

Mensile di approfondimento tecnico, normativo, giuridico

# Il Quotidiano del Condominio

## ITALIA CASA e CONDOMINIO

LUGLIO 2025

ISSN 2785-5368

### Bollette luce e gas più chiare e trasparenti

pp. 6-7

**Amministrare  
il patrimonio  
immobiliare**  
p. 13

**Rassegna  
Giuridica**  
p. 29

**L'Esperto  
Risponde**  
p. 41

**Tributi  
e Contributi**  
p. 49

### In Primo Piano

- Nuova bolletta luce e gas: consultazione più agevole e trasparente\_\_\_\_\_ 6

### Panorama Casa

- Decreto sicurezza: cosa cambia per le occupazioni abusive di case\_\_\_\_\_ 10

### L'Amministratore

- Amministratori: capacità e competenza in primo piano\_\_\_\_\_ 14
- Amministratori: la sfida con l'obbligo di formazione\_\_\_\_\_ 16
- Cattiva gestione dell'amministratore: le conseguenze\_\_\_\_\_ 18

### Tecnica e Tecnologia

- Climatizzazione: come risparmiare sui consumi\_\_\_\_\_ 22

**ANNO 4 - N. 7  
LUGLIO 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.

### Diritto e Diritti

- L'obbligo assicurativo contro le calamità naturali \_\_\_\_\_ 26
- Nuovi costi per le imprese dalla polizza contro le calamità naturali \_\_\_\_\_ 27

### Rassegna Giuridica

- Amministratore: nulle le delibere d'incarico senza l'indicazione del compenso \_\_\_\_\_ 30
- Condominio: le regole per la potatura delle piante \_\_\_\_\_ 32
- Quando una veranda viola il diritto di veduta degli altri condòmini \_\_\_\_\_ 34
- Sicurezza e responsabilità in un condominio privo di amministratore \_\_\_\_\_ 36
- Condominio: sostituzione del citofono con il videocitofono \_\_\_\_\_ 38
- Allaccio abusivo al contatore dell'energia \_\_\_\_\_ 40

### L'Esperto Risponde

- I tempi d'invio del verbale assembleare \_\_\_\_\_ 42
- L'abitudine di scrollare la tovaglia dal balcone \_\_\_\_\_ 43
- La ripartizione dei danni da pagare per la caduta dalle scale \_\_\_\_\_ 44
- La partecipazione di estranei all'assemblea di condominio \_\_\_\_\_ 44
- Il codice da utilizzare per la costituzione di una comunità energetica \_\_\_\_\_ 45
- Condominio e autorizzazione all'installazione del montascale \_\_\_\_\_ 46
- La detrazione per la porta blindata \_\_\_\_\_ 46
- Le possibilità del nudo proprietario per tutelare un bene in usufrutto \_\_\_\_\_ 47

### Tributi e Contributi

- Le scadenze fiscali di Luglio \_\_\_\_\_ 50
- Vendita usufrutto e nuda proprietà: tassazione distinta per due operazioni \_\_\_\_\_ 51
- Bonus edilizi 2025: le ultime novità dell'Agenzia delle Entrate \_\_\_\_\_ 52
- Detrazioni Irpef 2025 per i soggetti con redditi superiori a 75mila euro \_\_\_\_\_ 54
- Rivendita di un immobile acquistato con Superbonus e plusvalenza \_\_\_\_\_ 58
- Indici Istat \_\_\_\_\_ 58



ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)  
[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)

# ABBONAMENTI 2024-'25

## Italia Casa e Condominio

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)  
Archivio del Condominio

Il Quotidiano del Condominio

ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**



[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

Archivio   
del Condominio

“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](http://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  € 89,00  
alla seguente  
offerta  € 70,00  
(barrare la casella)

Per **ABBONARSI**  
a Italia Casa e Condominio e [www.quotidianodelcondominio.it](http://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](http://www.quotidianodelcondominio.it)  
[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it) - [ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)

# In Primo Piano



## Notizie dalle Istituzioni

**Bollette  
luce e gas:  
cambia  
tutto**  
*p. 6*

**Dall'Autorità  
per l'Energia  
il nuovo  
modello**  
*p. 6*

**Offerte  
più chiare  
e più  
semplici**  
*p. 7*

**Bollette:  
gestione,  
conservazione,  
contestazioni**  
*p. 7*

# Nuova bolletta luce e gas: consultazione più trasparente e agevole

La nuova formulazione è stata voluta dall'Autorità dell'Energia

*Garantire agli utenti una maggiore consapevolezza sulle scelte energetiche*



**D**al 1° luglio 2025, la bolletta di luce e gas cambierà volto: più chiara, più trasparente e soprattutto facile da confrontare.

L'iniziativa, voluta da ARERA (Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente), è destinata a semplificare la consultazione e garantire agli utenti una maggiore consapevolezza sulle proprie spese energetiche.

La revisione rientra nel quadro delle misure di trasparenza introdotte dal Decreto Bollette (D.L. 19/2025), che ha affidato ad ARERA il compito di rendere più comprensibili le offerte energetiche e aumentare la confrontabilità dei contratti, sia nel mercato libero sia nei regimi tutelati.

L'iniziativa ARERA rappresenta un passo avanti nella tutela dei consumatori, garantendo più trasparenza e maggiore controllo sulle proprie spese energetiche, valutare le offerte e difendersi da rincari inattesi.

Ma quali sono le principali novità e come cambierà la bolletta per i consumatori?

## Il nuovo modello di bolletta

La nuova bolletta ARERA sarà suddivisa in tre sezioni principali, pensate per semplificare la lettura e il confronto:

- Frontespizio unificato: sintesi delle informazioni essenziali.
- Scontrino dell'energia: dettaglio chiaro dei costi separati.
- Box dell'offerta: specifiche dell'offerta sottoscritta.

## Frontespizio unificato

La prima pagina della bolletta presenterà un riepilogo chiaro e uniforme tra tutti gli operatori, con le informazioni chiave per il cliente:

- Importo totale da pagare.



- Dati identificativi dell'utente e codici di pagamento.
- Scadenza della bolletta.
- Sintesi delle condizioni dell'offerta sottoscritta.

L'uniformità di questo frontespizio permetterà ai consumatori di confrontare più facilmente le tariffe tra diversi fornitori e valutare la convenienza di eventuali cambi di operatore.

### Scontrino dell'energia

Questa sezione sarà dedicata alla massima trasparenza sulle voci di costo, grazie a una suddivisione chiara e dettagliata:

- Quote fisse: costi di gestione indipendenti dai consumi.
- Quote variabili: importo calcolato in base ai consumi effettivi.
- Tasse e imposte: oneri di sistema e canone radiotelevisivo (per i clienti con fornitura elettrica residente).

Secondo ARERA, questa nuova impostazione permetterà agli utenti di comprendere esattamente quanto incidono i vari costi sulla bolletta, distinguendo le spese legate alla vendita, alla rete e agli oneri di sistema.

### Box dell'offerta

Nella seconda pagina della bolletta, sarà presente un riquadro dedicato alle caratteristiche dell'offerta sottoscritta, con indicazione di:

- Tipologia di prezzo (fisso o variabile).
- Date di applicazione e scadenza.
- Preavviso di variazione, per informare il cliente di eventuali modifiche alle condizioni economiche.

### Più obblighi per i fornitori e tutela dei consumatori

Oltre alla semplificazione della bolletta, il Decreto Bollette introduce nuovi obblighi per gli operatori del mercato libero:

- Pubblicazione sul sito web del codice dell'offerta, garantendo corrispondenza tra bolletta e listino.

- Accessibilità delle condizioni tecnico-economiche complete dell'offerta.
- Inserimento della scheda sintetica con i dettagli del contratto.

Per i clienti più vulnerabili, la bolletta dovrà includere un'area dedicata al Bonus Sociale, lo sconto automatico destinato a chi ha un ISEE inferiore a 9.530 euro o, in caso di famiglie numerose, sotto i 20mila euro (con almeno quattro figli a carico).

### Gestione delle bollette: conservazione e contestazioni

Con l'arrivo delle nuove bollette trasparenti, è importante ricordare alcune regole fondamentali sulla conservazione e contestazione delle fatture.

- Quanto tempo conservare le bollette?  
Secondo la Legge di Bilancio 2018 (Legge 205/2017), i fornitori possono richiedere pagamenti pregressi solo entro 2 anni per le bollette emesse dopo il 1° marzo 2018, e 5 anni per quelle antecedenti. Tuttavia, per evitare problemi fiscali o legali, è consigliabile conservare le bollette per 10 anni, in linea con il DPR 917/1986.

- Come contestare una bolletta errata?

Se una bolletta presenta importi anomali, dati contrattuali errati o consumi non corrispondenti, si può contestarla seguendo le disposizioni del Codice del Consumo (Dlgs. 206/2005) e delle normative ARERA:

- Inviare un reclamo entro 30 giorni dalla ricezione, preferibilmente via PEC o raccomandata A/R.
- Conservare copia della bolletta e della comunicazione inviata.
- Il fornitore ha 30 giorni per rispondere, correggendo l'errore o fornendo una motivazione.

Se la contestazione non viene risolta, è possibile procedere con la conciliazione presso lo Sportello per il Consumatore Energia e Ambiente di ARERA o rivolgersi al Giudice di Pace per importi inferiori ai 5mila euro.



FILIPPO GARIGLIO  
FINANCE & INSURANCE

AGENTE REALE MUTUA ASSICURAZIONI RIVOLI  
INFO (0119586469)

## MULTISERVICE CARD PER LA TUA SALUTE E IL TUO BENESSERE

MULTISERVICE CARD é una tessera digitale che da diritto al titolare e al suo nucleo familiare di usufruire dei servizi previsti dalle aziende che fanno parte del Network A CONDIZIONI CONCORDATE E SCONTATE!

La CARD ha una durata di 1 anno, accessi illimitati e un costo annuo di 100 € complessivo per 6 persone

**RIDUZIONE DEI TEMPI DI ATTESA E FORTI SCONTI PER VISITE SPECIALISTICHE, ACCERTAMENTI DIAGNOSTICI, TRATTAMENTI SANITARI, INTERVENTI CHIRURGICI PRESSO CENTRI DI ECCELLENZA E IN TUTTE LE AZIENDE DEL NETWORK**



**Tra le convenzioni della Card, anche un servizio specifico particolarmente utile per i CONDOMINI: quello della BADANTE DI CONDOMINIO, gestito da ASSISTIAMO GROUP**

PER INFO SUGLI SCONTI DELLE VARIE  
CONVENZIONI E PER L'ACQUISTO  
[WWW.MULTISERVICECARD.IT](http://WWW.MULTISERVICECARD.IT)  
o inquadra il QR CODE



INSERISCI IL CODICE PROMO E ACQUISTA  
LA CARD CON SCONTO PERSONALIZZATO

**OFFERTA promozionale riservata  
agli AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO:  
90,00 euro. CHIAMA SUBITO!**

# Panorama Casa



## Mercato Immobiliare sotto la lente

**Decreto  
sicurezza:  
stop  
occupazioni**  
*p. 10*

**Tempi  
più rapidi  
per liberare  
case occupate**  
*p. 10*

**Occupazione  
abusiva:  
pene più  
severe**  
*p. 11*

**Aumenta  
la tutela  
della proprietà  
edilizia**  
*p. 11*

# Decreto sicurezza: occupazioni abusive di case, ecco cosa cambia

Le nuove norme accelerano gli sgombri e inaspriscono le pene

**Obiettivo del provvedimento  
è garantire una tutela  
più efficace  
della proprietà privata  
riducendo i tempi di intervento  
e rafforzando le sanzioni  
per chi viola la legge**



**I**l Decreto Sicurezza 2025, recentemente approvato dal Governo, introduce una stretta significativa sulle occupazioni abusive di immobili, con nuove norme che accelerano gli sgomberi e inaspriscono le pene per chi occupa illegalmente una casa.

L'obiettivo del provvedimento è garantire una tutela più efficace della proprietà privata, riducendo i tempi di intervento e rafforzando le sanzioni per chi viola la legge.

## **Sgombero immediato: tempi più rapidi per liberare gli immobili**

Uno dei punti chiave del decreto è la possibilità di ottenere lo sgombero immediato dell'immobile occupato abusivamente.

In particolare:

- Intervento delle forze dell'ordine entro 48 ore dall'accertamento dell'occupazione.

- Prefetto e polizia giudiziaria possono disporre l'allontanamento forzato senza attendere un'ordinanza del giudice.
- Se l'immobile occupato è l'unica abitazione del proprietario, la procedura di sgombero è ancora più rapida.

Questa misura rappresenta una svolta rispetto al passato, quando i proprietari erano costretti ad attendere mesi, se non anni, prima di poter rientrare in possesso delle loro case.

## **Nuovo reato di occupazione abusiva: pene più severe**

Il decreto introduce nel Codice Penale il nuovo reato di "occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui" (articolo 634-bis).

Le nuove sanzioni prevedono:

- Reclusione da 2 a 7 anni per chi occupa abusivamente un immobile.
- Punibilità anche per chi favorisce ➡➡➡

## PANORAMA CASA

l'occupazione, cedendo l'immobile a terzi o traendo vantaggio economico dalla situazione.

- Esclusione per 10 anni dalle graduatorie per l'assegnazione di alloggi pubblici per chi viene sgomberato per occupazione abusiva.

Queste misure mirano a dissuadere le occupazioni illegali, garantendo una maggiore protezione ai proprietari di immobili.

### Tutela rafforzata per i proprietari danneggiati

Il decreto prevede anche nuove forme di tutela per i proprietari che subiscono un'occupazione abusiva:

- Risarcimento forfettario automatico per gli immobili rimasti occupati per oltre 30 giorni.
- Accesso a un fondo statale di ristoro per i danni strutturali o le perdite economiche gravi.
- Procedura semplificata per costituirsi

parte civile e ottenere il risarcimento.

Queste misure garantiscono un percorso più rapido e chiaro per chi subisce un'occupazione abusiva, evitando lunghi iter giudiziari.

### Una svolta nella gestione delle occupazioni abusive

Il Decreto Sicurezza 2025 rappresenta un cambiamento significativo nella gestione delle occupazioni abusive. Con l'introduzione di sgomberi immediati, pene più severe e una procedura più snella, il Governo punta a garantire una maggiore tutela ai proprietari di immobili.

Resta da vedere come queste nuove disposizioni verranno applicate nella pratica e se riusciranno a risolvere definitivamente il problema delle occupazioni abusive. Nel frattempo, i primi sgomberi effettuati secondo le nuove regole dimostrano che il sistema sta già cambiando.



**BREMBO**  
ASCENSORI

PRODOTTI:

**QuattroPorte**  
L'ASCENSORE VERSATILE



SCOPRITE UN  
NUOVO E INNOVATIVO  
CONCETTODI ASCENSORE

Carvico (BG) - Tel: 035 4936500 - Cell: 335 5953519  
info@bremboascensori.it - www.bremboascensori.it



perfera  
all seasons



Perfetto in ogni stagione.

## Il primo multisplit in classe A+++ anche in riscaldamento\*

Perfera All Seasons è l'unico climatizzatore che, con un'unica unità esterna, raffresca e riscalda più stanze con la massima efficienza energetica in ogni stagione, raggiungendo la classe A+++ anche in modalità riscaldamento.

\*Classe energetica riferita al modello 3MXM52A9 in abbinamento a specifiche combinazioni di unità interne FTXM-A.  
Per maggiori informazioni visita il sito [daikin.it](http://daikin.it)



Raffrescamento



Riscaldamento

# L'Amministratore



## Amministrare il patrimonio immobiliare

**Professionisti  
capaci:  
aumenta  
la richiesta**  
p. 14-15

**Amministratori  
e formazione  
professionale  
ex Dm 140**  
p. 16-17

**Amministratore  
e cattiva  
gestione:  
le conseguenze**  
p. 18

**Amministratore:  
revoca  
e risarcimento  
dei danni**  
p. 19

# In condominio aumenta la richiesta di amministratori capaci e competenti Intanto il mestiere attrae laureati e professionisti in materie tecniche

**Nuovi spazi di lavoro per gli amministratori di condominio**

---

A cura di:  
**Silvia CERIOLI**  
Ufficio Stampa ANAMMI

---

***Negli studi professionali cresce la domanda di personale specializzato nell'amministrazione condominiale***



**N**ei primi mesi del 2025, secondo i dati dell'ANAMMI, si consolida la tendenza che vede laureati e professionisti in materie tecniche orientarsi verso questo settore, mentre cresce la domanda di personale specializzato negli studi.

## **Nuove possibilità di lavoro**

Nuove possibilità di lavoro per i professionisti del condominio.

È quanto emerge da una rilevazione dell'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea Amministratori d'Immobili, ef- ➡➡➡

fettuata nei primi 3 mesi del 2025 sugli oltre 13mila associati.

### L'identikit dei nuovi iscritti

In particolare, l'indagine ha fotografato l'identikit dei nuovi iscritti, mettendolo a confronto con i soci di lungo corso.

I dati confermano la tendenza già delineata negli ultimi anni: l'amministrazione condominiale coinvolge sempre più i laureati, che sono ormai i due terzi degli iscritti, ed è vista dagli stessi soci come una professione altamente specializzata.

*"Secondo il nostro monitoraggio – spiega Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI – il mestiere dell'amministratore è ormai considerato ad alto tasso di professionalizzazione, soprattutto nella fascia anagrafica tra i 40 e i 50 anni. Per questa ragione, il percorso di studio dal quale provengono gli associati è sempre più specifico".*

Secondo la riforma del 2012, i requisiti professionali stabiliti per legge sono ben precisi: l'obbligo di diploma di scuola superiore, la frequenza di un corso di formazione di base, l'assenza di condanne penali.

Il Dm 140 del 2014 ha aggiunto a questi criteri imprescindibili anche l'obbligo dell'aggiornamento annuale di 15 ore.

### Tengono duro i geometri e aumentano architetti, ingegneri e laureati in giurisprudenza

Nei primi mesi dell'anno, sono soprattutto ingegneri e architetti ad aver scelto questa strada, seguiti dai laureati in giurisprudenza.

Tra i diplomati, invece, sono i geometri ad orientarsi verso l'amministrazione condominiale.

*"Un dato molto positivo – osserva il presidente Bica – l'idea dell'amministra-*

*tore improvvisato sta cedendo ormai il passo alla figura del professionista serio e competente, che l'ANAMMI promuove da sempre e che la riforma del condominio ha imposto".*

### In aumento negli studi la ricerca di personale qualificato

Tra gli associati di lungo corso, inoltre, si segnala un dato a sorpresa: trovare personale qualificato, da inserire negli studi professionali, sta diventando complesso. *"L'amministratore di condominio, oggi, è un professionista che interseca conoscenze e competenze differenti, che vanno dalla psicologia all'economia, dall'edilizia al fisco, fino all'utilizzo dell'intelligenza artificiale. È quindi importante che chi lavora nel suo studio sia in grado di dialogare con lui",* spiega il presidente dell'ANAMMI.

Per questa ragione, i professionisti già iscritti chiedono ai propri collaboratori di seguire corsi da amministratore. *"Questo significa che gli spazi di lavoro stanno aumentando, rafforzando il livello qualitativo di tutta la categoria",* precisa Bica.

### L'età media dei nuovi iscritti è tra i 40 e i 50 anni

Anche nei primi mesi dell'anno, la maggioranza dei neo-iscritti si situa tra i 40 e i 50 anni.

*"L'amministrazione condominiale è spesso considerata, e a ragione, un modo per reinventarsi professionalmente. In alternativa, si tratta di professionisti che, ad un certo punto, hanno ravvisato in questo ambito una nuova opportunità di crescita in termini economici. Un tempo questo valeva per i ragionieri, oggi coinvolge laureati in materie tecniche come gli ingegneri",* conclude il presidente Bica. ■

# Amministratori condominiali alle prese con l'obbligo di formazione: il rispetto del Dm 140/2014

La posizione richiede una vastissima gamma di competenze

*Formazione  
multidisciplinare  
per garantire  
elevati  
standard di gestione*

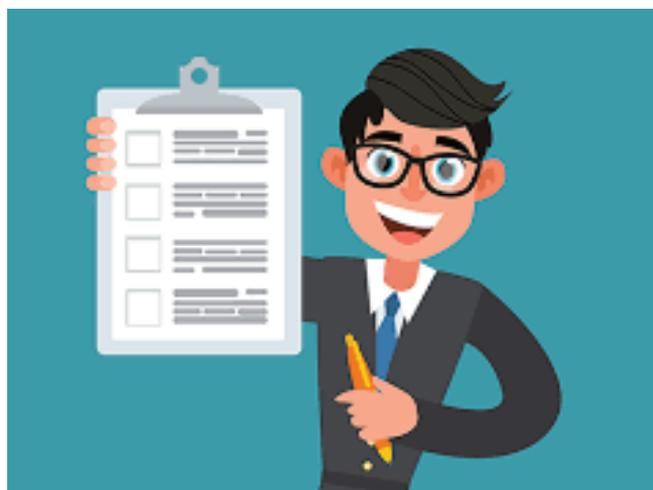
**G**li amministratori di condominio svolgono un ruolo fondamentale nella gestione degli immobili e nella tutela degli interessi dei condòmini.

La loro posizione richiede una vasta gamma di competenze, dalla gestione amministrativa e contabile alla conoscenza delle normative tecniche, giuridiche e in materia di sicurezza.

Con il Decreto Ministeriale 140/2014, è stata sancita la necessità di una formazione multidisciplinare per questi professionisti, al fine di migliorare l'efficacia della loro gestione e garantire standard elevati.

## **Formazione multidisciplinare una risposta alle complessità del ruolo**

Il Dm 140/2014 sottolinea che il ruolo dell'amministratore di condominio è divenuto sempre più complesso, richiedendo un'ampia preparazione che spazia tra molteplici ambiti.



L'amministratore moderno deve essere in grado di padroneggiare competenze in:

- Gestione condominiale, inclusa la contabilità e l'organizzazione delle spese.
- Normative tecniche (come il regolamento degli impianti) e giuridiche.
- Tecnologie avanzate, per migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza condominiale.
- Sicurezza nei luoghi di lavoro, con l'obbligo di adottare misure preventive per tutelare gli spazi comuni.

Questa preparazione non è solo una necessità tecnica, ma una risposta a un mercato in continua evoluzione, che richiede standard sempre più elevati nella gestione immobiliare. »»»

### **Obbligo normativo: l'articolo 71bis e l'aggiornamento professionale**

L'articolo 71bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile pone l'accento sull'importanza dell'aggiornamento professionale continuo per gli amministratori di condominio.

Tale disposizione impone un obbligo legale e morale: l'amministratore deve migliorare costantemente le proprie competenze per offrire un servizio adeguato alle esigenze dei condòmini.

Il percorso di formazione è quindi visto non solo come un adempimento normativo, ma come un pilastro per garantire qualità ed eccellenza nella gestione condominiale.

Chi non rispetta tali obblighi rischia di non essere più abilitato a svolgere il proprio ruolo, compromettendo il rapporto fiduciario con i condòmini.

### **Il contributo delle associazioni di categoria**

Le associazioni di categoria, sempre più numerose e sempre più attive nel settore, rappresentano un punto di riferimento per la formazione degli amministratori.

Promuovono corsi specializzati e aggiornamenti continui, coprendo tutte le aree critiche della professione.

Tra i principali obiettivi delle associazioni vi sono:

- Assicurare agli amministratori una formazione che tenga conto delle normative vigenti.
- Promuovere l'adozione di buone pratiche di gestione amministrativa e di sicurezza.
- Sostenere la crescita professionale attraverso strumenti innovativi, come corsi online o in presenza.

Grazie al loro impegno, gli amministratori possono accedere a percorsi formativi riconosciuti e acquisire competenze multidisciplinari che rispondono alle sfide del mercato odierno.

### **Formazione e sicurezza**

Un amministratore formato non si limita a gestire le questioni amministrative, ma assume un ruolo proattivo nel garantire la sicurezza degli spazi condominiali.

Questo include:

- Monitorare lo stato delle strutture e degli impianti.
- Implementare misure preventive per tutelare la salute e l'incolumità degli abitanti.
- Rispondere prontamente a eventuali emergenze, attenendosi alle normative in materia di sicurezza sul lavoro.

La conoscenza approfondita delle norme permette agli amministratori di adottare strategie di manutenzione preventiva, riducendo il rischio di incidenti e garantendo un ambiente sicuro per tutti i condòmini.

### **La formazione come chiave per un servizio di eccellenza**

La formazione continua è un elemento imprescindibile per il successo e la professionalità degli amministratori di condominio.

Grazie al Dm 140/2014, all'articolo 71bis e al supporto delle associazioni di categoria, la crescita professionale degli amministratori non è solo un obbligo, ma una necessità strategica per offrire un servizio di qualità. Investire nella formazione significa non solo garantire una gestione efficace e sicura, ma anche costruire fiducia con i condòmini, elevando il livello del servizio condominiale.

L'amministratore, ben preparato e aggiornato, diventa così una figura chiave per il buon funzionamento del condominio e la salvaguardia degli interessi collettivi, contribuendo a costruire comunità condominiali sicure, ben gestite e in armonia con le normative.

Anche all'amministratore più preparato può capitare di avere a che fare con condòmini litigiosi. Ma questa è un'altra storia.

# Condominio: cattiva gestione dell'amministratore e le possibili conseguenze

Una gestione inadeguata può causare disservizi e danni economici

---

A cura di:  
**Deborah Maria FOTI**  
Ufficio Stampa ANAPI

---

**In alcuni casi i condòmini possono richiedere la revoca dell'incarico e il risarcimento dei danni**

**L**a gestione di un condominio è indubbiamente un compito complesso che un amministratore deve essere in grado di portare avanti con serietà e professionalità.

Difatti, l'attività dell'amministratore di condominio comprende vari aspetti e responsabilità, da quello relativo alla gestione contabile, a quello relativo al rispetto delle norme o al recupero crediti in caso di condòmini morosi.

Un amministratore di condominio professionale deve essere in grado di fronteggiare ogni tipo di situazione, così come deve rendere conto del proprio operato e garantire che ogni decisione venga presa nel rispetto delle regole e nell'interesse collettivo.

Proprio per questi motivi, da un punto di vista giuridico l'amministratore di con-

dominio ha delle precise responsabilità sia di tipo civile che di tipo penale. La responsabilità civile si divide in responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

La responsabilità contrattuale riguarda i rapporti tra privati che hanno assunto obbligazioni regolate da un contratto, regolata dall'art. 1218 del Codice civile secondo cui *"Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile"*.

La responsabilità extracontrattuale si riferisce, in linea generale, alla mancata osservanza di norme civili che prescrivono la tenuta di determinati comportamenti ed è regolata dall'art. 2043 c.c. secondo cui: *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*.

Per quanto riguarda, invece, la responsabilità penale questa deriva da un'azione o da un'omissione di natura dolosa o colposa che costituisce un reato secondo il codice penale.

Tra gli obblighi di un amministratore di condominio, i più importanti sono:

- curare l'osservanza del regolamento condominiale;
- eseguire le delibere assembleari e provvedere alla convocazione dell'assemblea almeno una volta l'anno per ►►►

l'approvazione del bilancio;

- verificare la regolarità della contabilità condominiale, tenendo i relativi registri e provvedendo ai vari adempimenti fiscali;
- regolare l'uso e il godimento delle parti comuni e riscuotere i contributi per provvedere alle spese di manutenzione;
- fornire ai condòmini i documenti richiesti;
- tenere i registri di anagrafe condominiale e quelli di nomina e revoca degli amministratori;
- aprire un conto corrente intestato al condominio;
- conservare tutta la documentazione inerente alla sua gestione del condominio.

La mancata osservanza di questi obblighi comporta la responsabilità dell'amministratore in ambito civile ed è proprio quando l'amministratore non adempie a questo tipo di doveri che si parla di "mala gestio", ovvero la cattiva gestione condominiale.

Quando si parla di mala gestio dell'amministratore, infatti, si fa riferimento a una cattiva gestione di tale ruolo, tale da poter causare un danno economico al condominio. Difatti, se un amministratore ha una gestione negligente, non trasparente e non adatta a curare gli interessi del bene amministrato e dei condòmini, il condominio può ritrovarsi a dover affrontare problemi legati a bilanci poco chiari, carenza di manutenzione, spese ingiustificate e difficoltà nel recupero delle morosità.

Di fronte a queste spiacevoli situazioni i condòmini possono agire chiedendo la revoca dell'incarico, così come stabilito dalla Legge n. 220 del 2012 che per contrastare questi comportamenti negligenti ha introdotto la possibilità di revocare l'incarico all'amministratore in presenza di gravi irregolarità.

Nel caso in cui dopo la revoca si scoprisse che l'ex amministratore ha ommesso informazioni importanti o ha

causato danni economici al condominio, i condòmini hanno diritto a chiedere chiarimenti, sollecitare eventuali interventi e avviare un procedimento legale per chiedere il risarcimento dei danni.

Naturalmente, per ottenere un risarcimento è necessario che vi siano prove solide riguardo alla negligenza con cui ha operato l'amministratore causando di conseguenza dei danni al condominio, ciò significa che per chiedere un risarcimento dei danni è necessario che vi siano documenti, relazioni tecniche o testimonianze che attestino che il condominio ha subito danni reali proprio a causa di comportamenti scorretti attuati dall'amministratore.

Nei casi più gravi, come ad esempio l'appropriazione indebita di denaro, è possibile anche arrivare ad un procedimento di tipo penale.

Tra le situazioni più diffuse di mala gestione dell'amministratore vi sono:

- l'atteggiamento di inerzia nel recupero crediti nei confronti dei condòmini morosi, poiché chiaramente se alcuni condòmini non pagano e l'amministratore non si attiva per recuperare le somme dovute ciò ricade su tutto il condominio;
- la mancata apertura di un conto corrente condominiale, visto che per legge tutte le somme che riguardano il condominio devono transitare su un conto corrente intestato al condominio stesso;
- assenza dei rendiconti e gestione della contabilità non trasparente, quindi non supportata da idonea documentazione;
- utilizzo improprio delle somme di denaro condominiali, perciò qualsiasi spesa effettuata senza autorizzazione o qualsiasi prelievo di denaro non giustificato.

Dati tutti i rischi citati è bene, quindi, ricordare che quando si gestisce un condominio l'amministratore ha il dovere di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia, pertanto impegnandosi adeguatamente per soddisfare gli interessi del condominio. ■

# 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*

**SOA**  
**COOP** SPA  
Costruttori Qualificati Opere Pubbliche

QS Certificazioni Italia  
**QS**  
**ISO 9001**

**FIRMA IL TUO CONDOMINIO CON UN RESTAURO CERTIFICATO**

**SKYLINE SRL**

**VEDI LE NOSTRE REALIZZAZIONI SUL SITO [WWW.SKYLINECOSTRUZIONITORINO.COM](http://WWW.SKYLINECOSTRUZIONITORINO.COM)**

# Tecnica e Tecnologia



## Abitare Sostenibile

**Climatizzazione  
estiva:  
il vademecum  
dell'Enea**  
p. 22-23

**Attenzione  
alla  
classe  
energetica**  
p. 22

**Bollette  
più leggere**  
p. 23

**Gli incentivi  
fiscali**  
p. 23

# Climatizzazione: come risparmiare sui consumi

Il decalogo dell'Enea per raffrescare la casa in modo sostenibile

A cura di:  
**Deborah Maria FOTI**  
Ufficio Stampa ANAPI

Con l'arrivo del caldo estivo l'utilizzo dei climatizzatori per il raffrescamento degli ambienti aumenta, pertanto, con l'obiettivo di promuovere un utilizzo efficiente e sostenibile dei climatizzatori, l'ENEA ha pubblicato un decalogo di consigli pratici da attuare per ridurre i consumi e di conseguenza le bollette e raffrescare la propria abitazione in modo green.

L'ENEA afferma che secondo un'indagine ISTAT il 48,8% delle famiglie italiane dispone di un impianto di climatizzazione estiva, percentuale che varia e sale al 51% nel Sud Italia, è pari al 49% nel Nord Italia e al 44% nel Centro Italia.

Secondo le ricerche effettuate i condizionatori sono mediamente accesi 6 ore al giorno e ovviamente sono utilizzati più frequentemente da chi vive in città più calde, così come l'utilizzo quotidiano cresce anche in base al numero di componenti della famiglia.

Gli esperti ENEA dichiarano, inoltre, che nella maggior parte dei casi (56%) il sistema utilizzato è costituito da mono-split a pompa di calore che possono essere usati sia per raffrescare e sia per riscaldare gli ambienti e questo sistema permette, quindi, di ridurre costi e impatto ambientale. Il 24% utilizza, invece, sistemi di vecchia generazione che permettono solo di raffrescare gli



ambienti, mentre il 20% dispone di impianti centralizzati o autonomi a servizio dell'intera abitazione.

A tal proposito la pompa di calore risulta essere più economica nel lungo periodo, inoltre, è un sistema che garantisce una riduzione della complessità gestionale e della manutenzione tecnica, in quanto appunto si basa su un sistema integrato che garantisce il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo in un unico impianto. Secondo Nicolandrea Calabrese responsabile del Laboratorio ENEA Efficienza energetica negli edifici e sviluppo urbano, installando una pompa di calore una famiglia che vive in un appartamento di circa 70 metri quadri può arrivare a ridurre i costi della climatizzazione estiva e invernale del 49% a Napoli, del 47% a Roma e del 46% a Milano.

I 10 consigli promossi da ENEA per un utilizzo dei climatizzatori più sostenibile in termini di benefici ambientali, comfort e risparmio energetico sono: ▶▶▶▶

- 1 - Manutenzione regolare: effettuare periodicamente una corretta pulizia e manutenzione dell'impianto permette un consumo di energia extra che potrebbe arrivare al 30% in più rispetto ai parametri di fabbrica se l'impianto lavora sotto sforzo. Inoltre, nei filtri dell'aria e nelle ventole del condizionatore che non vengono pulite regolarmente possono annidarsi muffe e batteri dannosi per la salute. L'ENEA ricorda inoltre che la normativa prevede l'obbligo del libretto impianto e di controlli periodici per gli impianti con una potenza superiore a 12 kW per quelli estivi e a 10 kW per quelli invernali.
- 2 - Tecnologia e classe energetica: scegliere impianti ad alta efficienza energetica (classe A o superiore) permette un consumo energetico del 40% in meno rispetto a un impianto in classe B. Inoltre, sempre in ottica di risparmio energetico è preferibile scegliere climatizzatori con sistema inverter, poiché particolarmente funzionali per un utilizzo prolungato.
- 3 - Incentivi: usufruire dei bonus fiscali disponibili per l'acquisto e l'installazione di climatizzatori efficienti.
- 4 - Posizione interna ed esterna: in fase di installazione è consigliabile collocare il climatizzatore nella parte alta della parete, poiché l'aria fredda tende a scendere e in questo modo si mescolerà più facilmente con quella calda. Inoltre, è opportuno verificare che la parte esterna del climatizzatore non sia esposta al sole o alle intemperie.
- 5 - Porte e finestre: mantenere chiuse le porte e le finestre attraverso persiane, tapparelle o tende nelle ore più calde della giornata consente di ridurre gli apporti solari in ingresso all'abitazione, riducendo l'energia richiesta dai climatizzatori per raffrescare gli ambienti. È consigliabile, invece, aprire le finestre nelle ore più fresche della notte se il climatizzatore non è in funzione.
- 6 - Temperatura: la normativa prevede

che durante la stagione estiva la temperatura interna non deve scendere sotto i 26 gradi centigradi, pertanto è consigliabile mantenere tale temperatura (anche leggermente più alta) e attivare la funzione "deumidificazione", in quanto l'umidità presente nell'aria fa spesso percepire una temperatura più alta di quella reale.

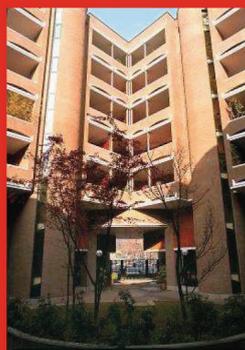
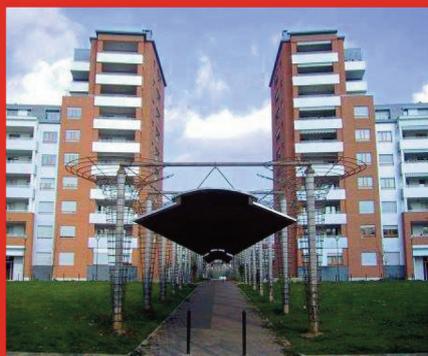
- 7 - Uno split per stanza: installare unità separate per ogni stanza, così da raffrescare più velocemente gli ambienti e ottenere una temperatura costante in tutti gli spazi dell'abitazione.

- 8 - Apporti termici alle apparecchiature: nelle ore più calde della giornata è consigliabile evitare l'utilizzo di apparecchiature che contribuiscono ad aumentare la temperatura interna dell'abitazione, come ad esempio elettrodomestici, luci, televisori etc.

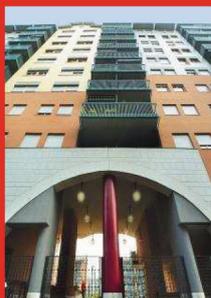
- 9 - Programmi di raffreddamento: impostare il termostato a una temperatura confortevole e impostare programmi di raffreddamento che ottimizzano il consumo energetico nelle ore notturne o quando non si è a casa, come ad esempio la funzione "notte" o "sleep".

- 10 - Diagnosi energetica: effettuare attraverso un tecnico una diagnosi energetica dell'edificio per valutare lo stato dell'isolamento termico di finestre e pareti e l'efficienza degli impianti di climatizzazione. La diagnosi consente di capire quali sono gli interventi da realizzare, valutando il rapporto tra costi e benefici.

Adottare i consigli suggeriti dall'ENEA può portare ad un'importante riduzione dei costi legati alla climatizzazione estiva, oltre che ad un aumento dell'efficienza energetica, perciò meno impatto ambientale e bollette più leggere. Inoltre, è importante ricordare che sono ancora attivi gli incentivi fiscali per interventi di riqualificazione energetica e per l'acquisto e l'installazione dei condizionatori, pertanto coloro che fossero interessati potranno usufruire anche di tale opportunità. ■



## LA NOSTRA STORIA



## IL VOSTRO FUTURO



### TORRI HF

VIA MONGINEVRO  
VIA LANGIA  
TORINO



### PARK VIEW CONCEPT

VIA MONTI VIA MARENCO  
TORINO



### CASA AURELIA A PARCO ADRIANO

MILANO

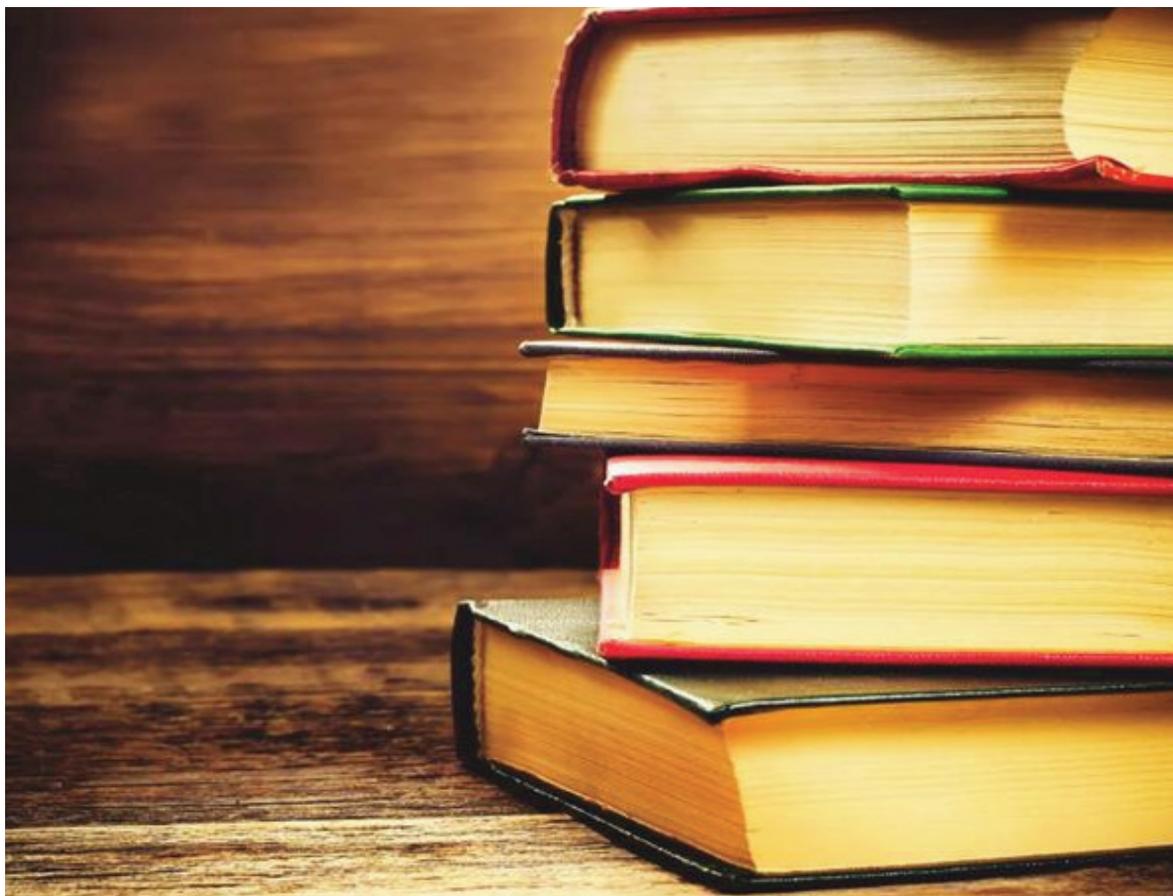


**GEFIM** S.p.A.

Torino | Milano

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

# Diritto e Diritti



## Il Condominio e le sue regole

**Calamità  
naturali  
e obbligo  
assicurativo**  
*p. 26-27*

**Chi è  
obbligato  
a stipulare  
la polizza**  
*p. 26*

**Ancora  
tanti  
gli ostacoli  
da superare**  
*p. 27*

**Costi intorno  
ai mille euro  
secondo  
Facile.it**  
*p. 27*

# Obbligo assicurativo contro calamità naturali: le nuove regole per micro, piccole e medie imprese

Il decreto incentiva la prevenzione riducendo gli aiuti pubblici

*Molte le critiche  
verso una misura  
di difficile applicazione  
e che aumenta  
notevolmente i costi*



**I**l mercato assicurativo italiano sta vivendo una svolta epocale con l'introduzione dell'obbligo di polizza catastrofale per le imprese.

Il Decreto Legge n. 39/2025, recentemente convertito in legge, impone alle aziende di dotarsi di una copertura assicurativa contro i danni derivanti da eventi catastrofici, come terremoti, alluvioni e frane.

Questa misura, voluta dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy, mira a responsabilizzare il sistema imprenditoriale, riducendo la dipendenza dagli aiuti pubblici e incentivando la prevenzione.

Tuttavia, il provvedimento ha suscitato forti critiche, soprattutto da parte delle micro e piccole imprese, che lamentano costi elevati e difficoltà nell'adeguarsi alle nuove disposizioni.

## **Chi è obbligato a stipulare la polizza e quando**

L'obbligo assicurativo riguarda tutte le

imprese con sede legale o stabile organizzazione in Italia, ma con tempistiche differenziate in base alla dimensione aziendale:

- Grandi imprese (oltre 250 dipendenti) - Obbligo immediato, con un periodo transitorio fino al 30 giugno 2025 per adeguarsi.
- Medie imprese (50-250 dipendenti) - Obbligo entro il 30 settembre 2025.
- Micro e piccole imprese - Obbligo posticipato al 31 dicembre 2025.

Le aziende che non si adegueranno perderanno l'accesso agli incentivi statali e alle risorse pubbliche per lo sviluppo dell'attività. »»»

### Perché è stato introdotto l'obbligo

Negli ultimi anni, l'Italia ha subito eventi climatici estremi con danni ingenti alle attività produttive. Il Governo ha deciso di intervenire per ridurre l'impatto economico delle calamità naturali, evitando che ogni emergenza si trasformi in una crisi finanziaria per lo Stato.

Secondo il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, l'obiettivo è creare un sistema più resiliente, in cui le aziende siano in grado di autotutelarsi senza dipendere esclusivamente dagli aiuti pubblici.

### Le criticità sollevate dalle imprese

Nonostante l'intento positivo, il provvedimento ha generato forti proteste, soprattutto da parte delle micro e piccole imprese, che temono di non riuscire a sostenere i costi delle polizze.

Le principali criticità evidenziate sono:

- Costi elevati delle polizze, soprattutto per le aziende con margini di profitto ridotti.

- Scarsa chiarezza sulle condizioni assicurative e sulle coperture offerte.
- Poche soluzioni su misura per settori particolarmente vulnerabili, come l'agricoltura e l'artigianato.

In risposta alle proteste, il Governo ha istituito un tavolo di monitoraggio con le associazioni di categoria e l'IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), per garantire un'attuazione più chiara ed efficace della norma.

### Un cambiamento necessario, ma con ostacoli da superare

L'obbligo di polizza catastrofale rappresenta un passaggio cruciale per la tutela delle imprese italiane, ma la sua applicazione pratica presenta sfide significative. Se da un lato la misura punta a rafforzare la prevenzione, dall'altro rischia di diventare un peso economico per le aziende più piccole.

Nei prossimi mesi, sarà fondamentale monitorare l'evoluzione del mercato assicurativo e verificare se le imprese riusciranno ad adeguarsi senza subire ripercussioni finanziarie. ■

## Quanto costa l'obbligo assicurativo

**Secondo le simulazioni di Facile.it la spesa può superare i mille euro**

**P**La stipula della polizza catastrofale porta a nuove spese per le imprese italiane, con un costo che varia sia in relazione all'attività svolta sia alla zona di riferimento.

Le variabili in campo sono numerose e quindi non è possibile fornire una stima di costo generalizzato. Secondo le simulazioni pubblicate da Facile.it i costi per sottoscrivere le assicurazioni a copertura dei danni causati dalle catastrofi naturali possono superare i

mille euro. Le assicurazioni forniranno copertura in caso di danni causati da eventi come sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni.

Non sono previste sanzioni pecuniarie dirette in caso di mancata stipula della polizza catastrofale nel 2025. La mancata stipula della polizza catastrofale produce però come conseguenza il fatto che le imprese obbligate non possono ottenere contributi a fondo perduto, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a va-

lere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofali.

Una sanzione pecuniaria è, invece, prevista per le imprese assicuratrici, che verranno punite con una sanzione pecuniaria compresa tra 100mila e 500mila euro in caso di mancato inserimento delle polizze catastrofali nella loro offerta, così come in caso di rifiuto o elusione dell'obbligo a contrarre. ■



## Autonoleggio con conducente



Autonoleggio con conducente "Ncc & More" è un'azienda specializzata nel noleggio con conducente e rappresenta oggi sul mercato una delle migliori offerte per chiunque abbia necessità di spostarsi con rapidità e sicurezza adeguandosi anche alle richieste più esigenti, garantendo un alto livello di professionalità e la massima soddisfazione del cliente.

Le vetture di ultima generazione sono confortevoli, spaziose e superaccessoriate con interni unici e personalizzati.

Il personale, altamente qualificato e strettamente riservato, indossa sempre l'abito elegante. È inoltre munito di idoneità tecnico professionale e garantisce il rigoroso rispetto delle leggi in materia di sicurezza e igiene sul lavoro.

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.

La puntualità e l'affidabilità, la tutela della riservatezza e la discrezione, oltre alla qualità del comfort, costituiscono alcune delle caratteristiche del nostro servizio.

Per questi motivi e per la particolare cura nei dettagli a salvaguardia dell'immagine, si rivolge in modo professionale a professionisti, uomini d'affari, artisti, nomi dello spettacolo e della politica.

**NCC and more** **NCC and more**

**NOLEGGIO CON CONDUCENTE A TORINO**

**Vincenzo VITA**

+39 335 5367367  
vita@nccandmore.com  
www.nccandmore.com

**RENTAL WITH DRIVER IN TURIN**

# Rassegna Giuridica



## Ordinanze e Sentenze

**Amministratore:  
compenso  
e delibera  
d'incarico**  
*p. 30-31*

**Condominio:  
le regole  
per potare  
le piante**  
*p. 32-33*

**Veranda  
e violazione  
del diritto  
di veduta**  
*p. 34-35*

**Sostituzione  
citofono  
con  
videocitofono**  
*p. 38-39*

# Condominio: sono nulle le delibere d'incarico all'amministratore senza l'indicazione del compenso

**Tribunale di Caltanissetta, Sentenza n. 186 del 9 marzo 2025**

***L'amministratore deve dichiarare in modo chiaro e dettagliato l'importo dovuto come compenso***

**L**a mancanza di specifica indicazione del compenso per l'amministratore di condominio causa la nullità delle delibere di rinnovo.

Lo ha confermato il Tribunale di Caltanissetta, con la sentenza n. 186 del 9 marzo 2025.

La trasparenza sul compenso dell'amministratore è essenziale per mantenere la fiducia dei condomini e garantire una gestione chiara e corretta del condominio. L'importo richiesto può variare in base a diversi fattori, come la dimensione del condominio, il numero di unità abitative e i servizi aggiuntivi richiesti.

In ogni caso, il compenso concordato all'atto della nomina deve includere tutte le attività legate alla gestione condominiale, come:

- I compiti previsti dalla legge.
- Le attività preliminari e strumentali necessarie.



- Eventuali mansioni aggiuntive strettamente collegate alle sue funzioni principali.

## **Il caso**

Due condòmini si sono rivolti al Tribunale chiedendo l'annullamento di tre delibere condominiali, nella parte relativa al rinnovo dell'incarico all'amministratore e agli atti conseguenti.

Secondo gli attori, le delibere erano invalide perché non indicavano in modo analitico il compenso dell'amministratore, in violazione dell'art. 1129, comma 14, del Codice civile.

Il condominio, costituendosi in giudizio, ha difeso la validità delle delibere, sostenendo che l'incarico dell'amministratore era stato regolarmente rinnovato e ►►►

che il compenso poteva essere determinato attraverso il bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.

### L'esame

Il Tribunale ha dato ragione ai condòmini e ha annullato le tre delibere.

Dall'analisi dei verbali delle riunioni è emerso che le delibere confermavano l'incarico all'amministratore senza indicare specificamente il compenso e senza fare riferimento a un preventivo o altro documento da cui potesse essere ricavato.

Secondo il giudice:

- Non rileva che l'assemblea fosse già a conoscenza del compenso spettante all'amministratore, poiché tale importo può variare.

- Non basta includere una somma generica tra le voci del bilancio preventivo per adempiere all'obbligo di specificazione, soprattutto se il bilancio non è stato prodotto in giudizio.

Alla luce di queste irregolarità, il Tribunale ha dichiarato nulle le tre delibere, confermando l'obbligo di indicare chiaramente e analiticamente il compenso dell'amministratore nel momento della sua nomina o rinnovo.

Relativamente alla richiesta di dichiarare nulli gli atti successivi alle delibere di nomina impugnate (inclusi bilanci e verbali assembleari), il Tribunale ha ricordato il principio della "prorogatio imperii". Questo meccanismo, fondato sulla presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e sull'interesse a garantire la continuità gestionale, si applica in tutte le situazioni in cui il condominio si trovi temporaneamente privo di amministratore.

In particolare, la prorogatio opera:

- In caso di scadenza del mandato.
- In caso di dimissioni.
- In caso di revoca o annullamento della nomina per illegittimità.

Secondo la Cassazione, l'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata in-

valida continua a esercitare legittimamente i poteri di rappresentanza, inclusa quella processuale, fino alla sua sostituzione (Cass. civ., sez. II, 30/10/2012, n. 18660; Cass. civ., sez. II, 23/01/2007, n. 1405).

### Osservazioni

La sentenza in esame ribadisce che, nell'ambito di un contratto di amministrazione condominiale, è fondamentale indicare in modo chiaro e analitico il compenso spettante all'amministratore.

L'articolo 1129, comma 14 del Codice civile, stabilisce esplicitamente che, al momento dell'accettazione della nomina o del rinnovo, l'amministratore deve specificare, a pena di nullità, l'importo del compenso per l'attività svolta.

Si tratta, quindi, di una nullità testuale, prevista direttamente dalla legge.

Di conseguenza, una delibera di nomina che non indichi il compenso, ai sensi dell'articolo 1129, comma 14 del Codice civile, o i dati identificativi dell'amministratore, come previsto dal comma 2 dello stesso articolo, non può essere ritenuta valida, nemmeno se tali informazioni vengono fornite successivamente.

La Cassazione ha inoltre chiarito che il requisito formale della nomina non può essere implicito nella delibera di approvazione del rendiconto consuntivo, ma deve essere esplicitato, in conformità alle disposizioni normative (Cass. civ., sez. VI, 22/04/2022, n. 12927).

Anche in caso di rinnovo della nomina, quindi, la legge richiede l'indicazione del compenso, anche se invariato rispetto all'esercizio precedente.

Pertanto, il requisito formale è soddisfatto solo se esiste un documento, approvato dall'assemblea, che riporti l'indicazione del compenso, anche mediante richiamo a un preventivo espressamente integrato nel contenuto della delibera (Trib. Larino, 6 febbraio 2023, n. 77).

# Condominio e regole per la potatura delle piante, tra responsabilità, disagi, decoro e casi giudiziari

**Tribunale di Roma, Sentenza n. 4583 del 25 marzo 2025**

**La Sentenza richiama alla responsabilità collettiva per la gestione degli spazi verdi condominiali**



**L**a gestione del verde in condominio è spesso fonte di controversie tra proprietari, soprattutto quando la crescita incontrollata di alberi e rampicanti invade spazi privati o compromette la sicurezza dell'edificio.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 4583 del 25 marzo 2025, ha stabilito un principio chiave: il proprietario di un giardino privato all'interno del condominio è responsabile della manutenzione delle piante, ma il condominio può essere coinvolto nelle spese se il verde contribuisce al decoro dell'edificio.

## **Il caso giudiziario: la disputa sulla magnolia e i rampicanti**

La vicenda nasce dalla denuncia di una

proprietaria di un appartamento al primo piano, che ha citato in giudizio la vicina del piano terra per la mancata potatura di una magnolia e di alcune piante rampicanti presenti nel giardino privato di quest'ultima.

Secondo la ricorrente, i rami della magnolia invadevano le finestre della sua abitazione, oscurando la luce naturale e compromettendo il suo diritto di godere pienamente della proprietà.

Inoltre, i rampicanti si erano sviluppati in modo incontrollato, avvinghiandosi al tubo del gas e creando un potenziale >>>

rischio per la sicurezza.

La proprietaria ha chiesto al Tribunale di ordinare:

- Il taglio dei rami della magnolia che sconfinavano nella sua proprietà.
- La potatura periodica delle piante rampicanti per evitare danni strutturali.
- Un risarcimento per il disagio subito, derivante dalla mancata manutenzione del verde.

La proprietaria del giardino ha contestato le richieste, sostenendo che:

- La magnolia e i rampicanti si trovavano nel suo giardino privato, quindi non potevano essere considerati beni condominiali.
- La crescita delle piante non aveva causato danni diretti alla struttura dell'edificio.
- Il condominio non aveva mai imposto regole specifiche sulla gestione del verde privato.

### **L'esame dei giudici: obbligo di manutenzione e coinvolgimento del condominio**

Il Tribunale di Roma ha accolto la richiesta della proprietaria del primo piano, stabilendo che:

- Il proprietario del giardino è responsabile della manutenzione delle piante:
  - I rami che sconfinano nella proprietà altrui devono essere potati periodicamente per evitare disagi.
  - La mancata manutenzione può configurare una lesione del diritto di godimento della proprietà.
- Il condominio può essere coinvolto nelle spese di manutenzione:
  - Se le piante contribuiscono al decoro dell'edificio, il condominio può essere

chiamato a partecipare ai costi di potatura.

- Questo principio è stato già affermato dalla Cassazione, che ha stabilito che gli alberi di un privato possono essere considerati funzionali al contesto condominiale.

• La sicurezza dell'edificio deve essere garantita:

- Le piante rampicanti che si sviluppano in modo incontrollato e si avvinghiano a strutture sensibili, come tubi del gas, devono essere rimosse o potate per evitare rischi.

- Il proprietario del giardino non può ignorare il problema, ma deve intervenire tempestivamente.

Il Tribunale ha quindi ordinato la potatura immediata delle piante e ha imposto alla proprietaria del giardino di mantenere una manutenzione regolare, evitando che la vegetazione invada le proprietà altrui.

### **Un principio chiave per la gestione del verde in condominio**

Questa sentenza del Tribunale di Roma stabilisce un precedente importante per la gestione delle piante in condominio. Se da un lato il proprietario del giardino ha l'obbligo di mantenere il verde, dall'altro il condominio può essere coinvolto nelle spese se le piante contribuiscono al decoro dell'edificio.

Chi vive in condominio deve quindi prestare attenzione alla crescita delle piante, evitando di creare disagi ai vicini o rischi per la sicurezza.

Un principio che rafforza la responsabilità collettiva nella gestione degli spazi verdi condominiali. ■



ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)  
[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)

# Condominio, quando una veranda viola il diritto di veduta degli altri condòmini

**Corte di Cassazione, Ordinanza n. 10942 del 26 aprile 2025**

***Una veranda che ostacola la veduta in appiombò del condòmino del piano superiore è illegittima e deve essere rimossa***



**L**a costruzione di una veranda in condominio può trasformarsi in un contenzioso legale, soprattutto quando incide sul diritto di veduta del vicino.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 10942 del 26 aprile 2025, ha stabilito un principio chiave: una veranda che ostacola la veduta in appiombò del condòmino del piano superiore è illegittima e deve essere rimossa.

## **Il caso giudiziario: la disputa tra condòmini**

La vicenda nasce dalla realizzazione di una veranda da parte dei proprietari di un appartamento. Il vicino del piano superiore ha contestato l'opera, sostenendo che violasse le distanze legali pre-

viste dall'articolo 907 del Codice Civile, compromettendo il suo diritto di veduta dalla terrazza di sua esclusiva proprietà.

## **L'esame del Tribunale**

In primo grado, il Tribunale ha accolto la domanda del ricorrente, ordinando la rimozione della veranda.

Tuttavia, la Corte d'Appello ha ribaltato la decisione, ritenendo che l'opera fosse legittima e non violasse i diritti del vicino.

I proprietari della veranda hanno difeso la loro posizione, sostenendo che: ➡➡➡

- La veranda era stata costruita su una terrazza di loro esclusiva proprietà.
- L'intervento coinvolgeva anche il muro perimetrale condominiale, rientrando quindi nell'uso dei beni comuni previsto dall'articolo 1102 del Codice Civile.
- Non vi era alcuna lesione ai diritti degli altri condomini né violazione delle distanze legali.

### Il ricorso in Cassazione

Il proprietario del piano superiore ha impugnato la sentenza in Cassazione, sostenendo che la Corte d'Appello avesse confuso il diritto di veduta con l'uso dei beni comuni. Peraltro, senza neppure verificare se la veranda avesse effettivamente compromesso la sua visuale verso il basso.

### L'esame dei giudici: la veranda che ostacola la veduta è illegittima

La Cassazione ha accolto il ricorso, stabilendo che la Corte d'Appello aveva errato nell'impostazione della questione.

Secondo i giudici, il diritto di veduta è autonomo rispetto all'uso dei beni comuni e deve essere pienamente tutelato.

La Suprema Corte ha richiamato la

propria giurisprudenza, ribadendo che:

- La veduta in appiombò è un diritto garantito dall'articolo 907 del Codice Civile.
- Qualsiasi manufatto che ne ostacoli l'esercizio è illegittimo e deve essere rimosso.
- Il condomino del piano superiore ha diritto di guardare verso il basso senza ostacoli, indipendentemente dalle esigenze di riservatezza del vicino.

La Cassazione ha quindi cassato la sentenza d'appello, rinviando la causa alla Corte d'Appello in diversa composizione per un nuovo esame della controversia.

### Un principio chiaro per la tutela del diritto di veduta

Questa pronuncia della Cassazione rappresenta un precedente importante per la gestione delle costruzioni in condominio. Stabilisce che il diritto di veduta in appiombò deve essere pienamente rispettato, e che qualsiasi opera che lo comprometta è illegittima.

Chi intende realizzare una veranda deve quindi valutare attentamente le distanze legali e i diritti dei vicini, evitando di incorrere in contenziosi e richieste di rimozione.

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)



ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)

[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)



[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

# Sicurezza e responsabilità in un condominio privo di amministratore

Corte di Cassazione, Sentenza n. 14225 del 19 marzo 2025

*Nel caso di pericolo strutturale l'obbligo di intervenire è di competenza dei singoli proprietari*

**C**hi risponde per la pubblica incolumità in un condominio privo di amministratore?

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 14225, del 19 marzo 2025, ha stabilito un principio chiave: in caso di pericolo strutturale, l'obbligo di intervenire grava direttamente sui singoli proprietari, indipendentemente dalla presenza di un amministratore e dall'origine del rischio.

La decisione arriva dopo un contenzioso che ha visto due condòmini condannati per omissione di lavori in edificio che minaccia rovina (art. 677 c.p.), con conseguenze rilevanti per la gestione della sicurezza negli edifici condominiali.

## **Il caso giudiziario: il dissesto strutturale e la mancata messa in sicurezza**

La vicenda nasce in un condominio dove l'assenza di un amministratore ha



generato incertezza sulla gestione della sicurezza.

L'edificio presentava gravi problemi strutturali, con cadute di intonaco e lesioni alla muratura portante, tanto da spingere il Comune a emettere ordinanze sindacali (nn. 793-799/2016) per la messa in sicurezza.

Nonostante le ingiunzioni, i condomini non hanno provveduto ai lavori entro i tempi stabiliti. Due di loro sono stati quindi condannati dal Tribunale per omissione di lavori in edificio pericolante, in quanto co-proprietari delle parti comuni.





# Condominio, sostituzione citofono con videocitofono: manutenzione straordinaria oppure innovazione?

Tribunale di Torino, Sentenza n. 3247 del 3 giugno 2024

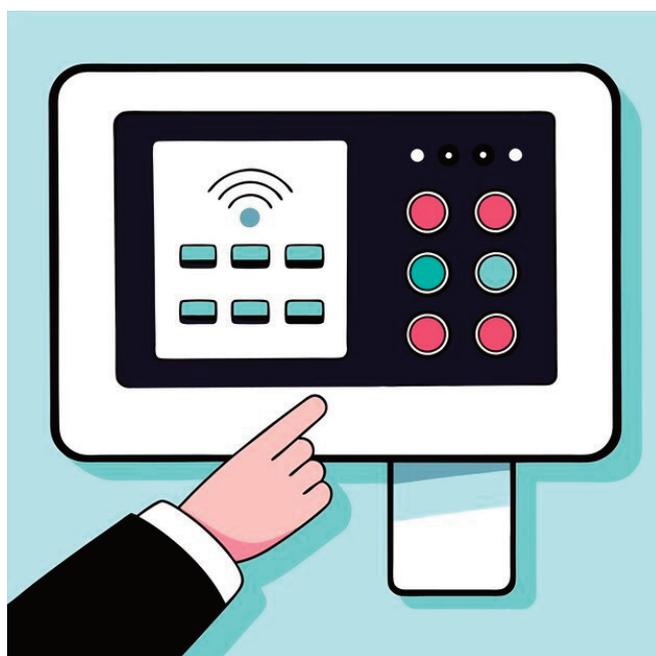
A cura di:  
**Deborah Maria FOTI**  
Ufficio Stampa ANAPI

***I motivi  
che fanno rientrare  
tale opera nell'ambito  
della manutenzione  
straordinaria***

La decisione di sostituire un vecchio citofono con un nuovo videocitofono in condominio genera spesso delle discussioni tra condòmini, principalmente per quanto concerne la tipologia di intervento e le maggioranze richieste per la delibera assembleare.

A tal proposito il Tribunale di Torino ha chiarito questi aspetti attraverso la Sentenza n. 3247 del 3 giugno 2024, evidenziando la sostanziale differenza tra gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli di innovazione.

Nel caso di specie, alcuni condòmini hanno proposto l'impugnazione della delibera assembleare relativa all'esame dei



preventivi per la sostituzione dei citofoni chiedendo la nullità o l'annullamento, in quanto, secondo tali condòmini si era in presenza di innovazioni e la maggioranza richiesta dalla normativa non era stata raggiunta.

Di contro il condominio ha chiesto il rigetto delle domande affermando che le opere previste non rientravano nell'ambito delle innovazioni ma in quello della manutenzione straordinaria per il quale la maggioranza richiesta (ovvero quella prevista dall'art. 1136, secondo comma, del Codice civile), era stata raggiunta. ➡➡➡

Come sappiamo, la distinzione tra manutenzione straordinaria e innovazione influisce direttamente sul quorum necessario per l'approvazione dei lavori.

La relativa normativa stabilisce che un intervento di manutenzione straordinaria prevede la maggioranza dei voti degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, così come stabilito dall'art. 1136, secondo comma, del Codice civile.

Per quanto riguarda le innovazioni, invece, è richiesta una maggioranza più elevata, ovvero la maggioranza dei voti dei presenti che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio, così come stabilito dall'art. 1136, quinto comma, del Codice civile.

Tornando al caso esaminato, il Tribunale di Torino ha stabilito che l'intervento di sostituzione di un impianto citofonico con un impianto elettronico esterno costituito da un videocitofono digitale di nuova generazione non costituisce un'innovazione, bensì rientra tra le opere di manutenzione straordinaria.

Il Tribunale di Torino, difatti, ha precisato che: *"Come affermato dalla Corte d'Appello di Genova nella pronuncia n. 755 del 30.7.2020, la previsione del videocitofono non comporta un'innovazione, poiché si tratta evidentemente di un adeguamento tecnologico di un im-*

*pianto realizzato in epoca diversa e con minori caratteristiche tecniche. Il concetto di innovazione impone una trasformazione, un'introduzione di un qualcosa di completamente estraneo a quello che ha caratterizzato il bene o l'impianto comune e poco si addice a scelte che invece attengono all'evoluzione dei meccanismi per effetto del progredire della tecnologia".*

Inoltre, il Tribunale di Torino ha chiarito anche che: *"Neppure la circostanza che l'impianto divenga esterno e non per singole scale appare sufficiente, a integrare una innovazione poiché si tratta semplicemente della diversa localizzazione della pulsantiera al di fuori dell'edificio".*

Sostanzialmente, il nuovo impianto di videocitofono non si può considerare innovazione, bensì un'opera di manutenzione straordinaria, proprio perché il nuovo impianto mantiene le stesse funzioni di quello precedente, migliorando però le prestazioni tecniche ma senza modificare la destinazione d'uso.

In conclusione, se un condominio decide di installare un videocitofono sostituendolo ad un citofono tradizionale, per la delibera assembleare sarà sufficiente ottenere il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.



ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)

[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)



[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

# L'allaccio abusivo al contatore dell'energia si configura come furto: non è appropriazione indebita

**Corte di Cassazione, Pen., Sentenza n. 15818 del 23 aprile 2025**

---

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

---



**N**ella compagine condominiale potrebbe capitare che uno dei condomini si allacci abusivamente al contatore condominiale per la somministrazione dell'energia elettrica.

Della questione se ne è occupata recentemente la Corte di Cassazione penale, in quanto tale condotta, qualora accertata, comporta la commissione di un reato.

In modo particolare, con la Sentenza n. 15818 del 2025, la Corte di Cassazione ha chiarito che si configura il furto e non l'appropriazione indebita, stabilendo infatti che integra il delitto di furto e non quello di appropriazione indebita la condotta del condomino che, mediante allaccio abusivo a valle del contatore condominiale, si impossessi di energia elettrica destinata all'alimentazione di apparecchi ed impianti di proprietà comune.

Tale pronuncia si pone in linea con i precedenti giurisprudenziali sul punto.

Si configura il furto perché vi è, di fatto, una sottrazione dell'energia destinata a fini condominiali a beneficio invece del proprio consumo individuale, che esorbita dai limiti della disponibilità comune dell'energia la quale può ravvisarsi solo limitatamente al flusso effettivamente utilizzato per alimentare gli impianti comuni.

La giurisprudenza, tra l'altro chiarisce come sia ininfluenza, ai fini della sussistenza dell'aggravante del mezzo fraudolento o della violenza sulle cose, che l'allacciamento abusivo avvenga a valle o a monte del contatore condominiale, come anche la circostanza per cui l'agente abbia materialmente compiuto l'allaccio ovvero si sia limitato a fare uso dell'allaccio effettuato da altri. ■

# L'Esperto Risponde



## Domande e Risposte a dubbi e curiosità

**Amministratore  
e invio  
del verbale  
assembleare**  
*p. 42*

**L'abitudine  
di scollare  
la tovaglia  
dal balcone**  
*p. 43*

**Partecipazione  
di estranei  
all'assemblea  
condominiale**  
*p. 44*

**Nudo  
proprietario  
e bene  
in usufrutto**  
*p. 47*



## COME PROCEDERE QUANDO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE NON INVIA IN TEMPI RAGIONEVOLI IL VERBALE ASSEMBLEARE

**S**ono ormai trascorsi oltre otto mesi dall'ultima riunione dell'assemblea condominiale, nella quale sono peraltro state discusse questioni di una certa importanza. Ma da allora né io né altri condòmini - che, come me, non hanno presenziato alla medesima - abbiamo ricevuto il relativo verbale. Come dobbiamo comportarci per ottenerlo?



**L**a legge non prevede un termine entro il quale l'amministratore deve inviare a tutti i condòmini copia del verbale dell'assemblea.

Ci sono però regole non scritte, di buona e trasparente gestione, oltre che di buon senso, che impongono all'amministratore di procedere all'invio almeno entro trenta giorni, che è il termine previsto dall'articolo 1137 del Codice civile per proporre impugnazione avverso le delibere assunte.

Anche perché, come accade con una certa frequenza, non sempre il verbale riporta esattamente quanto discusso nel corso dell'assemblea, dove è

proprio l'amministratore a fungere da segretario.

Spetta al presidente dell'assemblea sollecitare all'amministratore il tempestivo invio del verbale.

Ma è all'amministratore che dovrà rivolgersi il singolo condòmino per ricevere il verbale, in quanto è l'amministratore l'unico responsabile del ritardo dell'invio.

L'invio del verbale rientra fra gli oneri imposti all'amministratore. Oneri che, se non tenuti nella giusta considerazione, dovranno essere valutati dai condòmini ai fini della conferma del suo mandato. Si tratta infatti un indice di professionalità



[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)  
[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)

**[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)**

### QUANDO IL VICINO HA L'ABITUDINE DI SCROLLARE LA TOVAGLIA DAL BALCONE

**I**l condòmino che abita al piano superiore al mio ha l'abitudine, alla fine di ogni pasto, di scrollare la tovaglia dal balcone. Gli ho chiesto ripetutamente di evitare, ma non c'è niente da fare, continua imperterrito. Cosa posso fare affinché la smetta? È possibile denunciare il fatto?



**L**e vittime di questa fastidiosa prassi sono purtroppo numerose e quasi tutte si chiedono se scrollare la tovaglia dal balcone è reato o comunque un illecito perseguibile nelle aule giudiziarie.

La questione è stata già affrontata dalla giurisprudenza, a dimostrazione di come anche le piccole beghe condominiali abbiano trovato soluzione solo dinanzi al Tribunale.

Tutte le volte in cui una persona getta o versa – in un luogo pubblico, aperto al pubblico o privato ma comune – degli oggetti che possono far male, sporcare o molestare le persone, oppure provochi emissioni di gas, vapori e fumi che producono tali effetti, può essere denunciato per il reato di getto pericoloso di cose, punito con l'arresto fino a un mese o l'ammenda fino a 206 euro.

La Corte di Cassazione è stata chiamata, negli anni, ad occuparsi del comportamento di chi scuote la tovaglia dal balcone o dalla finestra, facendo cadere briciole, avanzi di cibo e altri rifiuti sulla proprietà sottostante.

Ma gli ermellini hanno ritenuto che in questa ipotesi non c'è reato di getto di cose pericolose.

I giudici ritengono, infatti, che le briciole non possono né far male, né sporcare trattandosi di oggetti di minima dimensione, peraltro facilmente asportabili anche dal vento. Lo stesso principio è stato affermato anche con riferimento a chi sbatte i tappeti.

Non si può però escludere che, dinanzi a un comportamento reiterato e ad avanzi di cibo di dimensioni consistenti, possa porsi un problema di incriminazione penale.

Bisogna, insomma, giudicare la vicenda concreta, con tutti i risvolti probatori presentati in giudizio. Infatti non sono mancate sentenze di tribunali di primo e secondo grado che hanno ritenuto integrato il reato per lo scuotimento di tovaglie da pranzo.

Da un punto di vista civilistico, invece, si potrebbero configurare gli estremi del risarcimento solo ove vi sia un effettivo, concreto e dimostrabile danno.

### RIPARTIZIONE DEI DANNI DA PAGARE PER LA CADUTA DALLE SCALE

**A**bito in un condominio composto da tre stabili adiacenti. Le spese per scale e ascensori sono ripartite per singolo stabile. Una signora, estranea al condominio, è caduta nell'androne di una scala e ha fatto causa all'intero condominio. L'amministratore ha ripartito le spese per i millesimi di proprietà di tutti e tre gli stabili insieme. È giusto?



**L**e scale separate costituiscono un "condominio parziale", le cui spese di manutenzione sono sostenute dai soli condòmini proprietari degli appartamenti serviti da quella scala.

La Cassazione, con la Sentenza 4436/2017, ha però chiarito che il contenzioso in questi casi deve essere avviato nei confronti dell'intero condominio, quindi le spese di giudizio vanno ripartite tra tutti.

### LA PARTECIPAZIONE DI "ESTRANEI" ALL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

**I**n un condominio, un appartamento è abitato dal figlio della proprietaria, che vive in un altro stabile. La donna può intervenire in assemblea condominiale con il figlio? Possono partecipare entrambi alla discussione sugli argomenti all'ordine del giorno?



**S**alvo consenso degli altri condòmini, l'assemblea condominiale dev'essere composta dai cosiddetti "aventi diritto" a norma dell'articolo 1136, sesto comma, del Codice civile.

Gli aventi diritto sono i titolari di diritti reali proprietà, usufrutto, abitazione.

Per alcune materie ha diritto di prendere parte all'assemblea (o anche di votare) il conduttore, a norma dell'articolo 10 della legge 392/1978. In altri casi ha diritto di parteciparvi il custode giudiziario o il trustee.

Pertanto, il figlio (o un parente, o un amico del proprietario) non ha diritto di partecipare all'assemblea, a meno che ci sia il consenso degli altri condòmini.

Resta fermo che l'avente diritto può conferire la delega a un altro condòmino o anche a un terzo.

Sotto quest'ultimo profilo, dunque, la madre proprietaria può conferire delega al figlio per la partecipazione all'assemblea, come dispone l'articolo 67, primo comma, delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

### IL CODICE DA UTILIZZARE PER LA COSTITUZIONE DI UNA COMUNITÀ ENERGETICA

**S**tiamo costituendo una Comunità Energetica e nel predisporre la documentazione necessaria per un'associazione semplice ci siamo bloccati sul modulo per richiedere il codice fiscale, al punto "codice attività": quale si deve attribuire?



**P**er richiedere il codice fiscale per la vostra Comunità Energetica costituita come associazione semplice, è necessario indicare un codice attività che rappresenti adeguatamente le finalità e le attività dell'associazione.

Sebbene non esista un codice ATECO specifico per le comunità energetiche, è possibile utilizzarne uno che descriva in modo appropriato l'oggetto sociale dell'associazione.

Una scelta comune per associazioni con scopi simili è il codice 94.99.20: Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby.

Questo codice è spesso utilizzato da associazioni che promuovono iniziative a beneficio

della comunità, inclusi progetti legati all'energia rinnovabile e alla sostenibilità. Alcune comunità energetiche hanno adottato questo codice per rappresentare le loro attività associative.

In linea anche il codice 94.99.10 (Attività di organizzazioni per la tutela degli interessi e dei diritti dei cittadini).

Le imprese con codice ATECO prevalente 35.11.00 (Produzione di energia elettrica) e 35.14.00 (Commercio di energia elettrica), invece, sono escluse dalla partecipazione alle CER (comunità energetiche rinnovabili).

Le consigliamo dunque di consultare un professionista esperto in materia o rivolgersi direttamente all'Agenzia delle Entrate per comprendere meglio il vostro specifico inquadramento.

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)



ITALIA  
**CASA**  
e  
CONDOMINIO

INFO: 333.6278929

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

### CONDOMINIO E AUTORIZZAZIONE PER L'INSTALLAZIONE DEL MONTASCALE



**D**evo chiedere l'autorizzazione all'assemblea per installare un montascale per una persona anziana non più in grado di utilizzare le scale condominiali?



**I**l primo passo da compiere è chiedere per iscritto all'amministratore di condominio la convocazione di un'assemblea che abbia all'ordine del giorno la proposta di installare il montascale.

Per il via libera occorre la maggioranza di un terzo dei millesimi di proprietà e dei presenti all'assemblea. Le spese saranno suddivise fra i condomini favorevoli all'installazione, in proporzione ai millesimi di proprietà. I condomini contrari resteranno esclusi dalle spese e

anche dall'utilizzo del montascale.

Nel caso in cui in assemblea non si ottenga la maggioranza necessaria e trascorsi tre mesi, il condomino interessato può installare autonomamente il montascale, sostenendo le spese per intero (sia di installazione sia di manutenzione). In questo caso l'utilizzo sarà riservato soltanto a lui. La condizione essenziale è che il montascale lasci sufficiente spazio per le vie di fuga previste dalla legge per l'evacuazione.

### LA DETRAZIONE PER LA PORTA BLINDATA



**S**i può detrarre il costo della porta blindata? Ne caso sia possibile, in quale percentuale, con quali tempistiche e quali sono le regole da seguire?



**I**l montaggio di porte blindate o rinforzate rientra tra i lavori sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (art. 16-bis, comma 1, lett. f), del Tuir), per i quali il proprietario o il detentore dell'immobile sul quale è effettuato l'intervento può richiedere la detrazione di un im-

porto pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro.

L'agevolazione in questione si ottiene in fase di dichiarazione dei redditi con la presentazione del modello 730 o del modello Redditi persone fisiche. La detrazione va suddivisa in 10 quote annuali di pari importo.

### LE POSSIBILITÀ DEL NUDO PROPRIETARIO PER TUTELARE UN BENE IN USUFRUTTO

**L'**usufruttuario di un appartamento lo ha affittato a un conduttore che non paga l'affitto da un biennio e detiene l'appartamento con incuria, danneggiandolo e usandolo in modo contrario alle più elementari regole di igiene e sanità. Visti il totale disinteresse e l'inerzia dell'usufruttuario, che cosa può fare il nudo proprietario affinché il bene non sia danneggiato e il conduttore non possa accampare diritti di alcun genere?



**L**a stipula del contratto di locazione del bene immobile compete all'usufruttuario, e non al nudo proprietario.

In base all'articolo 981 del Codice civile, l'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Per l'articolo 984 del Codice civile, inoltre, i frutti della locazione competono all'usufruttuario.

In tale contesto il nudo proprietario non può ingerirsi nella gestione della locazione, salvo consenso dell'usufruttuario.

Ipotizzando che non vi sia consenso in favore del nudo proprietario alla gestione della locazione, in base all'articolo 1004 del Codice civile sono a carico dell'usufruttuario gli oneri relativi sia alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, sia alle riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione su di lui incombenti.

In tale contesto l'articolo 1015 del Codice civile prevede taluni

rimedi contro l'usufruttuario che lasci deteriorare il bene per inerzia.

In particolare, la norma citata dispone che "l'usufrutto può anche cessare per l'abuso che faccia l'usufruttuario del suo diritto alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni".

Il nudo proprietario che chieda la decadenza dell'usufruttuario dal proprio diritto - adducendo che si sia verificata una delle ipotesi previste dall'articolo 1015 del Codice civile - deve limitarsi a dimostrare la sussistenza di tali condizioni al momento della proposizione della domanda, esauendosi con questa prova l'onere posto a suo carico (Corte di Cassazione, 14 giugno 2017, n. 14803).

Nel caso descritto, dunque, si ritiene opportuno che il nudo proprietario invii una raccomandata all'usufruttuario, invitandolo a intervenire per evitare il deterioramento del bene immobile, salvo azione ex articolo 1015 del Codice civile.



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](mailto:elenaf@serviziassociati.it)



# Tributi e Contributi



## Gli appuntamenti con il Fisco

**Le scadenze  
fiscali  
del mese  
di luglio**  
*p. 50*

**Vendita  
usufrutto  
e nuda  
proprietà**  
*p. 51*

**Bonus  
edilizi 2025,  
le ultime  
novità AdE**  
*p. 52*

**Detrazioni  
per redditi  
oltre  
75mila euro**  
*p. 57*

# Scadenze fiscali di luglio

Gli appuntamenti con il Fisco da segnare sul calendario

**L**uglio è ricco di scadenze fiscali e previdenziali per lavoratori, imprese, famiglie e liberi professionisti.

## Scadenze del 16 luglio

- Versamenti IVA e ritenute: liquidazione IVA mensile e versamento delle ritenute per il mese precedente.
- Versamento contributi INPS: per i datori di lavoro, pagamento dei contributi previdenziali relativi al mese precedente.

## Scadenze del 25 luglio

- Modello Intrastat: Presentazione del modello relativo alle operazioni intracomunitarie di giugno 2025.
- Versamento saldo 2024 e 1° acconto 2025 del modello Redditi/Irap. Anche se la dichiarazione va presentata il 31 ottobre, le imposte vanno già pagate in questa scadenza, o comunque deve essere pagata la prima rata. L'Irap, imposta regionale sulle attività produttive, è una tassa che i titolari di partita IVA, con alcune eccezioni, sono obbligati a versare annualmente alla Regione in cui è ubicata l'azienda o viene esercitata la professione.

## Scadenze del 31 luglio

- Contributi INPS per lavoratori autonomi: entro il 31 luglio 2025, versamento del saldo 2024 e del primo acconto 2025.
- Contributi gestione separata INPS: pagamento per i professionisti senza cassa previdenziale.
- Saldo e primo acconto imposte sui redditi e contributi: versamento del saldo 2024 e del primo acconto 2025 per



Irpef, Ires e Irap.

- Dichiarazione dei redditi: termine per la presentazione del modello 730/2025 per chi ha scelto di inviarlo autonomamente.
- Versamento imposta di bollo su fatture elettroniche: pagamento relativo al secondo trimestre 2025.
- Dichiarazione e liquidazione OSS, 2° trimestre: è una dichiarazione che semplifica le procedure IVA per le imprese che effettuano vendite a distanza di beni e servizi digitali ai consumatori finali all'interno dell'Unione Europea.
- Mod. IVA trimestrale, 2° trimestre: deve essere compilato da chi ha accumulato un surplus di imposta detraibile superiore a 2.582,28 euro e che desidera o chiedere il rimborso o optare per l'utilizzo in compensazione con altri tributi, contributi e premi, come previsto dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.
- Il 31 luglio scade anche il termine per aderire al concordato preventivo per il biennio 2025-2026.

# Vendita usufrutto e nuda proprietà: tassazione distinta per due operazioni

Non è una cessione unitaria ma il trasferimento di due diritti reali

**N**ella vendita di un immobile, la distinzione tra usufrutto e nuda proprietà non è solo giuridica, ma anche fiscale. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 133 del 14 maggio 2025, precisando che il trasferimento separato di questi due diritti reali non può essere considerato una cessione unitaria e, pertanto, va tassato autonomamente.

## Il principio fiscale: due operazioni, due tassazioni

Nel caso esaminato dall'Agenzia, una coppia di coniugi intendeva vendere contestualmente, ma separatamente, l'usufrutto e la nuda proprietà di un appartamento con cantina, cedendoli a due acquirenti diversi.

Dal punto di vista fiscale:

Il corrispettivo per la vendita dell'usufrutto deve essere considerato reddito diverso, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera h del Tuir.

Il corrispettivo per la cessione della nuda proprietà rientra tra le plusvalenze immobiliari ed è tassabile in base agli articoli 67 e 68 del Tuir, qualora la cessione avvenga entro cinque anni dall'acquisto.

Questa distinzione è stata ribadita anche dalla Cassazione, che in due pronunce (ordinanze 7154/2021 e 11922/2021) ha stabilito che il trasferimento a soggetti diversi dell'usufrutto e della nuda proprietà non costituisce un'unica operazione, ma due atti separati con tassazione autonoma.

## Modifiche normative e chiarimenti giurisprudenziali

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre ricordato le modifiche al Tuir introdotte dalla Legge di Bilancio 2024, che precisano la distinzione tra redditi diversi e plusvalenze immobiliari:

- Redditi diversi (art. 67, comma 1, lettera h): derivano dalla concessione di un usufrutto o di altri diritti reali di godimento su un immobile.
- Plusvalenze immobiliari (art. 67, comma 1, lettera b): si applicano alla vendita di beni immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni, con esclusione di quelli acquisiti per successione.

Le sentenze della Cassazione hanno confermato questo principio: non esiste alcuna concatenazione obiettiva tra le due cessioni, bensì una connessione derivante solo dalla volontà delle parti, e quindi i due atti devono essere tassati separatamente.

## Una questione fiscale da gestire con attenzione

Per chi vende usufrutto e nuda proprietà separatamente, la distinzione fiscale è determinante. Se l'operazione avviene con soggetti diversi, i due negozi vanno trattati autonomamente dal punto di vista tributario. Chi intende effettuare queste operazioni deve quindi prestare attenzione ai criteri di tassazione, valutando sia le normative vigenti che le recenti interpretazioni giurisprudenziali.

# Bonus edilizi 2025: le ultime novità dell'Agenzia delle Entrate

La Circolare n. 8/E dello scorso 19 giugno fornisce utili chiarimenti

---

A cura di:  
**Deborah Maria FOTI**  
Ufficio Stampa ANAPI

---

*Detrazioni fiscali  
per le ristrutturazioni,  
bonus mobili, nuovi criteri  
per il Superbonus  
e lo stop alle agevolazioni  
per le caldaie a gas*



L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il 19 giugno 2025 la Circolare n. 8/E per fare chiarezza riguardo le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 in tema di detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio, interventi di efficientamento energetico degli edifici e interventi ammessi dal Superbonus.

La Circolare pubblicata dall'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni operative e si sofferma principalmente sui nuovi limiti introdotti, sulle aliquote e sulle condizioni necessarie per poter fruire dei vari bonus edilizi.

La novità principale introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 riguarda la rimodulazione delle aliquote di detrazione per le spese sostenute inerenti a Bonus

Ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus dal 2025 al 2027. L'aliquota è pari al 50% solo per gli interventi che riguardano l'abitazione principale. Inoltre, tale agevolazione è prevista anche per gli interventi effettuati sulle pertinenze dell'abitazione principale, come box auto, cantine o soffitte. Per le seconde case o le abitazioni non principali l'aliquota è pari al 36% delle spese sostenute nel 2025, mentre scenderà al 30% nel 2026 e nel 2027.

Ad ogni modo, il tetto massimo di spesa per la detrazione resta in tutti i casi a 96mila euro per unità immobiliare, pertanto per l'abitazione principale si potrà recuperare il 50% delle spese sostenute, mentre per gli altri immobili la percentuale detraibile scende a »»»»

## TRIBUTI E CONTRIBUTI

poco più di un terzo delle spese sostenute per gli interventi sopra citati.

Per quanto riguarda il bonus mobili ed elettrodomestici, tale agevolazione è stata confermata anche nel 2025, ma con un limite di spesa più basso rispetto agli anni precedenti, difatti il limite di spesa che si potrà portare in detrazione è pari a 5mila euro.

Una significativa novità, approfondita dalla citata Circolare, riguarda l'esclusione dagli incentivi fiscali, a partire dal 2025, degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Tale misura avviene in ottemperanza alla direttiva europea 2024/1275 che vieta incentivi per l'installazione di questa tipologia di caldaie, salvo alcune eccezioni tecniche. A tal proposito restano detraibili le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024,

anche se i lavori si dovessero concludere nel 2025 ed inoltre anche nel 2025 sono detraibili le spese per microcogeneratori anche se a gas, generatori a biomassa, pompe di calore ad assorbimento a gas e sistemi ibridi.

Per quanto concerne il Superbonus, dal 2025 la detrazione pari al 65% spetta solo per interventi per i quali entro il 15 ottobre 2024 sia stata presentata la CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) o l'istanza edilizia in caso di demolizione o ricostruzione, o per i condomini sia stata adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e ripartizione delle spese.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate chiarisce anche che chi aveva sostenuto delle spese nel 2023 potrà ripartirle in dieci quote annuali, anziché in quattro, presentando una dichiarazione integrativa entro il 31 ottobre 2025. ■



**DIFECH**  
CONSOLIDAMENTI

**10 ANNI**  
GARANZIA

DETRAZIONE FISCALE A PARTIRE DAL **50%**

### 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: per i soggetti con redditi superiori a 75mila euro

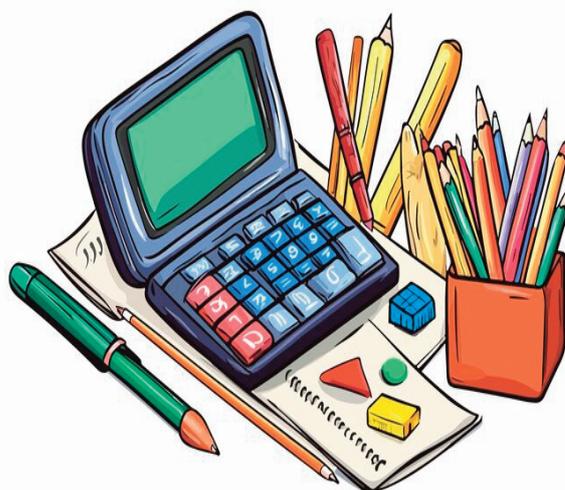
Gli ultimi chiarimenti in una Circolare dell'Agencia delle Entrate

---

A cura di:  
**Deborah Maria FOTI**  
**Ufficio Stampa ANAPI**

---

*In vista dell'appuntamento  
con la dichiarazione  
dei redditi,  
il Fisco fa il punto  
sulle novità introdotte  
dalla Legge di Bilancio 2025*



**L**a Circolare n. 6/E dell'Agencia delle Entrate pubblicata in data 29 maggio ha chiarito alcuni aspetti relativi alle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 in ambito di detrazioni IRPEF.

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto un tetto alle spese che si possono portare in detrazione in base al proprio reddito e alla propria situazione familiare.

Sostanzialmente la novità introdotta riguarda i contribuenti con reddito superiore a 75mila euro ed è contenuta nel nuovo articolo 16-ter del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), secondo il quale per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75mila euro il tetto massimo delle spese ammesse in detrazione si riduce progressivamente, con maggiore tutela per le famiglie nu-

merose o con figli a carico con disabilità.

Le soglie di reddito sono due:

- Con reddito complessivo tra 75mila euro e 100mila euro scatta il tetto di 14mila euro;
- Con reddito complessivo superiore a 100mila euro il tetto scende a 8mila euro.

Attraverso la Circolare n. 6/E del 29 maggio, l'Agencia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti relativi all'applicazione di tale normativa, difatti in primo luogo viene chiarito che per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro è ammesso in detrazione un ammontare complessivo che si ottiene moltiplicando un importo base (attribuito a seconda del reddito) per un coefficiente legato al numero di figli fiscalmente >>>

a carico e presenti nel nucleo familiare del contribuente.

Per quanto concerne i coefficienti legati ai figli a carico, questi sono:

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

A tal proposito l'Agenzia delle Entrate ha precisato che in questo calcolo occorre considerare anche i figli conviventi del coniuge deceduto, visto che la Legge di Bilancio ha incluso tali soggetti tra quelli per cui spettano le agevolazioni per i familiari a carico, i figli fiscalmente a carico non più detraibili per effetto dell'Assegno Unico Universale e i figli a carico anche solo per una parte dell'anno.

In riferimento al reddito complessivo, la citata Circolare ha precisato che il reddito è calcolato al netto di quello dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.

Per quanto riguarda la determinazione dell'importo degli oneri e delle spese ai quali applicare il nuovo articolo 16-ter, devono essere rispettate le regole ordinarie previste dalle singole disposizioni agevolative, inclusi i limiti e le percentuali di detrazione, tenendo conto anche degli oneri e delle spese sostenute per i familiari a carico.

Un chiarimento importante fornito dalla citata Circolare riguarda il fatto che nel caso in cui gli oneri e le spese sostenute

nel periodo di riferimento siano superiori al massimale, il contribuente potrà scegliere, secondo convenienza, quali spese ed oneri imputare nel conteggio, perciò potrà scegliere di considerare le spese che danno diritto ad una maggiore detrazione.

Il comma 4 dell'articolo 16-ter del TUIR stabilisce che ai fini del calcolo del massimale delle spese ammesse in detrazione per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro sono escluse le spese sanitarie, le somme investite nelle start-up e nelle piccole e medie imprese innovative e quelle per le quali sono previste detrazioni forfettarie.

Inoltre, per le spese detraibili in più annualità, ai fini del calcolo del massimale hanno rilievo solo le rate di spesa riferite a ciascun anno, e sono in ogni caso esclusi gli oneri detraibili sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31 dicembre 2024. Sono escluse dal computo anche le rate delle spese detraibili ai sensi dell'articolo 16-bis del Tuir, ovvero di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31 dicembre 2024.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate, infine, approfondisce le novità apportate dal comma 13 e dal comma 229 della Legge di Bilancio 2025, in relazione rispettivamente all'ammontare delle detrazioni previste per le spese relative alla frequenza scolastica (il cui ammontare viene elevato a 1.000 euro per alunno o studente) e quello relativo alle spese sostenute dai soggetti non vedenti per il mantenimento dei cani guida, il cui importo forfettario è pari a 1.100 euro. ■



ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)  
[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)

**[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)**

# Rivendita di un immobile acquistato con Superbonus: chiarimenti sulla plusvalenza

Precisazioni dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla tassazione

A cura di:  
**Deborah Maria FOTI**  
Ufficio Stampa ANAPI

*Il Fisco ha chiarito un importante aspetto riguardante l'ambito della tassazione delle plusvalenze immobiliari legate agli interventi edilizi agevolati*



**C**on la risposta n. 137 del 20 maggio 2025 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la rivendita di un immobile acquistato da un'impresa che aveva effettuato interventi edilizi agevolati beneficiando del Superbonus, non genera plusvalenza imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del TUIR.

Nel caso esaminato, un contribuente si è rivolto all'Agenzia delle Entrate presentando un interpello in cui ha spiegato di aver acquistato un immobile sul quale erano stati effettuati interventi antisismici, beneficiando delle agevolazioni previste dal Superbonus e ha dichiarato di aver esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Il contribuente ha proseguito spiegando che intende procedere con la vendita del suddetto immobile, perciò ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se questa operazione possa generare una plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del TUIR.

Il citato articolo è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2024 che include tra i redditi diversi le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili oggetto di interventi edilizi agevolati, purché conclusi da non più di 10 anni.

Il dubbio posto dal contribuente è quindi relativo all'applicabilità di tale norma anche nel caso in cui la vendita riguardi un immobile che ha benefi- ➤➤➤

ciato del Superbonus, ma senza che gli interventi venissero eseguiti direttamente dal contribuente.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate ha spiegato che l'articolo 1, commi da 64 a 67 della Legge di Bilancio 2024 (legge 30 dicembre 2023) ha modificato gli articoli 67 e 68 del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), introducendo una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile, relativa alle cessioni d'immobili che sono stati oggetto d'interventi agevolati (Superbonus).

In seguito a tali modifiche, l'art. 67 del TUIR prevede che: *"Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: [...]; b) al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera bbis), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari [...]; bbis) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la*

*maggior parte di tale periodo; [...]"*.

La normativa introdotta dalla Legge di Bilancio 2024 prevede che siano imponibili le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili per i quali il cedente o altri aventi diritto abbiano eseguito lavori agevolati dal Superbonus, se i lavori risultano essere stati completati da meno di dieci anni rispetto alla cessione. La normativa, però, esclude dall'imponibilità le plusvalenze derivanti da immobili acquisiti per successione e immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla vendita.

Pertanto, in riferimento al caso esaminato, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che se l'immobile è stato acquistato già ristrutturato da un'impresa, la rivendita non genera plusvalenza imponibile, proprio perché il contribuente ha acquistato l'immobile da una ditta costruttrice che ha eseguito i lavori e l'ha poi venduto, pertanto la plusvalenza imponibile viene realizzata dalla ditta costruttrice e non dagli acquirenti successivi. Difatti, la normativa si riferisce esclusivamente agli immobili sui quali il cedente abbia direttamente eseguito la ristrutturazione con Superbonus.

In conclusione, la risposta n. 137/2025 fornisce un importante chiarimento riguardo l'applicabilità delle plusvalenze imponibili derivanti dalla cessione di immobili oggetto di interventi agevolati. Nel caso in cui la vendita avvenga direttamente dopo l'esecuzione degli interventi agevolati la plusvalenza è imponibile. Se, invece la vendita riguarda un immobile acquistato da un'impresa che ha già eseguito i lavori, la tassazione non si applica. Infine, nel caso in cui si decide di rivendere dopo 5 anni dall'acquisto e se l'immobile non è stato adibito ad abitazione principale, la cessione può generare una plusvalenza imponibile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR.

## ANNO 2024

**MEDIA ANNUA**  
1,1%

**MEDIA PERCENTUALE**  
1,7%

## ANNO 2025

INCREMENTI PERCENTUALI

MESI	INDICI (*)	Su biennio prec. 100%	Su anno prec.	Su anno prec. 75%
Gen.	120,9	2,2	1,3	0,975
Feb.	121,1	2,2	1,5	1,125
Mar.	121,4	2,9	1,7	1,275
Apr.	121,3	2,4	1,7	1,275
Mag.	121,2	2,2	1,4	1,05
Giu.				
Lug.				
Ago.				
Set.				
Ott.				
Nov.				
Dic.				

## 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.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
<b>VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTE AL 75%) DEGLI INDICI ISTAT MATURATE IN CIASCUN MESE RISPETTO AL CORRISPONDENTE MESE DELL'ANNO PRECEDENTE</b>												
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
2024	0,6	0,525	0,9	0,6	0,6	0,6	0,82	0,6	0,45	0,6	0,9	0,825

ANNO	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
<b>VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTA AL 75%) DEGLI INDICI ISTAT MATURATE IN CIASCUN MESE RISPETTO AL CORRISPONDENTE MESE DEL BIENNIO PRECEDENTE</b>												
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
2024	8,1	7,275	6,45	6,6	6,0	5,1	5,17	4,575	4,275	1,875	1,425	1,275



ATTUALITÀ RISPARMIO ENERGETICO

Enea promuove le Comunità energetiche rinnovabili

Redazione Dic 12, 2022



ATTUALITÀ CONDOMINIO VARIE

Oltre 50 anni di esperienza nel settore ascensoristico

Redazione Dic 18, 2022



ATTUALITÀ VARIE

Digitale terrestre, dal 20 dicembre programmi in Hd

Redazione Dic 19, 2022

ULTIMI ARTICOLI



COMUNICATI STAMPA

### 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 SOSstariffe.it che ha stimato le maggiorazioni di spesa per le forniture di luce e gas ...

LEGGI TUTTO →



DOTTRINA CONDOMINIALE

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

Giancarmine Nastari Gen 29, 2021

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

LEGGI TUTTO →



DOTTRINA CONDOMINIALE

### Conduttori e Condominio. Alcuni spunti di riflessione

Dott. Andrea Tolomelli Gen 28, 2021

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

LEGGI TUTTO →

## Il Quotidiano del Condominio



Ultima Edizione  
LUGLIO 2025

www.quotidianodelcondominio.it



# Italia Casa e Condominio

## Edizioni 2024



ITALIA  
**CASA**  
e  
**CONDOMINIO**

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)

**INFO: 333.6278929**

[redazione@quotidianodelcondominio.it](mailto:redazione@quotidianodelcondominio.it)  
[ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it](mailto:ufficiostampa@quotidianodelcondominio.it)

[www.quotidianodelcondominio.it](http://www.quotidianodelcondominio.it)