

Confedilizia NEWSLETTER



RIPENSARE ALLE DETRAZIONI FISCALI IN EDILIZIA

Il 18 settembre scorso tutti i *media* hanno riportato la notizia che il Governo sta lavorando per estendere i bonus edilizi al 50% per gli interventi sull'abitazione principale anche per le spese sostenute nel 2026.

Il viceministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, Vannia Gava, ha, infatti, dichiarato in una nota ripresa dall'Ansa: "Insieme al ministro dell'economia e delle finanze, Giancarlo Giorgetti, stiamo lavorando per cercare di portare al 50% le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni delle abitazioni anche nel 2026, oggi al 36%, e valutiamo di rendere possibile usufruirne in 5 anni anziché 10, rendendo l'ecobonus più immediato e conveniente".

"Con queste misure - ha precisato - vogliamo aiutare le famiglie, sostenere l'edilizia - settore chiave per l'economia - e promuovere la riqualificazione delle città, nel rispetto delle risorse pubbliche". La Confedilizia ha subito accolto con soddisfazione le anticipazioni del viceministro sul mantenimento, nel 2026, della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie riguardante le abitazioni principali, confidando che questa notizia sia indicativa della volontà del Governo di procedere a una rivisitazio-

ne generale del sistema degli incentivi per l'edilizia, che consenta di sostenere adeguatamente alcune tipologie di interventi da intendersi come prioritarie, quali quelli di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di eliminazione delle barriere architettoniche. Quello di cui ha bisogno il comparto - come più volte segnalato dalla Confedilizia - è una riforma seria del sistema de-

gli incentivi per gli interventi in edilizia che non si limiti a misure temporanee, ma che preveda regole certe, stabili nel tempo e valide per un periodo medio-lungo in modo da dare la possibilità ai proprietari e soprattutto ai condomini di pianificare nel tempo gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare senza stressare il mercato come invece è successo negli anni passati.



CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DI CONDOMINIO TRAMITE MAIL ORDINARIA

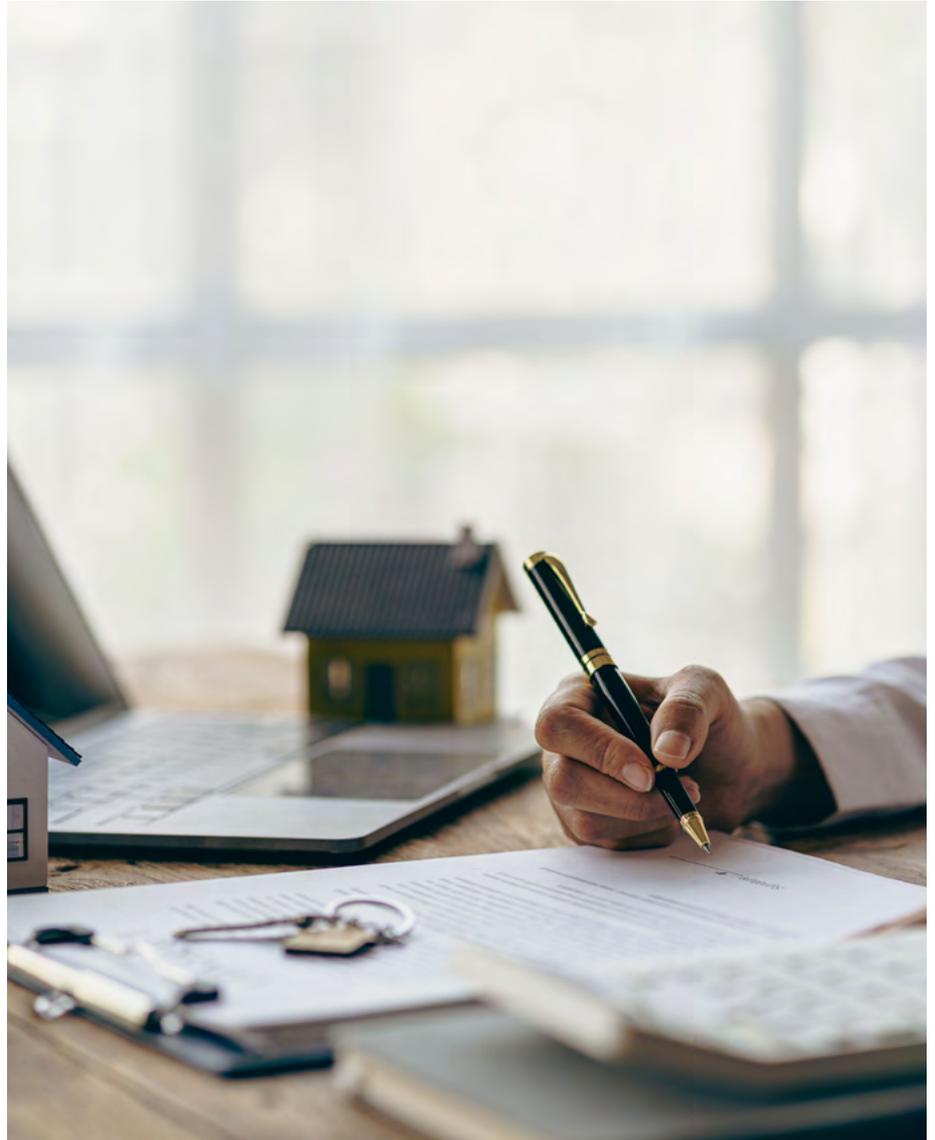
Qualche amministratore di condominio ha iniziato a mandare le convocazioni dell'assemblea tramite mail ordinaria a tutti o a parte dei condòmini.

All'interrogativo se questa prassi sia o meno corretta ha ora risposto in modo negativo la Cassazione.

Con l'ordinanza n. 16399 del 18.6.2025, la Corte ha evidenziato che l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. "prescrive forme determinate per la comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti". Quindi il Supremo giudice ha escluso la validità "di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempa modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice".

**Per approfondimenti
e consulenze, contattare
la sede di Confedilizia
della propria città
(info e recapiti
su www.confedilizia.it
oppure telefonare
al numero 06.679.34.89)**

AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO



Cosa succede quando, entro il quinquennio dall'acquisto dell'intera proprietà della casa e senza il riacquisto di altra casa entro il termine di due anni dalla cessione dell'usufrutto, sull'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa", si costituisce un diritto di usufrutto a favore di terzi?

Secondo l'Agenzia delle entrate si sarebbe in presenza di un caso in cui si perdono (tecnicamente "decadono") le agevolazioni fiscali. Ma la Cassa-

zione è stata di diverso avviso e, con l'ordinanza del 22.9.2025 n. 25863, ha dettato il seguente principio di diritto: "In tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa, il quarto comma della nota *Il bis* dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986, stabilisce la decadenza solo in caso di trasferimento degli immobili acquistati con i benefici, e non anche in caso di costituzione del diritto di usufrutto sugli immobili stessi in favore di terzi".



3 CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'**avv. Flavio Saltarelli**

Tratti da *Confedilizia notizie*, mensile diffuso agli iscritti tramite le Associazioni territoriali della Confederazione (info 06.679.34.89)

Il proprietario è responsabile del pagamento degli oneri condominiali ascrivibili al conduttore?

In caso di morosità del condomino nei confronti del condominio, il primo non può opporre al secondo le eventuali morosità del proprio conduttore nel pagamento degli oneri condominiali, in quanto il condominio ha come unico referente cui chiedere il pagamento degli oneri condominiali il proprietario (e/o l'usufruttuario) e non il conduttore dell'immobile (cfr. in punto anche Tribunale Napoli, sez. IV, 20.5.2022, n. 5045).

Sublocazione: lo sfratto del conduttore colpisce anche il subconduttore?

La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore o il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o morosità esplicano l'efficacia di titolo esecutivo nei confronti del subconduttore, ancorché quest'ultimo non abbia partecipato al giudizio, né sia menzionato nel titolo, in quanto la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi dell'articolo 1595, comma 3, del c.c. (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 7.4.2023, n. 9605).

L'inquilino può far convivere con lui una persona originariamente non prevista in contratto?

Solo in presenza di una esplicita clausola specificatamente sottoscritta in contratto sarà possibile opporsi ad un convivente non previsto eccependo la risoluzione contrattuale entro 3 mesi. Il locatore potrà comunque intentare una causa per il risarcimento dei danni patiti, qualora sia in grado di dare in giudizio la difficile prova di aver patito dalla presenza non prevista una maggiore usura rispetto al livello ascrivibile ad un singolo conduttore.





3 CASI DI CONDOMINIO

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

Tratti da *Confedilizia notizie*, mensile diffuso agli iscritti tramite le Associazioni territoriali della Confederazione (info 06.679.34.89)

Come si suddividono le spese per adeguare le corsie dei garage alla normativa antincendio?

Nell'ambito degli interventi di adeguamento alla normativa di sicurezza antincendio delle corsie garage condominiali vanno distinti quelli che incidono solo sulle singole autorimesse poste nel seminterrato e quelli strumentali ed utili a garantire la sicurezza di tutto il condominio: per questi ultimi, proprio perché adempiono ad una funzione di prevenzione di eventi che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale, la ripartizione delle relative spese va fatta sulla base del comma secondo dell'art. 1123 c.c.

C'è compatibilità tra la professione di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio?

Non sussiste, in via generale e assoluta, una incompatibilità tra l'esercizio della professione di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio. Eventuali restrizioni al cumulo dei due incarichi possono essere giustificate solo in presenza di un concreto e specifico conflitto di interessi, che deve essere accertato caso per caso. Una disciplina nazionale che preveda un divieto totale e astratto di cumulo risulterebbe in contrasto con i principi del diritto dell'Unione Europea in materia di libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi, secondo cui le limitazioni devono essere proporzionate, giustificate e non discriminatorie (in questo senso anche Consiglio di Stato, sez. VI, 7.3.2025, n. 1925).

Giuridicamente che cos'è una pergotenda?

Lo spiega direttamente il Consiglio di Stato, con sentenza n. 284 del 2.4.2025. La pergotenda è un'opera che per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determina la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma consiste in una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che:

- l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;
- la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa;

- gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale".

La pergotenda, quindi, si differenzia dalla tettoia per presentare una struttura più leggera, non stabilmente infissa al suolo e con una funzione meramente accessoria, consistente nel sostegno e nell'estensione della tenda stessa, presentando elementi di copertura e chiusura facilmente amovibili e completamente retraibili.



Dal 24 settembre è disponibile **“La libertà abita qui. Case, affitti brevi e diritto di proprietà”**, di Gaetano Masciullo, edito da Liberilibri (www.liberilibri.it/catalogo/la-liberta-abita-qui).

Di seguito si riporta una breve descrizione del testo la cui prefazione è a firma di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

La regolamentazione degli affitti brevi è oggi campo di una lotta ideologica: da un lato, chi vuole preservare libertà e dinamismo; dall'altro, una classe dirigente sempre più autoritaria. Dietro la pretesa di tutelare le città, si cela la volontà di soffocare l'iniziativa privata, criminalizzare la proprietà e ridurre i cittadini a semplici ingranaggi di un sistema pianificato.

Questo libro intende smontare le principali obiezioni mosse contro il libero utilizzo degli immobili: dall'aumento dei prezzi alla gentrificazione, dai troppi turisti alla concorrenza sleale e alla sicurezza. Perché il vero bersaglio non sono le case, ma la libertà degli individui, come cittadini e come imprenditori.

PARLIAMO DI... TASSE SULLA CASA

Lunedì 6 ottobre, dalle 17 alle 18, si svolgerà il consueto appuntamento con **“Parliamo di...”**, il ciclo di seminari sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, organizzato dalla Confedilizia.

L'argomento trattato sarà **“Le tasse sulla casa”** e, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, interverrà l'avv. prof. **Tommaso Maglione**, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia.

L'evento sarà trasmesso sul sito Internet, sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

Parliamo di...
Le tasse sulla casa
Con l'avv. prof. **Tommaso Maglione**
Coordinamento tributario della Confedilizia
Lunedì 6 ottobre 2025 dalle 17 alle 18
Diretta web su: [facebook](#) [YouTube](#) www.confedilizia.it
A cura del dott. **Antonio Nucera**
responsabile del Centro studi della Confedilizia

AFFITTOCASA.INFO ARRICCHITO DI DUE NUOVE SEZIONI

scaricabile testo dei principali Accordi territoriali per le locazioni regolamentate

Il sito Internet www.affittocasa.info – sito dedicato alla locazione abitativa – si è arricchito di due nuove sezioni.

La prima sezione è riservata alle novità e vi vengono pubblicate varie notizie d'interesse (sentenze e provvedimenti anche di prassi, aggiornamento mensile

Istat, eventi sul territorio ecc.).

La seconda sezione (www.affittocasa.info/accordi-territoriali-locazioni-regolamentate/) raccoglie, invece, gli Accordi territoriali per le locazioni regolamentate sottoscritti nei principali Comuni italiani ai sensi del d.m. del 16.1.2017. Accordi che

fissano quanto necessario per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato (3+2, transitori e per studenti universitari) e che consentono di accedere a specifiche agevolazioni fiscali e a riduzioni dell'Imu.

Per avere maggiori informazioni (pure in merito a eventuali protocolli integrativi agli Accordi Territoriali), l'attestazione di rispondenza o il supporto di un esperto sulle normative locali, è sufficiente contattare i nostri referenti, inviando il modulo di contatto presente sul sito.

CHI SIAMO

La Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri.

Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli di con-

venienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia-Coram nonché utilizzare il Servizio quesiti.

Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio PerTe Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con Intesa Sanpaolo.

Presso le Associazioni territoriali sono disponibili anche informazioni sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil/Cisl/Uil e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA



Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - tel. **06.679.34.89** - mail segreteria@confedilizia.it