

Condominio

## Sette giorni in due minuti: la settimana di NT+ Condominio



**T** di *Glauco Bisso*  
14 Marzo 2025



Nuove incertezze sugli affitti brevi. Il Consiglio dei ministri ha deciso di impugnare davanti alla Corte costituzionale la legge della Regione Toscana che introduce limiti alle locazioni turistiche. Motivazione: le norme regionali limitano la libertà d'impresa e violano gli ambiti di autonomia regionale concessa dalla Costituzione.

Settimana di fuoco per gli amministratori condominiali. Scade il 17 marzo l'invio della comunicazione delle spese per le detrazioni fiscali per permettere all'agenzia delle Entrate di predisporre le dichiarazioni precompilate. Le vendite, in cui il venditore tiene per sé la detrazione, comunicate tardive, obbligheranno probabilmente a effettuare successivamente **rettifiche**, con sanzioni ridotte. Si è esentati dall'obbligo solo se si è in condominio sino a otto unità senza amministratore. Si è aggiunta alla scadenza anche l'invio prudenziale delle Certificazioni uniche per non avere timori sull'interpretazione delle Entrate sull'invio del 31 marzo.

Sempre per l'amministratore di condominio: risponde personalmente dell'omesso versamento delle ritenute previdenziali ed è fondamentale individuare con precisione l'amministratore in carica nel periodo dell'omissione. La responsabilità penale si aggiunge a quella civile per cattiva gestione.

C'è il divieto di inserire i nomi degli inquilini nelle ripartizioni dei rendiconti condominiali: è contrario alla normativa sulla privacy (Gdpr) perché non sussiste **base giuridica** che lo giustifichi, in quanto il rapporto contrattuale intercorre tra il condominio e il proprietario.

L'amministratore è responsabile della correttezza della procedura di convocazione. Sempre invalida la convocazione di assemblea lasciata in portineria. L'articolo 66 delle disposizioni attuative del codice civile prevede che l'avviso sia comunicato a mezzo raccomandata, anche a mano, Pec o fax.

C'è compatibilità tra l'attività di **agente immobiliare** e amministratore di condominio: lo conferma il Consiglio di Stato, recependo la nota

pronuncia della Corte di giustizia Ue. Si attende ora una circolare ministeriale che chiarisca ulteriormente le attività compatibili, in linea con la riforma del 2019.

Sui diritti e doveri dei condòmini: c'è il diritto del conduttore di sporgere querela per danni alle parti comuni, secondo la sentenza della Cassazione 8101 del 27 febbraio 2025. Impossibilità per l'assemblea di ridurre la singola quota di spesa per disservizio perché il pagamento delle spese non si basa sulla controprestazione diretta: possibile stipulare un accordo tra condominio e condomino per il risarcimento dei danni, da approvare con la maggioranza semplice.

Tutela d'urgenza sempre possibile per eliminare infiltrazioni secondo il Tribunale. Ciò è giustificato dalla tutela del primario **diritto alla salute** e all'abitabilità dell'immobile. È necessario dimostrare la probabile fondatezza del diritto (fumus boni iuris) e il pericolo nel ritardo (periculum in mora). Obbligo di rimozione delle Vepa, delle vetrate che ledono il decoro. Secondo il giudice il decreto Aiuti-Bis non prevale sulle disposizioni del regolamento condominiale.

Divisione delle spese legali per le terrazze a livello: devono essere ripartite tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà (articolo 1123, primo comma del Codice civile), in quanto spese necessarie per la conservazione delle parti comuni, salvo diversa convenzione. Questo criterio prevale sul riparto previsto dall'articolo 1126 del Codice civile, applicabile alle sole spese di riparazione o ricostruzione delle terrazze stesse.

La facciata con due civici costituisce parte comune: ai sensi dell'articolo 1117, n. 1, del Codice civile, salvo diversa disposizione nel regolamento condominiale contrattuale. Rimozione della pavimentazione su parte del **cortile comune** se non avvantaggia tutti. È illegittimo qualsiasi comportamento che si concretizzi in un uso esclusivo, impedendo il godimento dell'intero bene agli altri partecipanti alla proprietà (articolo 1102 del Codice civile). Anche le migliorie apportate dal singolo al bene comune a proprie spese devono essere finalizzate a un beneficio collettivo.

Sulle novità fiscali e le agevolazioni: Iva al 4% per l'eliminazione delle barriere architettoniche: si applica agli interventi finalizzati al superamento o all'eliminazione delle **barriere architettoniche**, definite dal Dm 236/1989. È importante verificare i requisiti tecnici degli interventi.

A agevolazione prima casa per fabbricati collabenti: la Cassazione (sentenza 16 febbraio 2025 numero 3913) ha stabilito che non richiede che l'immobile sia già idoneo all'abitazione al momento dell'acquisto, ma è determinante la potenzialità dell'immobile di essere trasformato in abitazione attraverso adeguati **interventi edilizi**. Questo principio



può essere applicato anche ai fabbricati collabenti (categoria catastale F/2). Nuove opportunità nel mercato immobiliare per il recupero di edifici abbandonati.

Trattamento fiscale dei premi per i ritrovamenti restituiti al proprietario: sono assoggettati a ritenuta alla fonte a titolo di imposta nella misura del 25%. La risposta all'interpello dell'agenzia delle Entrate del 3 marzo 2025, n. 58.

Tra gli altri temi d'interesse: l'aumento delle bollette energetiche: nel periodo ottobre 2024 - gennaio 2025, le famiglie italiane hanno speso in media 777 euro per le **bollette** di luce e gas, con un incremento medio del 5,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il gas ha registrato l'aumento maggiore (+8,3%). Le previsioni indicano un ulteriore aumento della spesa nel corso del 2025.

Obbligo di **patente a crediti** per lavorare nei cantieri edili: a fine febbraio 2025, risultavano rilasciate 432 mila patenti, numero inferiore alle stime iniziali e le verifiche da parte degli ispettori del lavoro sono già iniziate. Proposte per il riordino dell'edilizia da parte del **Consiglio nazionale degli ingegneri**, il Consiglio nazionale degli architetti e quello dei geometri.

Consulente tecnico d'ufficio (Ctu) e gratuito patrocinio: ordinanza della Cassazione chiarisce che anche il compenso del Ctu della parte ammessa al gratuito patrocinio va liquidato ai sensi del Dpr 115/2002 e non sulla base delle tariffe professionali.

Arriva la primavera anche per i prezzi dell'energia. Gas al PSV, da 0,43660 €/Smc del 07.03.2025 a 0,45467 €/Smc del 14.03.2025 + 4,32% dopo i precedenti ribassi. Elettricità da 0,12433 €/kWh a 0,12149 €/kWh per lo stesso periodo -0,22%. E dal 15 marzo si chiudono i primi riscaldamenti in zona climatica A.

**Quotidiano del Sole 24 Ore NT+ Condominio:** per risparmiare tempo e ottenere l'informazione critica, giornalistica, utile. Il vero aggiornamento è il proprio lavoro, svolto giorno dopo giorno, con la capacità di guardarsi da fuori. Quotidiano del Sole 24 Ore NT+ Condominio offre al lettore questo punto di vista. A chi fa l'amministratore di condominio la consapevolezza che il suo ruolo è importante e che con il suo quotidiano non è mai solo.

**Per leggere gli articoli selezionati** per voi nel corso di questa settimana **claccate qui** e poi, una volta aperto il file, fate click sul titolo scelto.

**Per abbonarsi** al Quotidiano Condominio scrivere a [servizio.abbonamenti@ilsole24ore.com](mailto:servizio.abbonamenti@ilsole24ore.com) o telefonare allo **0230300600**.