Anno 35 - ottobre 2025 - n. 9

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it

EDITORIALE

- Manovra in vista 2
- L'agenda europea al centro dell'incontro tra la Confedilizia e il vicepresidente Ue Fitto 2
- Dal Parlamento 3
- Il Parlamento europeo approva una risoluzione sulla crisi abitativa 3
- Rassegna stampa da 4 a 7
- Lo Stato ha il dovere di riprendersi i beni confiscati Sentenza del Tar 11
- Dalle Associazioni territoriali 12
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 13 a 15
- Casa e Fisco 22
- Letto per Voi 23
- Giurisprudenza sugli immobili 24
- Casi clinici di locazione 25
- In difesa della locazione immobiliare 26

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Chiarimento della Cassazione sul compenso dell'amministratore - Delibera di supercondominio in assenza della nomina del rappresentante: recente pronuncia della Cassazione - Casi clinici di condominio - Trasporto di materiali nell'ascensore condominiale - Ultimissime di giurisprudenza - Chi può fare l'amministratore (dopo la riforma del condominio)



20 SETTEMBRE





Focus pagg. 16-21

EDITORIALE

Manovra in vista

Ottobre, tempo di manovra economica. Ne abbiamo parlato – fra gli altri argomenti – nel corso della sessione non giuridica del tradizionale convegno di Piacenza del Coordinamento legali della Confedilizia, che anche quest'anno si è rivelato uno snodo fondamentale del dibattito sulle politiche per l'immobiliare.

Sono emerse aperture importanti, come quella sulla cedolare secca per gli affitti commerciali, con le dichiarazioni del Ministro Tommaso Foti che riportiamo all'interno, immediatamente riprese dal Sottosegretario al Ministero delle infrastrutture Tullio Ferrante. Vedremo come evolverà la situazione, sempre ricordando che la cedolare per le locazioni non abitative è presente fra i principii e criteri direttivi della legge delega per la riforma fiscale, approvata dal Parlamento nel 2023. Iniziare – in una qualche forma, anche parziale – ad attuare questa misura sarebbe un'ottima notizia per i proprietari, per gli aspiranti commercianti e per l'intera economia.

Poi naturalmente c'è il tema della casa, sempre al centro dell'attenzione dei media e della politica e sul quale si sono registrate recentemente le dichiarazioni della Presidente del Consiglio italiana e della Presidente della Commissione europea, che hanno entrambe parlato di prospettive di "piani casa", in ambito nazionale ed europeo.

Bene i piani casa, continueremo a ripetere, ma intanto diamo più forza alla locazione privata "di competenza" della proprietà edilizia diffusa, che rappresenta la parte di gran lunga più estesa dell'offerta abitativa italiana, in essere o potenziale. I piani casa costano e richiedono tempo, coinvolgendo numerosi enti ed essendo soggetti a continui rischi di inefficienze burocratiche. Se nel frattempo si varassero misure per rafforzare l'affitto, si potrebbe – con risorse limitate e in tempi ristretti – iniziare a dare le adeguate risposte alle esigenze di accesso alla casa che vengono ogni giorno indicate come "emergenza". Dunque, da un lato maggiori incentivi fiscali, specie per le locazioni a canone concordato, e dall'altro più tutele per i proprietari nella fase di rientro in possesso dell'immobile in caso di morosità o finita locazione (basterebbe mettere in atto i principii stabiliti nella recente sentenza della Corte di Cassazione di cui riferiamo a pagina 11).

Nel frattempo, la Confedilizia è impegnata sugli altri fronti che l'attualità impone.

Uno è quello della rigenerazione urbana, che ha recentemente visto la presentazione in Senato di un testo unificato che riunisce una serie di disegni di legge di diverse forze politiche e sul quale stiamo formulando le nostre osservazioni critiche. Un altro è quello della direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici (cosiddetta "case green"), che non deve essere persa di vista e sulla quale occorre continuare a tenere vigile la nostra attenzione e quella del Governo (ne abbiamo parlato anche con il Vicepresidente esecutivo della Commissione Ue Raffaele Fitto nel corso di un incontro, di cui diamo conto in questa pagina, prevalentemente dedicato al tema dell'abitare).

Tutti temi sui quali, insieme a diversi altri, continueremo a confrontarci con esponenti del Governo e del Parlamento, nella nostra sede di Roma, nell'ambito del ciclo di incontri che abbiamo denominato "inConfedilizia-Dialoghi sulla casa e sull'immobiliare".

Giorgio Spaziani Testa

L'AGENDA EUROPEA AL CENTRO DELL'INCONTRO TRA LA CONFEDILIZIA E IL VICEPRESIDENTE UE FITTO



Si è svolto a Roma, presso gli uffici della Rappresentanza della Commissione europea in Italia, un incontro tra il Vicepresidente esecutivo della Commissione Raffaele Fitto e il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Al centro del colloquio, le opportunità derivanti dall'adozione della revisione intermedia della politica di coesione, con l'obiettivo di affrontare nuove priorità e aumentare l'impatto dei fondi europei, in particolare in relazione al tema dell'abitare accessibile e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Nel corso della riunione sono stati affrontati diversi temi chiave:

- il prossimo quadro finanziario pluriennale e le risorse da destinare a interventi per accrescere l'accessibilità abitativa;
- le implicazioni sociali, territoriali ed economiche delle politiche Ue sul settore immobiliare, con attenzione a strumenti fiscali e regolatori che possano stimolare nuovi investimenti;
- gli effetti complessivi delle politiche dell'Unione sulla crescita, sulla coesione e sulla disponibilità di alloggi;
- strategie specifiche per città, aree rurali, regioni ultraperiferiche, isole e zone di confine orientale, con riferimento alla riqualificazione del patrimonio esistente.

Confedilizia a *RaiNews 24* sul piano casa



Il presidente Spaziani Testa è stato intervistato da *RaiNews 24* in merito al piano casa annunciato dalla presidente Meloni al Meeting di Rimini. Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Modifica all'art. 3 del d. lgs. 14/3/2011, n. 23, in materia di estensione dell'ambito di applicazione della cedolare secca sugli affitti alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dall'esercente un'attività d'impresa, arte o professione nei riguardi di dipendenti o collaboratori, è il tema di una proposta di legge a prima firma del deputato Giovine (FdI).

Dalla deputata Gribaudo (Pd) proviene una proposta di legge volta a introdurre l'obbligo di dotare di un tesserino elettronico di riconoscimento i lavoratori operanti in cantieri per l'esecuzione di appalti di rilevante entità.

Agevolazioni fiscali per l'installazione di finestre ed infissi di qualità certificata al fine di promuovere l'efficienza energetica degli edifici vengono previste in una proposta di legge della deputata L'Abbate (M5S).

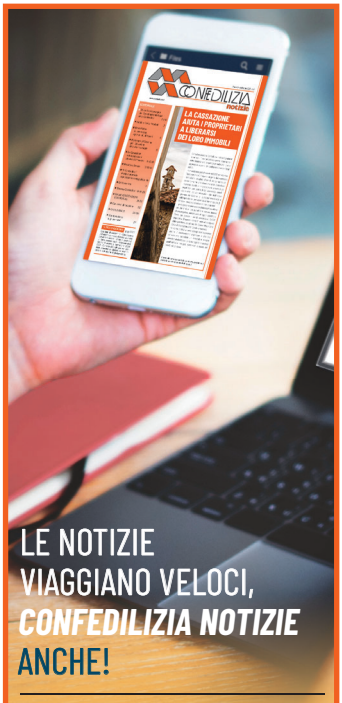
Con un'interrogazione predisposta da un nutrito numero di senatori appartenenti al Gruppo parlamentare di Forza Italia, primo firmatario Gasparri, si chiede di sapere come il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti intenda accompagnare l'approvazione del testo parlamentare della legge sulla rigenerazione urbana e quali risorse intenda mettere in campo, per renderla uno strumento efficiente ed adeguato a programmare interventi sui territori, da parte dei Comuni, delle Regioni e delle Province autonome, per affrontare in modo strutturale le tematiche legate a città più belle, più moderne, più efficienti e più vivibili. Il senatore Turco (M5S) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sollecitare l'attuazione della norma, introdotta con la legge di bilancio 2020, che prevede il pagamento dell'Imu tramite la piattaforma digitale PagoPA. Dopo oltre cinque anni, il decreto attuativo non è ancora stato approvato e i cittadini continuano a versare l'imposta con F24 e bollettini cartacei, tra disagi e incertezze.

I deputati Alifano, Gubitosa e Raffa (M5S) hanno presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per sapere quali iniziative intenda attuare il Governo per superare le criticità legate ai crediti d'imposta del superbonus 110% maturati fino al 2023: in caso di contestazioni da parte dell'Agenzia delle entrate, anche se il contribuente ottiene successivamente una sentenza favorevole, i crediti non possono più essere utilizzati perché "scaduti" e privi di una procedura di riattivazione, con il rischio di gravi danni economici e di perdita di fiducia nel sistema fiscale.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti è il destinatario di un'interrogazione della deputata Ghirra (AVS) con la quale si chiede di sapere quali iniziative urgenti intenda intraprendere l'Esecutivo per contrastare il fenomeno dell'emergenza abitativa nel Paese e se non ritenga opportuno adottare iniziative, nel primo provvedimento utile, per il rifinanziamento del Fondo per la morosità incolpevole.

Stefano Fuschetto ha depositato una petizione presso la Presidenza della Camera, con la quale chiede iniziative per unificare lo sportello unico per le attività produttive e lo sportello unico per l'edilizia.

Andrea Carola ha presentato una petizione con la quale chiede modifiche agli articoli 657 e seguenti del codice civile in materia di liberazione di immobile per finita locazione o per morosità.



Se vuoi leggere con anticipo il nostro mensile, chiedi di sostituire la spedizione per posta della copia cartacea con l'**invio tramite mail** della versione digitale. Per farlo, scrivi a **roma@confedilizia.it** o telefona al numero **06.679.34.89.**

CONFEDILIZIA notizie

Passa questo notiziario ad un amico

iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

Il Parlamento europeo approva una risoluzione sulla crisi abitativa

Il Parlamento europeo ha approvato a Strasburgo, il 10 settembre scorso, una risoluzione sul ruolo degli investimenti della politica di coesione per affrontare l'attuale crisi abitativa. Il documento sottolinea che la politica della casa rimane competenza degli Stati membri, ma è influenzata dal quadro legislativo e normativo europeo, in particolare in materia di efficienza energetica, sostenibilità ambientale, concorrenza e aiuti di Stato.

Nel testo si richiama il riconoscimento della proprietà privata sancito dall'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Ue e si osserva come, tra il 2010 e il 2023, in Europa siano aumentati i costi di costruzione delle nuove abitazioni, i tassi dei mutui, gli acquisti di immobili a fini di investimento e il ricorso agli affitti a breve termine.

Secondo la risoluzione, l'Ue attraversa una grave crisi abitativa, pur con differenze territoriali: le difficoltà sono più marcate nelle aree urbane e industriali, mentre risultano meno colpite le zone interne e rurali. Tra le indicazioni rivolte agli Stati membri figura la possibilità di introdurre incentivi fiscali per i proprietari che concedono in locazione immobili a giovani e famiglie con contratti a lungo termine, mentre si raccomanda di escludere dal sostegno gli investitori che operano con logiche speculative di breve periodo.

Al *link* che segue è possibile visionare il testo della risoluzione.
https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2025-0187_IT.pdf



RASSEGNA STAMPA



l' intervento

Bene il nuovo Piano casa, ora serve un taglio all'Imu e la certezza sugli sfratti

Positivo che il governo affronti il problema dell'accesso all'abitazione. Ecco le altre misure da adottare secondo Confedilizia

di **Giorgio Spaziani Testa***

In un passaggio del suo intervento al Meeting di Rimini, la Presidente del Consiglio Giorgia Meloni ha detto che una delle priorità sulle quali intende lavorare insieme al Ministro Matteo Salvini è un grande piano casa a prezzi calmierati per le giovani coppie.

L'annuncio della Premier segue l'approvazione, nell'ultima legge di bilancio, di due norme: una – finanziata con 560 milioni di euro a partire dal 2028, ma probabilmente destinata a essere almeno in parte anticipata – che affida a un decreto l'attuazione di un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale denominato «Piano casa Italia»; l'altra – sostenuta da un miliardo e 381 milioni nel 2025 – che prevede l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale, e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili. Attività, quest'ultima, quantomai necessaria considerata l'esistenza di ben 86.000 alloggi popolari non assegnati, perché bisognosi di interventi di ristrutturazione, che si aggiungono a chissà quante migliaia di abitazioni occupate abusivamente, a seguito di azioni illegali o per effetto di mancati controlli sulla persistenza dei requisiti.



Al di là dei contenuti specifici delle misure in gestazione, comunque, è positivo che il Governo abbia confermato l'intenzione di affrontare concretamente un problema di così grande importanza economica e sociale come l'accesso all'abitazione.

Un problema, tuttavia, che necessita di essere trattato con un ventaglio di misure, affiancando a quelle la cui realizzazione richiede tempi estesi, come è il caso degli interventi di edilizia pubblica, altre che siano in grado di produrre effetti immediati.

In questo quadro, un ruolo importante può essere svolto dalla proprietà immobiliare diffusa, fatta di milioni di piccoli risparmiatori, e dall'affitto privato. Occorre ampliare questa tipologia di offerta abitativa, che ha grandi margini di crescita. E per farlo bisogna dare ai proprietari incentivi e sicurezze.

Tra gli incentivi, due misure – in particolare – potrebbero essere in grado di determinare un incremento del numero di case disponibili a canoni accessibili.

La prima è l'estensione a tutti i comuni dell'aliquota del 10% della cedolare secca prevista in caso di utilizzo dei contratti di locazione a canone concordato, quelli che hanno minimi e massimi fissati in sede locale dai rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato. Ora quest'aliquota ridotta si applica nei comuni capoluogo, in quelli confinanti con 11 grandi città, nei comuni considerati ad alta tensione abitativa e in quelli colpiti da specifiche calamità. La sua estensione a tutta Italia avrebbe il pregio, oltre che di semplificare un sistema complicato, di ridurre la pressione abitativa su alcuni centri, indirizzando la richiesta di case su altri e favorendo la rivitalizzazione di aree interne.

Il secondo intervento che si suggerisce consiste nell'incremento della riduzione Imu da qualche anno prevista per la stessa tipologia di locazioni. Attualmente la percentuale è del 25%: andrebbe dimezzata l'imposta ma se si arrivasse all'azzeramento il messaggio giungerebbe in modo inequivocabile, le risposte in termini di maggiore offerta abitativa sarebbero conseguenti e gli oneri per l'erario contenuti.

Quanto alle certezze, è presto detto. I proprietari devono sapere che al termine della locazione, o in caso di morosità, l'immobile verrà loro restituito in tempi rapidi. Se si raggiungesse anche questo obiettivo, le case in affitto si moltiplicherebbero, con vantaggi concreti per i giovani, per le famiglie e per l'intero Paese. Ma su questo punto non s'impongono soltanto modifiche normative: servono anche – cosa forse più difficile – cambiamenti di prassi consolidate in chi le leggi è chiamato a eseguirle.

*presidente Confedilizia

da: *il Giornale*, 3.9.'25



LA STAMPA MARTEDÌ 26 AGOSTO 2025 17

CRONACHE

Firenze sfregiata

Il cubo nero
L'edificio della discordia costruito nell'ex Teatro Comunale svetta tra i palazzi del centro storico a Firenze

IL CASO
PIERANGELO SAPEGNO

C'era il vecchio Teatro Comunale, storico edificio ottocentesco, con la sua sala a conchiglia, la suggestiva cupola dall'effetto a carlotta spaziale, sopra la platea a guardar le stelle, e l'Arno che scorre qualche metro più in là. Non c'è più, raso al suolo da 4 anni. L'Arno è ancora qui, meno male, placido e setoso nel suo scorrere lento sotto il sole. Ma al posto del vecchio teatro c'è questo secomostro, questo «pugno negli occhi», come l'hanno battezzato i fiorentini, un cubo nero che svetta abbastanza angosciante e altrettanto sgradevole, nel suo impatto disarmonico con tutto ciò che lo circonda, sullo skyline di Firenze. L'altezza è stata rispettata, per qualche centimetro, un soffio d'ala, 29 metri e 87, appena sotto i trenta fissati dalle regole urbanistiche della città e dalla cupola del Duomo. Ma tutto il resto mica tanto. Per-

Al posto del Teatro Comunale sono sorti 156 appartamenti di lusso
Un cubo fra i tetti storici stravolge lo skyline e innesca la polemica

Le tappe

1 La vendita
Dopo anni di abbandono, l'immobile viene venduto nel 2013 da Palazzo Vecchio alla Cassa depositi e prestiti per 23 milioni di euro (e dopo tre aste andate a vuoto), con destinazione residenziale

2 Il progetto
Nel 2019 lo rileva il colosso immobiliare Hines. Una variante urbanistica ne modifica la destinazione. Il progetto prevede la riqualificazione dell'intero isolato, con parcheggi, aree verdi e servizi

3 Il vincolo urbanistico
Quando la torre sinalza per quasi 30 metri catalizza proteste. Non rispetterebbe il vincolo del decreto del 1953 che limita gli interventi urbanistici che alterano l'aspetto visivo sulle rive dell'Arno

consacrati al turismo è una storia che viene da lontano e che non ha un solo padre putativo. Comincia nel 2008, quando viene decisa l'ambito di destinazione urbanistica del teatro. Cinque anni dopo si passa alla seconda fase per trovare gli acquirenti, ma le prime due aste vanno a vuoto, partendo da una richiesta spropo-

da: *LA STAMPA*, 26.8.'25

Qui sopra, uno dei tanti articoli che nel mese di agosto hanno denunciato un vero e proprio orrore comparso nel centro di Firenze per ospitare appartamenti di lusso destinati a turisti facoltosi. Ma l'amministrazione comunale di quella città, come noto, ha un solo pensiero: bloccare gli affitti brevi.

L'ULTIMA FOLLIA ROSSOVERDE

Ecco il piano casa di Avs: «Requisire gli alloggi sfitti»

La ricetta del deputato Grimaldi: «Se i privati non mettono a disposizione i propri alloggi a canone concordato, vanno tassati e anche sequestrati»

da: *Libero*, 29.8.'25





RASSEGNA STAMPA



IL VESCOVO DI GENOVA

SE PERFINO IL TURISMO DIVENTA UN PECCATO

di Carlo Lottieri

Nel giorno della festa patronale (san Giovanni Battista), l'arcivescovo di Genova Marco Tasca ha parlato alla città, sviluppando un'analisi socio-economica del capoluogo ligure e, tra le altre cose, puntando il dito contro lo sviluppo del turismo e il moltiplicarsi delle case destinate agli affitti brevi. L'argomento è sempre lo stesso: quanti destinano le seconde abitazioni agli ospiti di passaggio le toglierebbero dalla disponibilità degli studenti, creando difficoltà a questa fascia della popolazione.

L'arcivescovo dovrebbe però essere consapevole che questo non avviene per caso o a seguito di cattive intenzioni. Molti vogliono visitare la Superba, città con una grande storia e una straordinaria bellezza, e questo genera una forte domanda, a cui qualcuno si sforza di rispondere. Il sistema dei prezzi aiuta a utilizzare in modo razionale le risorse: rendendole più "sociali", ossia meglio in grado di rispondere alle esigenze della gente.

Non è per nulla evidente che il risparmio sul canone d'affitto del figlio di un avvocato del Basso Piemonte che va a studiare a Genova debba essere anteposto al desiderio di una famiglia ungherese che vuole passare tre giorni in città senza dover svenarsi in un hotel.

Soprattutto, in una società basata sul rispetto reciproco, ogni proprietario dovrebbe essere lasciato in pace, senza che vi sia chi contesta l'utilizzo che egli fa del suo bene e dei suoi risparmi.

Se l'economia genovese è in crisi, almeno da mezzo secolo, è proprio perché è stata in vario modo statizzata e burocratizzata: le logiche della libera impresa sono state sostituite da un ricorso costante a norme costrittive, irrispettose dei principi del diritto.

Oltre a ciò, l'arcivescovo ha detto che in città vi sarebbe un eccesso di turismo: «un settore a bassa produttività che occupa molti lavoratori precari e sottopagati, con scarsa innovazione e bassi salari». Quale che sia la fondatezza di queste considerazioni, va tenuto presente che questo avviene perché alternative migliori non sono così facili da trovare. Chi lava i piatti in un ristorante o fa il cameriere in un bar forse sarebbe felice di guadagnare più soldi lavorando nella ricerca farmaceutica o nell'ingegneria aerospaziale. Probabilmente non ha quelle competenze.

Nelle parole indirizzate ai genovesi il prelato ha tratteggiato un quadro della società in cui mancava quello che più è urgente: da un lato l'esigenza di recuperare una migliore considerazione per l'altro e quindi anche per le sue proprietà, perché nessuno (soggetto pubblico o privato) dovrebbe usare la violenza della legge per impedire il pacifico utilizzo dei propri beni, come ogni giorno accade ai proprietari di immobili; e dall'altro una maggiore stima per coloro che, in un contesto tanto difficile (alta tassazione, alta regolazione, burocrazia asfissiante), lavorano dove possono e come possono.

Come tutti, i genovesi cercano di dare il loro meglio, anche se politici e burocrati paiono instancabili nel rendere tanto difficile l'esistenza.

Carlo Lottieri
(da: *il Giornale*, 28.6.'25)

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

La Commissione Housing del Parlamento europeo in missione in Italia: Confedilizia presente a Palermo



Dal 16 al 18 settembre si è svolta in Italia la missione della Commissione Housing del Parlamento europeo, guidata dalla presidente Irene Tinagli.

La delegazione di eurodeputati ha visitato Milano e Palermo per approfondire le condizioni abitative e l'impatto della crisi della casa sulle comunità locali, incontrando istituzioni, associazioni e rappresentanti del settore immobiliare.

A Palermo, Confedilizia è intervenuta con il Presidente dell'Associazione locale, avv. Giuseppe Cusumano, che ha illustrato le priorità dell'organizzazione in tema di politiche abitative, richiamando il principio di sussidiarietà, cardine dei Trattati europei, che assegna all'Unione un ruolo di supporto lasciando agli Stati membri la responsabilità primaria delle politiche abitative. In particolare Cusumano ha evidenziato l'esigenza di: rafforzare il mercato delle locazioni per favorire maggiore stabilità abitativa; rendere più rapide ed efficienti le procedure di rilascio degli immobili; assicurare adeguati strumenti di sostegno per le famiglie in difficoltà; promuovere, con incentivi adeguati, lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio a fini residenziali.



RASSEGNA STAMPA



Il processo che servirebbe a Milano riguarda una pazzia: combattere il caro casa con il tetto agli affitti. Come smontare una sciocchezza colossale

DI LUCIANO CAPONE

Il protezionismo di Trump dimostra che le pessime idee non muoiono mai: le società si trovano ad affrontare problemi simili (ad esempio il declino di un settore industriale) e la politica spesso offre le solite risposte sbagliate (ad esempio i dazi). Se il sindaco di Milano Beppe Sala non ha ricevuto un'ampia solidarietà da parte della città per l'inchiesta della Procura è perché, nonostante l'impostazione giuridica incerta, l'attivismo dei pm si innesta su un problema vero e sentito: il caro casa. Lo sviluppo della città ha fatto aumentare notevolmente i prezzi degli affitti, penalizzando i ceti popolari nelle periferie, espellendo il ceto medio dal centro storico e rendendo proibitivo per giovani e studenti trovare un alloggio. Siccome sotto processo c'è il "modello Milano" che ha alzato grattacieli e trasformato la città, pare quasi che costruire nuove case non sia la soluzione alla scarsità ma il problema. E così si fanno avanti scorciatoie, che in quanto tali sono popolari, come il "tetto agli affitti": se i prezzi sono troppo alti basta bloccarli. È una misura che esiste da sempre, in molte parti del mondo, anche se non funziona. In questo somiglia ai dazi: gli economisti sono in disaccordo quasi su tutto, ma su questo no. L'anno scorso, quando il presidente Biden propose un limite ai canoni, l'Università di Chicago fece un sondaggio tra i principali economisti chiedendo di valutare l'impatto della misura sulle condizioni degli americani, sull'offerta di appartamenti e sulla disuguaglianza: le bocciature furono del 70-85 per cento, mentre le promozioni dello 0-7 percento. Il tetto agli affitti ha molte controindicazioni. Come ha detto Edward Glaeser, tra i massimi studiosi dell'economia urbana, "Non è particolarmente giusto. Non è un buon modo di allocare spazi scarsi. Non è un buon modo di aiutare gli oppressi. È un modo che congela una città e le impedisce di adattarsi ai cambiamenti". Sono all'incirca le considerazioni espresse nel 1946 in uno studio di due (non ancora) premi Nobel come Milton Friedman e George Stigler. È sempre stato così, e vale anche per le esperienze più recenti. Il caso della Spagna, e nello specifico della Catalogna, che va molto di moda tra i sostenitori della misura, mostra secondo vari studi che il "tetto" ha ridotto i prezzi in media del 5 percento, ma con alcuni problemi: il calo c'è stato per le case più costose, mentre per quelle più economiche i prezzi sono aumentati. E questo perché c'è stato un calo dell'offerta di case più care, che ha spinto la domanda nella fascia più bassa facendone salire il prezzo. C'è anche un caso recente che va in direzione opposta. L'Argentina aveva fissato una legge che bloccava gli affitti ma, in un paese con inflazione elevatissima, i proprietari avevano ritirato in massa le case dal mercato. Uno dei primi provvedimenti del nuovo governo di Javier Milei è stato la liberalizzazione degli affitti: in pochi mesi l'offerta è aumentata del 200 per cento e i prezzi reali sono crollati del 30 percento.

In generale, il blocco del prezzo degli affitti riduce il valore degli immobili, l'offerta di case in affitto, la costruzione di nuovi appartamenti e la qualità di quelli esistenti. E non bisogna essere un libertario con la motosega per capirlo. Nel 1971 l'economista Assar Lindbeck, un socialdemocratico svedese scriveva, in un libro sulla politica economica della *New Left*, che il controllo del prezzo degli affitti è "la più efficace tecnica al momento conosciuta per distruggere una città, a eccezione del bombardamento".

da: *IL FOGLIO*, 24.7.'25

CONFEDILIZIA

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 convenienza 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 *Per-Te 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.

Per informazioni sulle strutture Confedilizia
tel. 06.679.34.89

LIBERTÀ Giovedì 18 settembre 2025

«Cedolare, deroghe al canone e Imu ridotta solo così limitiamo il problema dei negozi sfitti»

Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale di Confedilizia, sarà sabato a Piacenza e farà il punto sulle questioni della casa

Federico Frighi

PIACENZA

● La derogabilità alla legge del 1978 e l'applicazione della cedolare secca (tassazione ridotta) insieme possono risolvere in buona parte il problema dei negozi sfitti e dei centri storici che muoiono. Questione che a Piacenza sta tenendo banco nel dibattito politico di questi giorni.
A pensarla così è Giorgio Spaziani Testa, il presidente nazionale di Confedilizia che nei prossimi sette giorni sarà ben due volte a Piacenza per fare il punto sui problemi della casa. La prima sabato per il 35° convegno dei legali di Confedilizia (vedasi a lato), poi giovedì 25 settembre per la presentazione dell'Osservatorio Fiaip. «Non voglio entrare nel merito delle questioni piacentine - premette -, parlo a livello generale e osservo che il combinato disposto, come direbbero i giuristi, della deroga alla legge del '78 e della cedolare secca applicata agli immobili commerciali non cancellerebbe tuttavia i problemi dei commercianti e dei proprietari dei negozi. Le grandi catene on line esistono ancora, qualche centro storico continua ad essere mal gestito, la cattiva viabilità continua ad esserci come anche qualche centro commerciale un po' troppo vicino al centro cittadino. Qualcosa tuttavia si deve fare, diversamente il destino è veramente amaro: senza negozi le vie muoino e si creano problemi di degrado e sicurezza».

Durata e troppi vincoli

La questione, secondo il presidente nazionale di Confedilizia, non è solo quella della durata dei contratti del commercio (6 anni più 6 ma anche 9 più 9) ma «dei diversi vincoli che sono compresi nella normativa sui contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, quindi dell'equocanone del '78». La durata dei contratti «è eccessiva (6 anni più 6 ma anche 9 più 9) se resa, come è oggi, obbligatoria» ma esiste anche una serie di altri vincoli. Come «la regola di indennità di avviamento commerciale che porta i contratti ad avere una durata praticamente infinita. Se per cambiare un inquilino devo dargli 18 mensilità di canone ci si rende conto di come io di fatto stia costringendo il proprietario a lasciare solo all'inquilino la scelta della durata o del termine del contratto». Tutto ciò va combinato con una tassazione che «soprattutto sulle persone fisiche, è altissima, dovendosi sommare le addizionali Irpef comunale e regionale, l'imposta di registro, l'Imu».

Le richieste al Governo

Le richieste da indirizzare e ribadire al Governo sono diverse e sabato il convegno alla Banca di Piacenza sarà l'occasione giusta.
«Nella legge delega della riforma fiscale approvata oltre due anni fa esiste il principio dell'estensione anche al non abitativo della cedolare secca - osserva Spaziani Testa -. Il Governo sembra essersi reso conto del problema; siamo in attesa che venga attuata, come tante altre misure della riforma fiscale. Il problema è stato compreso, come fu compreso nel 2019 quando fu introdotta solo per i contratti stipulati in quell'anno una cedolare per i negozi».
Sulla libertà contrattuale non ci sono invece segnali. «Noi continuiamo a dire che la derogabilità, almeno alla legge del '78, servirebbe - ribadisce -, non tanto ai proprietari ma ad entrambe le parti, compresi gli inquilini, giovani o avanti con l'età, che tentano di entrare o rientrare nel mercato del lavoro».
Oggi invece l'immobile rimane sfitto «o perché io proprietario cerco una situazione che non arriva mai o perché chiedo un canone che è più alto di quello che chiederei se il tempo del contratto fosse più breve. Se applico la legge del '78 devo ad esempio chiedere un canone di mille euro (cifra indicativa, ndr.) per il primo anno anche quando la situazione suggerirebbe di chiederne 500».



Il presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa (nel riquadro), sabato a Piacenza incontrerà i rappresentanti del Governo e delle opposizioni, nel convegno sulla casa alla Veggioletta

L'Imu è una patrimoniale

Sarebbe opportuna anche una decisione nazionale che vada verso la riduzione dell'Imu per il commerciale. Come per esempio c'è per i contratti a canone concordato dell'abitativo. «Sull'Imu o i Comuni si mettono una mano sul cuore oppure serve una posizione da parte del Governo - evidenzia il presidente di Confedilizia -. Servirebbe eccome perché l'Imu rappresenta un onere che va inserito nel calcolo del canone. Fondamentalmente è una patrimoniale sull'immobile, di fatto anche sul contratto di locazione».

CRONACA | LiberoMilano domenica 21 settembre 2025 | 35

IN PIENA EMERGENZA ALLOGGI...

In centro un tesoro di case comunali vuote

Ben 279 appartamenti sfitti su 767 a canoni popolari. Sono in vie che costano mediamente 15mila euro al metro

segue dalla prima

ANDREA FATIBENE

■ Mentre le 4500 famiglie restano "sospese", in attesa che gli innumerevoli fascicoli dell'inchiesta urbanistica si sciolgano, mentre milioni di [illegible] questi risultano ancora meno gli appartamenti occupati con una quindicina di appartamenti in cerca di inquilini al civico 91. Similmente accade anche [illegible] Belle Arti, installare ascensori senza snaturare la struttura storica, ristrutturare impianti secondo le regole più restrittive. Un lavoro che costa molto e chiudono e lasciano spazio agli showroom di moda e ai locali per turisti, i negozi di vicinato scompaiono e anche solo per fare la spesa si è costretti a spo[illegible]

(...) tra cui negozi, bar, ristoranti e associazioni culturali - secondo i dati più recenti [illegible]

Giorgio Spaziani Testa
@gspazianitesta

A Roma - come a Firenze e a Bologna - gli immobili sono "sottratti" ai residenti, alle famiglie e agli studenti per la "speculazione" - solo se a utilizzarli sono i proprietari per darli in affitto breve. Per questi ultimi - quindi - tasse, vincoli e divieti. Altrimenti, via libera. Ma la narrazione continua...
Per un approccio alternativo c'è #LaLibertàAbitaQui, in libreria dal 24 settembre.

IL CAMPIDOGLIO

Via libera in consiglio comunale al nuovo maxi hotel in via Cavour

Un altro mega hotel in via Cavour. L'Assemblea capitolina ha approvato la rigenerazione di un complesso immobiliare dismesso: sei edifici compresi tra via Cavour, via Giovanni Lanza, via Sforza e Largo Visconti Venosa che saranno accorpati in un unico complesso immobiliare e trasformati in una struttura ricettiva. La delibera votata ieri in aula Giulio Cesare consente, infatti, la possibilità di procedere con un «permesso di costruire in deroga». L'intervento, spiega l'assessorato all'Urbanistica, consentirà di restituire alla città un intero isolato oggi abbandonato e di realizzare alcune opere pubbliche lungo via Cavour. Il valore totale dell'investimento è di oltre 120 milioni di euro,



da: *X*

GIÙ LA MASCHERA

CUORE DI DRAGO

di **Luigi Mascheroni**

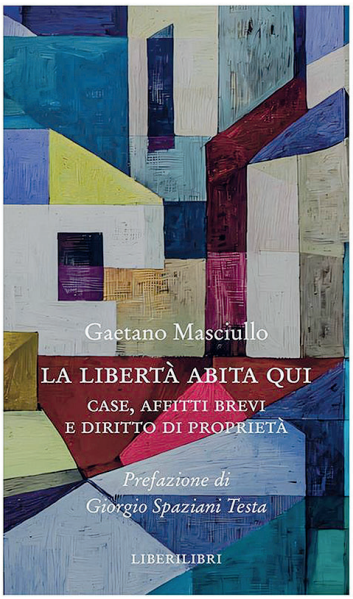
Ieri abbiamo seguito con preoccupazione la conferenza a Bruxelles sulla competitività dell'Europa in cui Mario Draghi ha detto che «l'Ue si trova in una situazione difficile». «Il nostro modello di crescita sta svanendo». «Le vulnerabilità stanno aumentando». «L'inazione minaccia la nostra stessa sovranità». Mentre lo ascoltavamo vedevamo già i titoli dei giornali di stamattina: «La sferzata di Draghi». «Draghi suona la sveglia all'Ue». «Lo schiaffo di Draghi». «Draghi bacchetta la Ue». «L'allarme di Draghi». Solo il giornalismo è più prevedibile della politica.



Comunque. Noi restiamo convinti che Draghi dica sempre cose di buon senso. Per quanto se qualcuno avesse detto anni fa quello che lui dice oggi – che l'Europa è fragile, che è divisa, che è lentissima – si sarebbe preso dell'euroscettico. O del sovranista.
Insomma, alla fine Draghi - Presidente della Bce, premier per quasi due anni, uno dei grandi artefici del progetto di integrazione europea - con il suo simpatico inglese fluente affossa in un colpo solo: il suo stesso modello di crescita, la famosa agenda, il Green Deal e l'Europa burocratica, tutto in perfetta antitesi rispetto a quello che ha fatto in questi anni come burocrate in Europa.
Noi stimiamo molto l'uomo. Un po' meno quell'aria che assume da passante indispettito quando vede dei lavori malfatti. Che ha diretto lui.
Forse è per questo che è il politico italiano più presentabile nel mondo. Perché, dopo averci fatto digerire i fallimenti di Draghi, ci propone sempre scrupolosamente una cura Draghi per uscirne.

da: *il Giornale*, 17.9.'25

LA LIBERTÀ ABITA QUI - CASE, AFFITTI BREVI E DIRITTO DI PROPRIETÁ



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.

Autore: Gaetano Masciullo
Editore: *Liberilibri*

Pubblichiamo il testo delle prefazione di Giorgio Spaziani Testa.

Gli affitti brevi sono al centro dell'attenzione dei media e della politica italiani ormai da molti anni. L'approccio dei più è solitamente dirigista e vincolistico, quando non punitivo. "Vanno regolamentati", è l'espressione che si ascolta e si legge con maggiore frequenza, quasi sempre a conclusione di "analisi" zeppe di luoghi comuni, di affermazioni indimostrate e di riflessi ideologici.

"Vanno regolamentati". Come se nel nostro Paese, negli ultimi dieci anni, non vi fosse stato un profluvio di norme che hanno riguardato ogni aspetto del fenomeno. Facciamo un breve elenco della sola legislazione statale (tenendo fuori, pertanto, le numerose e almeno altrettanto frequenti regolamentazioni regionali e comunali): 2017: obbligo di ritenuta fiscale alla fonte in capo ai proprietari; 2017: obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti stipulati; 2017: obbligo di applicazione dell'imposta di soggiorno, con relative comunicazioni; 2018: obbligo, sanzionato penalmente, di comunicazione alla pubblica sicurezza dei dati degli alloggiati; 2019: istituzione della banca dati degli "immobili destinati alle locazioni brevi"; 2019: previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve (CIN); 2020: obbligo di trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari "destinate alla locazione breve"; 2022: possibilità, per il Comune di Venezia, di limitare il diritto alla locazione breve; 2023: aumento, dal 21% al 26%, della cedolare secca a partire dal secondo immobile; 2023: nuovi obblighi in materia di CIN, che si aggiungono a quelli relativi ai singoli codici imposti a livello regionale e comunale; 2023: obbligo di dotarsi di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio "funzionanti" nonché di estintori portatili "a norma di legge".

Come è evidente, l'esigenza sarebbe semmai quella di de-regolamentare, vista la giungla di disposizioni in essere sia a livello nazionale, sia a livello territoriale. Sennonché, l'espressione "regolamentare" è in realtà una foglia di fico che nasconde la vera aspirazione di chi la utilizza, che è invece quella di indirizzare, controllare, limitare, vietare. Ma anche questa ipocrisia fa parte del gioco. Peraltro, non sono soltanto l'ideologia e la furia regolatoria a determinare il clima ostile nei confronti dei proprietari che scelgono di locare per brevi periodi le loro case. Esistono anche altri fattori. E altri attori. Anzitutto c'è il tema degli interessi economici. Non è un mistero che i rappresentanti degli imprenditori alberghieri siano da sempre in prima linea nella continua richiesta di nuovi oneri, ulteriori limitazioni e finanche divieti nei confronti degli affitti brevi (che il dirigente locale di una delle associazioni più attive al proposito è arrivato a definire "un'anima nera all'interno del turismo"). Atteggiamento prevedibile, nel Paese delle corporazioni sempre in cerca di protezione da parte dello Stato, se non fosse per lo stucchevole tentativo di ammantare le richieste in questione con risibili preoccupazioni per le famiglie e gli studenti ai quali i proprietari sottrarrebbero le case ad essi asseritamente destinate.

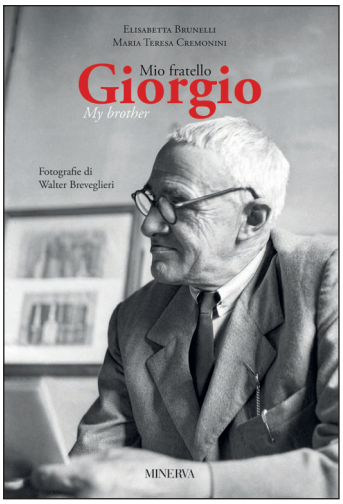
La santa alleanza contro uno dei modi di esercizio del diritto di proprietà – perché di questo si tratta, è bene sempre ricordarlo – si completa poi con una componente particolarmente agguerrita e motivata, quella dei sindaci delle maggiori città. Qui la questione non assume soltanto contorni politici. Alcuni amministratori – intimamente consapevoli della propria incapacità di risolvere i problemi sociali dei concittadini – hanno facilmente individuato negli affitti brevi il capro espiatorio di ogni carenza, in particolare di tipo abitativo, presente sul territorio. Scelta – come è evidente – molto più redditizia rispetto a quella di mettere mano ad anni di inefficienze in merito, ad esempio, alla gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni ovvero all'erogazione di contributi in favore degli inquilini meno abbienti.

In un contesto come quello sopra tratteggiato, l'analisi documentata e ragionata di Gaetano Masciullo è una boccata d'ossigeno. Non ci illudiamo che essa riuscirà nell'impresa di modificare una deriva nella trattazione pubblica del tema che è troppo marcata per poter essere anche solo scalfita. Sarà però in grado di alimentare un dibattito di idee che è quantomai necessario in relazione a un argomento – quello degli affitti brevi in particolare, ma più ampiamente quello del diritto di proprietà e della libertà economica – che merita di essere sottratto al conformismo, ideologico o interessato che sia, e affidato a persone di buon senso e di buona volontà.

L'alternativa – che invero corrisponde alla visione della gran parte dei decisori politici che si sono sinora occupati della questione – è quella descritta da Ronald Reagan in una delle sue più celebri frasi: "Government's view of the economy could be summed up in a few short phrases: If it moves, tax it. If it keeps moving, regulate it. And if it stops moving, subsidize it".

"Mio fratello Giorgio": a 60 anni dalla morte, presentato a Roma il libro dedicato al grande Maestro Giorgio Morandi





In occasione del 60º Anniversario della morte del grande Maestro Giorgio Morandi, pittore e incisore bolognese, artista che ha segnato in modo profondissimo la storia dell'arte italiana del secolo scorso, è stato presentato a Roma – presso il Ministero della Cultura – il volume "Mio fratello Giorgio" di Elisabetta Brunelli e Maria Teresa Cremonini, edito da *Minerva Edizioni* e impreziosito dalle fotografie di Walter Breveglieri.

Questo volume vuole tracciare – attraverso i ricordi di Maria Teresa, ultima delle tre sorelle di Morandi – un inedito profilo di un artista segnato da una triplice unità tra arte, vita e morale. Morandi, infatti, non si è mai lasciato sedurre dai clamori dell'epoca o dalle sirene del mercato, rimanendo sempre fedele a un ideale, che ha dato senso tanto all'opera quanto alla sua condotta. "Mio fratello Giorgio" è dunque un manifesto silenzioso, in cui l'essenzialità diventa la più autentica forma di modernità.

"Questo libro è un atto d'amore e di gratitudine verso Giorgio Morandi e sua sorella Maria Teresa, donna colta e generosa che ha saputo custodire e tramandare – attraverso una narrazione delicata e vivida – la memoria familiare" hanno dichiarato le autrici. Attraverso le parole di chi lo ha vissuto quotidianamente, "Mio fratello Giorgio" vuole infatti far emergere la storia dell'uomo dietro l'artista: l'amore per le cose semplici, le abitudini quotidiane, il senso dell'arte come gesto silenzioso e spirituale, il suo legame con Bologna e Grizzana.

Il libro, realizzato in collaborazione con la Confedilizia, si inserisce nel più ampio progetto della Fondazione Giorgio Morandi, nata per valorizzare il lascito del Maestro attraverso mostre, attività culturali e didattiche.

Alla presentazione al Ministero hanno partecipato: Tiberio Biondi, direttore del GH Majestic già Baglioni di Bologna, Elisabetta Brunelli e Maria Teresa Cremonini, rispettivamente presidente e vicepresidente della Fondazione Giorgio Morandi, Roberto Cresti, direttore artistico del Museo del Novecento di Palazzo Ricci a Macerata, conte Maurizio Monzani, segretario generale Anioc, Roberto Mugavero, editore, Manfredi Potenti, senatore, Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Il testo dei principali Accordi territoriali sul sito *affittocasa.info*

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.

Si può consultare il sito inquadrando il QR code sottostante.

TECNOBORSA

Presentata la sesta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari



L'11 settembre scorso è stata presentata a Roma la sesta edizione del Codice delle valutazioni immobiliari-*Italian Property Valuation Standard*, edito da Tecnoborsa. L'opera, curata dal prof. Giampiero Bambagioni, contiene importanti innovazioni per adeguare il settore ai mutamenti economici globali e al nuovo quadro normativo europeo, a partire dal regolamento (Ue) 2024/1623, che ha introdotto il concetto di *property value*.

Frutto di un percorso condiviso con istituzioni, ordini professionali, associazioni di categoria e rappresentanze del mondo bancario e assicurativo, il Codice si conferma un punto di riferimento per le stime immobiliari, integrando dottrina estimativa italiana, *standard* internazionali e moderne metodologie valutative, con sezioni dedicate anche alla valutazione economica dei progetti e al *Real Estate Risk Assessment*.

La Confedilizia, che è membro del Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa, ha contribuito all'elaborazione del Codice; in occasione della presentazione, il Presidente confederale ha evidenziato l'importanza dello strumento per garantire conoscenza e trasparenza al mercato immobiliare.

IN G.U.

Impianti all'interno degli edifici

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 17.9.2025, n. 216, il decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy 17.7.2025, n. 130, recante il "Regolamento concernente modifiche al decreto 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

Zone montane

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 19.9.2025, n. 218, la l. 12.9.2025, n. 131 contenente "Disposizioni per il riconoscimento e la promozione delle zone montane".

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

Il diritto al decoro urbano e la tenuta della legalità penale

C'è un confine sottile, ma decisivo, tra la ragionevolezza delle norme penali e il rischio di deresponsabilizzazione diffusa. E la Corte costituzionale, con la sentenza n. 105 del 2025, lo ha tracciato con fermezza: il reato di imbrattamento di cose altrui non è in contrasto con la Carta.

Il Tribunale di Firenze aveva rimesso alla Consulta una questione che, nella forma, sembrava tecnica, ma nella sostanza toccava un aspetto importante della convivenza civile: è proporzionato punire penalmente l'imbrattamento – anche quello apparentemente "minore" – in un'epoca in cui il danneggiamento semplice è stato depenalizzato? La Corte ha risposto che sì, lo è. E lo ha fatto rifacendosi non solo a un principio giuridico, ma anche a una scelta di politica legislativa che non può essere sindacata dal giudice delle leggi se non nei casi di manifesta irragionevolezza. Non è questo il caso.

Nel contesto urbano, l'imbrattamento – sottolineano i giudici costituzionali – non offende solo la proprietà privata ma incide su un interesse collettivo: quello alla vivibilità e al decoro delle città. Lo sfregio a un muro condominiale, un graffito non autorizzato o un getto di materiale organico contro una facciata non sono atti neutri, ma episodi che, sommati, concorrono al degrado e al senso di impunità. La risposta penale, anche minima, diventa allora uno strumento di presidio simbolico della legalità.

La Corte ha anche ricordato che il legislatore – nel recente d.l. n. 48/2025, convertito con modificazioni dalla legge 9.6.2025, n. 80 – ha rafforzato proprio questa linea, introducendo una nuova figura di reato di deturpamento che mira a colpire condotte seriali e reiterate, segno di un disagio che non può trovare soluzione nella semplice archiviazione giuridica.

La Confedilizia non può che accogliere con favore questa pronuncia. In un momento storico in cui si tenta di sminuire ogni forma di offesa al patrimonio, la Corte riafferma un principio fondamentale: lo spazio urbano è un bene comune, e la sua tutela passa anche dalla repressione degli atti di imbrattamento. Bene ha fatto il legislatore a irrigidire il trattamento punitivo. E bene ha fatto la Consulta a riconoscerne la piena legittimità costituzionale.

La sentenza della Corte
è scaricabile inquadrando il QR code a fianco

Occupazione abusiva e responsabilità della P.A. per il mancato sgombero

Importante pronuncia della Cassazione civile in tema di sgomberi di immobili occupati abusivamente.

Al riguardo, con ordinanza n. 24053 del 28.8.2025 i Supremi giudici hanno precisato, infatti, che nessuna discrezionalità può essere riconosciuta alla pubblica amministrazione nel dare attuazione ad un provvedimento giurisdizionale.

In particolare, la Corte, dopo aver chiarito preliminarmente che "nelle esecuzioni per rilascio, spetta all'ufficiale giudiziario il potere, riconosciuto dal combinato disposto di cui agli artt. 608 e 513 c.p.c., di richiedere in ausilio la c.d. forza pubblica (espressione questa che comprende: gli agenti di pubblica sicurezza, i carabinieri, le guardie di finanza, i vigili del fuoco, gli agenti di custodia e le persone ad essi equiparate, nonché tutti quegli organismi non militarizzati i cui dipendenti sono investiti di potestà di coercizione diretta sulle persone e sulle cose ai fini dell'ordine e della sicurezza pubblica, ivi compresi gli agenti della polizia municipale)", ha osservato che "nell'ordinamento di uno Stato di diritto, l'obbligo di dare esecuzione ai provvedimenti giurisdizionali è incondizionato". Conseguentemente, "l'inadempimento di tale obbligo, protratto oltre il tempo ragionevolmente necessario ad approntare i mezzi che tale esecuzione richieda, costituisce fatto che, di per sé stesso, è fonte di responsabilità della P.A. obbligata, senza necessità per il soggetto danneggiato di provare il dolo o la colpa in capo al personale che di volta in volta è intervenuto". Sul punto la Cassazione ha quindi sottolineato che "solo l'assoluta impossibilità (per forza maggiore) di prestare assistenza all'esecuzione di un provvedimento giurisdizionale può giustificare un (temporaneo) diniego da parte delle Autorità, a fronte di una legittima richiesta da parte del giudice o dei suoi ausiliari"; ciò in quanto sussiste "un diritto soggettivo ad ottenere dall'amministrazione le attività necessarie all'esecuzione forzata del provvedimento, comprese quelle relative all'uso della forza pubblica, le quali integrano comportamenti dovuti (sempre che non ricorra un'impossibilità determinata da forza maggiore) e non discrezionali".

Condivisibilmente i giudici hanno, infine, chiarito che "la causa di forza maggiore ostativa all'esecuzione di un provvedimento giurisdizionale non può identificarsi nelle difficoltà intrinseche dell'esecuzione forzata né nella scelta discrezionale di posporre l'interesse all'esecuzione del provvedimento giurisdizionale ad altri interessi, pur legittimi, che la P.A. è tenuta a garantire".

Il testo dell'ordinanza è scaricabile dal sito Internet www.affittocasa.info

Lo Stato ha il dovere di riprendersi i beni confiscati. E il Tar lo ribadisce

C'è qualcosa di profondamente simbolico – e giuridicamente inappuntabile – nella sentenza con cui il Tar del Lazio (Sezione I) ha respinto il ricorso presentato da alcuni soggetti colpiti da provvedimenti di sgombero, disposti dall'Agenzia nazionale per l'amministrazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (Anbsc).Il caso nasce in Emilia-Romagna, ma si definisce nella capitale del diritto amministrativo. La vicenda riguarda la confisca definitiva – divenuta tale per sentenza della Corte di cassazione – di una società già sottoposta a misure patrimoniali, con annessi immobili. A seguito della confisca, l'Anbsc ha ordinato lo sgombero di cinque unità abitative, legittimamente passate al patrimonio statale. I destinatari dei provvedimenti hanno impugnato gli atti, eccependo vizi formali, incompetenza dell'organo e presunto abuso di autotutela amministrativa.

Ma il Tar respinge tutto. Punto per punto, con tono sobrio e ferma coerenza.

Sul piano formale, le notifiche sono valide, come dimostrato da firme digitali e certificazioni acquisite. Ma è sul piano sostanziale che emerge l'essenza della decisione: la confisca definitiva trasforma immediatamente la natura del bene, che passa a far parte del patrimonio dello Stato, sottratto ad ogni uso privato. Non si tratta di una disponibilità generica: è un passaggio di *status* giuridico. L'immobile diventa cosa pubblica, e dunque – come ricordano i giudici – non può restare occupato neppure temporaneamente da chi non ne ha più alcun titolo.

Non solo: l'Agenzia, agendo in autotutela, esercita un potere-dovere vincolato, privo di discrezionalità e diretto a tutelare il bene confiscato. Il Tar chiarisce che non è necessaria l'adozione preventiva di un provvedimento di destinazione dell'immobile: la tutela scatta già con la confisca definitiva. E il potere di ordinare lo sgombero è pienamente legittimo anche se esercitato da un dirigente locale, in linea con i princìpi generali della Pubblica amministrazione. Il tentativo di opporre cavilli a una misura che deriva da un processo penale irrevocabile non ha dunque superato il vaglio giurisdizionale. Né poteva: come ricordano le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza n. 57/2007), il passaggio del bene allo Stato è a titolo originario e immediato, e non tollera ambiguità né sospensioni.

La posta in gioco, qui, va oltre il singolo sgombero. È la tenuta del sistema di contrasto alla criminalità patrimoniale. Ed è anche la serietà della funzione pubblica. In tempi in cui si tende a rimettere in discussione tutto, la giustizia amministrativa segna un punto fermo: la legge si applica, e la tutela del patrimonio pubblico – soprattutto quando nasce da beni illecitamente accumulati – non è una facoltà, ma un dovere. Come ricordato dal Tar Lazio, lo Stato ha il dovere di prendersi cura, con rigore e coerenza, dei beni che entrano a far parte del suo patrimonio, in particolare quando si tratta di immobili. È un principio che va oltre il piano giuridico: richiama un senso più profondo di attenzione, di ordine, di rispetto per ciò che si amministra. E forse, senza forzare i parallelismi, può valere anche per ciascun cittadino che ha la responsabilità di custodire e valorizzare i propri beni, perché la cura della proprietà non è solo un fatto privato, ma un segno di rispetto per sé e per la collettività.

La pronuncia del Tar
è scaricabile inquadrando il QR code a fianco

Tari: il Consiglio di Stato chiarisce princìpi di trasparenza e proporzionalità nelle tariffe

La I Sezione del Consiglio di Stato ha ribadito, con il parere n. 1000 del 5 settembre 2025, quali debbano essere i princìpi fondamentali nella determinazione delle tariffe Tari.

Ogni anno le tariffe devono essere calcolate come obbligazione tributaria autonoma, con istruttoria chiara e motivazione puntuale, anche se si confermano importi degli anni precedenti. La discrezionalità dell'amministrazione deve essere esercitata in modo ragionevole e proporzionato, tenendo conto del principio "chi inquina paga" e dei dati concreti sulla produzione di rifiuti.

La pronuncia conferma che la mancata impugnazione di regolamenti precedenti non preclude il ricorso sulle tariffe annuali, sottolineando l'importanza di trasparenza e motivazione a tutela dei contribuenti.

Il testo del provvedimento può essere visionato inquadrando il QR code pubblicato sotto.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

Il 29 agosto, l'anfiteatro comunale sul lungomare Nausicaa di Montepaone Lido ha ospitato la XVII edizione del Premio Internazionale Liber@mente. La serata è stata condotta da Daniela Rabia e Annarita Palaia e arricchita dalle esibizioni musicali degli artisti dell'associazione Livadìa. La preziosa statuetta "Volo", ideata dall'artista Angela Fidone, è stata conferita a tre protagonisti di primo piano. A Luigi Marco Bassani, ordinario dell'Università telematica Pegaso e raffinato interprete del pensiero politico; a Gaspare Borsellino, fondatore e direttore dell'agenzia di stampa *Italpress*, e a *Students for Liberty*, la rete internazionale di studenti e giovani professionisti attiva in oltre cento Paesi. La manifestazione è stata organizzata dalla Fondazione Vincenzo Scoppa e dalla rivista Liber@mente, in collaborazione con il Comune di Montepaone, la BCC di Montepaone, la Confedilizia Calabria e altri partner.

Reggio Emilia

La Confedilizia di Reggio Emilia ha organizzato, con il sostegno di Coram, Gesticond, Unoenergy, Euro Lift Ascensori e Elti srl e con la collaborazione delle sedi territoriali della Confedilizia di Bologna, Genova, Imperia, Parma e Piacenza, uno speciale "Corso di formazione periodica per gli amministratori di condominio".

Il corso si è tenuto dal 26 al 28 settembre presso l'Hotel Cristallo di Cerreto Laghi.

Il programma della tre giorni ha alternato sia lezioni formative che momenti di svago.

Vicenza

Il 23 settembre, la Confedilizia di Vicenza ha organizzato, in collaborazione con la Confartigianato di Vicenza, e con il patrocinio dei Comuni di Arcugnano, Brendola, Orgiano, Val Liona e Zovencedo, un seminario dal titolo "Bonus edilizi". L'evento è stato aperto coi saluti istituzionali di: Gianluca Cavion, presidente di Confartigianato Imprese Vicenza; Marco Carollo, sindaco di Arcugnano; Bruno Beltrame, sindaco di Brendola; Maurizio Fipponi, sindaco di Val Liona; Stefania Marchesini, sindaco di Zovencedo; Laura Pistore, assessore alle attività produttive del Comune di Orgiano.

Sono poi intervenuti i seguenti relatori: avv. Francesca Pozzi, presidente della Confedilizia di Vicenza; Giuseppe Rodighiero, dottore commercialista e assessore al bilancio e all'edilizia privata del Comune di Brendola; dott.ssa Daniela Borin, geom. Tobia Seragiotto, geom. Linda Tonin.

Di seguito tutti gli argomenti trattati: "Bonus edilizi, novità e limiti dal 2025", "Novità in tema bonus fotovoltaico", "Esempi pratici di calcolo dei nuovi limiti", "Ultime risposte agli interpelli sul superbonus in fase di «chiusura»", "Orientamenti giurisprudenziali sui rapporti committenti-imprese", "I poteri di controllo dell'Agenzia delle entrate in tema di bonus fiscali nell'edilizia e crediti d'imposta", "L'arco temporale a disposizione per i controlli", "La lista dei documenti indispensabili per la presentazione delle pratiche (cila, scia, permesso di costruire, etc.)".



ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 2026 domande tutto l'anno senza quote per l'assistenza ad *over 80* e disabili

Dal 2026 sarà più semplice assumere badanti non comunitarie per l'assistenza a grandi anziani e persone con disabilità certificata. È una delle principali novità che riguardano il settore dell'assistenza familiare che introduce il decreto-legge approvato dal Governo il 4 settembre: l'eliminazione del "tetto" delle quote e la possibilità di presentare domanda in qualsiasi momento dell'anno, senza più il meccanismo del *click day*.

La misura riguarda esclusivamente i datori di lavoro che intendono assumere una badante per anziani con età superiore agli 80 anni o disabili con certificazione. La richiesta potrà essere inoltrata telematicamente sul portale Ali, ma soltanto tramite associazioni di categoria firmatarie del Ccnl lavoro domestico – come Assindatcolf – oppure attraverso le agenzie per il lavoro.

La nuova procedura, che partirà dal 2026, rende strutturale la sperimentazione già avviata nel 2025, che resta in vigore fino al 31 dicembre di quest'anno. A questo proposito: Assindatcolf è a disposizione delle famiglie con la propria rete di sedi sul territorio e anche da remoto, per offrire supporto nella presentazione delle domande e nella gestione delle pratiche.

Per tutte le altre figure del lavoro domestico – colf, baby sitter e badanti non rientranti nelle categorie sopra indicate – continueranno invece ad applicarsi i vincoli delle quote e il sistema del *click day*, fissato per il 18.2.2026.

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Carte in dimora. Archivi e Biblioteche: storie tra passato e futuro"

L'11 ottobre si svolgerà la quarta edizione della manifestazione dell'Adsi "Carte in dimora. Archivi e Biblioteche: storie tra passato e futuro", che affiancherà l'iniziativa "Domenica di carta", promossa dal Ministero della Cultura, che da diversi anni organizza l'apertura di Biblioteche pubbliche ed Archivi di Stato, prevista quest'anno per domenica 12 ottobre.

Oltre 110 archivi e biblioteche storici privati situati in castelli, rocche e ville saranno visitabili in tutta Italia, permettendo così un viaggio nella storia del nostro Paese attraverso luoghi ricchi di preziose tracce del nostro passato. I visitatori potranno ammirare da vicino esemplari rari e di pregio di libri, carte, carteggi, manoscritti e raccolte non solo librarie.

"Carte in dimora" si inserisce nelle attività che Adsi promuove durante l'anno per sensibilizzare la società civile e le istituzioni sul ruolo che le dimore storiche ricoprono per il tessuto socio-economico e culturale del Paese.

L'Associazione supporta l'iniziativa del Ministero per sottolineare l'unità di intenti culturali, nella consapevolezza che molte dimore storiche posseggono biblioteche ed archivi ricchi di preziose tracce del nostro passato e meritevoli di condivisione, al pari di quelle pubbliche.

Gli archivi e le biblioteche storici privati, con le loro carte, libri e manoscritti, rappresentano la testimonianza tangibile dell'evoluzione dei territori e di come le dimore storiche siano un elemento fondamentale e imprescindibile del patrimonio culturale del nostro Paese, grazie anche alla loro presenza capillare e costante in ogni città, comune e borgo d'Italia, di cui non solo rappresentano la storia, ma possono e devono essere perni dello sviluppo sostenibile dei territori che rappresentano il loro futuro.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Carta Dedicata a Te

"Anche quest'anno ha preso il via la Carta Dedicata a Te, una misura ormai strutturale inserita in Legge di Bilancio per sostenere i nuclei familiari nell'acquisto di beni di prima necessità. Si tratta di uno strumento a favore delle famiglie che vivono un momento di difficoltà, una misura che aiuta concretamente l'accessibilità economica dei prodotti alimentari irrinunciabili nella vita di ogni giorno e che sostiene anche lo sviluppo delle filiere agroalimentari italiane. Per il terzo anno consecutivo, infatti, il Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, insieme al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero del lavoro mette a disposizione delle famiglie meno abbienti questo importante sostegno sociale. Con una dotazione di quasi 600 milioni di euro, la misura garantirà un contributo di 500 euro a oltre un milione e centomila famiglie. Lo scorso anno le spese delle famiglie sono state così orientate: il 76,2% è andato all'acquisto di prodotti alimentari presso la grande distribuzione organizzata, mentre il 10% sempre in prodotti alimentari ma in negozi, minimarket e mercati. Segue l'acquisto di carburante per il 10,09% della dotazione del 2024; parte del fondo, infine, è stato speso in *discount*, macellerie, forni, latterie e per il trasporto pubblico" (tratto dalla *Newsletter* della Federazione nazionale della proprietà fondiaria n. 10 del 15.9.2025).

I SOCI
sono l'unica vera NOSTRA FORZA
ASSÓCIATI a CONFEDILIZIA
e diventa PROTAGONISTA
delle nostre battaglie
www.confedilizia.it

SISTEMA CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO TECNICO

Prevenzione incendi e autorimesse: attenzione agli edifici esistenti

Il 9 settembre scorso si è tenuta una riunione del Coordinamento tecnico confederale. I lavori sono stati aperti dal responsabile Michele Vigne e, come primo punto all'ordine del giorno, è stata affrontata la revisione delle disposizioni in materia di prevenzione incendi nelle autorimesse, con particolare riferimento alla disciplina dei punti di ricarica per autoveicoli elettrici e ibridi. Le nuove norme riguardano in particolare gli edifici di nuova costruzione.

I presenti hanno avviato anche un confronto sugli edifici esistenti. È emerso come l'applicazione diretta delle regole previste per le nuove costruzioni comporterebbe seri problemi, in quanto le misure risultano particolarmente restrittive e difficilmente compatibili con strutture già realizzate. Confedilizia, ha ribadito Michele Vigne, vigilerà affinché non vi sia un'equiparazione automatica tra nuove costruzioni ed edifici esistenti. Un simile approccio, oltre a essere tecnicamente complesso e spesso irrealizzabile, rischierebbe di produrre conseguenze rilevanti: diversi impianti già in funzione potrebbero non risultare più conformi, con gravi ripercussioni sia per i proprietari sia per l'operatività delle autorimesse. Da qui la necessità di soluzioni differenziate e proporzionate, in grado di garantire la sicurezza senza imporre obblighi insostenibili al patrimonio edilizio esistente.

Infine, sono state passate in rassegna le disposizioni contenute nella bozza di decreto ministeriale sull'efficienza energetica.

CORAM Coordinamento Registri Amministratori Condominiali

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una mail al "Servizio quesiti" (coram@confedilizia.it), possono ricevere, dai consulenti di Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio.

Di seguito si riportano due quesiti con la relativa risposta che vengono anche pubblicati sulla rivista – edita da *La Tribuna* – "Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare".

D. Si vuol sapere se la manutenzione dei cancelli automatici sia facoltativa o meno e, nel caso, a chi possa essere affidata.

R. La manutenzione dei cancelli automatici non è un'opzione, ma un obbligo di legge. Questo è sancito da direttive europee come la 98/37/CE e la 2006/42/CE, che sono state recepite anche nella legislazione italiana.

Queste norme non solo delineano gli standard minimi di sicurezza e funzionalità che devono essere rispettati, ma specificano anche che la manutenzione deve essere eseguita da personale qualificato. Ciò significa che non è possibile affidare tale operazione a personale non specializzato o tentare di eseguirla in autonomia, a meno che non si possegga una qualifica riconosciuta. Quindi è necessario affidare la manutenzione ad un'azienda abilitata con dei tecnici specializzati.

D. In un condominio ci sono alcuni balconi che hanno problemi di distacchi dal cielino. Si vuole sapere a chi spetti pagare le spese di ripristino.

R. Un indirizzo giurisprudenziale oggi prevalente ritiene il balcone (completamente aggettante) un accessorio dell'appartamento con esclusione di ogni natura condominiale se non nel caso in cui il balcone stesso o suoi singoli componenti costituiscano motivo ornamentale di particolare rilievo sul prospetto architettonico dell'edificio.

A parte questa sola fattispecie, quindi, il balcone va considerato come una pertinenza dell'appartamento, a cui offre utilità esclusiva, sia per quanto riguarda il frontalino sia per i parapetti e sottobalconi o cielini.

Si veda per tutte la sentenza della Cassazione n. 15713 del 2007.

Quanto sopra ovviamente sempreché il regolamento di condominio contrattuale non preveda criteri diversi.

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su *www.confedilizia.it*) oppure telefonare al numero 06.679.34.89.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e procedure concorsuali: la Suprema Corte ribadisce i limiti di opponibilità

La Corte di cassazione, con la sentenza n. 18084 del 3 luglio 2025, ha chiarito il rapporto tra *trust* e tutela dei creditori nelle procedure concorsuali. La Suprema Corte ha stabilito che la costituzione di un *trust* è opponibile ai creditori del fallito solo se gli atti patrimoniali hanno data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento, a prescindere dal fatto che l'atto sia regolato da ordinamenti stranieri meno rigorosi.

Il caso riguardava la richiesta di un *trustee* di riottenere i beni conferiti dal *settlor*, ritenendo inapplicabili le norme italiane. I giudici hanno invece affermato che, pur essendo il *trust* riconosciuto in Italia con la Convenzione dell'Aja del 1989, esso resta soggetto alle regole interne di protezione dei terzi e, in particolare, dei creditori concorsuali.

Ne deriva che per gli immobili è necessaria la trascrizione anteriore al fallimento e, per i beni mobili, un atto con data certa. A sostegno, la Corte ha richiamato l'art. 45 della legge fallimentare e l'art. 2704 c.c.

Inoltre, la Corte ha sottolineato che occorre valutare la causa concreta e la rilevanza (meritevolezza) degli interessi del *trust*, potendo ricorrere all'azione revocatoria in caso di intenti fraudolenti. La decisione conferma la prevalenza delle norme italiane per evitare che il *trust* diventi strumento di elusione ai danni dei creditori.

UIPI 1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Bilancio Ue 2028-2034: la casa entra tra le priorità sociali

Per la prima volta, il tema della casa viene esplicitamente inserito nel bilancio pluriennale dell'Unione europea. Nella proposta presentata dalla Commissione per il periodo 2028-2034 – pari a quasi 2.000 miliardi di euro – trovano spazio i nuovi *National and Regional Partnership Plans* (NRPs), strumenti che definiscono le priorità di investimento nei singoli Stati membri.

All'interno di questi piani, la Commissione ha riservato una quota del 14% della spesa complessiva alle politiche sociali, includendo l'edilizia sociale e accessibile, insieme a misure contro la povertà e per lo sviluppo delle infrastrutture sociali.

Secondo Ursula von der Leyen, la casa rappresenta un "tema trasversale europeo": difficile da finanziare con strumenti tradizionali, ma centrale per la coesione sociale e la competitività dell'economia.

La scelta segna un passaggio politico rilevante, che riconosce l'urgenza di affrontare la questione abitativa non solo a livello nazionale ma come sfida comune europea, in un contesto caratterizzato da crescente domanda, carenza di offerta e obiettivi ambientali sempre più stringenti.

La *Verband Wohneigentum* entra a far parte dell'Uipi

La *Verband Wohneigentum e.V.*, associazione tedesca senza scopo di lucro per la tutela dei proprietari di abitazioni, ha avanzato richiesta di adesione all'Uipi.

Il Comitato esecutivo dell'Unione ha esaminato l'istanza ed ha deliberato, all'unanimità, l'ammissione, accogliendo così un nuovo membro all'interno dell'organizzazione.

Con circa 320.000 famiglie associate (dato del 2024), la *Verband Wohneigentum* (*Deutscher Siedlerbund* fino al 2005) rappresenta i proprietari di case unifamiliari, bifamiliari e coloro che risiedono in condominio. L'organizzazione, con sede a Bonn e una rappresentanza a Berlino, si articola su base federale, 16 associazioni regionali e una rete capillare di *club* e comunità locali.

Guidata dal presidente Peter Wegner, dal vicepresidente Bernd Heuer e dal direttore generale Verena Örenbas, l'associazione persegue da sempre la missione di promuovere, difendere e rafforzare la casa di proprietà, uno strumento per la creazione di ricchezza e un elemento di sicurezza nella pianificazione pensionistica.

"L'ingresso della *Verband Wohneigentum*", ha detto il Presidente dell'Uipi Kai Warnecke, "rafforza ulteriormente l'Unione aumentandone il peso politico in Europa in un momento in cui le questioni relative alla casa e alla proprietà immobiliare assumono crescente rilevanza nell'agenda europea".

CNR casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e silenzio assenso

"La materia dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non contempla il silenzio assenso come fattispecie provvedimentale, rilevando, per un verso, la specifica normativa che la governa e che è caratterizzata dal meccanismo della graduatoria, e per altro verso la natura sostanzialmente concessoria del provvedimento, espressione della comparazione tra i rilevanti interessi pubblici connessi alla regolare gestione del patrimonio immobiliare pubblico".

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4165 del 15.5.2025.



Continua "**Parliamo di...**", il consueto ciclo di seminari *web*, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Lunedì 6 ottobre sarà affrontato il tema delle **tasse sulla casa**. Lo tratterà, assieme al **dott. Antonio Nucera**, responsabile del Centro studi della Confedilizia, l'**avv. prof. Tommaso Maglione** del Coordinamento tributario della Confedilizia.

Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – verrà trasmesso sul sito Internet, sulla pagina *Facebook* e sul canale *Youtube* della Confedilizia.

Per rivedere tutti gli eventi già svolti, visitare la specifica sezione del sito della Confedilizia, raggiungibile inquadrando il QR code a fianco.

1ª PARTE GIURIDICA
SUPERCONDOMINIO E CONDOMINIO PARZIALE

Relazione di base:

avv. Barbara Gambini



La relazione – che è stata la relazione di base per tutti gli interventi in argomento – approfondisce le fattispecie del condominio parziale e del supercondominio alla luce degli orientamenti giurisprudenziali emersi nel tempo e delle norme introdotte dalla legge di riforma del condominio, in specie soffermandosi sulle questioni di maggior interesse per gli operatori del settore, tra cui i *quorum* costitutivi e deliberativi, il diritto di partecipazione alle assemblee, i vizi delle delibere.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Interventi:

Presunzione di condominialità nel supercondominio

avv. Daniela Barigazzi



Nel supercondominio la presunzione di condominialità riguarda quei beni e servizi oggettivamente e stabilmente destinati all'uso o al godimento di tutti i fabbricati che compongono il complesso del supercondominio stesso.

L'intervento si occupa di questo tema approfondendo – anche grazie a numerosi richiami alla giurisprudenza – i limiti di detta presunzione, che risulta superabile da un titolo chiaro e inequivocabile: rogito, regolamento condominiale di natura contrattuale, disposizione testamentaria.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Scioglimento del supercondominio

avv. Carlo Besostri



Lo scioglimento del condominio unico (c.d. condominio complesso) in vari condominii separati non va confuso con lo scioglimento del supercondominio. Quest'ultimo ricorre laddove esistano parti in comune *ex* art. 1117 c.c. tra unità immobiliari, edifici o condominii, ed uno di essi intenda sciogliere tale vincolo di comunione. L'intervento – sulla base di queste premesse – prova a rispondere, in una situazione non sempre univoca di dottrina e giurisprudenza, a domande pratiche quali la legittimità della richiesta di divisione di un parco supercondominiale, oppure di rinuncia alla piscina supercondominiale.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

35° CONVEGNO COORDINAM

GLI *ABSTRACT* DEG

I lavori del convegno sono stati diretti da Coordinamento legali della Confedilizia,

Amministrazione del supercondominio

avv. Pier Paolo Bosso



L'intervento tratta di alcuni aspetti complessi e problematici dell'istituto del supercondominio, dovuti, principalmente, a previsioni normative che lasciano non perfettamente definite diverse questioni quali, ad esempio, le differenti tipologie di supercondominio, la durata in carica del delegato dal singolo condominio a partecipare come rappresentante ed il suo onere di informare l'amministratore, le responsabilità del rappresentante anche in prospettiva di consentire l'impugnazione delle delibere ai singoli condòmini rappresentati. Il tutto approfondito con utili suggerimenti operativi.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Aspetti fiscali

dott. Andrea Cartosio



L'intervento analizza le complesse responsabilità fiscali di supercondominii e condominii parziali. Vengono esaminati, in particolare, adempimenti distinti quali la gestione delle ritenute d'acconto, la presentazione del Modello 770, la corretta ripartizione e gestione dei bonus edilizi. L'obiettivo è fornire una indicazione pratica per una gestione conforme, tutelando sia l'amministratore che i condòmini da potenziali rischi fiscali.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Assemblea del supercondominio e del condominio parziale

dott. Antonio Nucera



L'intervento, dopo aver delineato il quadro dell'istituto condominiale, in generale, e dell'assemblea dei condòmini, in particolare, tratta del supercondominio e del condominio parziale approfondendo, di queste due fattispecie, composizione e funzionamento dell'organo assembleare, con richiami alle pronunce di legittimità più recenti. Pronunce, grazie alle quali sembra vadano gradualmente dissipandosi i dubbi affiorati con riguardo in particolare al supercondominio dopo le modifiche recate, in materia, dalla legge di riforma dell'istituto condominiale.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

IENTO LEGALI CONFEDILIZIA

GLI INTERVENTORI*

all'**avv. Carlo del Torre**, responsabile del
che ha anche svolto le relazioni di sintesi

Fotografie di Gianni Cravedi

Contenziosi giudiziari nel supercondominio

avv. Paolo Prato



L'intervento passa in rassegna la giurisprudenza su diversi temi caldi irrisolti dalla riforma che permangono tutt'ora quali: i dubbi interpretativi sul rapporto tra il "supercondominio" e i "condominii satelliti"; la nuova figura del rappresentante; la legittimazione attiva e passiva dell'amministratore e la sua revoca; le competenze dell'assemblea; la validità della costituzione e delle deliberazioni delle assemblee del supercondominio.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Obbligo di contribuzione alle spese nel supercondominio e nel condominio parziale

avv. Paolo Scalettaris



Nell'intervento vengono considerate le questioni che si pongono in tema di condominio parziale, figura che apre la strada ad osservazioni nuove e diverse circa l'intera impostazione delle questioni nel condominio: si aprono prospettive circa il funzionamento delle assemblee e circa l'impostazione e la gestione in concreto della contabilità del condominio. In quest'ottica viene fatto cenno ad alcune delle soluzioni cui la corretta considerazione della figura in esame deve condurre sul piano operativo: va detto però che nella realtà della vita dei condominii tali soluzioni obiettivamente rendono assai più complesse e difficili le cose sul piano operativo con riguardo allo svolgimento delle assemblee.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Obbligo di contribuzione alle spese nel supercondominio e nel condominio parziale

avv. Paola Tamanti



In presenza di un "supercondominio", ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante. Sulla base di queste premesse, l'intervento approfondisce i poteri dell'amministratore in materia con richiami alla più recente giurisprudenza.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

2ª PARTE GIURIDICA
INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Relazione di base:

avv. Giuliano Marchi



La relazione – che è stata la relazione di base per tutti gli interventi in argomento – analizza l'inadempimento del conduttore nel contratto di locazione immobiliare alla luce delle obbligazioni principali sancite dall'art. 1587 c.c. Particolare attenzione è dedicata ai profili di gravità dell'inadempimento, al tema della sospensione del pagamento del canone e a quello dei rimedi contrattuali che possono essere predisposti dalle parti, con l'obiettivo di evidenziare il ruolo centrale dei princìpi di buona fede, proporzionalità e autonomia negoziale.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Interventi:

Obbligo di puntuale rilascio alla scadenza e indennità di avviamento commerciale

avv. Domenico Capra



L'intervento prende in esame il rapporto fra l'obbligo del conduttore di restituire l'immobile locato e l'obbligo del locatore di immobile ad uso diverso di corrispondere – in alcuni casi – l'indennità di avviamento. Dopo una ricognizione dell'obbligazione di restituzione come configurata dal codice civile e dell'obbligo di pagamento dell'indennità come delineato nella l. 392/1978, viene analizzato lo stato della giurisprudenza sul punto proponendo alcune ragioni per una revisione dell'orientamento dominante, fondato sulla interdipendenza delle obbligazioni, negandone la corrispettività.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Predeterminazione contrattuale della gravità dell'inadempimento

avv. Antonino Coppolino



Dopo un primo inquadramento generale sulla gravità dell'inadempimento per la risoluzione dei contratti di cui all'art. 1455 c.c., nell'intervento si analizza il caso specifico dei contratti di locazione e della possibilità di stabilire nel contratto stesso i casi in cui si considera grave l'inadempimento da parte di una delle parti contraenti, che ne comporti la risoluzione, sganciandolo da ogni valutazione sulla gravità dell'inadempimento medesimo. Ciò, oltre al diverso caso della risoluzione di diritto del contratto sulla base della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. in presenza della dichiarazione della parte adempiente di volersene avvalere.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Segue a pagina 18

CONTINUA DA PAGINA 17

35° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

2ª PARTE GIURIDICA
INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Obbligo di puntuale rilascio alla scadenza e indennità di avviamento commerciale

avv. Paolo Di Matteo



L'intervento si sofferma sulle vicende del rapporto contrattuale che possono portare ad un suo non pacifico scioglimento con ogni conseguenza circa la legittimità della ritenzione dell'immobile e della effettiva debenza dell'indennità di avviamento commerciale. In particolare, si sofferma su quei casi in cui vengono a confronto due istituti: l'indennità di avviamento commerciale e il mancato preavviso cioè la violazione di quel termine, che non può essere inferiore a sei mesi, entro il quale il conduttore deve comunicare la sua intenzione di recedere dal contratto, pena il pagamento di una penale. I due istituti, infatti, distinti ma entrambi relativi alle locazioni commerciali, possono intrecciarsi in determinate circostanze che vengono anch'esse analizzate nell'intervento.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Tassazione dei canoni non riscossi

avv. Mauro Prete



L'attuale sistema normativo consente, a seguito delle modifiche apportate all'art. 26 del Tuir, di anticipare il momento a partire dal quale non sono dovute imposte sui canoni non percepiti all'inizio della procedura di sfratto o di ingiunzione di pagamento senza dover attendere, come in precedenza, la conclusione dell'iter giudiziario. Tale disciplina è tuttavia limitata ai soli contratti aventi ad oggetto immobili adibiti ad uso abitativo, non rinvenendosi la medesima copertura normativa per quanto concerne le locazioni ad uso diverso, in relazione alle quali non è possibile procedere a detassazione per i canoni non percepiti e maturati precedentemente alla risoluzione del rapporto. L'intervento tratta di tutto questo, con utili riferimenti alla giurisprudenza e dottrina formatesi in materia.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Gravità del mancato pagamento del canone

avv. Flavio Saltarelli



Il mancato pagamento del canone di locazione costituisce inadempimento contrattuale vulnerando profondamente il rapporto sinallagmatico. Le conseguenze sono però regolamentate in modo diverso dal vigente quadro normativo: nelle locazioni abitative, la gravità dell'inadempimento costituita dal mancato pagamento del canone o degli oneri accessori è definita dall'art. 5 della L. n. 392/1978 che ne predetermina la rilevanza o meno, lasciando ben poca discrezionalità e creando una presunzione assoluta che esonera il giudice dalla necessità di valutarne l'importanza, semplificando così la procedura di risoluzione del contratto. Nelle locazioni diverse da quelle abitative, la valutazione della gravità del mancato pagamento si basa esclusivamente sull'art. 1455 c.c., che impone al giudice di considerare l'importanza dell'inadempimento in relazione all'interesse del locatore alla luce del comportamento complessivo del conduttore (sia prima che dopo la domanda di risoluzione) ed all'impatto dell'inadempimento medesimo sull'economia del rapporto contrattuale, giudicando la condotta del conduttore in modo dinamico, tenendo conto anche di fattori soggettivi e del rapporto pregresso e successivo tra le parti.

L'intervento tratta di tutto ciò, con utili richiami agli orientamenti della giurisprudenza e della dottrina in materia.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Esecuzione non autorizzata di modifiche all'immobile

avv. Angelo Sollazzo



L'intervento affronta il tema dell'esecuzione non autorizzata di modifiche all'immobile, alla luce delle pattuizioni negoziali e del contesto normativo di riferimento.

In particolare, il relatore si sofferma sui criteri per la valutazione dell'inadempimento e la definizione delle relative conseguenze sotto il profilo contrattuale.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Violazione del divieto di mutamento della destinazione d'uso

avv. Raffaello Stendardi



Il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile locato può generare una serie di conseguenze giuridiche che interessano non solo il rapporto tra locatore e conduttore ma anche dinamiche condominiali e questioni di natura pubblicistica. Qualora il cambio di destinazione dell'immobile locato comporti l'applicazione di un diverso regime giuridico al rapporto di locazione, l'art. 80 della L. 392/1978 concede al locatore facoltà di chiedere risoluzione del contratto entro un termine perentorio di tre mesi dalla conoscenza di tale mutamento. Per quanto attiene i rapporti condominiali, invece, i limiti alla destinazione d'uso di un immobile privato hanno natura di servitù reciproche e se opponibili al condomino-locatore, vincolano anche il conduttore. L'intervento tratta di tutti questi aspetti con uno sguardo anche ai profili pubblicistici del tema.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

35° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Violazione del divieto di mutamento della destinazione d'uso

avv. Annamaria Terenziani



Il conduttore, tra le altre obbligazioni, è sottoposto ad un obbligo di utilizzo dell'immobile locato per l'uso pattuito. A disciplinare la reazione del locatore di fronte alla violazione del divieto di mutamento di destinazione d'uso, si pone una normativa codicistica ed una speciale che la integra, ovvero l'art. 80 della L. 392/1978 che, rispetto alla disciplina codicistica, mira così tanto a salvaguardare il contratto, che, decorsi tre mesi dalla scoperta della modifica alla destinazione d'uso, senza che il locatore faccia valere la risoluzione del contratto, impone il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile o a quello prevalente (in caso di modifica parziale), come se le volontà delle parti, tacitamente, si incontrassero in un nuovo atto negoziale. La relazione tra i vari aspetti analizza in particolare le differenze tra la disciplina codicistica e quella speciale, il concetto di "uso diverso da quello contrattuale", il principio di effettività dell'uso, il mutamento di destinazione parziale e dunque il concetto di "uso prevalente".

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

Obblighi di riconsegna in buone condizioni locative

avv. Francesco Massimo Tiscornia



L'intervento esamina i diritti e i doveri delle parti di un contratto di locazione nel momento più critico e cioè la riconsegna del bene. In particolare, approfondisce gli obblighi a carico del conduttore, richiamando le più recenti decisioni della Cassazione al riguardo, anche in relazione alle condizioni del bene da rilasciarsi al termine della locazione. In questa prospettiva l'intervento non manca di soffermarsi anche sull'orientamento da ultimo espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione che ha definitivamente riconosciuto a favore del locatore il diritto al risarcimento del danno da mancato guadagno a seguito della risoluzione del contratto in caso di rilascio anticipato del bene per la morosità del conduttore.

Intervista a margine del convegno disponibile inquadrando il QR code

*** I testi integrali degli interventi saranno raccolti nei volumi contenenti gli Atti del Convegno (maggiori informazioni al numero 06.679.34.89)**

"MANOVRA 2026: QUALI MISURE PER L'IMMOBILIARE?"

Anche durante il 35° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia – al quale hanno portato il loro saluto **Katia Tarasconi**, sindaco di Piacenza, e **Paola Galvani**, consigliere della Provincia di Piacenza – vi è stato il tradizionale spazio dedicato al dibattito sui temi dalla casa e dell'immobiliare con esponenti di maggioranza e di opposizione.

Sono intervenuti, assieme al Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, **Tommaso Foti**, l'on. **Gianmauro Dell'Olio** (M5S), il sen. **Maurizio Gasparri** (FI), il sen. **Antonio Misiani** (Pd); la sen. **Elena Murelli** (Lega), e, in collegamento, la sen. **Raffaella Paita** (Iv).

Durante l'evento – al quale ha partecipato il presidente della Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa** – è stato trasmesso un videomessaggio del sen. **Matteo Salvini**, Vicepresidente del Consiglio e Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (il Ministero che ha le competenze in materia di politiche abitative).

Alberto Ciapparoni, giornalista politico di RTL 102,5, ha moderato il tutto.



Il tavolo dei relatori al dibattito politico sui temi dell'immobiliare



Uno scorcio del pubblico alla Sala convegni della Banca di Piacenza



Katia Tarasconi



Paola Galvani

La registrazione dell'evento – assieme ad altro materiale – è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile inquadrando il QR code a fianco.

"MANOVRA 2026: QUALI MISURE PER L'IMMOBILIARE?"



Aperture sulla cedolare per i negozi

Anche quest'anno il tradizionale convegno di Piacenza ha portato all'attenzione della politica e dei media le priorità del settore immobiliare, anche in vista della manovra finanziaria. Lo spunto più significativo è stato rappresentato dall'invito del Ministro Tommaso Foti a un accordo trasversale sull'estensione agli affitti non abitativi della cedolare secca, per contrastare la desertificazione commerciale, specie dei centri storici delle città, e la loro sottrazione all'incuria e al degrado.

Ecco, in forma integrale, la notizia come riportata dall'Ansa:

La cedolare secca per i negozi sarebbe tema sul quale riflettere in manovra e arrivare ad un accordo sarebbe "un bel segnale". Ne è convinto il ministro degli Affari europei, le Politiche di coesione e il Pnrr, Tommaso Foti, che ne ha parlato al 35° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia. "Per quanto riguarda gli immobili destinati a negozi credo sia un tema sul quale sarebbe opportuno riflettere" per la prossima manovra. "Se ci fosse una disponibilità trasversale su un tema come questo penso che sarebbe un bel segnale che si potrebbe dare, soprattutto per evitare tante saracinesche chiuse". Foti propone di valutare anche di portare il limite da 700-800 a 1.500 metri "perché dobbiamo tener presente che oggi la pezzatura dei negozi non è che la può stabilire il legislatore, la stabilisce quella che è la fisicità degli immobili stessi". Sulla desertificazione delle città Foti aggiunge: "Ogni luce che si spegne in un centro storico è un danno al centro storico, è un danno a chi ci abita, è un danno a chi va a fare spesa perché non è possibile che la gente abbia paura a certe ore in certe città di uscire di casa. Oggi dopo le ore 18 c'è un timore diffuso".

Il giorno seguente, quello spunto è stato positivamente ripreso dal Sottosegretario alle infrastrutture Tullio Ferrante, che nella misura vede anche un modo per valorizzare il patrimonio immobiliare, anch'egli richiamando a un impegno congiunto delle forze politiche. Anche in questo caso riportiamo il lancio Ansa:

"La possibilità, sempre più condivisa, di introdurre nella prossima manovra la cedolare secca anche per le locazioni commerciali rappresenta un tema centrale, sul quale occorre l'impegno congiunto delle forze politiche. La tassazione semplificata e agevolata per i negozi consentirebbe di rispondere alle difficoltà di molti esercizi commerciali e al contempo di rilanciare il mercato immobiliare tutelando i proprietari. Un viatico per la nostra economia, sul quale ho avuto già modo di confrontarmi con il Responsabile del Dipartimento economia di Forza Italia Maurizio Casasco". Lo afferma il sottosegretario al Mit Tullio Ferrante, deputato di Forza Italia.

Si tratta di prese di posizioni importanti, che consentono di confidare che sia finalmente giunto il tempo dell'introduzione di un regime tributario di interesse generale che, significativamente, viene auspicato da entrambe le parti dei contratti di locazione interessati, proprietari e inquilini.

ItaliaOggi — PRIMO PIANO — Sabato 20 Settembre 2025 7

DI QUESTO E ALTRO SI PARLERÀ OGGI A PIACENZA AL 35ESIMO INCONTRO DEI LEGALI CONFEDILIZIA

In attesa dei piani europei, Confedilizia presenta le sue proposte per favorire l'accesso alla casa

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La legge di bilancio è alle porte e, come ogni anno, sono quotidiani gli annunci (o le semplici voci) di questa o quella misura riguardante l'uno o l'altro settore dell'economia. Per quanto concerne la materia immobiliare, l'unico elemento «ufficiale» al quale ci si può appigliare è la frase pronunciata dalla presidente del consiglio, **Giorgia Meloni**, nel suo intervento del 27 agosto al meeting di Rimini: «Una delle priorità sulle quali intendiamo lavorare insieme al ministro delle Infrastrutture **Matteo Salvini**, che ringrazio, è un grande piano casa a prezzi calmierati per le giovani coppie».

L'annuncio della premier seguiva l'approvazione, nell'ultima manovra, di due norme: una che prevede un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale («Piano Casa Italia»); l'altra che dispone l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale, e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili (attività quantomai necessaria, considerata l'esistenza di oltre ottantamila alloggi popolari non assegnati). Anche in sede europea il tema è di attualità. Nel suo discorso sullo stato dell'Unione del 10 settembre, la presidente della Commissione Ue **Ursula von der Leyen** ha annunciato, già per quest'anno, la presentazione del «primo piano europeo per alloggi a prezzi accessibili». I piani sono ambiziosi, e se ben pensati sono anche utili, ma richiedono anni e ingenti risorse. Che cosa si può fare, nell'attesa, con molti meno soldi e in molto meno tempo, per favorire l'accesso alla casa?

L'idea della Confedilizia è che si debba far ricorso a una caratteristica fondamentale del nostro paese, che ci differenzia dalla gran parte delle altre realtà europee: quella della presenza di una proprietà immobiliare diffusa, composta di risparmiatori che nel mattone hanno investito il frutto del loro lavoro e che attraverso la locazione dei loro immobili rispondono ogni giorno alla domanda di abitazioni che proviene da famiglie, lavoratori, studenti.

Occorre rafforzare questa offerta, renderla più estesa e più accessibile. Non si tratta di impresa facile, naturalmente. Ma se si intervenisse con incentivi e garanzie, è verosimile che un maggior numero di case verrebbe immesso sul mercato e che il livello dei canoni, conseguentemente, subirebbe una contrazione.

Tra gli incentivi, due misure potrebbero essere in grado di raggiungere gli obiettivi indicati: l'estensione a tutti i comuni dell'aliquota del 10% della cedolare secca prevista in caso di utilizzo dei contratti di locazione a canone concordato, quelli che hanno limiti fissati in sede locale dai rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato; l'incremento della riduzione Imu prevista per la medesima tipologia di locazioni (attualmente pari al 25%).

Quanto alle garanzie, sulla normativa in vigore si può lavorare, ma per migliorare le cose sarebbe sufficiente che fosse rispettato uno dei moniti contenuti nella recentissima sentenza n. 24053/2025 della Corte di cassazione, quando si afferma, a proposito di sgomberi di immobili occupati abusivamente, ma anche di esecuzioni di rilascio, che «nell'ordinamento di uno Stato di diritto, l'obbligo di dare esecuzione ai provvedimenti giurisdizionali è incondizionato». Di tutto ciò, e di molto altro, parleremo oggi a Piacenza in occasione della trentacinquesima edizione del convegno del Coordinamento legali della Confedilizia che, come ogni anno, affiancherà all'analisi giuridica uno spazio di dibattito politico con esponenti del governo e del parlamento.

***presidente Confedilizia**

"MANOVRA 2026: QUALI MISURE PER L'IMMOBILIARE?"

INQUADRA I QR CODE E ASCOLTA LE INTERVISTE A MARGINE DEL CONVEGNO

Tommaso Foti | **Gianmauro Dell'Olio** | **Maurizio Gasparri** | **Antonio Misiani** | **Elena Murelli**

ORLANDO FURIOSO, IL POEMA DELL'ARIOSTO CHIUDE IL 35° CONVEGNO

È stato ancora una volta il teatro a chiudere l'intensa giornata piacentina del 35° Convegno del Coordinamento legali della nostra Confederazione. La Sala Corrado Sforza Fogliani del PalabancaEventi ha fatto da cornice al *reading* dedicato all'*Orlando Furioso* di Ludovico Ariosto e promosso dalla Banca di Piacenza in collaborazione con Confedilizia. In particolare, la compagnia Manni-Ossoli, ha portato in scena il canto X del poema cavalleresco: *Ruggero e la liberazione di Angelica*, con Mino Manni (regia e voce recitante, ha interpretato Orlando e gli altri cavalieri), Marta Ossoli (canto, voce narrante, ha interpretato l'ippogrifo e ideato gli splendidi costumi), Marta Rebecca nei panni di Angelica (e canto), Silvia Mangiarotti (violino, si è occupata anche degli arrangiamenti delle musiche, scelte da colonne sonore cinematografiche, tra cui Excalibur, Lo squalo e Superman), Francesca Ruffilli (violoncello).



I protagonisti dello spettacolo

Sullo sfondo della guerra tra saraceni e cristiani, al centro dello spettacolo la liberazione di Angelica (oggetto del desiderio di tutti i paladini di Francia, per la quale Orlando perde la testa, non corrisposto, facendo emergere le sue fragilità), incatenata a una roccia e tenuta prigioniera da un terribile mostro (un'orca). La salverà Ruggero, cavaliere in sella all'ippogrifo, innamorato di Bradamante ma sedotto dalla bellezza e dalla nudità di Angelica. Una volta salvata, Ruggero vorrebbe possederla ma deve togliersi l'armatura; operazione laboriosa, che dà tempo alla fanciulla di indossare un anello che la rende invisibile. Una scena divertente che dimostra la capacità dell'Ariosto di raccontare la complessità umana usando vari registri: dal comico al drammatico, dall'avventura al *fantasy*.



L'ippogrifo (Marta Ossoli) entra in scena durante lo spettacolo. (Fotografie Mauro Del Papa)

Al termine calorosi e convinti gli applausi del numeroso pubblico (tra i presenti: per Confedilizia il presidente Giorgio Spaziani Testa e il segretario generale Alessandra Egidi; per la Banca di Piacenza il presidente Giuseppe Nenna e il vicepresidente Domenico Capra) ai protagonisti del *reading*.

«Mi commuovo un po' – ha detto Mino Manni ringraziando la Banca di Piacenza e Confedilizia – se penso che in questa sala ho iniziato nel 2016 una meravigliosa collaborazione con Corrado Sforza Fogliani (omaggiato da un lungo applauso, presente la moglie Maria Antonietta De Micheli), di cui mi piace ricordare il suo amore per la cultura. Speriamo che la bellezza e l'arte ci possano salvare in questi momenti bui. I grandi autori ci insegnano la condivisione, l'umanità e la pace, nella quale tutti speriamo».

em.g.

CASA E FISCO

Termine di 2 anni per la vendita dell'abitazione pre-posseduta

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 238 del 10.9.2025, è tornata sulla questione del termine per rivendere l'abitazione pre-posseduta acquistata con le agevolazioni per la "prima casa", usufruendo del credito d'imposta per l'acquisto della nuova "prima casa".

Nella risposta in commento, le Entrate hanno ribadito la loro interpretazione già fornita il 30.7.2025 con la risposta ad interpello n. 197. E cioè che, anche se la modifica introdotta dalla legge di bilancio 2025 (termine di 2 anni al posto di 1 per la vendita dell'abitazione pre-posseduta) non riguarda la formulazione dell'art. 7 della l. n. 448/1998, che prevede l'attribuzione del credito d'imposta per l'acquisizione di un'altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di 1 anno dall'alienazione della precedente abitazione agevolata, tuttavia, dato che la *ratio* degli interventi normativi sulle agevolazioni "prima casa" è quella di agevolare la "sostituzione" della "prima casa" si ritiene che anche nell'ipotesi in esame (in cui il riacquisto della nuova "prima casa" precede l'alienazione dell'abitazione pre-posseduta), il maggior termine di due anni per la rivendita non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato pre-posseduto venga alienato entro il termine di 2 anni dal suddetto nuovo acquisto.

Credito d'imposta per riacquisto prima casa

Con la stessa risposta ad interpello n. 238 del 10.9.2025, poiché l'istante aveva acquistato la "prima casa" in comproprietà con il suo futuro coniuge che successivamente era deceduto lasciandogli una parte della sua quota del 50% dell'immobile, le Entrate hanno anche precisato, richiamando la propria circolare dell'1.3.2001, n. 19/E, che tale credito d'imposta è personale e quindi "un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorchè sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal *de cuius* con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio in commento". E che "trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione".

Trasferimento residenza su immobile con superecobonus

Con la risposta ad interpello n. 230 del 3.9.2025, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il tema dei termini di trasferimento della residenza, ai fini delle agevolazioni "prima casa", per un immobile acquistato nel 2021 e sul quale sono stati effettuati interventi di efficientamento energetico con superbonus.

Ai fini delle agevolazioni anzidette, infatti, l'art. 1 della tariffa, nota II-*bis*, lett. a), allegata al Testo unico dell'imposta di registro, richiede che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza.

L'art. 119, comma 10-*ter*, del d.l. n. 34/2020, come convertito, prevede che, in deroga all'ordinario termine di 18 mesi, "nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a) della nota II-*bis*) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, di cui al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita". In tale quadro si è sovrapposta, nel contesto dei provvedimenti conseguenti al Covid, la sospensione dei termini per le agevolazioni "prima casa"; la sospensione, originariamente stabilita a partire dal 23.2.2020 (ad opera dell'art. 24 del d.l. n. 23/2020), è stata più volte prorogata, fino al 30.10.2023 (art. 3, comma 10-*quinquies*, del d.l. n. 198/2022).

Considerato quindi l'espresso richiamo, fatto dall'art. 119, comma 10-*ter*, ai fini della residenza, alla Nota II-*bis*, l'Agenzia ritiene applicabile la sospensione dei termini di cui al citato art. 24 del d.l. n. 23 del 2020, e successive proroghe, anche al predetto termine di 30 mesi.

Pertanto, ha concluso l'Agenzia, al fine di non decadere dal regime agevolato "prima casa", il termine per stabilire la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile – acquistato in data 26.11.2021 e interessato da uno o più interventi di efficientamento energetico con superbonus – è di trenta mesi a decorrere dal 31.10.2023 (data di cessazione del periodo di sospensione).

Il balcone che (non) s'ha da fare: il Consiglio di Stato si pronuncia sul decoro condominiale

Un balcone a sbalzo su una facciata troppo simmetrica per essere violata. È questo, in estrema sintesi, il cuore della sentenza n. 6951 del 6.8.2025 con cui il Consiglio di Stato – Sezione II – ha chiuso un contenzioso condominiale, confermando la decisione del Tar Liguria: niente balcone, se manca l'assenso dell'assemblea condominiale.

La ricorrente, convinta di agire nei limiti dell'art. 1102 del Codice civile (quello che consente modifiche individuali sulle parti comuni), aveva impugnato il provvedimento comunale che, a sua volta, aveva bloccato la Scia per l'intervento. Ma la giustizia amministrativa, con taglio chirurgico, ha chiarito un principio netto: anche la modifica che nasce da una finestra e cresce in balcone è soggetta alla disciplina dell'art. 1120 c.c., se incide visibilmente sull'estetica del fabbricato.

Il decoro architettonico, bene giuridico protetto, non tollera deroghe: serve il consenso del condominio. Né rileva che l'intervento sia "tecnicamente" gradevole, né che il balcone non si veda dalla pubblica via. Non basta dichiarare, serve dimostrare.

Alla fine, più che un contenzioso su mattoni e ringhiere, la vicenda si è rivelata un caso esemplare di convivenza condominiale e limiti del potere individuale. Una lezione in punta di diritto, ma anche un ammonimento per chi confonde la proprietà esclusiva con l'arbitrio.

Il testo del provvedimento può essere visionato inquadrando il QR code pubblicato a lato.

Ricettario di Marco Fantini

Polpo alla Montersino

Ingredienti per 4 persone

300 gr. di polpo, 100 gr. pomodoro S. Marzano, aglio, cipolla, basilico, prezzemolo, timo, olio evo, 1 peperoncino, sale e pepe, 1 bicchiere di vino bianco.

Procedimento

Preparare il polpo: fuori dal fuoco, porlo in un tegame con le erbe aromatiche spezzettate, l'aglio schiacciato, un po' di cipolla e i pomodori tagliati a metà. Unire anche il vino bianco, un filo d'olio, il sale e il pepe e il peperoncino tagliato.

Coprire la pentola con più strati di pellicola sigillando bene.

Cuocere x 45 minuti, portando il fuoco al minimo quando la pellicola sarà gonfiata. Dopo 45 minuti spegnere, togliere dal fuoco, e, sempre coperto, far riposare per altri 30 minuti.

Trascorsi, togliere il polpo, tagliarlo e condirlo.

PS: si può servire nel nido di patate (vedi ricetta).

Tagliare il polpo a listarelle; condirlo con olio, sale, pepe, prezzemolo e sugo di cottura. Preparare, con l'apposito attrezzo, i nidi di patate, sbollentarli e condirli con olio, aglio e prezzemolo e metterli in forno a 180° per 30 minuti.

Servire mettendo il polpo nei nidi di patate, irrorato con il sugo di cottura.

Decorare i lati del "nido" con maionese spruzzata di polvere di caffè.

CONFEDILIZIA

l'organizzazione
in grado di assistere
condòmini
e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi:
www.confedilizia.it

LETTO PER VOI

Responsabilità da custodia, revisione catastale, mediazione immobiliare, botteghe storiche, danni condominiali, compenso dell'amministratore

L'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* riporta, sul n. 3/2025, un articolo di **Lorenzo Staglioli Cerino** in tema di condominio sulla responsabilità da custodia *ex* art. 2051 cod. civ. L'autore prende spunto da una sentenza del Tribunale di Genova (la n. 84 del 12.1.2025) – nella quale si afferma che tale disposizione determina un'ipotesi caratterizzata da un criterio di inversione dell'onere della prova, ponendo a carico del custode la possibilità di liberarsi della presunzione di responsabilità mediante la prova liberatoria del caso fortuito – per svolgere alcune considerazioni di carattere generale in tema di danno extracontrattuale, con richiamo alle posizioni della giurisprudenza e della dottrina prevalente.

Lo stesso numero dell'*Archivio* pubblica anche un contributo di **Francesco Veroi** in materia di catasto. Veroi, in particolare, commenta l'ordinanza della Cassazione n. 4684 del 22.2.2025, conforme all'orientamento rigoroso della giurisprudenza maturato da tempo in tema di motivazione degli avvisi di accertamento catastale emessi ai sensi dell'art. 1, comma 335, l. n. 311/2004 (c.d. "riclassamento massivo"); orientamento che ha visto accogliere i ricorsi dei contribuenti per violazione dell'obbligo di motivazione. In questa prospettiva lo scritto si conclude con l'auspicio che anche per altre ipotesi di revisione del classamento (conseguenti a variazione Docfa e/o ad interventi Superbonus), che sono di più viva attualità, la rettifica operata dagli uffici "sia «rigorosamente» motivata (non solo con i richiami normativi), ma anche documentata".

Di condominio, e segnatamente della questione circa lo svolgimento, da parte di uno stesso soggetto, dell'attività di amministrazione condominiale e di mediazione immobiliare, tratta invece **Paolo Scalettaris** in un articolo riportato sul n. 7 del 2025 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'occasione Scalettaris torna sulla pronuncia del Consiglio di Stato (sent. n. 1925 del 7.3.2025) la quale – a seguito di quanto affermato in argomento dalla Corte di giustizia europea con sentenza depositata il 4.10.2024 – ha escluso che tra l'esercizio delle due attività vi sia incompatibilità assoluta e di principio. Nello scritto vengono formulate alcune osservazioni sui diversi passaggi della decisione, in particolare evidenziando come il contemporaneo esercizio delle due attività, a differenza di quanto sostenuto nella pronuncia del massimo organo amministrativo, dia luogo "ad una maggiore garanzia di ampiezza di informazione e di conoscenza a beneficio della parte interessata all'acquisto".

Sempre di **Scalettaris** è un articolo – pubblicato, anche in questo caso, sulla rivista *Immobili & proprietà* (n. 8-9) – sulle nuove norme introdotte dal d.lgs. n. 219/2024 in tema di "botteghe storiche". Nel testo vengono approfonditi diversi aspetti della materia: le attività cui sono dedicati i previsti albi; l'ipotesi di subentro nell'attività; la fattispecie del mantenimento della qualificazione nel caso di cambio del locale; il ruolo delle Regioni; i vincoli di destinazione e gli obblighi di conservazione. Il tutto dando particolare rilievo ai riflessi di tali previsioni sugli immobili coinvolti.

Prende spunto, invece, da una pronuncia della Cassazione (ord. n. 16435 del 18.6.2025), in tema di conservazione delle parti comuni, un contributo di **Mario Piselli** pubblicato su *Guida al Diritto* (n. 32-33/2025) che commenta l'*iter* argomentativo che ha portato la Corte a concludere che in caso di danno cagionato da beni condominiali a una proprietà privata, la responsabilità – trattandosi di un illecito aquiliano e non di un'obbligazione *propter rem* – grava sul proprietario dell'immobile al momento del fatto e non sul suo eventuale avente causa.

Infine, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (*ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione*) **Alberto Celeste** si occupa del compenso dell'amministratore. L'autore, in particolare, commenta una recente pronuncia della Cassazione (la n. 14428 del 29.5.2025), la quale ha ritenuto legittima la determinazione, in capo all'amministratore di un condominio, di un compenso straordinario per l'assistenza fiscale e commerciale fornita da quest'ultimo ai condòmini, considerando tali attività estranee agli adempimenti dovuti in forza del rapporto ordinario di amministrazione. Nello scritto viene approfondito il passaggio motivazionale di detta decisione con diversi richiami a precedenti pronunce di legittimità sull'argomento.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Individuazione della linea di confine tra proprietà limitrofe

"Per l'individuazione della linea di separazione fra proprietà limitrofe base primaria dell'indagine del giudice di merito è costituita dall'esame e dalla valutazione dei titoli d'acquisto delle rispettive proprietà, integranti la fonte di prova sovrana. Solo la mancanza o l'insufficienza di indicazioni sul confine rilevabile dai titoli, ovvero la loro mancata produzione, giustifica il ricorso ad altri mezzi di prova, ivi comprese le risultanze delle mappe catastali".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19422 del 14.7.2025

Appalto e azione di responsabilità

"L'art. 1669 cod. civ., benché collocato fra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto alla tutela dell'esigenza (avente carattere generale) della conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati, per loro natura, a lunga durata, sicché l'azione di responsabilità ha natura extracontrattuale e, trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita), può essere esercitata anche nei confronti del venditore che abbia affidato la costruzione ad un terzo in forza di un contratto di appalto, attesi i poteri di direzione, controllo ed ingerenza riconosciuti dalla legge in capo al committente".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19121 dell'11.7.2025

Usucapione di servitù di passaggio

"Ai fini dell'usucapione, il passaggio, come atto d'esercizio di una servitù attiva, deve potere avvenire in qualsiasi momento, indipendentemente dalla collaborazione prestata dal titolare del fondo servente, con la conseguenza che deve considerarsi solo occasionale e non idoneo a configurare l'esercizio di una servitù attiva, il passaggio che venga esercitato attraverso il portone d'ingresso di un edificio con la collaborazione dei condòmini o del portiere che, di volta in volta, procedano alla rimozione della chiusura del portone stesso legittimamente apposta".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17287 del 26.6.2025

Natura abusiva dell'immobile locato

"Per l'ipotesi di natura abusiva dell'immobile, può individuarsi un eventuale inadempimento del locatore solo qualora il carattere abusivo dell'immobile concesso in godimento abbia in qualche misura inciso su un qualche concreto profilo di interesse del conduttore (...), con la precisazione che finché nessuna limitazione, contestazione o turbativa del godimento abbia condizionato la sfera del conduttore, spetta a quest'ultimo allegare e fornire la prova del concreto pregiudizio subìto per effetto di tale particolare caratteristica giuridica del bene, dovendosi escludere l'inadempimento del locatore, in ragione della mera circostanza, in sé, del carattere abusivo dell'immobile locato, non costituente, in quanto tale, un pregiudizio *in re ipsa* per il conduttore".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10807 del 24.4.2025

Dichiarazione del locatore di persistente morosità

"In tema di procedimento di sfratto per morosità, la dichiarazione del locatore che la morosità persiste costituisce il presupposto di legittimità della convalida, sicché contro di essa è ammissibile l'appello solo se diretto a contestarne la mancanza e non per dedurne la non veridicità".

Così la Corte di Appello di Bari, sez. III, con sentenza n. 194 dell'11.3.2025

Una società che mette l'uguaglianza davanti alla libertà non avrà né l'una né l'altra. Una società che mette la libertà davanti all'uguaglianza avrà un buon livello di entrambe

Milton Friedman

Assistenza contratti di locazione

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione è richiedibile in tutta Italia. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta infatti una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Specchietto per allodole

"Specchietto per allodole" indica, nel linguaggio comune, un'attrattiva ingannevole, una falsa apparenza, financo una trappola. L'espressione deriva dall'antica pratica di usare piccoli specchi per attirare questo tipo di uccelli, così da poterli catturare.

Consolarsi con l'aglietto

"Consolarsi con l'aglietto" vuol dire, in senso figurato, rassegnarsi a una perdita, a un fallimento, a un investimento sbagliato, considerandosi già fortunati che non sia andata anche peggio. L'espressione trae origine dal passato in cui i raccolti correvano più rischi rispetto ai tempi attuali, ed era frequente che andassero perduti. Così i contadini potevano considerarsi fortunati per aver salvato almeno l'aglio.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE 116

a cura di Flavio Saltarelli

Il conduttore che continua ad usufruire dell'immobile nonostante i vizi, può sospendere il pagamento del canone?

L'art. 1460 c.c. recita: "*Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti puo' rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto*". Tale norma postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i princìpi dettati dall'art. 1584 del codice civile (in questo senso anche Tribunale Napoli, sez. IX, 30/09/2024, n. 8288).

È valida la clausola che impone, nel contratto di locazione commerciale, al conduttore di pagare per intero le spese di registrazione del contratto?

L'art. 8 della l. n. 392 del 1978 prevede che le spese di registrazione del contratto di locazione debbano essere divise tra le parti in ragione del 50% ciascuna.

La violazione di tale disposizione comporta la nullità della clausola, posto che una diversa pattuizione consentirebbe al locatore di percepire indirettamente una somma ulteriore rispetto al canone di locazione.

Il deposito cauzionale va sempre restituito al conduttore in mancanza di apposita domanda giudiziale del locatore?

In materia di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali – tramite la consegna di denaro con funzione di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento del danno – sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione (cfr. in punto anche Tribunale Roma, sez. VI, 05/03/2020, n.4931).

Conduttore che continua a vivere nell'immobile viziato

Clausola spese di registrazione integralmente all'inquilino

Deposito cauzionale e domanda giudiziale

Conduttore agli arresti domiciliari e sfratto

Si può eseguire uno sfratto se il conduttore è agli arresti domiciliari nell'appartamento locato?

Se il conduttore è agli arresti domiciliari nell'appartamento locato per eseguire lo sfratto è necessario fare istanza al giudice penale competente per modificare il provvedimento con cui sono disposti gli arresti *de quibus* nell'immobile oggetto di escomio e liberarlo da tale indiretto vincolo.

Roulotte, case mobili e caravan: più tempo per l'aggiornamento catastale

L'art. 7-*quinquies* del d.l. n. 113/2024, come convertito, ha previsto che a decorrere dall'1.1.2025 "allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione" (quali roulotte, case mobili e caravan), ubicati nelle strutture ricettive all'aperto, non sono rilevanti ai fini della rappresentazione e del censimento catastale.

Il provvedimento anzidetto aveva anche previsto che gli intestatari catastali di tali strutture, a decorrere dall'1.1.2025, dovevano presentare, pena specifiche sanzioni, entro il 15.6.2025, atti di aggiornamento geometrico per l'aggiornamento della mappa catastale (ai sensi dell'art. 8, l. n. 679/1969), nonché atti di aggiornamento per l'aggiornamento del Catasto dei fabbricati (ai sensi del decreto del Ministro delle finanze n. 701/1994).

Su tale normativa è intervenuto il comma 5 dell'art. 14, del d.l. n. 95/2025, come convertito, che ha differito al 15.12.2025 il termine anzidetto per la presentazione degli atti di aggiornamento e ha aggiornato a quella data la norma sulla validità delle rendite ai fini Imu (che adesso quindi prevede che, limitatamente all'anno di imposizione 2025, in deroga all'art. 1, comma 745, della l. n. 160/2019, per gli atti di aggiornamento, presentati entro il 15.12.2025, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dall'1.1.2025).

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Giovedì	2 ottobre,	ore 9	Parma
Martedì	14 ottobre,	ore 10	Roma
Sabato	8 novembre,	ore 10	Lanciano
Giovedì	13 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	18 novembre,	ore 15	Napoli
Venerdì	12 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per corsi on-line iniziali che per corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

IN DIFESA DELLA LOCAZIONE IMMOBILIARE

Si sente spesso paragonare il reddito da locazione alla rendita finanziaria, sottolineando come il primo, nei casi in cui beneficia della cedolare secca, sarebbe ingiustamente tassato meno della seconda.

Tale posizione non tiene però conto di almeno tre importanti fattori senza i quali il paragone non può evidentemente considerarsi corretto:

1. Il reddito da locazione **è ulteriormente gravato dall'IMU**;
2. Il reddito da locazione **è assimilabile al ricavo di un'attività d'impresa**, che presenta anche costi, rischio ed investimenti;
3. La locazione immobiliare **svolge un'importante funzione sociale**, e penalizzarla ha già in passato prodotto gravi conseguenze per la società.

1. Il peso dell'IMU sul reddito da locazione immobiliare

Come noto, l'importo dell'IMU è calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile, il cui valore viene determinato da parametri (zona censuaria, categoria, consistenza e classe) che esprimono la capacità dell'immobile di generare reddito.

In linea di principio, quindi, l'importo dell'IMU ed il reddito da locazione di un immobile non sono completamente slegati. Confrontandone i valori, si nota come l'IMU corrisponda approssimativamente al 25% circa del reddito annuo di un immobile (tre mensilità di affitto circa), con una variabilità dell'8-10% in più o in meno.

In estrema sintesi, il locatore utilizza da due a quattro mensilità del canone annuo di locazione per pagare l'IMU.

2. La locazione immobiliare è assimilabile ad un'attività d'impresa

Nel nostro Paese l'offerta di spazi in locazione non viene percepita come una delle attività economiche possibili che, come tale ha diritto ad una remunerazione in ragione del capitale investito, del rischio d'impresa e del lavoro necessario per condurla, ma come una rendita passiva del capitale risparmiato che "*congela risorse altrimenti destinate al mercato, e ne drena altre per soddisfare la rendita di posizione*".

Così, mentre negli Stati Uniti chi ha costruito l'Empire State Building e ne affitta gli spazi è considerato un imprenditore che attraverso il canone di locazione ottiene il pagamento del prodotto offerto, nel nostro Paese chi ha costruito un fabbricato e ne ricava una rendita da locazione viene percepito come un "*possidente*" che percepisce una rendita a fronte di lavoro, rischio ed investimento praticamente nulli.

Ad un occhio attento non sfugge invece che ogni locatore svolge (in proprio od affidandole a terzi) tutte le attività tipiche di una normale attività d'impresa, quali ad esempio:

- La produzione del bene immesso sul mercato;
- La commercializzazione del prodotto;
- La contrattualizzazione e la gestione del rapporto col cliente;
- La fatturazione ed il controllo degli incassi;
- Gli adempimenti fiscali conseguenti;
- La cura del prodotto consegnato durante il suo utilizzo;
- Il contenzioso coi clienti e con gli altri soggetti coinvolti.

Tutte queste attività generano costi che riducono inevitabilmente il reddito del locatore, e non ne consentono l'equiparazione ad una rendita finanziaria, calcolata (e di conseguenza tassata) invece al netto di tutti i costi, compresi quelli di gestione patrimoniale.

A ciò si aggiunge l'evidente rischio d'impresa costituito dallo sfitto e dalla morosità, oltre che dal contenzioso con l'inquilino e con terzi coinvolti (es. confinanti, condominio, amministrazione comunale, fisco, etc.), problematiche cui gli investimenti finanziari sono evidentemente estranei.

3. La locazione immobiliare svolge un'importante funzione sociale

Chi offre spazi in locazione fornisce un prodotto cui molti, altrimenti, non potrebbero accedere o che, più semplicemente, non hanno convenienza ad acquistare. Oltre all'ovvio esempio dell'abitazione per i tanti che non hanno la possibilità di ottenere un mutuo, si pensi anche alla prima abitazione delle giovani coppie od alla sistemazione temporanea per spostamenti di lavoro. Lo Stato Italiano stesso, del resto, conferma l'importanza della locazione prevedendo una fiscalità di vantaggio a fronte di un canone agevolato.

Ma il ruolo sociale di chi offre spazi in locazione è ormai da tanti anni amplificato dalla consolidata pretesa dello Stato di scaricare sugli operatori del settore anche taluni importanti ammortizzatori sociali: in nome della "*pace sociale*" vengono infatti dilatati nell'ordine di anni (*sic*!) i tempi necessari all'ottenimento ed all'esecuzione degli sfratti per morosità (per tacere di quelli per cessata locazione, ancora più lunghi ed incerti pur se finalizzati alla semplice applicazione del contratto). Allo stesso modo sono stati ammortizzatori sociali anche tutti quei provvedimenti che per decenni hanno condizionato l'attività di locazione immobiliare quali il blocco dei canoni di affitto, l'equo canone o l'istituzione di commissioni per la graduazione degli sfratti, condizionando fino ad impedire per lunghi periodi l'attività di chi concede spazi in locazione (senza peraltro fermarne le relative tasse).

Non riconoscere tale ruolo, penalizzando ulteriormente la locazione immobiliare, porterebbe inevitabilmente al ripetersi di quanto accaduto in Italia a seguito del blocco degli affitti e dell'istituzione dell'equo canone: come in ogni settore economico, nuove tasse o penalizzazioni si tradurrebbero in aumento dei prezzi e riduzione dell'offerta. Siamo certi che nessuno vuole tornare agli anni in cui gli effetti dell'equo canone si sentivano perfino nella musica leggera, con **Lucio Battisti** che cantava: "*... **son tutti vendesi** ... **nemmeno un buco per affittasi!***".

Ing. Gino Eichberg

Riordino del regime di tassazione dei redditi dei terreni

Ampliamento delle attività produttive di reddito agrario e vantaggi fiscali per le attività agricole che adottano modalità e tecniche virtuose sotto il profilo della tutela dell'ambiente e della lotta ai cambiamenti climatici. Sono alcune delle novità contenute nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12/E dell'8.8.2025, con la quale vengono fornite le istruzioni operative agli Uffici in materia di riordino del regime di tassazione dei redditi dei terreni, come disposto dal d.lgs. n. 192/2024 attuativo della delega per la riforma fiscale.

Nel merito, l'Agenzia approfondisce le novità fiscali, concernenti i redditi dei terreni, introdotte dall'art. 1 del d.lgs. anzidetto e riguardanti i seguenti argomenti: redditi derivanti dalle attività dirette alla produzione di vegetali all'interno di immobili censiti al Catasto dei fabbricati (assoggettati a imposizione semplificata *ex* lettera b-*bis*), comma 2, art. 32 del Tuir e, oltre i limiti ivi previsti, *ex* comma 1, art. 56-*bis,* del Tuir); redditi derivanti dalle attività dirette alla produzione di beni, anche immateriali, realizzate mediante attività agricole che concorrono alla tutela dell'ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici (assoggettati a imposizione semplificata *ex* lettera b-*ter*), comma 2, art. 32 del Tuir e, oltre i limiti ivi previsti, *ex* comma 3-*ter,* art. 56-*bis,* del Tuir; estensione della modalità di determinazione forfetaria del reddito d'impresa delle attività agricole. Viene poi chiarito come procedere all'aggiornamento delle banche dati catastali sulla base della normativa che ha stabilito l'introduzione di procedimenti, anche digitali, che consentano, senza oneri aggiuntivi per i possessori e i conduttori dei terreni agricoli, di aggiornare, entro il 31 dicembre di ogni anno, le qualità e le classi di coltura indicate nel Catasto con quelle effettivamente praticate.

Qualificazione tecnici manutentori

Con il decreto 15.7.2025 il Ministero dell'interno ha modificato il d.m. 1.9.2021 recante "criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a) punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81". Tra le varie modifiche apportate, vi è stata l'ulteriore proroga di un anno (fino al 25.9.2026) dell'entrata in vigore delle disposizioni contenute all'art. 4 del d.m. 1.9.2021 relative alla qualificazione dei tecnici manutentori.

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – NOVEMBRE 2025

17 Novembre 2025 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2025.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2025 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2025 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenzario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – NOVEMBRE 2025

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Lo scadenzario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

TUTTOCONDOMINIO

Chiarimento della Cassazione sul compenso dell'amministratore

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di compenso dell'amministratore.

Al riguardo la Corte – con sentenza n. 14428 del 29.5.2025 – si è così espressa: "L'obbligo di «specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (da svolgersi)», di cui all'art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ., non impedisce alle parti del contratto di amministrazione condominiale di determinare la remunerazione non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale, e cioè per tutte le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 cod. civ. e in relazione alla durata annuale *ex lege* o all'eguale durata del rinnovo dell'incarico (art. 1129, decimo comma, cod. civ.)". E ove tale compenso "sia assoggettabile all'Iva (…), l'importo specificato ai sensi dell'art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ. deve essere considerato come già comprensivo dell'imposta, salvo diverso accertamento della volontà delle parti operato dal giudice di merito (..). Identico accertamento va svolto circa l'inerenza all'importo del compenso specificato nella delibera di nomina dell'amministratore di contributi previdenziali professionali (peraltro dovuti per i redditi direttamente riconducibili all'esercizio della professione) o di ritenuta d'acconto (ove si intenda il compenso erogato a prestatore di lavoro autonomo), senza che la specificazione di tali accessori incida sulla validità della deliberazione agli effetti dell'art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ.".

Rimanendo in argomento, vale la pena ricordare, peraltro, anche l'importanza di definire in sede assembleare la periodicità con cui l'amministratore possa incassare il proprio compenso.

Infatti, in assenza di una decisione sul punto (oppure di una norma del regolamento che tratti della questione), deve ritenersi – anche sulla base della disciplina sul mandato, alla quale lo stesso art. 1129 cod. civ. rimanda per regolare i rapporti tra condòmini e amministrazione condominiale (e da cui non emerge, salvo naturalmente diverso accordo tra le parti, la possibilità di un pagamento frazionato del compenso concordato) – che l'amministratore non possa percepire quanto convenuto se non alla scadenza (annuale) dell'incarico. Con l'effetto che eventuali incassi in corso di mandato potrebbero essere ritenuti illegittimi e quindi causare all'interessato problemi di vario genere.

Problemi che, necessariamente, si proietterebbero sulla compagine condominiale, la quale verrebbe ad essere coinvolta in complessi quanto delicati contenziosi.

È evidente, pertanto, come la regolamentazione anche di questo aspetto sia di interesse non solo per gli amministratori ma pure per gli stessi condòmini: al momento del conferimento (o rinnovo) dell'incarico o, comunque, appena se ne presenti l'occasione sarà bene, allora, chiarire la questione.

Ultimissime di giurisprudenza

Terzo che si affermi proprietario esclusivo di un bene comune

"La domanda di un terzo (…) il quale, agendo contro il condominio, si affermi proprietario esclusivo e pretenda di farlo con una domanda mirante al giudicato di accertamento deve svolgersi in contraddittorio con tutti i condòmini, stante la condizione di comproprietari dei beni comuni e la portata delle azioni reali, che incidono sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condomino, avente reale interesse a contraddire".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19691 del 16.7.2025

Delibera di supercondominio in assenza della nomina del rappresentante: recente pronuncia della Cassazione

"La delibera adottata dall'assemblea del supercondominio in assenza della nomina del rappresentante di uno dei condominii che lo compongono è annullabile. Il tema della inderogabilità *ex* art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ. della nomina di tale rappresentante trova la sua sanzione (in caso di difetto di nomina assembleare) nel ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina. Il difetto di tale procedimento sanzionatorio (…) non può far sì che si trasformi la natura del vizio correlativo della delibera dell'assemblea del supercondominio (convertendo cioè l'annullabilità in nullità). Infatti, l'inosservanza dell'art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ. si colloca in un momento anteriore rispetto alla deliberazione assembleare e non determina né una mancanza originaria degli elementi costitutivi, né un'impossibilità materiale o giuridica dell'oggetto, né un'illiceità della delibera".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20052 del 18.7.2025, la quale si pone sostanzialmente in linea con un'altra pronuncia di poco precedente (la n. 8254 del 28.3.2025) secondo cui – come si ricorderà (cfr. *Cn* maggio 2025) – la decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii di un supercondominio, ai sensi del terzo e del quarto comma del predetto art. 67 delle disp. att. cod. civ., può essere impugnata da ogni condomino, "se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto". Occasione, peraltro, nella quale i Supremi giudici hanno anche avuto modo di chiarire che "allorché, invece, il rappresentante di condominio abbia contribuito col suo voto favorevole all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato".

Tuttavia la decisione qua in commento si rileva di particolare importanza perché aggiunge dell'altro: chiarisce espressamente che una delibera assunta in mancanza di uno dei rappresentanti dei condominii che formano il supercondominio non è nulla ma "annullabile".

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 73 *a cura di Flavio Saltarelli*

Lavori straordinari e controllo dell'amministratore - Bandiere della pace e della Palestina sulla facciata - Interventi obbligatori per legge e approvazione - Delibera legittima pur se svantaggiosa - Spese rifacimento cortile e viale d'accesso - Allagamento eccezionale cortile e danni

L'amministratore ha specifici obblighi di controllo e verifica dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio?

Qualora l'assemblea condominiale dia mandato all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio e tale incarico attribuisca al medesimo amministratore anche un compenso aggiuntivo per la suddetta attività straordinaria da svolgersi, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, *ex* artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condòmini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi, anche di controllo, finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa (in questo senso anche Cassazione civile, sez. II, 17/06/2025, n. 16290).

Si può vietare ad un condomino d'esporre sulla facciata una bandiera della pace e della Palestina?

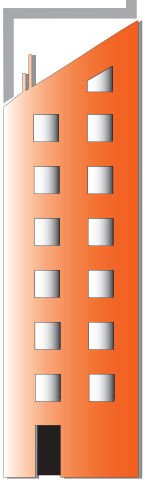
Ogni condomino può utilizzare in modo più intenso la facciata condominiale purché non impedisca anche agli altri di farne pari uso e purché non venga alterato il decoro condominiale. Nella fattispecie che ci occupa, sulla scorta degli approdi della giurisprudenza in materia di utilizzo della parte comune e di tutela del decoro dell'edificio, si ritiene che nessun divieto in tal senso può legittimamente essere posto. Ciò anche qualora ci siano sottese ideologie politiche, a meno che ricorra ipotesi di reato (ad esempio reato di apologia del partito fascista).

Gli interventi rilevanti in adeguazione a nuovi obblighi di legge necessitano sempre di approvazione assembleare?

Il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condòmini *ex* art. 1133 del codice civile, e atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, del codice civile, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che – pur imposte da sopravvenienze normative non derogabili – comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano in ogni caso di approvazione assembleare.

Il sindacato del giudice sulla validità delle delibere assembleari può estendersi alla vantaggiosità della scelta compiuta dall'assemblea?

In tema di condominio negli edifici, il sindacato del giudice sulla validità delle delibere assembleari oggetto di impugnazione è rigorosamente limitato, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., alla verifica dell'eventuale mancato rispetto della legge, del regolamento di condominio o al grave pregiudizio arrecato dal deliberato alle cose comuni, non rientrandovi – per consolidata giurisprudenza (cfr. in punto anche la recentissima Cassazione civile, sez. II, 29/05/2025, n. 14428 – questioni inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni.



Quale criterio per ripartire le spese di rifacimento del cortile o del viale di accesso condominiale?

Per ripartire le spese di riparazione del cortile o del viale di accesso condominiale non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. – relativi al lastrico solare – ma si deve, viceversa, procedere con applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. (che accolla per intero le spese relative alla manutenzione a chi, con l'uso esclusivo, la ha resa necessaria) quale principio particolare del principio generale – le spese vanno ripartite tra i condòmini a seconda dei millesimi di proprietà – di cui all'art. 1123, comma 2, c.c.. (cfr. in punto anche Cassazione civile, sez. II, 28/05/2019, n. 14511).

Allagamento delle cantine causa temporale eccezionale: ne risponde il condominio?

L'eccezionalità ed imprevedibilità delle precipitazioni atmosferiche possono configurare caso fortuito, idoneo come tale ad escludere la responsabilità per il danno verificatosi, quando risulti che costituiscano causa sopravvenuta autonomamente sufficiente a determinare l'evento.

Ultimissime di giurisprudenza

Fatto illecito di due condòmini e responsabilità

"Anche in tema di rapporti condominiali, del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferentemente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17237 del 26.6.2025

TUTTOCONDOMINIO

Trasporto di materiali nell'ascensore condominiale

Una questione spesso fonte di discussione in ambito condominiale riguarda l'utilizzo dell'ascensore, da parte dei singoli condòmini, per il trasporto di mobilio o di materiale edilizio.

Occorre allora aver presente che del problema si è occupata spesso la giurisprudenza.

I giudici di legittimità hanno, anzitutto, precisato che "nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 cod. civ.", che consente al singolo condomino di far uso della cosa comune "anche per un suo fine particolare", con il solo limite che da tale uso non derivi una lesione al pari diritto spettante agli altri condòmini. Da tale premessa sono quindi giunti alla conclusione che, "in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condòmini". A tal fine – hanno sottolineato ancora i giudici – occorre tenere conto delle "frequenze giornaliere", della "durata", e dell'eventuale "orario di esercizio del suddetto uso", delle "cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate", nonché "di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2117 del 6.4.1982).

Dunque, risulta evidente, da quanto precede, che la legittimità o meno della condotta di chi utilizza l'ascensore condominiale per il trasporto di mobili o altro materiale è da valutarsi caso per caso. Ciò, comunque, avendo chiaro che l'utilizzo dell'impianto in questione deve sempre avvenire nel rispetto della "portata" per esso prevista. Il che significa che se, in ipotesi, un ascensore predisposto per il trasporto di un carico massimo di 300 Kg venisse utilizzato per portare pesi superiori, tale uso potrebbe senz'altro essere inibito.

Ultimissime di giurisprudenza

Comproprietari ed uso del bene comune

"L'art. 1102 cod. civ. stabilisce che ciascun comproprietario ha il diritto di utilizzare e di godere dell'intera cosa comune, anche in misura particolare e più intensa, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto. Pertanto, se l'uso individuale del bene in comunione rispetta i limiti dettati dall'art. 1102 cod. civ., non è dovuto alcun risarcimento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito, né si configura un'indennità per la mera occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune (...). Ne consegue che l'occupante del bene, pur godendo dell'intero bene in modo esclusivo, è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili, solo qualora gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e ciò non gli sia stato consentito, a condizione che risulti provato un suo effettivo vantaggio patrimoniale derivante dall'uso esclusivo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12662 del 13.5.2025

Rivestimenti ed elementi decorativi dei terrazzi

"Il terrazzo (o loggia o balcone incassato) indica lo spazio architettonico aperto, agibile, accessorio ad un edificio, esterno all'immobile che però si trova all'interno del perimetro dell'edificio stesso: in pratica, a differenza del balcone, non sporge dalla facciata per cui costituiscono elemento architettonico della facciata; il terrazzo deve essere provvisto di ringhiera o parapetto di sicurezza". Ciò posto, "i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei terrazzi (o balcone incassato) (...) in particolare, i c.d. frontalini, le fasce marcapiano, i parapetti (...), svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cod. civ.".

Così il Tribunale di Firenze, sez. II, con sentenza n. 1384 del 20.4.2025

Legittimazione dell'amministratore

"Per la conclusione di un contratto di assicurazione, l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea". Ciò, in quanto "la disposizione dell'art. 1130 cod. civ., primo comma, n. 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato". Egualmente, dato che "l'azione di responsabilità per *mala gestio* si pone come fine quello di tutelare l'eventuale pregiudizio economico arrecato ai proprietari degli edifici da asseriti comportamenti illeciti dell'amministratore", anche detta azione necessita di una specifica delibera di autorizzazione o di ratifica.

Così la Corte di Appello di Genova, sez. II, con sentenza n. 514 del 19.4.2025

CHI PUÒ FARE L'AMMINISTRATORE

(*dopo la riforma del condominio*)

1) Amministratore professionale (o, comunque, non del proprio condominio)
Possono svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:
a) che abbiano il godimento dei diritti civili;
b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commini la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
d) che non siano interdetti o inabilitati;
e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2) Amministratore del proprio condominio
Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere *f*) e *g*) non sono necessari. Non occorre, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Norma transitoria per gli amministratori *sub* 1)
A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale (18.6.2013), è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere *f*) e *g*). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non sono richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

SOCIETÀ
Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche – secondo il dettato testuale di legge – le "società di cui al titolo V del libro V del codice" civile (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali le società prestano i servizi.

L'elenco dei delitti, previsti dal codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, è pubblicato sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).



CONFEDILIZIA

l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale Uffici operativi e amministrativi
Via Borgognona, 47 (2° piano)
tel. 06.679.34.89

Centro studi
Via Borgognona, 47 (3° piano)
tel. 06.699.42.495
00187 Roma

Uffici Organizzazioni collegate
Via Principessa Clotilde, 2
tel. 06.326.50.952
00196 Roma

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10
tel. 06.442.51.191
00198 Roma

www.confedilizia.it



Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione marzo	2024	- marzo	2025	1,7 %	1,275%
Variazione aprile	2024	- aprile	2025	1,7 %	1,275%
Variazione maggio	2024	- maggio	2025	1,4 %	1,050%
Variazione giugno	2024	- giugno	2025	1,5 %	1,125%
Variazione luglio	2024	- luglio	2025	1,5 %	1,125%
Variazione agosto	2024	- agosto	2025	1,4 %	1,050%

VARIAZIONE BIENNALE
Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

Le variazioni dell'"**Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea**" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione marzo	2024	- marzo	2025	2,1%
Variazione aprile	2024	- aprile	2025	2,0%
Variazione maggio	2024	- maggio	2025	1,7%
Variazione giugno	2024	- giugno	2025	1,8%
Variazione luglio	2024	- luglio	2025	1,7%
Variazione agosto	2024	- agosto	2025	1,6%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

CONFEDILIZIA notizie
Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 35
Numero 9

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
tel. 06.679.34.89

Impaginazione
fotocomposizione e stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza
(n. 442, 8/11/1991)

Licenziato per la stampa
il 25 settembre 2025

Il numero di settembre 2025
è stato postalizzato il 17.9.2025