

CIRCOLARE CONFEDILIZIA MAGGIO 2025

Con la presente circolare intendiamo offrire agli Associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

Riportiamo una recentissima novità legislativa che introduce un caso di impignorabilità degli immobili pur in presenza di morosità in relazione a spese condominiali, nonché una interessante pronuncia della Cassazione sulla natura giuridica del vespaio sottostante ad un appartamento inserito in condominio.

Seguono poi l'elencazione dei Bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel triennio 2025–2027, nonché una approfondita disamina delle detrazioni delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Infine, ricordiamo a tutti la prossima assemblea ordinaria del 20 giugno p.v., come da avviso di convocazione che trovate a chiusura della presente circolare.

Il Presidente

avv. Claudio Bocchietti



- ° _ ° _ ° _

-Impignorabilità degli immobili per omesso pagamento di bollette condominiali-

E' stato approvato il c.d. "Decreto Bollette" (decreto-legge n. 19/25, convertito con legge n. 60 del 24.4.25, pubbl. 29.4.25), che ha introdotto un (impattante) sistema di tutela dei c.d. "soggetti vulnerabili" in base al quale non è pignorabile l'immobile di proprietà del condòmino che maturi un debito inferiore a € 5.000,00 per il mancato pagamento di bollette energetiche condominiali, purché sussistano le seguenti condizioni:

- l'immobile del condòmino moroso deve essere l'unico di sua proprietà e non deve rientrare nei c.d. immobili "di lusso" ovvero essere classificato, nelle categorie catastali, quale immobile A/8 o A/9 (categorie che identificano le ville con parco, i castelli o i palazzi di pregio storico e artistico);
- il condòmino moroso deve essere ivi residente;
- il condòmino moroso deve essere qualificabile come c.d. soggetto vulnerabile ai sensi di legge, e dunque di età superiore a 75 anni, con disabilità riconosciuta, con necessità di dispositivi salvavita alimentati a energia elettrica ed in condizioni economiche disagiate documentate.

In tali casi - a garanzia del proprio credito - il condominio può, quanto meno, iscrivere ipoteca giudiziale su detto immobile ai sensi dell'articolo 2818 del Codice civile, per garantire il futuro recupero delle somme dovute.

-Sul vespaio sottostante ad un appartamento-

Il vespaio che si colloca al di sotto del pavimento del piano terra di un edificio non è qualificato come suolo comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. Tale struttura, realizzata attraverso la stesura di uno strato di materiale inerte con la funzione di isolare e separare la superficie del terreno dalla soletta sottostante, non costituisce una parte del suolo stesso, bensì un manufatto autonomo destinato a esclusivo beneficio dell'appartamento situato al piano terra. La sua finalità è precisamente quella di migliorare le condizioni abitative di tale unità immobiliare, fungendo anche da barriera contro l'umidità e fornendo un isolamento termico; ciò comporta che tale tipo di vespaio non entri nella categoria delle parti comuni dell'edificio anche ai fini della ripartizione delle spese (Cassazione Civile 8252-2025).

I Bonus Fiscali per l'edilizia ancora attivi nel triennio 2025 – 2027

Bonus	2025	2026-2027
Superbonus	Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari Aliquota al 65% solo per alcuni interventi che alla data del 15.10.2024 abbiano determinate caratteristiche (scia presentata, delibera condominiale di approvazione ecc.) Massimali diversi a seconda dello specifico intervento	NON PREVISTO
Bonus per l'eliminazione barriere architettoniche	Aliquota al 75% Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento	NON PREVISTO
Bonus casa	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili. Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili

Bonus mobili	Aliquota al 50% Massimale di spesa pari a 5.000 euro	NON PREVISTO
Ecobonus	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili

Detrazioni delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici

Decorre dal 1° gennaio 2025 la progressiva riduzione dell'aliquota di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, già prevista per le spese sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033. Viene stabilita una rimodulazione dei termini di fruizione e delle aliquote di detrazione, di maggior vantaggio per le **abitazioni principali**, e delle percentuali di detrazione relative all'ecobonus (con **esclusione** dalla detrazione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**) e al bonus per interventi di riqualificazione edilizia.

Riguardo all'ecobonus, viene previsto che la detrazione spetti anche per le spese documentate, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36% (50% per le abitazioni principali) delle spese sostenute nell'anno 2025 e 30% (36% per le abitazioni principali) delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027.

Stesse percentuali anche per la detrazione relativa agli interventi di riqualificazione edilizia, fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96mila euro per unità immobiliare e con esclusione dalla detrazione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Stabilita, inoltre, la proroga della detrazione per l'acquisto anche nel 2025 di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con lo stesso limite di spesa detraibile di 5.000 euro previsto per il 2024.

Anche se non si tratta di una misura fiscale, per completezza aggiungiamo che viene previsto un "bonus elettrodomestici" per il 2025, che consiste in un contributo fino a 100 euro (200 euro per le famiglie con un ISEE inferiore a 25.000 euro) per l'acquisto di un elettrodomestico ad elevata

efficienza energetica non inferiore alla nuova classe energetica B, prodotto nel territorio dell'Unione europea, con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico sostituito.

È stata prevista una **limitazione alla fruizione delle detrazioni** per i percettori di reddito superiore a 75.000 euro, parametrata in relazione al reddito percepito e al numero di figli presenti nel nucleo familiare. Sono previste alcune esclusioni dal calcolo del limite, come ad esempio le spese sanitarie detraibili.

AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea annuale dei Soci dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **venerdì 20 giugno 2025** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **SALA RECCHI – Via Lambertenghi n. 41, Como**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2024 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2025;
- 5) Elezioni Consiglio Direttivo e Revisori dei Conti effettivi e supplenti – triennio: 2025/2027.
- 6) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

Chiusura ufficio: l'Associazione Proprietà Edilizia rimarrà chiusa per ferie dal 04 agosto al 29 agosto 2025.

ISTAT	100%	75%
febbraio 2025	1,5%	1,125%
marzo 2025	1,7%	1,275%
aprile 2025	1,7%	1,275%

Como, 22 maggio 2025