2022 e al 4 per cento nel 2023.

Questi numeri hanno portato il governo a ridurre gradualmente l'aliquota agevolabile, scesa al 65 per cento per le spese sostenute nel 2025.

Nonostante l'esplosione dei costi di costruzione, l'impatto sul mercato immobiliare è stato relativamente contenuto. L'aumento dei prezzi dei materiali e della manodopera non si è tradotto in un corrispondente incremento del prezzo al metro quadro per gli immobili.

Tuttavia, per contrastare eventuali speculazioni, il Governo ha introdotto una tassazione extra sulle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili che hanno beneficiato degli interventi agevolati, applicando un'imposta sostitutiva del 26 per cento alle cessioni infradecennali.

Il Superbonus 110% è stato uno degli strumenti fiscali più ambiziosi degli ultimi anni, ma anche tra i più controversi.

Da un lato, ha favorito la transizione energetica, incentivando interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico.

Dall'altro lato, ha generato squilibri nel mercato, dinamiche speculative e truffe, oltre a rappresentare un costo rilevante per le casse dello Stato.

Questa esperienza offre importanti spunti di riflessione per il futuro. Innanzitutto è emersa l'importanza di bilanciare gli incentivi fiscali con la capacità del mercato di assorbire un aumento della domanda senza generare distorsioni significative. Inoltre, è cruciale implementare meccanismi di monitoraggio più efficaci e procedure burocratiche più

snelle per evitare ritardi e inefficienze.

Ridurre le distorsioni sui prezzi e ottimizzare il ritorno degli investimenti pubblici saranno obiettivi fondamentali per le future politiche di incentivazione, per garantire un equilibrio tra sostenibilità economica e benefici sociali.

In sintesi, per la Banca d'Italia il Superbonus ha rappresentato una lezione preziosa per offrire spunti utili a delineare le strategie per affrontare le sfide del settore edilizio e del mercato immobiliare nei prossimi anni: questa analisi solleva interrogativi sulla reale sostenibilità di simili interventi e sulla necessità di una programmazione più attenta per evitare distorsioni di mercato in futuro.

Un incentivo senza precedenti nel panorama fiscale italiano

Il Superbonus, introdotto dal Decreto Rilancio (D.L. 34/2020) come misura emergenziale per sostenere l'economia post-pandemica, rappresenta uno dei più estesi programmi fiscali mai attuati in Italia.

L'incentivo prevede un credito d'imposta fino al 110% per interventi di ristrutturazione edilizia volti al miglioramento dell'efficienza energetica e della resilienza sismica.

Fino a marzo 2024, prima dell'entrata in vigore del Decreto Legge 39/2024, il credito poteva essere utilizzato non solo come detrazione fiscale diretta, ma anche ceduto a terzi o applicato come sconto in fattura, rendendolo accessibile anche a soggetti con bassa capacità fiscale o scarsa liquidità.

Il Superbonus e le dinamiche dei costi di costruzione

Lo studio ha analizzato il nesso causale tra l'aumento dei costi di costruzione e l'applicazione del Superbonus attraverso un modello empirico basato sull'indice dei costi di costruzione (CCI) pubblicato mensilmente dall'Istat. Questo indice misura i costi diretti delle imprese ➤

■ TRIBUTI E CONTRIBUTI

edili, derivanti principalmente dalle spese per materiali e manodopera, oltre che dai costi di noleggio e trasporto.

Dai risultati emerge che l'aumento della domanda generata dal Superbonus ha esercitato una pressione significativa sui prezzi dei materiali edili, in particolare legno e metalli, e sui costi energetici, che hanno registrato picchi significativi nel periodo di massima applicazione dell'incentivo. L'indice CCI è aumentato di circa il 13 per cento dal settembre 2021 al dicembre 2023, con una correlazione diretta con l'andamento degli investimenti incentivati monitorati dall'ENEA.

Sorprendentemente, nonostante la portata del programma fiscale, la crescita dei costi di costruzione in Italia è stata inferiore rispetto ad altri Paesi europei, come la Germania.

Questo risultato è attribuibile a diversi fattori, tra cui una dinamica salariale stabile nel settore edilizio italiano e un impatto più contenuto delle strozzature dell'offerta rispetto ai Paesi del Nord Europa.

Tuttavia, lo studio evidenzia come i ritardi burocratici e amministrativi nella registrazione degli investimenti abbiano potenzialmente diluito l'effetto immediato del programma sui prezzi finali.

Implicazioni macroeconomiche e fiscali e costi di costruzione

Il Superbonus non ha solo alterato le dinamiche settoriali, ma ha anche avuto un impatto considerevole sui conti pubblici italiani.

Secondo le stime, l'incentivo ha comportato un incremento cumulato del deficit pubblico di circa 150 miliardi di euro, con un'incidenza crescente negli anni di massima applicazione.

Questo aumento del debito ha sollevato interrogativi sulla sostenibilità fiscale di programmi di tale portata e sulla loro efficacia nel raggiungere gli obiettivi

dichiarati di transizione energetica e resilienza sismica.

Inoltre, lo studio rileva che l'incremento dei costi delle costruzioni non si è tradotto automaticamente in un aumento proporzionale dei prezzi finali delle abitazioni.

L'indice dei prezzi alla produzione del settore edilizio (PPI) ha infatti registrato un aumento più contenuto rispetto al CCI, suggerendo una compressione dei margini di profitto per molte imprese del settore.

Questo dato evidenzia come le dinamiche di mercato abbiano parzialmente assorbito l'impatto dell'aumento dei costi, limitando i rincari al consumatore finale.

Prospettive future per le politiche di incentivazione edilizia

L'esperienza del Superbonus fornisce importanti lezioni per la futura progettazione di politiche fiscali nel settore edilizio.

In primo luogo, emerge la necessità di bilanciare l'entità degli incentivi con la capacità del mercato di assorbire un incremento repentino della domanda.

In secondo luogo, è cruciale introdurre meccanismi di monitoraggio più tempestivi per evitare ritardi burocratici nella registrazione degli interventi, che possono alterare la capacità di analisi delle dinamiche economiche generate dagli incentivi.

Infine, lo studio evidenzia come un programma fiscale di tale portata possa generare benefici redistributivi concentrati principalmente tra i proprietari di immobili e i fornitori di materiali edili, senza necessariamente tradursi in un miglioramento generalizzato del benessere economico.

Per il futuro, dunque, è essenziale che eventuali nuovi incentivi siano progettati in modo da minimizzare gli effetti distorsivi sui prezzi e massimizzare l'efficacia degli investimenti pubblici.

ANNO 2023

MEDIA ANNUA
5,7%

MEDIA PERCENTUALE
0,1%

ANNO 2024

INCREMENTI PERCENTUALI

MESI	INDICI (*)	Su biennio prec. 100%	Su anno prec.	Su anno prec. 75%
Gen.	119,3	10,8	0,8	0,6
Feb.	119,3	9,7	0,7	0,525
Mar.	119,4	8,6	1,2	0,9
Apr.	119,3	8,8	0,8	0,6
Mag.	119,5	8,0	0,8	0,6
Giug.	119,5	6,8	0,8	0,6
Lug.	120	6,9	1,1	0,825
Ago.	120,1	6,1	0,8	0,6
Set.	120	5,7	0,6	0,45
Ott.	120,1	2,5	0,8	0,6
Nov.	120,1	1,9	1,2	0,9
Dic.	120,2	1,7	1,1	0,825

INTERESSI LEGALI NEL TEMPO

Dal 01/01/2001 al 31/12/2001	3,5%
Dal 01/01/2002 al 31/12/2003	3%
Dal 01/01/2004 al 31/12/2007	2,5%
Dal 01/01/2008 al 31/12/2009	3%
Dal 01/01/2010 al 31/12/2010	1%
Dal 01/01/2011 al 31/12/2011	1,5%
Dal 01/01/2012 al 31/12/2013	2,5%
Dal 01/01/2014 al 31/12/2014	1%
Dal 01/01/2015 al 31/12/2015	0,5%
Dal 01/01/2016 al 31/12/2016	0,2%
Dal 01/01/2017 al 31/12/2017	0,1%
Dal 01/01/2018 al 31/12/2018	0,3%
Dal 01/01/2019 al 31/12/2019	0,8%
Dal 01/01/2020 al 31/12/2020	0,05%
Dal 01/01/2021 al 31/12/2021	0,01%
Dal 01/01/2022 al 31/12/2022	1,25%
Dal 01/01/2023 al 31/12/2023	5%
Dal 01/01/2024 al 31/12/2024	2,5%

ANNO	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giug.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTE AL 75%) DEGLI INDICI ISTAT MATUREATE IN CIASCUN MESE RISPETTO AL CORRISPONDENTE MESE DELL'ANNO PRECEDENTE												
1992	4,575	4,05	4,20	4,20	4,27	4,125	4,125	3,97	3,90	3,75	3,7	3,6
1993	3,2	3,37	3,15	3,15	3,00	3,15	3,3	3,3	3,15	3,22	3,15	3
1994	3,15	3,15	3,15	3,1	3,07	2,8	2,7	2,8	2,92	2,85	2,77	3,1
1995	2,85	3,2	3,67	3,9	4,1	4,35	4,2	4,35	4,35	4,35	4,5	4,35
1996	4,125	3,75	3,375	3,375	3,225	2,975	2,7	2,55	2,55	2,25	1,950	1,950
1997	1,950	1,8	1,65	1,275	1,2	1,05	1,2	1,125	1,05	1,2	1,2	1,125
1998	1,2	1,35	1,275	1,35	1,275	1,350	1,350	1,425	1,350	1,275	1,125	1,125
1999	0,975	0,9	1,05	1,2	1,2	1,125	1,275	1,2	1,35	1,35	1,5	1,575
2000	1,575	1,8	1,875	1,650	1,725	2,025	2,025	2,025	1,950	1,950	2,025	1,950
2001	2,325	2,25	2,100	2,325	2,25	2,175	2,025	2,025	1,95	1,95	1,725	1,725
2002	1,725	1,725	1,80	1,80	1,725	1,725	1,725	1,875	1,95	1,95	2,025	2,025
2003	2,025	1,875	1,95	1,875	1,8	1,725	1,875	1,875	1,875	1,8	1,8	1,725
2004	1,50	1,65	1,425	1,50	1,575	1,65	1,575	1,575	1,35	1,275	1,275	1,275
2005	1,2	1,2	1,2	1,275	1,275	1,2	1,35	1,35	1,425	1,5	1,350	1,425
2006	1,65	1,575	1,575	1,5	1,65	1,575	1,575	1,575	1,575	1,275	1,275	1,275
2007	1,125	1,125	1,125	1,05	1,05	1,2	1,2	1,2	1,2	1,5	1,725	1,950
2008	2,175	2,175	2,475	2,475	2,625	2,85	3,0	2,925	2,775	2,55	1,95	1,5
2009	1,125	1,125	0,75	0,75	0,525	0,3	-0,075	0,15	0,075	0,15	0,525	0,75
2010	0,975	0,975	1,125	1,2	1,125	0,975	1,275	1,125	1,2	1,275	1,275	1,425
2011	1,65	1,725	1,875	1,95	1,95	2,025	2,025	2,1	2,25	2,4	2,4	2,4
2012	2,4	2,475	2,4	2,4	2,25	2,325	2,175	2,325	2,325	2,025	1,8	1,8
2013	1,65	1,35	1,2	0,825	0,9	0,9	0,9	0,825	0,6	0,525	0,45	0,45
2014	0,45	0,375	0,225	0,375	0,3	0,225	0,075	-0,075	-0,075	0,075	0,15	-0,075
2015	-0,525	-0,3	-0,15	-0,225	-0,075	-0,075	-0,075	-0,075	-0,075	0,0	0,0	0,0
2016	0,225	-0,15	-0,225	-0,3	-0,3	-0,225	-0,075	-0,075	0,075	-0,075	0,075	0,3
2017	0,675	1,125	1,05	1,275	1,05	0,825	0,75	0,9	0,825	0,675	0,6	0,6
2018	0,675	0,375	0,525	0,3	0,675	0,9	1,125	1,125	0,975	1,125	1,050	0,75
2019	0,525	0,6	0,6	0,675	0,525	0,375	0,150	0,225	0,075	0,00	0,075	0,3
2020	0,375	0,15	0,075	-0,075	-0,3	-0,225	-0,3	-0,525	-0,45	-0,3	-0,225	-0,225
2021	0,150	0,375	0,525	0,9	0,975	1,05	1,425	1,575	1,95	2,25	2,7	2,85
2022	1,4	1	1	-0,2	5,1	5,85	5,85	6,075	6,45	8,625	8,625	8,475
2023	7,35	6,675	5,55	5,925	5,4	4,5	4,275	3,9	3,825	1,275	0,525	0,45
VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTE AL 75%) DEGLI INDICI ISTAT MATUREATE IN CIASCUN MESE RISPETTO AL CORRISPONDENTE MESE DEL BIENNIO PRECEDENTE												
1995	6,15	6,5	6,97	7,12	7,3	7,35	7,125	7,27	7,5	7,35	9,9	10,1
1996	7,20	7,12	7,20	7,5	7,5	7,5	7,12	7,05	7,05	6,67	6,60	6,37
1997	6,23	5,70	5,10	4,73	4,50	4,05	3,98	3,75	3,68	3,45	3,23	3,08
1998	3,225	3,225	3,0	2,7	2,55	2,475	2,625	2,625	2,475	2,475	2,325	2,325
1999	2,175	2,25	2,325	2,55	2,475	2,475	2,625	2,625	2,7	2,625	2,7	2,775
2000	2,625	2,7	2,925	2,85	2,925	3,15	3,3	3,225	3,3	3,3	3,6	3,675
2001	3,975	4,05	3,975	3,975	4,05	4,2	4,05	4,05	3,9	3,975	3,825	3,825
2002	4,05	3,975	3,975	4,125	4,05	3,9	3,825	3,975	3,9	3,9	3,75	3,75
2003	3,75	3,6	3,825	3,675	3,525	3,45	3,675	3,75	3,9	3,75	3,825	3,75
2004	3,525	3,525	3,375	3,375	3,375	3,45	3,45	3,45	3,3	3,075	3,075	3,00
2005	2,7	2,85	2,7	2,775	2,85	2,925	2,925	2,925	2,775	2,85	2,625	2,775
2006	2,85	2,77	2,85	2,77	2,92	2,77	2,92	2,92	2,92	2,77	2,70	2,70
2007	2,775	2,7	2,7	2,55	2,7	2,775	2,775	2,775	2,7	2,775	3,075	3,3
2008	3,30	3,30	3,60	3,60	3,75	4,05	4,20	4,12	3,97	4,12	3,75	3,60
2009	3,3	3,3	3,225	3,225	3,15	3,15	2,925	3,075	2,85	2,7	2,475	2,25
2010	2,175	2,1	1,875	1,95	1,65	1,275	1,2	1,35	1,275	1,425	1,8	2,175
2011	2,625	2,7	3,00	3,225	3,15	3,075	3,3	3,225	3,45	3,75	3,75	3,825
2012	4,05	4,2	4,35	4,425	4,35	4,5	4,275	4,425	4,65	4,5	4,275	4,275
2013	4,05	3,82	3,67	3,30	3,22	3,30	3,15	3,22	2,92	2,55	2,25	2,25
2014	0,196	1,725	1,425	1,2	1,2	1,125	0,975	0,75	0,525	0,6	0,6	0,375
2015	0,15	0,075	0,075	0,15	0,225	0,15	0,00	0,15	0,15	0,075	0,15	0,075
2016	-0,375	-0,45	-0,375	-0,525	-0,375	-0,3	-0,15	-0,15	0	-0,075	0,075	0,3
2017	0,90	0,975	0,825	0,975	0,75	0,6	0,675	0,825	0,9	0,6	0,675	0,9
2018	1,35	1,5	1,575	1,575	1,725	1,725	1,875	2,025	1,8	1,8	1,65	1,35
2019	1,2	0,975	1,125	0,975	1,2	1,275	1,275	1,35	1,05	1,125	1,125	1,05
2020	0,9	0,75	0,675	0,6	0,225	-0,225	-0,3	-0,3	-0,375	-0,3	-0,15	-0,15
2021	0,7	0,7	0,8	1,1	0,9	1,1	1,5	1,5	2	2,6	3,3	3,6
2022	4,9	6,1	7,1	7,0	8,1	9,3	9,8	10,4	11,4	14,9	15,6	15,5
2023	0,15	0,375	0,525	0,9	0,975	1,05	1,425	1,575	1,95	2,25	2,7	2,85



Enea promuove le Comunità energetiche rinnovabili

Redazione Dic 12, 2022



Oltre 50 anni di esperienza nel settore ascensoristico

Redazione Dic 18, 2022



Digitale terrestre, dal 20 dicembre programmi in Hd

Redazione Dic 19, 2022

ULTIMI ARTICOLI



Smart working: ecco quanto incide sulle utenze domestiche

Quotidiano Del Condominio Gen 29, 2021

Lavoro agile, quanto mi costi? Ecco l'indagine effettuata dall'Osservatorio di SOStariffe.it che ha stimato le maggiorazioni di spesa per le forniture di luce e gas ...

[LEGGI TUTTO →](#)



Certificato di idoneità statica: per gli amministratori di condominio milanesi c'è ancora tempo

Giancarmine Nastasi Gen 29, 2021

Negli ultimi anni si è tornato a parlare di "Certificato di idoneità statica", in particolar modo per i residenti del Comune di Milano, è stato reso obbligatorio per gli edifici ...

[LEGGI TUTTO →](#)



Conduttori e Condominio. Alcuni spunti di riflessione

Dott. Andrea Tolomelli Gen 28, 2021

Il conduttore nella vita condominiale: alcuni spunti di riflessione...

[LEGGI TUTTO →](#)



Digitale terrestre, dal 20 dicembre programmi in Hd

Redazione Dic 19, 2022

Il Quotidiano del Condominio



Ultima Edizione
FEBBRAIO 2025

www.quotidianodelcondominio.it



INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it
ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

Italia Casa e Condominio

Edizioni 2024



ITALIA
CASA
e
CONDOMINIO

www.quotidianodelcondominio.it

INFO: 333.6278929

redazione@quotidianodelcondominio.it
ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it

www.quotidianodelcondominio.it