

## EDITORIALE

- Manovra: affitti brevi e altro 2
- Confedilizia alla cabina di regia sul Pnrr 2
- Confedilizia a Palazzo Chigi per la manovra 3
- Edilizia e urbanistica: le priorità per una riforma efficace 5
- Ottobre: presentazione libri/eventi nella Sala Einaudi 7
- RASSEGNA STAMPA da 8 a 11
- LETTO PER VOI 12
- CASA E FISCO 14 e 15
- Dalle Associazioni territoriali 16 e 17
- Sistema Confedilizia da 18 a 20
- Giurisprudenza sugli immobili 22
- Riscaldamento, le regole per la stagione 2026 24

## TUTTOCONDominio (pagg. 27-30)

Compravendita e spese condominiali, nuova pronuncia della Cassazione - Liti condominiali ai giudici di pace, rinvio al 31 ottobre 2026 - Beni comuni, tre pronunce della Cassazione - Casi clinici di condominio - Confedilizia e Federcasa insieme per la formazione degli amministratori di condominio - Abbattimento barriere architettoniche, intervento della Cassazione - Ultimissime di giurisprudenza - Furto in appartamento tramite ponteggi, recente pronuncia della Cassazione



## CEDOLARE SECCA CON INQUILINO IMPRESA

L'Agenzia delle entrate non molla e

# DA 14 ANNI DICE NO

Articolo a pag. 13

## EDITORIALE

## Manovra: affitti brevi e altro

Il disegno di legge di bilancio contiene – per quanto più direttamente ci riguarda – una disposizione parzialmente confortante e un paio di sorprese negative.

La norma almeno in parte positiva è quella che impedisce la prevista diminuzione delle detrazioni fiscali per interventi edilizi al 36% per l'abitazione principale e al 30% per gli altri immobili, mantenendo invece – rispettivamente – le misure del 50% e del 36%.

Perché diciamo che la notizia è buona solo in parte? Perché verifichiamo come non ci si convinca ancora a procedere a un generale riordino degli incentivi in questione, stabilendo priorità – ad esempio, i lavori di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di eliminazione delle barriere architettoniche – e concentrando le risorse su di esse, altresì senza penalizzare così fortemente tutto ciò che non è “prima casa”.

La prima sorpresa negativa è l'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi. Non si era avuto sentore di questo ennesimo intervento normativo sul fenomeno, men che meno di un ulteriore incremento della relativa tassazione, in questo caso mirato sulla prima casa data in locazione (per le altre, l'aumento era stato stabilito già con la manovra per il 2024). In ogni caso, si tratta di una scelta sbagliata.

Se la finalità del Governo è quella di favorire le locazioni di lunga durata rispetto a quelle brevi, la strada giusta non è punire le seconde, bensì incentivare le prime. Si potrebbe, ad esempio, almeno dimezzare l'Imu per gli immobili locati a canone concordato (l'onere, nell'ambito di una manovra da 18 miliardi, sarebbe di una settantina di milioni) e applicare in tutti i comuni la cedolare del 10% prevista sempre per gli affitti a canone concordato.

L'altra sorpresa negativa è una norma nascosta tra le pieghe di un testo corposissimo. La riportiamo testualmente, per poi provare a spiegarne la finalità: “L'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella urbanistica, ambientale, sismica”.

Come nasce, questa disposizione? Come abbiamo spiegato nel numero di settembre, oltre dieci anni fa la Confedilizia iniziò a segnalare il fenomeno – fino a poco tempo prima impensabile – della rinuncia alla proprietà immobiliare. Ma il paradosso era che in Italia risultava difficile persino liberarsi di una proprietà, per una serie di ragioni giuridiche. Sennonché nell'agosto sono arrivate ad occuparsi della questione addirittura le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, districando la matassa e finalmente (si fa per dire) consentendo ai proprietari di disfarsi degli immobili diventati un peso.

Ora una manina del Leviatano ha inserito nel disegno di legge di bilancio un comma il cui scopo, in sostanza, è vanificare la sentenza della Cassazione e di fatto impedire – considerate le diaboliche richieste di conformità varie, impossibili da ottenere – che i privati possano rinunciare alla proprietà di immobili che non riescono più a mantenere e su cui devono anche pagare ogni anno una patrimoniale denominata Imu (che la manina del Leviatano si guarda bene dal sopprimere).

Ora tocca al Parlamento. Vedremo gli sviluppi di tutte queste vicende.

Giorgio Spaziani Testa

## Confedilizia alla cabina di regia sul Pnrr

Il Presidente della Confedilizia è stato intervistato dall'Ansa all'uscita dalla riunione della cabina di regia sul Pnrr svoltasi a Palazzo Chigi lo scorso 26 settembre e presieduta dal Ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione Tommaso Foti. Ecco il lancio di agenzia.

Confedilizia, bene soluzione su alloggi universitari Pnrr

'Ci sarà più tempo grazie ad uno strumento finanziario' (ANSA) - ROMA, 26 SET - Apprezzamento per la soluzione che dà più tempo per realizzare i 60 mila alloggi universitari previsti dal Pnrr: lo afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, al termine dei lavori della cabina di regia sul Pnrr.

Una soluzione “molto interessante che abbiamo apprezzato”, ha spiegato, parlando di uno “strumento finanziario”, di cui ancora non si conoscono i dettagli, “ma che consentirà di avere più tempo per fare gli interventi”. La stessa Confedilizia aveva infatti verificato le difficoltà che avevano proprietari ed operatori “ad arrivare nei tempi dovuti all'obiettivo” a causa di “una serie di operazioni” complesse, estranee al Pnrr, come autorizzazioni locali, urbanistiche e catastali.

Accolto con “molta soddisfazione” anche “il fatto che il piano vada secondo le linee programmate e che si siano confermati i 194 miliardi, che vuol dire non fare retromarcia e avere fiducia nell'arrivare nei tempi giusti al risultato”.

Da parte sua Confedilizia “ha lanciato l'invito a dare forza agli strumenti per facilitare l'efficientamento energetico degli edifici pubblici e privati”, tema che verrà trattato anche in legge di bilancio. (ANSA).

## Spaziani Testa a Rai News 24



Lo scorso 8 ottobre il presidente Spaziani Testa è intervenuto su Rai News 24 parlando di politiche abitative.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.



Leggendo  
per intero  
questo notiziario  
**SIETE INFORMATI**

su tutte  
**LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ  
E CURIOSITÀ**



## San Francesco d'Assisi: festa nazionale

Con la l. 8.10.2025, n. 151, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 10.10.2025, n. 236, è stata istituita il 4 ottobre di ogni anno la festa nazionale di San Francesco d'Assisi.

La normativa, in vigore dall'1.1.2026, ha il fine di celebrare e di promuovere i valori della pace, della fratellanza, della tutela dell'ambiente e della solidarietà, incarnati dalla figura di San Francesco d'Assisi, patrono d'Italia.

Di conseguenza, l'art. 2 della l. 27.5.1949, n. 260, è stato aggiornato così:

“Sono considerati giorni festivi, agli effetti della osservanza del completo orario festivo e del divieto di compiere determinati atti giuridici, oltre al giorno della festa nazionale (2 giugno, n.d.r), i giorni seguenti:

- tutte le domeniche;
- il primo giorno dell'anno;
- il giorno dell'Epifania;
- il giorno della festa, di San Giuseppe;
- il 25 aprile: anniversario della liberazione;
- il giorno di lunedì dopo Pasqua;
- il giorno dell'Ascensione;
- il giorno del Corpus Domini;
- il 1° maggio: festa del lavoro;
- il giorno della festa dei santi Apostoli Pietro e Paolo;
- il giorno dell'Assunzione della B. V. Maria;

**il 4 ottobre: festa nazionale di San Francesco d'Assisi, patrono d'Italia;**

- il giorno di Ognissanti;
- il 4 novembre: giorno dell'unità nazionale;
- il giorno della festa dell'Immacolata Concezione;
- il giorno di Natale;
- il giorno 26 dicembre.

## Confedilizia a Palazzo Chigi per la manovra



Lo scorso 13 ottobre la Confedilizia ha partecipato a Palazzo Chigi – in rappresentanza della proprietà immobiliare – a un incontro convocato dal Governo per illustrare i contenuti del disegno di legge di bilancio per il 2026 e per ascoltare il parere delle associazioni di categoria.

Al termine dell'incontro, il presidente Spaziani Testa ha dichiarato:

“Nell'incontro a Palazzo Chigi con il Governo abbiamo posto l'attenzione su tre temi: politiche abitative, lotta alla desertificazione commerciale e incentivi edilizi.

Per quanto riguarda le politiche abitative, abbiamo manifestato il nostro apprezzamento per l'impegno dimostrato al proposito dall'Esecutivo, già dalla scorsa legge di bilancio, con il programma Piano Casa Italia e con le risorse stanziare per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica. Al contempo, abbiamo evidenziato la necessità di sfruttare anche le opportunità offerte dalla proprietà immobiliare diffusa, rafforzando l'affitto privato attraverso due misure fiscali riguardanti i contratti a canone concordato: l'abbattimento dell'Imu e l'applicazione in tutta Italia della cedolare al 10%.

Sul fronte della lotta alla desertificazione commerciale, abbiamo espresso al Governo l'auspicio che venga al più presto attuata una previsione contenuta nella legge delega per la riforma fiscale, vale a dire l'estensione agli immobili non abitativi della cedolare secca.

Con riguardo, infine, agli incentivi edilizi, abbiamo espresso apprezzamento per l'annunciata conferma delle misure del 50% e del 36% – rispettivamente, per l'abitazione principale e per gli altri immobili – delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, e abbiamo manifestato altresì l'auspicio che il sistema degli incentivi edilizi sia oggetto di una attività di rivisitazione complessiva che porti a stabilire delle priorità sulle quali concentrare attenzione e risorse”.

Sul sito Internet confederale è visibile l'intervista rilasciata da Spaziani Testa – all'uscita da Palazzo Chigi – al Tg1 e alle altre testate presenti.



## Agevolazioni “prima casa”

Su *Fiscooggi.it*, la rivista on-line dell'Agenzia delle entrate, nella rubrica “La posta di Fiscooggi”, curata da Andrea Santoro, è stato trattato il tema della spettanza delle agevolazioni “prima casa” nel caso in cui un soggetto, già proprietario di 2/6 e nudo proprietario di 4/6 di un'abitazione, appartenendo l'usufrutto su detta quota alla madre, acquisti un'altra abitazione posta nello stesso Comune.

Questa la risposta: “Per poter richiedere le agevolazioni ‘prima casa’ è necessario che l'acquirente non sia titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio in cui è situato l'immobile da acquistare. È di ostacolo alla richiesta di agevolazioni ‘prima casa’, dunque, l'essere titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti sopra indicati. È invece possibile chiedere le agevolazioni prima casa se l'acquirente è contitolare con soggetti diversi (ad esempio come nel caso in esame) di una abitazione sita nel medesimo Comune ove si trova l'abitazione della quale l'acquirente non abbia la disponibilità esclusiva”.

## Spaziani Testa a Radio 24



Lo scorso 17 ottobre il presidente Spaziani Testa è stato intervistato – negli studi di Radio 24, nell’ambito della trasmissione “Due di denari” – sui temi di attualità riguardanti il settore immobiliare, fra i quali: affitti, incentivi edilizi, rinuncia alla proprietà, piano casa, cedolare secca.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.



## Confedilizia a “Mi manda Rai 3”



Lo scorso 28 settembre il presidente Spaziani Testa è intervenuto a “Mi manda Rai 3” per parlare di casa partendo dalla delibera denominata “Vuoti a rendere” in discussione al Comune di Torino (con proposte non propriamente amichevoli nei confronti dei proprietari, poi di molto attenuatesi al momento dell’approvazione definitiva).

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.



## Costo gestione case a TGCOM24



Lo scorso 12 ottobre il presidente Spaziani Testa è stato intervistato da TGCOM24 in merito ad alcuni dati elaborati dalla Confedilizia sui costi di gestione delle case.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.



## Il saluto della Confedilizia al congresso FIAIP



Lo scorso 2 ottobre il presidente Spaziani Testa ha portato il saluto della Confedilizia al XVI congresso della Fiaip

## LE GUIDE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE



### L'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali

È disponibile sul sito della Confedilizia – nella sezione Fisco – la guida dell'Agenzia delle entrate sulle imposte e le agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa, aggiornata a ottobre 2025.



### Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali

È disponibile sul sito della Confedilizia – nella sezione Fisco – la guida dell'Agenzia delle entrate sulle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, aggiornata a ottobre 2025.



## Edilizia e urbanistica: le priorità per una riforma efficace

Durante un'audizione presso la Commissione ambiente della Camera, l'avv. Giovanni Govi, del Coordinamento urbanistico della nostra Confederazione, ha espresso apprezzamento per l'impostazione generale di due proposte di legge sul riordino della normativa edilizia e urbanistica (535 Santillo e 2332 Mazzetti).

L'avv. Govi ha anzitutto sottolineato la necessità di introdurre alcune correzioni per garantire chiarezza, efficacia e semplificazione reale. Ha, inoltre,



evidenziato la necessità di distinguere nettamente tra edilizia e urbanistica, due ambiti con logiche e finalità diverse: da un lato un riordino tecnico-operativo per l'edilizia, dall'altro una revisione sostanziale dell'urbanistica, capace di recepire strumenti ormai consolidati come perequazione, compensazione e premialità edilizia. In questa prospettiva, la Confedilizia auspica la redazione di un Testo unico dell'urbanistica che superi la legge n. 1150 del 1942, ormai inadeguata ai mutamenti sociali ed economici del Paese.

Sul tema delle semplificazioni, l'avv. Govi ha indicato tre direttrici di intervento. Anzitutto, ha proposto di superare l'attuale principio della doppia conformità nelle sanatorie edilizie, così da rendere più agevole la regolarizzazione degli interventi. Ha poi suggerito di ampliare la libertà nei cambi di destinazione d'uso, estendendola anche agli immobili nella loro interezza e alle aree rurali. Infine, ha invitato a eliminare l'obbligo del cosiddetto fascicolo del fabbricato, già giudicato dalla giustizia amministrativa e dalla Corte costituzionale una misura eccessivamente onerosa e priva di reale utilità, considerato che le informazioni richieste sono già disponibili presso le amministrazioni pubbliche.

In materia ambientale, da ultimo, è stato ribadito che la sostenibilità deve essere perseguita con incentivi, non con nuovi vincoli, citando come esempi *bonus* volumetrici o riduzioni dei contributi di costruzione.

L'avv. Govi in fine ha espresso contrarietà in relazione all'ipotesi di introdurre una verifica periodica dell'agibilità degli edifici, ritenendola una misura non necessaria.

## IN G.U.

### Intelligenza artificiale

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 25.9.2025, n. 223, la l. 23.9.2025, n. 132 contenente "Disposizioni e deleghe al Governo in materia di intelligenza artificiale".

### Alloggi ai lavoratori impiegati nel settore del turismo

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 4.10.2025, n. 231, il decreto del Ministero del turismo 18.9.2025, n. 130 recante "Tipologie di costo, specifiche categorie dei soggetti beneficiari e modalità per garantire alloggi ai lavoratori impiegati nel settore del turismo".

### Retribuzione dei lavoratori

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 3.10.2025, n. 230, la l. 26.9.2025, n. 144 contenente "Deleghe al Governo in materia di retribuzione dei lavoratori e di contrattazione collettiva nonché di procedure di controllo e informazione".

## "Comunicare l'abitare", c'era anche Confedilizia



Il 13 e il 14 ottobre scorsi il presidente Spaziani Testa è intervenuto a Roma – nella "Casa dell'Architettura" presso l'Acquario Romano – a "Comunicare l'abitare", evento annuale organizzato da Casa Radio: nel corso della prima giornata, partecipando al dibattito dal titolo "Mercato immobiliare del futuro: l'alleanza tra progettazione sostenibile e finanza green"; nel corso della seconda giornata, portando il pensiero della Confedilizia alla sessione intitolata "Rigenerazione urbana, regole ed opportunità per nuovi scenari immobiliari".

## ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**.

## Housing, confronto a Bruxelles tra gli eurodeputati italiani



Al Forum ANSA dedicato al futuro Piano Ue per l'*housing*, tre europarlamentari italiani membri della Commissione speciale sulla crisi degli alloggi (*Hous*) hanno messo in evidenza priorità e visioni comuni.

La vicepresidente del Parlamento europeo Antonella Sberna (ECR) ha sottolineato come la casa sia una pre-condizione per una vita dignitosa, ribadendo che la competenza resta nazionale e che l'Europa deve limitarsi a fornire strumenti utili ai governi, nel rispetto del principio di sussidiarietà. Sberna ha inoltre invitato a un approccio oggettivo e non ideologico sul tema degli affitti brevi, che in molte realtà rappresentano una risorsa economica e un mezzo per finanziare la riqualificazione degli immobili.

Irene Tinagli (S&D), presidente della commissione *Hous*, ha auspicato che il piano della Commissione europea si traduca in una cassetta degli attrezzi con risorse e strumenti flessibili, capaci di adattarsi alle specificità dei diversi Paesi e territori. Tinagli ha invitato gli eurodeputati italiani a fare fronte comune sugli emendamenti alla relazione che sarà discussa in Parlamento.

Per Marco Falcone (PPE), infine, il diritto alla casa è sacrosanto e per la prima volta trova spazio al centro dell'agenda politica europea. Da qui l'appello a mobilitare risorse consistenti, non solo per nuove costruzioni ma anche per la rigenerazione del patrimonio esistente, accompagnando il tutto con agevolazioni e riduzione degli oneri amministrativi.

Un confronto che ha evidenziato differenze diaccento, ma anche una volontà condivisa di portare la questione abitativa al cuore del dibattito europeo, nel segno del sostegno concreto ai cittadini e alle comunità locali.

## Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare



La copertina del numero 4/25 dell'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, edito da La Tribuna, diretto da Giorgio Spaziani Testa.

Si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di uno sconto del 20% su questa e sulle altre riviste della casa editrice, oltre che sui codici e sulle monografie dalla stessa pubblicati.

Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web:

[www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna](http://www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna)

CORSI AMMINISTRATORI  
ON-LINE

## SAVE THE DATE

Le prossime date  
per sostenere l'esame finale

Sabato	8 novembre, ore 10	Lanciano
Giovedì	13 novembre, ore 10	Bologna
Martedì	18 novembre, ore 15	Napoli
Venerdì	12 dicembre, ore 15	Trieste
Sabato	17 gennaio, ore 9	Milano
Sabato	24 gennaio, ore 15	Fermo
Sabato	14 febbraio, ore 10	Vicenza
Martedì	24 febbraio, ore 10	Roma
Sabato	28 febbraio, ore 9.30	Piacenza
Sabato	7 marzo, ore 10	Grosseto
Sabato	11 aprile, ore 15	Massa Carrara
Venerdì	8 maggio, ore 15	Forlì
Sabato	16 maggio, ore 15	Treviso
Martedì	19 maggio, ore 15	Napoli
Venerdì	19 giugno, ore 15	Palermo
Sabato	27 giugno, ore 9.30	Piacenza
Sabato	12 settembre, ore 11	Monza
Sabato	12 settembre, ore 15	Messina
Giovedì	1° ottobre, ore 9	Parma
Sabato	17 ottobre, ore 10	Lanciano
Martedì	10 novembre, ore 10	Roma
Giovedì	2 novembre, ore 10	Bologna
Martedì	17 novembre, ore 15	Napoli
Giovedì	10 dicembre, ore 10	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.

Risotto  
con melograno

## Ingredienti

Riso Vialone nano, 1 melograno, brodo vegetale, burro, olio, grana padano, cipolla, vino bianco, scorza di limone.

## Procedimento

Preparare un brodo vegetale ed aggiungere un dado di carne. Rosolare con olio e.v.o. e burro la cipolla, aggiungere il riso e tostare. Bagnare con il vino bianco, far evaporare, aggiungere il succo di melograno (tenere alcuni chicchi per decorare alla fine). Continuare la cottura aggiungendo il brodo.

Alla fine mettere i chicchi, e, a fuoco spento, mantecare con grana e scorza di limone.

## Vino consigliato

Sauvignon blanc

"I nani e le ballerine"



## OTTOBRE: PRESENTAZIONE LIBRI/EVENTI nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 14 ottobre, Nazione Futura, in collaborazione con Philip Morris Italia s.r.l., ha organizzato un convegno su “Le nuove tasse europee. Dal green al tabacco: i rischi per l'Italia”.

Dopo i saluti di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia e di Francesco Giubilei, presidente di Nazione Futura, sono intervenuti: Maria Elena Boschi, deputata Italia Viva, Dario Damiani, senatore Forza Italia, Massimo Garavaglia, senatore Lega, Alessandro Giglio Vigna, deputato Lega, Marco Osnato, senatore Fratelli d'Italia.

L'evento è stato moderato da Fabio In-senga, vicedirettore Adnkronos.



Il 16 ottobre, è stato presentato il 4° Paper Rapporto 2026 a cura della Fondazione Studi Consulenti del Lavoro dal titolo “Il lavoro domestico: tendenze, valutazioni e prospettive”. Sono intervenuti: Andrea Zini, presidente dell'Assindatcolf e Ester Dini, responsabile Ufficio Studi della Fondazione Studi di consulenti del lavoro.

Il 16 ottobre, si è tenuto il seminario di presentazione del Report su “Il mercato immobiliare di Roma Capitale” a cura dell'Aspesi, di Immobiliare.it e di Intesa San Paolo.

Il 21 ottobre, vi è stata la presentazione del libro “La libertà abita qui. Case, affitti brevi e diritto di proprietà” di Gaetano Masciullo, edito da Liberilibri.

“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” (tratto dal sito [www.liberilibri.it](http://www.liberilibri.it)).

Sono intervenuti: Lorenzo Castellani, storico dell'Università Luiss in rappresentanza dell'editore, Carlo Lottieri, professore di Filosofia del diritto dell'Università telematica Pegaso, Francesco Maiolo, professore associato di Filosofia politica dell'Università degli studi di Roma 3, Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Si è colta l'occasione per affrontare il tema dell'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi dal 21% al 26% – previsto prima dalla bozza del disegno di legge di bilancio poi confermata dal disegno di legge bollinato – con l'intervento della sen. Silvia Fregolent (IV), dell'on. Alberto Gusmeroli (Lega) e del sen. Roberto Rosso (FI).

Coloro che volessero essere invitati ad eventi simili, possono scrivere a: [eventi@confedilizia.it](mailto:eventi@confedilizia.it), lasciando i propri dati di contatto.







## RASSEGNA STAMPA



Il "diritto" di occupazione abusiva

MILANO



### Dopo lo sgombero d'agosto il Leoncavallo all'attacco «Riprendiamoci Watteau»

... Dopo lo sgombero del 21 agosto, il Leoncavallo non si arrende: il 22 ottobre all'Arca Milano terrà un'assemblea per riaffermare il diritto dei centri sociali a esistere e a restare in via Watteau, la sua storica sede. Il trasferimento imposto dal Comune in via San Dionigi è giudicato inaccettabile, segno di un potere che preferisce

cancellare invece di ascoltare. «Il Leoncavallo non si archivia», rivendicano. La tesi è che se le istituzioni non sanno difendere via Watteau, sarà il Leoncavallo a farlo, con due giorni di iniziative diffuse e concerti il 18 marzo e il 1° maggio.

G.D.C.

da: *Il Tempo*, 17.10.'25

Amen

QUELLO STRANO «GEMELLAGGIO»

Allo Spin Time gli eventi della Santa Sede dal 21 al 24 ottobre. Don Ferrari: «Non è una provocazione»

### A Roma il Giubileo dei Movimenti nel simbolo dell'occupazione illegale

SUSANNA NOVELLI  
s.novelli@iltempo.it

**50**  
Milioni  
Il valore stimato  
del palazzo di  
proprietà privata  
occupato a Roma  
dal Movimento  
per la Casa

... «Non è una provocazione», si affrettava a precisare don Mattia Ferrari, coordinatore della piattaforma Emmp (Encuentro Mundial de Movimientos Populares) nel presentare gli eventi in programma per il Giubileo dei Movimenti popolari. Eventi, appunto che si

anche luce, acqua, gas a circa 400 persone che abitano gli ex uffici. Ovviamente senza alcuna agibilità. A questi è richiesto un «contributo di solidarietà», ovvero una specie di «affitto» a nero variabile. Per arrotondare poi (pur non avendo spese) si organizzano corsi e feste, rigorosamente a pagamento. Premessa questa doverosa per riprendere poi le parole di don Ferrari nella conferenza stampa.

giustificare quando con l'allora sindaco Raggi, l'Acea staccò la luce all'edificio per una morosità di oltre 300 mila euro. In quel caso fu addirittura l'Elemosiniere di papa Francesco, il card. Konrad Krajewski, nel 2019, a calarsi (nel vero senso della parola) nel pozzetto tecnico per riattaccare la corrente. Circostanza - come denunciò questo giornale - che fece poi sparire proprio il contatore. Gli

da: *Il Tempo*, 16.10.'25

Il caso Nonostante l'intesa raggiunta in Palestina e la liberazione degli ostaggi, prosegue e fa discutere la mobilitazione in alcuni licei romani

### La pace c'è, l'occupazione continua

Presi Visconti e Newton, gli studenti protestano ancora contro governo e Israele: non crediamo a questo accordo



di Valeria Costantini  
e Clarida Salvatori

Occupati ieri il Visconti e il Newton

**PERCHÉ NO**  
Dacia Maraini  
«ORA BASTA,  
IL PIANO  
DI TRUMP  
FUNZIONA»

di Ilaria Sacchettoni

I dubbi di un'«occupazione»



SAN PIETRO

Papa Leone,  
rito riparatorio  
sull'altare  
oltraggiato

Papa Leone XIV ha ordinato «con urgenza» un rito «riparatorio» a San Pietro dopo l'oltraggio dell'uomo che ha tentato di urinare sull'altare maggiore.

da: *Corriere della Sera*, 14.10.'25





## RASSEGNA STAMPA



# Una legge per occupare le case «Requisizioni temporanee» E arriva il post choc della Salis

Spaziani Testa: «Siamo molto preoccupati, serve l'opposto»  
Lady immunità sulla strage dei carabinieri: politica corresponsabile



Giorgio Spaziani  
Testa  
Il presidente  
di Confedilizia

mo, seguiamo le sue orme. Non solo requisizione (mitigata astrattamente dall'aggettivo temporanea) anche la stretta alle locazioni turistiche. Si legge nella proposta: «Stabiliamo un limite ai giorni di affitto breve e un tetto al numero di B&B per zona». Aggiunge il deputato pentastellato: «La casa non può essere un privilegio economico



## I PROPONENTI



da: *Il Tempo*, 16.10.'25

# Golpe rosso sul mattone «Requisire le case sfitte»

Pd, Avs e 5Stelle all'attacco di affitti brevi e B&B  
L'alt di Confedilizia: «Leso il diritto di proprietà»

da: *Il Giornale*, 16.10.'25

## IL CORSIVO

## Sciacalla pure sui morti

■ **Ilaria Salis** proprio non ce la fa a non dire castro-nerie. A Sesto San Giovanni, un povero Cristo si suicida in seguito a uno sfratto e, poco dopo, l'euro-parlamentare di Avs se ne esce con un tweet - poi maldestramente emendato per un sussulto di decenza - in cui afferma che «gli interessi economici dei privati vengono anteposti ai bisogni essenziali della popolazione. Poi i risultati sono questi? La casa non deve essere un privilegio, ma un diritto». E lei lo sa bene, visto che ne ha occupata una e gode di almeno due privilegi. Primo: l'immunità che le permette di continuare a scappare dal processo in Ungheria. Secondo: la possibilità di continuare a dire sciocchezze senza temere alcunché.

LV

da: *La Verità*, 9.10.'25

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.6793489

Ah, ce ne cominciamo ad accorgere...

di **Beppe Severgnini**

## Perché gli italiani investono poco?

**S**i parla molto dell'educazione familiare, scolastica e politica degli italiani. Anche dell'educazione sessuale e sentimentale. Si parla poco, invece, dell'educazione finanziaria: e ci sarebbe parecchio da dire. Solo metà di noi conosce la differenza fra un'azione e

un'obbligazione; o sa descrivere l'effetto dell'inflazione sui conti correnti. Sui quali staziona una cifra immensa: 1.600 miliardi, pari a tre quarti del prodotto interno lordo. Perché accade? Un'atavica avversione al rischio? Potrebbe essere. Anche gli immobili acquistano o perdono valore:

pensate alle vecchie case nei piccoli centri, spesso invendibili. In catasto risultano 36,6 milioni di abitazioni, noi siamo 58,9 milioni. Una casa ogni 1,6 italiani: cosa ce ne faremo? Allo stesso modo, sono crollati

da: *Corriere della Sera*, 12.10.'25



## RASSEGNA STAMPA



# Case isolate, ruderi e terreni: rinuncia alla proprietà più facile

**Dopo la Cassazione.** La sentenza di agosto ha riaperto l'interesse: un atto notarile può trasferire il bene allo Stato. Voltura catastale solo dopo l'ok del Demanio. Per l'Istat un terzo delle dimore non è occupato

Anche Confedilizia ha analizzato la sentenza. «Non parliamo di milioni di immobili o persone – commenta il presidente Giorgio Spaziani Testa – ma questa soluzione, che noi certo non incoraggiamo, è la punta dell'iceberg di un disagio vissuto da molti proprietari alle prese con beni che ormai faticano a mantenere». Tra le situazioni tipo, Spaziani Testa individua «innanzitutto i terreni, che richiedono cure e sono soggetti a obblighi specifici. Pensiamo alle porzioni di bosco ereditate, difficili da individuare e ubicate in zone remote». Quanto agli edifici, ci sono anche casi diversi dalle unità collabenti: «Può trattarsi di immobili non particolarmente degradati ma situati in paesi disabitati o di edifici di cui il proprietario non vuole l'onere perché si è trasferito altrove in Italia o all'estero».

In Italia si rinuncia alla proprietà degli immobili. La politica lo sa? La Confedilizia segnala da oltre dieci anni questo fenomeno un tempo impensabile, sul quale recentemente si sono dovute pronunciare le Sezioni Unite della Cassazione perché la legge rendeva difficile persino liberarsi dei propri beni (cfr. *Cn sett.* '25). Lo sa, la politica, che sempre più immobili hanno valore zero? Lo sa che anche su questi "beni" si paga una patrimoniale ogni anno denominata Imu? Il 13 ottobre scorso un approfondimento del *Sole 24Ore*, con un'intervista al presidente Spaziani Testa.

È disponibile il numero 8 della

Confedilizia  
**NEWSLETTER**

con pillole e approfondimenti dedicati all'immobiliare.

♦ Per ricevere la **NEWSLETTER Confedilizia**, scrivere a: [segreteria@confedilizia.it](mailto:segreteria@confedilizia.it)



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





## RASSEGNA STAMPA



# Non solo cedolare affitti: quando il Fisco resiste anche alla Cassazione

**Dopo il question time.** Il caso della tassa piatta per l'inquilino-impresa riaccende il dibattito sui temi caldi dal reddito d'impresa alle agevolazioni

**Dario Aquaro  
Cristiano Dell'Oste**

Il no alla cedolare secca quando l'inquilino è un'impresa – ribadito di recente dal Mef – riporta sotto i riflettori una situazione tipica del fisco italiano: la Cassazione apre alle ragioni del contribuente, l'amministrazione rimane su posizioni di chiusura. È un'inconciliabilità che ciclicamente si ripropone in varie materie. Pensiamo all'incasso giuridico dei dividendi, al mancato invio all'Enea della pratica per l'ecobonus, alla detraibilità dell'Iva sui costi di transazione nelle operazioni straordinarie, all'Iva nelle operazioni triangolari (si vedano gli articoli in pagina).

Intendiamoci: è legittimo che le Entrate difendano la propria posizione. E certo non esiste un "obbligo" di allinearsi automaticamente a ciò che affer-

zato un rinvio della questione alle Sezioni unite, cioè il formato allargato con cui la Cassazione si pronuncia, su invito del proprio primo presidente (da inizio settembre Pasquale D'Ascola), quando ci sono opinioni difformi tra le sezioni della stessa Corte o quando c'è «una questione di massima di particolare importanza».

La presa di posizione del ministro ha suscitato la reazione dei proprietari di immobili. «Da 14 anni l'agenzia delle Entrate interpreta in modo del tutto originale una legge dello Stato – ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa –. La norma è di una chiarezza cristallina. Nonostante questo, è dovuta intervenire la Cassazione. Nel frattempo, si continuano a impegnare risorse pubbliche per un contenzioso che non sarebbe dovuto mai nascere».

Certo, resta il fatto che la norma istitutiva della cedolare – nella lettura confermata dalla Cassazione – non pone limiti legati alle caratteristiche dell'inquilino. Viene allora da pensare che, se l'ostacolo insormontabile è la perdita di gettito, bisognerebbe modificare la legge (Dlgs 23/2011). Ma la storia degli ultimi anni dimostra che il legislatore – anche per motivi di consenso – non interviene mai volentieri "contro" il contribuente quando c'è un contenzioso aperto. E a volte fa fatica anche a intervenire a favore, quando si tratta di andare a contrastare orientamenti pro Fisco consolidati da parte dei giudici. Pensiamo alla delega per la riforma fiscale (legge 111/2023), che prevede il superamento delle presunzioni create dalla Cassazione per le società a base ristretta e la limitazione dei termini d'accertamento in presenza di

Sul *Sole 24Ore* del 6 ottobre scorso la vicenda della cedolare secca in caso di inquilino non persona fisica, inopinatamente negata dall'Agenzia delle entrate, con la segnalazione della posizione della Confedilizia (cfr. articolo a pag. 13).

### LA LENTE DI INGRANDIMENTO



## Andarsene con la coda fra le gambe

“Andarsene con la coda fra le gambe” vuol dire, in senso figurato, subire una sconfitta o un'umiliazione.

L'espressione origina dal comportamento tenuto da molti animali, in particolare dai cani, per i quali la coda ritta è segno di tranquillità e sicurezza, mentre la coda bassa o ripiegata sotto il ventre è indice di frustrazione, resa e sottomissione.

## Di piccolo cabotaggio

“Di piccolo cabotaggio” significa, nel linguaggio comune, d'importanza ridotta. Si tratta di un'espressione – spesso utilizzata in senso ironico o spregiativo, riferita a persone con idee e capacità limitate – che origina dal mondo della navigazione, in particolare mercantile, qualora tale attività venga esercitata fra porti di uno stesso Stato.

## Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo – peraltro – di indicazione della fonte sulla fotocopia.

## CAFFE CORRETTO

## Federalberghi vuole dettare le regole pure a casa nostra



**LUNARE** Bernabò Bocca

di **GUSTAVO BIALETTI**

■ Il bello degli appartamenti è che sono lì, alla luce del sole. Lo Stato sa di chi sono, con che soldi sono stati comprati e quanto gettito fiscale possono fruttare. Lo sanno anche i familiari, le banche, gli ex coniugi, gli avvocati e i creditori in generale. Spesso sono stati ereditati dai genitori, o lo saranno dai figli, oppure sono comprati sul mercato, facendo ingrassare un vasto numero di intermediari e professionisti.

In cambio di tutto questo, nessuno dovrebbe dire a nessuno che fare di un immobile. Si dice «padrone a casa mia» e così sembrerebbe anche per il diritto naturale. Così è davvero lunare che ieri la Confindustria degli alberghi, con il suo presidente **Bernabò Bocca**, abbia lanciato la proposta di affittare casa da cinque giorni in su, perché «se questi appartamenti mi affittano una notte sola o il weekend, è questa la vera concorrenza agli hotel».

Immediata la risposta ironica di **Giorgio Spaziani Testa**, a nome di Confedilizia: «Allora cambiamo il codice civile» e mettiamo che il proprietario può godere dei diritti sulla casa entro i limiti stabiliti dalla legge «e dalle organizzazioni rappresentative degli albergatori». Ottima idea, allo stesso modo si potrebbe vietare di dare passaggi in auto a chi non è nella nostra cerchia familiare per non impoverire i tassisti, si potrebbe impedire l'apertura di negozi di alimentari nel raggio di due chilometri da un supermercato e vietare i camping nel raggio di 10 chilometri dagli alberghi. Questo per evitare troppa concorrenza. Mentre nei giorni in cui non si può affittare casa, si potrebbero almeno sospendere mutui e pagamento utenze. Invece, quando l'inquilino non paga l'affitto, sfratto immediato e trasferimento in un albergo. Tanto gli albergatori poi non hanno problemi a far fuori i morosi.

## LETTO PER VOI

**Occupazioni, locazioni agevolate, requisiti per amministrare, rinuncia alla proprietà, consiglio di condominio**

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare riporta, sul n. 4/2025, un contributo di **Filippo Berto** sul reato ex art. 633-bis cod. pen. di occupazione arbitraria di immobili, recentemente introdotto dal d.l. n. 48 dell'11.4.2025 (come convertito). L'autore, in particolare, si sofferma sugli elementi costitutivi di questa nuova previsione nonché sui rapporti con altre fattispecie. Sotto quest'ultimo profilo evidenzia, ad esempio, come, rispetto all'art. 633 cod. pen. ("invasione di terreni o edifici"), il reato in commento faccia riferimento a "condotte dotate di una maggiore offensività, non limitandosi a punire l'ingresso abusivo in un edificio o terreno al fine di occuparlo (o di trarne profitto), quanto piuttosto la vera e propria occupazione, detenzione e appropriazione dell'immobile su cui è stato stabilito il domicilio del soggetto leso", così "comportando un ampliamento della tutela penale rispetto all'assetto precedente alla riforma". Egualmente, con riguardo all'art. 634 cod. pen. ("Turbativa violenta del possesso di cose immobili"), Berto sottolinea come il nuovo reato si applichi "alle ipotesi maggiore gravità, dove l'agente non si limita a turbare il possesso dell'immobile, ma si spinge sino ad accedere e permanere nello stesso, ossia a realizzare una delle condotte ivi punite".

Lo stesso numero dell'Archivio pubblica anche un articolo di **Paolo Scalettaris** sulle questioni ancora aperte relative alla disciplina dettata dalla l. n. 431 del 1998 e dal d.m. 16.1.2017 in tema di accordi locali per le locazioni abitative agevolate. Nello scritto vengono approfonditi aspetti quali: l'attività di convocazione da parte dei Comuni; le iniziative dei Comuni volte a verificare la maggiore rappresentatività delle associazioni; il ruolo dei Comuni in sede di fissazione dei contenuti dei contratti agevolati; le eventuali clausole dell'accordo locale relative alla definizione delle organizzazioni firmatarie, alla durata del medesimo accordo, all'aggiornamento automatico delle fasce, alla sublocazione. Da segnalare in particolare, con riferimento alla suddetta attività di convocazione da parte dei Comuni, l'osservazione di Scalettaris secondo cui è da "ritenersi che le disposizioni indicate della legge n. 431 e del d.m. non prevedono che – una volta formato l'accordo territoriale – vi debba essere alcuna nuova convocazione da parte dei Comuni". Conclusione che per l'autore emerge "dalla stessa considerazione di fondo del significato e della finalità dell'accordo territoriale atteso che – dal momento che la legge n. 431 ed il d.m. prevedono che l'accordo da raggiungersi sia attuativo dei criteri fissati dal d.m. – è logico che con il raggiungimento di questo obiettivo l'accordo territoriale esaurisca la sua funzione e che pertanto non sia necessario alcun nuovo intervento quanto meno fino a quando non sopravvenga un nuovo d.m.".

Sempre l'Archivio ospita un contributo di **Antonio Nucera** sui requisiti necessari per svolgere l'attività di amministratore. L'autore prende spunto da una sentenza della Cassazione (la n. 28195 del 31.10.2024) – nella quale si afferma che la deliberazione dell'assemblea condominiale che nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ. è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti, perciò, sulla capacità del contraente – per svolgere alcune considerazioni critiche sul percorso logico che ha portato la Corte a tale conclusione piuttosto che ad orientarsi verso l'annullabilità di una decisione siffatta. Osserva Nucera, infatti, che una delibera con cui si nomina un amministratore privo dei prescritti requisiti non incide "sugli interessi (generali) della collettività ma solo su quelli (particolari) della compagine condominiale"; più in generale, poi, che, "ove il legislatore della riforma avesse voluto dare particolare rilievo all'art. 71-bis avrebbe senz'altro inserito questa previsione tra quelle definite inderogabili dal successivo art. 72".

Della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà, tratta, invece, **Fulvio Pironti** in un articolo pubblicato su *Guida al Diritto* (n. 38/2025) che commenta l'iter argomentativo che ha portato le Sezioni Unite della Cassazione a concludere in senso positivo con riguardo a tale rinuncia. Nell'occasione Pironti sottolinea come la pronuncia confermi che "il diritto di proprietà, pur essendo improntato a principi di solidarietà e funzione sociale (articolo 42 della Costituzione), conserva la sua essenza di diritto soggettivo pieno che include la facoltà di disposizione anche nella sua forma più radicale di abdicazione". Con la conseguenza che la rinuncia abdicativa non può più essere considerata una "scappatoia", ma un percorso legittimo e, soprattutto, voluto dal sistema per evitare l'anarchia territoriale e garantire che ogni porzione di suolo abbia un referente giuridico responsabile".

Infine, il portale *IUS Condominio e locazioni* ([ius.giuffre.it/condominio-e-locazione](http://ius.giuffre.it/condominio-e-locazione)) pubblica un articolo di **Paolo Scalettaris** sui dati forniti dal ministero degli Interni sugli sfratti nell'anno 2024 e un contributo di **Alberto Celeste** in tema di consiglio di condominio. Nel suo scritto Scalettaris, in particolare, evidenzia come la classificazione dei dati operata dal Ministero presenti diverse incongruenze soprattutto per la presenza della "fattispecie degli sfratti per necessità del locatore"; inoltre, come tali dati diano "piena conferma della consistente riduzione dei provvedimenti di rilascio e delle esecuzioni rispetto agli anni che hanno preceduto il periodo dell'emergenza da Covid-19", riduzione che era emersa già dai dati relativi agli sfratti nell'anno 2023. Celeste, invece, commenta una recente pronuncia della Cassazione (la n. 20541 del 20.7.2025), la quale ha precisato che il consiglio dei condòmini, alla luce delle sue funzioni meramente consultive e di controllo, non può mai esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili, atteso che la maggioranza espressa da tale più ristretto collegio è, comunque, cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli artt. 1135, 1136 e 1137 cod. civ. ai fini della costituzione dell'assemblea, nonché della validità e delle impugnazioni delle sue delibere. Nel suo articolo, Celeste approfondisce il passaggio motivazionale di tale assunto con richiami alla pregressa giurisprudenza sull'argomento.



## Cedolare con inquilino impresa, le Entrate non mollano

“Da ben quattordici anni l’Agenzia delle entrate – interpretando in modo del tutto originale una legge dello Stato – nega l’applicazione della cedolare secca sugli affitti abitativi nel caso in cui il proprietario stipuli il contratto di locazione con un’impresa, che provvede poi a destinare l’immobile ad abitazione del dipendente o del collaboratore.

Negli ultimi due anni, questa visione dell’amministrazione finanziaria è stata recisamente smentita, con ben tre sentenze, dalla Corte di Cassazione, vale a dire dall’organo chiamato ad assicurare ‘l’esatta osservanza e l’uniforme interpretazione della legge’.

La questione è stata nuovamente portata all’attenzione del Parlamento, dove abbiamo appreso che la linea del Fisco non cambierà e che, anzi, l’Agenzia si adopererà per convincere la Suprema Corte a mutare orientamento.

C’è da rimanere scontenti. La norma è di una chiarezza cristallina. Nonostante questo, è dovuta intervenire la Cassazione. Nel frattempo, si continuano a impegnare risorse pubbliche per un contenzioso che non sarebbe dovuto mai nascere. Oltre a tutto ciò, si ostacola anche l’accesso alla casa da parte dei dipendenti e dei collaboratori delle imprese, negandosi in queste situazioni un regime di tassazione nato proprio per ampliare l’offerta abitativa. Perché continuare su questa strada?”.

Così il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha commentato la risposta negativa fornita dal Ministro dell’economia e delle finanze, Giancarlo Giorgetti, nell’ambito di un *question time* alla Camera, in merito all’annosa questione indicata nelle prime righe del commento.

## Taglia i costi

*per l’amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia*

## Segnalazione certificata per l’agibilità, arriva una nuova modulistica

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* l’Accordo 30.7.2025 tra Governo, Regioni ed enti locali sulle “modifiche alla modulistica edilizia concernenti la segnalazione certificata per l’agibilità”.

Il provvedimento adeguata detta modulistica alle novità recate dal c.d. “decreto Salva casa” (d.l. n. 69/2024, come convertito) in tema di agibilità con particolare riferimento all’altezza e alla dimensione dell’alloggio. I Comuni sono tenuti al recepimento entro il 30.10.2025. Per le Regioni, invece, il termine è scaduto lo scorso 30.9.2025.

## Contributo per l’acquisto di grandi elettrodomestici 2025

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 26.9.2025, n. 224, il decreto del Ministero delle imprese e del made in *Italy* con le regole per usufruire del contributo previsto dalla legge di bilancio 2025 per l’acquisto nel 2025 di grandi elettrodomestici (quali lavatrici, lavasciuga e forni di classe energetica non inferiore alla A; cappe da cucina di classe energetica non inferiore alla B, lavastoviglie di classe energetica non inferiore alla C; asciugabiancheria di classe energetica non inferiore alla C; frigoriferi e congelatori di classe energetica non inferiore alla D; specifici piani cottura).

I prodotti incentivabili devono essere stati prodotti in uno stabilimento collocato nell’UE e devono possedere determinati *standard* di efficienza energetica, distinti per categorie di prodotto.

Il contributo viene riconosciuto agli interessati per l’acquisto di un solo “grande elettrodomestico” per nucleo familiare a seguito però della consegna al venditore di un vecchio elettrodomestico della stessa tipologia e di classe energetica inferiore a quello nuovo, con obbligo per il venditore di smaltirlo in modo corretto.

L’agevolazione consiste nel riconoscimento a favore dell’acquirente di un *voucher* – che sarà ottenibile attraverso la piattaforma PagoPa oppure l’app IO con accesso tramite Spid o Carta d’identità elettronica – da cui consegue uno sconto in fattura da parte del venditore al momento dell’acquisto dell’elettrodomestico (nei limiti delle risorse disponibili, pari a 50 milioni di euro e sulla base dell’ordine temporale di presentazione delle domande).

Il contributo (che non è cumulabile con altre agevolazioni o benefici, quali per esempio il bonus mobili) è pari al 30% del costo di acquisto del nuovo elettrodomestico e comunque per un importo non superiore a 100 euro per ciascun elettrodomestico, elevato a 200 euro nel caso in cui l’acquirente abbia un valore dell’indicatore della situazione economica equivalente ordinario inferiore a 25.000 euro annui.

Il contributo attualmente non è ancora richiedibile in quanto si attende il decreto direttoriale della Direzione generale competente del Ministero delle imprese e del made in *Italy* che deve indicare le tempistiche di attivazione (presumibilmente a novembre).



**LE NOTIZIE  
VIAGGIANO VELOCI,  
CONFEDILIZIA NOTIZIE  
ANCHE!**

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**.

## CASA E FISCO

**Agevolazioni "Prima casa" preservate con nuda proprietà, mutamento d'uso e accorpamento unità contigue**

La Corte di Cassazione è intervenuta di recente sul tema del beneficio "prima casa", pronunciandosi alla fine del mese scorso sulla possibilità di mantenere l'agevolazione in caso di costituzione della nuda proprietà, di mutamento di destinazione d'uso e di accorpamento di unità contigue.

Innanzitutto ha stabilito che il beneficio non si perde se, entro cinque anni dall'acquisto agevolato, il proprietario cede a terzi il diritto di usufrutto sull'immobile mantenendone la nuda proprietà. Secondo la Corte (ordinanza n. 25863), l'acquisto della nuda proprietà possiede la stessa attitudine dell'acquisto della piena proprietà a integrarsi in un progetto abitativo meritevole di agevolazione; di conseguenza, la norma che prevede la decadenza del beneficio in caso di alienazione entro il quinquennio si applica soltanto alle alienazioni del diritto di proprietà piena e non alla costituzione di un usufrutto, che comporta solo la temporanea rinuncia al godimento diretto dell'immobile senza perdita della titolarità della proprietà.

La Corte si è pronunciata anche sul tema del mutamento di destinazione d'uso dell'immobile già in precedenza acquistato con le agevolazioni. Ha riconosciuto che chi ha usato l'agevolazione per un acquisto precedente può nuovamente fruirne se, al momento del nuovo acquisto, è ancora proprietario del precedente immobile che sia stato trasformato in uso non residenziale (per esempio in ufficio) e la variazione sia stata registrata in Catasto. Pur essendo emerse situazioni in cui la rettifica catastale è stata annotata pochi giorni prima del nuovo acquisto, la Corte (ordinanza n. 25868) ha chiarito che la mera concomitanza temporale non prova la mala fede: la registrazione ravvicinata può benissimo rispondere alla necessità di adeguare il titolo catastale a una destinazione d'uso non abitativa già da tempo effettiva.

Infine, la Cassazione si è occupata anche dei casi in cui si acquistano più unità abitative contigue con l'intenzione di unirle in un'unica abitazione. Ha affermato (ordinanza n. 25866) che l'agevolazione è compatibile sia con l'acquisto simultaneo, sia con acquisti successivi di unità contigue, a condizione che l'accorpamento sia effettivamente realizzato entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto e che il risultato sia una unità abitativa censibile in Catasto in una categoria diversa da quelle considerate di lusso (A/1, A/8, A/9). Il contribuente ha l'onere di dimostrare l'avvenuto accorpamento; non è invece necessario che la fusione sia già formalmente riportata in Catasto entro il triennio, perché l'adempimento catastale costituisce un obbligo formale non previsto come requisito essenziale dalla normativa agevolativa: ciò che rileva è l'effettiva realizzazione di una sola abitazione derivante dall'unione delle unità acquistate.

**Sanzioni per la tardiva registrazione del contratto di locazione**

Con la risoluzione n. 56 del 13.10.2025, l'Agenzia delle entrate, in merito al calcolo delle sanzioni in caso di tardiva registrazione del contratto di locazione (e cioè se

dovesse essere utilizzato come base di calcolo l'importo annuale del canone oppure l'importo complessivo del canone dovuto per l'intera durata del contratto, come la stessa riteneva), ha parzialmente recepito l'orientamento giurisprudenziale che si è formato sull'argomento e che era favorevole al contribuente.

Le Entrate, con la risoluzione in commento, hanno così chiarito: "Tenuto conto del recente e consolidato orientamento espresso dai giudici di legittimità nelle pronunce sopra richiamate, a parziale superamento delle indicazioni fornite nella richiamata circolare n. 26/E del 2011, si ritiene che, in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto a imposta di registro, la sanzione prevista dall'articolo 69 del TUR deve essere commisurata all'imposta di registro calcolata, in caso di pagamento annuale dell'imposta, sull'ammontare del canone relativo alla prima annualità. Con riferimento alle annualità successive alla prima trova, invece, applicazione la sanzione per tardivo versamento prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. Resta ferma la possibilità per il contribuente, qualora ne ricorrano i presupposti, di accedere al ravvedimento ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Gli Uffici sono invitati a riesaminare i procedimenti pendenti interessati dalla questione di cui si tratta, alla luce dei chiarimenti e delle indicazioni che precedono".

Nella nota 9 del provvedimento in esame, l'Agenzia ha anche precisato – illustrandone le motivazioni – che "in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto a cedolare secca, si applica la sanzione in misura fissa *ex* articolo 69 del TUR" ovvero una sanzione in misura fissa pari a 250 euro per l'ipotesi di omessa registrazione dell'atto e pari a 150 euro se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni.

**Sorte dei bonus edilizi in caso di decesso del contribuente**

Con il principio di diritto n. 7 del 2.10.2025, l'Agenzia delle entrate fornisce chiarimenti in merito alla fruizione delle detrazioni per bonus edilizi, in caso di decesso del contribuente.

L'art. 16-bis, comma 8, del Tuir, dispone: «In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi (...) la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene».

Per fruire delle annualità residue delle detrazioni fiscali per bonus edilizi deve sussistere in capo all'erede (o agli eredi) la detenzione materiale e diretta del bene. Ne consegue che nell'annualità in cui l'immobile è locato o concesso in comodato, l'erede non può detrarre la rata annuale in quanto non ha la detenzione materiale e diretta del bene. Poiché la detenzione deve sussistere per l'intero anno, l'erede potrà detrarre le quote residue



## CASA E FISCO

CONTINUA DA PAGINA ...

a partire dall'annualità successiva a quella in cui ad esempio, termina il contratto di comodato o di locazione. Pertanto, precisa il principio di diritto che, se uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile in corso d'anno e in un momento successivo all'apertura della successione, il diritto alla detrazione delle eventuali quote annuali residue sussisterà solo per i periodi d'imposta successivi, nei quali la detenzione materiale e diretta dell'immobile sia mantenuta ininterrottamente dal 1° gennaio al 31 dicembre. In precedenti chiarimenti era stato precisato che nel caso contrario in cui il soggetto che ha ereditato l'immobile, successivamente lo conceda in comodato o in locazione, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Il documento in rassegna chiarisce poi un aspetto che era risultato dubbio in base ai precedenti documenti di prassi (circ. n. 17/E del 2025) ove si afferma che «la condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione», lasciando quasi intendere che la condizione della detenzione debba sussistere sin dall'inizio. Il principio n. 7 precisa quindi che la predetta affermazione "non individua nella (...) detenzione materiale e diretta nell'anno del decesso un presupposto essenziale per il trasferimento delle rate residue di detrazione all'erede"; pertanto la detenzione può essere acquisita anche a partire da annualità successive, ai fini della fruizione delle residue rate.

Conclude il documento che i suddetti criteri trovano applicazione non solo per il bonus ristrutturazioni, ma anche con riferimento all'ecobonus, al superbonus e al bonus verde.

### Conto termico 3.0

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 26.9.2025, n. 224, il decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica del 7.8.2025, recante "Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili".

Tale decreto – noto anche come Conto termico 3.0 – stabilisce i criteri e i requisiti per chiedere i contributi previsti (pari, per i soggetti privati, al massimo al 65%

delle spese indicate dal decreto) e rimodula la tipologia di soggetti ammessi al beneficio.

Tra coloro che possono chiedere i contributi vi sono i soggetti privati, per specifici "interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito terziario di cui alla lettera b), dell'art. 2," del decreto e per specifici "interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito residenziale di cui alla lettera a)", dell'art. 2 anzidetto (artt. 5 e 7).

Per quanto concerne gli edifici residenziali, sono incentivabili *ex art. 8* gli interventi di piccole dimensioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili in quello descritti (quali, per esempio, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore di 200 kW; la sostituzione di scaldacqua elettrici e a gas con scaldacqua a pompa di calore; interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di tele-riscaldamento efficienti). Mentre più ampio è il novero degli interventi incentivabili per gli edifici non residenziali e per quelli eseguiti dagli enti del terzo settore o dalle pubbliche amministrazioni (per le quali il contributo può arrivare fino al 100%). Per essere ammessi agli incentivi, bisogna, tra l'altro, avere la disponibilità dell'edificio o dell'unità immobiliare ove l'intervento viene realizzato, in qualità di proprietari o titolari di altro diritto reale o personale di godimento. Inoltre gli interventi di cui agli artt. 5 e 8 del decreto sono ammissibili "solo se realizzati su edifici o unità immobiliari dotati di impianto di climatizzazione invernale esistenti alla data di entrata in vigore" del decreto (e cioè il novantesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione in *Gazzetta*). "Nel caso di più edifici o unità immobiliari, gli stessi devono essere dotati di impianti di climatizzazione invernale e ciascun generatore preesistente deve essere compatibile con le condizioni previste agli allegati I e II al decreto". "L'impianto è registrato presso i pertinenti catasti regionali, ove presenti".

Entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto, saranno approvate dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, su proposta del GSE, le regole applicative per l'accesso alle misure d'incentivazione in commento.

# I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA

## ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati su tutto ciò che riguarda la casa e gli immobili.

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



Confederazione italiana della proprietà edilizia



## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Forlì

Il 26 settembre, presso la sede della Confedilizia di Forlì e Cesena, in occasione della giornata dedicata al condominio, si è tenuto un incontro con gli amministratori del territorio sul tema “sicurezza: lente sul condominio”; mentre il 17 ottobre, sempre presso la sede, vi è stato un pomeriggio di letture a tema “nonni”, con i volontari dell’Associazione “Nati per leggere”.

### Lodi

Il 26 settembre, presso l’Isola Caprera, la Confedilizia di Lodi ha festeggiato gli 80 anni dalla sua costituzione con un evento in cui si è discusso delle novità sull’immobiliare e delle attività svolte dall’Associazione locale in rappresentanza (e a servizio) della proprietà immobiliare.

Alla cerimonia – alla quale hanno partecipato, oltre a moltissimi soci, anche i responsabili locali della Fiaip e di Federcasa – ha portato i saluti del Sindaco l’assessore per le politiche per la casa Mariarosa Devecchi, che ha evidenziato la necessità di collaborare con la proprietà per risolvere i problemi collegati al disagio abitativo in atto.

Successivamente è intervenuto il presidente locale Claudio Monteverdi (*in foto, a destra*), che ha tenuto una relazione sulle attività che ha svolto la Con-



*Cerimonia per gli 80 anni della Confedilizia di Lodi*

fedilizia di Lodi in tutti questi anni, ricordando anche i suoi fondatori. Il segretario generale della Confedilizia, Alessandra Egidi, e il segretario generale della Federazione della proprietà della Lombardia, Cesare Rosselli, hanno poi illustrato le recenti novità giuridiche e fiscali per i proprietari degli immobili (passando dall’analisi della drastica riduzione delle detrazioni fiscali per gli interventi in edilizia alla necessità di procedure più celeri per la riconsegna degli immobili sottoposti a procedure esecutive di sfratto o di finita locazione).

### Rovigo

Il 10 ottobre, presso la Sala Bellino del Seminario Vescovile di Rovigo, la Confedilizia di Rovigo ha organizzato un convegno dal titolo “Il decreto salva casa e altre novità sugli immobili”.

L’evento si è aperto coi saluti di Paolo Mercuri, presidente della Confedilizia di Rovigo, e di Andrea Bimbatti, vicesindaco e assessore all’urbanistica del Comune di Rovigo. Dopo l’introduzione fatta da Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, vi è stata la relazione su “il decreto salva casa” a cura di Giovanni Govi, presidente del Centro studi Confedilizia di Bologna, e di Alessandro Rizzi, componente



*Convegno a Rovigo*



del Coordinamento urbanistico della Confedilizia. Sono seguiti gli interventi di Federico Pugina, vicepresidente dell’Ordine degli architetti della provincia di Rovigo e dirigente tecnico di P.A., Claudio Pigato e Roberto Bombato in rappresentanza, rispettivamente, dell’Ordine degli ingegneri di Rovigo e del Collegio dei geometri della provincia di Rovigo.

Il convegno è stato moderato da Luca Gigli, giornalista de *Il Gazzettino*.



## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Parma

Il 24 ottobre, presso l'Hotel de la Ville, la Confedilizia di Parma ha festeggiato gli 80 anni dalla sua costituzione.

In una sala gremita di soci, la cerimonia si è aperta con la relazione della presidente locale Daniela Barigazzi che ha ricordato la nascita dall'Associazione, i suoi fondatori e le attività svolte negli anni a favore e a tutela della pro-



*Cerimonia per gli 80 anni della Confedilizia di Parma*

prietà immobiliare. Successivamente sono intervenuti Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, sulle novità per l'immobiliare, e Andrea Cartosio del Coordinamento tributario, con una relazione dal titolo "Vecchi e nuovi bonus".

### Piacenza

Il 25 ottobre, presso il PalabancaEventi di Piacenza, la locale Confedilizia, in collaborazione con la Banca di Piacenza, ha presentato i due volumi (l'uno dal titolo "Le locazioni ad uso diverso tra norme imperative e contratti atipici" e l'altro dal titolo "Gestione, rendicontazione e contabilità in condominio") che raccolgono gli Atti del 34° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia.



*Presentazione degli Atti del 34° Convegno*

Hanno illustrato i temi trattati negli Atti l'avv. Domenico Capra e l'avv. Ascanio Sforza Fogliani, entrambi facenti parte del Coordinamento legali della Confedilizia, con la moderazione dell'avv. Antonino Coppolino, presidente della Confedilizia di Piacenza.

### Napoli

Il 17 ottobre si è svolto a Napoli un tavolo delle parti sociali su sicurezza, caporalato e sfruttamento del lavoro, convocato dalla Procura generale (erano presenti il procuratore generale Aldo Policastro con l'avvocato generale Simona Di Monte che coordina un apposito *pool* composto dai due sostituti procuratori generali Paola Correrà e Aquilina Piciocchi). All'incontro, ha partecipato, per la Confedilizia di Napoli, l'avv. Tommaso Maglione, il quale, tra le altre considerazioni, ha evidenziato come soprattutto per i lavori edili nelle abitazioni private sarebbe opportuno svolgere un'opera di sensibilizzazione sulla necessità di affidarsi solo a tecnici e imprese qualificate e certificate e, se del caso, di nominare un responsabile della sicurezza. In Italia – ha sottolineato, tra le altre cose, Maglione – oltre il 70% della popolazione è proprietaria della casa in cui vive e oltre il 28% delle famiglie possiede anche ulteriori immobili: perseguire la sicurezza sul lavoro nei cantieri di tali enormi numeri di potenziali committenti di lavori edili significa, essenzialmente, fare una capillare opera di sensibilizzazione sull'esigenza di affidarsi ad imprese serie e non perseguire, magari scegliendo l'impresa irregolare o che offre un prezzo al di sotto di quello di mercato (il tutto a discapito della sicurezza sul lavoro, evidentemente), risparmi che poi si rivelano disastrosi. All'opera di sensibilizzazione dovrebbe infine affiancarsi un'accorta politica di incentivi per gli interventi edili tali da far pendere il cittadino sempre verso lavori in regola.

## SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Decreto flussi:  
torna il tetto delle 10mila quote per  
l'assistenza a grandi anziani e disabili**

Cambio di rotta per il canale “fuori quota” del decreto flussi dedicato all’ingresso di assistenti familiari destinati alla cura di grandi anziani e persone con disabilità. Con il decreto-legge n. 145, entrato in vigore l’11 ottobre, il Governo ha deciso di ripristinare le regole già previste in via sperimentale per il 2025: il limite massimo annuale torna dunque a 10mila quote.

Si tratta di un canale alternativo rispetto a quello ordinario dei decreti flussi, il cui *click day* per il 2026 è fissato al 18 febbraio, alle ore 9.00, per il settore del lavoro domestico.

Il nuovo intervento correttivo modifica le previsioni di un precedente decreto approvato a settembre – annunciato con un comunicato di Palazzo Chigi ma mai pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* – che aveva ipotizzato il superamento del tetto delle quote e l’abolizione del *click day* per il solo canale fuori quota (cfr. *Cn* ott. 2025).

Il d.l. 145 stabilisce ora che, in via sperimentale dal 2025 al 2028, potranno essere rilasciati fino a 10mila nulla osta e permessi di soggiorno ogni anno per lavoratori impiegati nell’assistenza familiare o sociosanitaria a persone con disabilità o grandi anziani. Le domande dovranno essere presentate tramite agenzie per il lavoro o associazioni datoriali autorizzate, allegando la documentazione necessaria a dimostrare i requisiti previsti.

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Ballo d’Autunno**

Il “Ballo d’Autunno” organizzato dal Gruppo Giovani dell’Adsi si terrà sabato 15 novembre nel Palazzo del Monte Baldassini, nel centro storico di Pesaro, alla presenza dei marchesi Tomaso e Costanza Baldassini di Seyssel.

Il palazzo – che fu costruito a fine Cinquecento, forse su progetto dello stesso proprietario, il matematico Guidobaldo Bourbon del Monte di Santa Maria, amico di Galileo Galilei e Torquato Tasso, che vi coltivò un cenacolo di eletti nobili intellettuali – è tra i più belli delle Marche, ponendosi al crocevia tra la fortezza, con la sua imponente e squadrata facciata incompiuta verso l’esterno, la villa di piacere, con il suo porticato interno e lo splendido giardino (vero *locus amoenus* rinascimentale) e il palazzo veneziano, con il magnifico salone a doppia altezza che lo attraversa, su cui si affacciano le sale di rappresentanza, affrescate e decorate.

Prenotazioni al sito [www.ballodautunnoadsimarche.it/](http://www.ballodautunnoadsimarche.it/)

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L’ITALIA: CONFEDILIZIA)**Celebrata a Belgrado la Giornata  
internazionale della proprietà**

Il Presidente dell’UIPI, Kai Warnecke

La Giornata internazionale della proprietà, istituita dall’Uiipi, è stata al centro del convegno internazionale svolto a Belgrado dal titolo “*From History to Homes – How Past Lessons Can Shape the Future of Housing in Europe*”. L’iniziativa nasce per ribadire il valore fondamentale della proprietà privata, sancito dall’articolo 17 della Dichiarazione universale dei diritti dell’uomo, e per affrontare le sfide che oggi riguardano il settore immobiliare: dall’accesso alla casa alla rigenerazione urbana, fino alla sostenibilità.

Un appuntamento particolarmente significativo, soprattutto per la Serbia, dove è ancora in corso il processo di restituzione dei beni immobili sottratti ai legittimi proprietari durante il regime comunista. Una ferita storica che ricorda quanto la tutela della proprietà sia condizione indispensabile per garantire giustizia, fiducia e stabilità sociale.

In Italia, il diritto di proprietà continua a essere messo a dura prova da ostacoli strutturali: eccesso regolatorio, complessità burocratica, lentezza della giustizia e pressione fiscale elevata. Fattori che non solo scoraggiano il risparmio e gli investimenti, ma limitano anche le opportunità di crescita economica e sociale per i cittadini.

La Confedilizia sottolinea come la proprietà non rappresenti soltanto un bene materiale, ma un presidio di libertà e responsabilità. Dove la proprietà è debole, lo sono anche i diritti individuali. Rafforzarne la tutela significa rafforzare la fiducia dei cittadini e degli investitori e, con essa, l’intero tessuto economico e sociale.

Lo spirito del convegno di Belgrado, che ha messo in luce il ruolo della proprietà quale leva per la libertà e la prosperità in Europa, costituisce dunque il filo conduttore della Giornata internazionale della proprietà: un invito a riconoscere nella tutela della proprietà un elemento essenziale per costruire un futuro più equo e stabile.





## Fabrizio Segalerba nuovo presidente



Fabrizio Segalerba è stato eletto presidente della Federazione italiana agenti immobiliari professionali nel corso del XVI° congresso, svoltosi a Riccione al Palazzo dei Congressi. Succede a Gianbattista Baccarini.

Eletti anche i vicepresidenti Marco Pusceddu, Giuliana Taranto, Corrado Mirra, Riccardo Ceci, Franco Lepidi,

Elena Lui, componenti del Comitato esecutivo, il vicepresidente vicario Francesco La Commare, il segretario nazionale Marco Bettiol e il tesoriere Carmelo Mazzeppi.

Il presidente Segalerba è un agente immobiliare, valutatore certificato, è nato a Genova nel 1968. Nel 1994 ha aperto l'agenzia immobiliare nell'antico quartiere del Carmine. Nel 2005 è diventato perito esperto in stime e valutazioni della Camera di commercio di Genova, nel 2006 consulente tecnico del tribunale di Genova e, successivamente, ha conseguito la certificazione UNI 11558:2014. Oggi è agente immobiliare certificato anche secondo la norma UNI 11932:2024. Iscritto a Fiaip nel 1996, ha ricoperto il ruolo di segretario provinciale di Genova (2005), presidente provinciale (2009), presidente regionale Liguria (2013), presidente del consiglio nazionale e, dal 2017 al 2025 ha ricoperto la carica di segretario nazionale.



## VERSO LA NUOVA ANNATA AGRARIA Ripartono i contratti d'affitto

“Con il mese di ottobre entra nel vivo l'attività delle sedi provinciali della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria relativa ai rapporti tra proprietari e conduttori, nell'ambito dei contratti di affittanza agraria.

Con l'approssimarsi dell'11 novembre 2025, inizio della nuova annata agraria 2025-2026, è iniziata infatti la fase preparatoria, di assistenza e partecipazione, per procedere alla stipula e sottoscrizione delle convenzioni di affittanza agraria in deroga alla normativa vigente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 45 della Legge 203/1982 sui contratti agrari. Occorre ribadire che la nostra Organizzazione, che rappresenta i proprietari concedenti la terra in affitto, permette di rinnovare ogni anno migliaia di contratti su tutto il territorio nazionale, in stretta collaborazione con le Associazioni agricole che rappresentano gli affittuari. Le convenzioni di affittanza agraria sono infatti accordi tra proprietari ed affittuari, in deroga alla normativa vigente, che prevedono la fattiva assistenza delle Organizzazioni Professionali di categoria”.

Così inizia l'articolo di Antonio Oliva, direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, pubblicato sul mensile della Federazione n. 10, ottobre 2025.



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](mailto: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. In un condominio su una terrazza a livello ad uso esclusivo di due condòmini vi sono presenti due fioriere che causano infiltrazioni all'appartamento sottostante. Il tecnico intervenuto ritiene che sia necessaria una manutenzione di ripristino della guaina (danneggiata dal tempo). Si domanda a chi competa tale spesa.**

R. Se le fioriere in questione sono di proprietà esclusiva e sono la sola causa delle indicate infiltrazioni, chiamati al ripristino della guaina (e all'eventuale risarcimento dei danni) sono i rispettivi proprietari *ex art.* 2051 del codice civile.

**D. Si chiede se la legge che proibisce il fumo negli spazi comuni condominiali sia la n. 3/2003 (art. 51).**

R. La fonte indicata è esatta alla luce della successiva interpretazione in punto del Ministero della salute (nota 1505 del 24.1.2005).

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trust estero e creditori: le Sezioni Unite riaffermano la giurisdizione italiana

Con l'ordinanza n. 26471 del 2025, le Sezioni Unite civili della Corte di Cassazione hanno riaffermato un principio di grande rilievo per la prassi dei *trust* internazionali: il creditore che agisce in Italia non è vincolato dalla clausola di proroga della giurisdizione contenuta nell'atto istitutivo di un *trust* straniero e può proporre l'azione revocatoria in Italia.

La vicenda trae origine da una causa promossa davanti al Tribunale di Tivoli, dove un creditore chiedeva di dichiarare inefficaci o nulli due *trust*, ritenendoli utilizzati per sottrarre il patrimonio all'aggressione dei creditori. Il Tribunale e la Corte d'appello di Roma avevano accolto la domanda, riconoscendo la giurisdizione italiana.

I ricorrenti avevano eccepito in Cassazione che, poiché il *trust* era regolato dalla legge di *Jersey* e conteneva una

## SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 19



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

clausola di proroga a favore della *Royal Court*, la giurisdizione italiana dovesse ritenersi esclusa. Le Sezioni Unite hanno però rigettato il ricorso, richiamando il principio già espresso con la sentenza n. 14041/2014: la clausola di proroga vincola soltanto disponente, trustee e beneficiari, ma non i terzi estranei al rapporto fiduciario.

La Corte ha inoltre ribadito che l'opponibilità del trust ai creditori non è disciplinata dalla legge scelta dal disponente, bensì dalla legge nazionale, in forza dell'art. 15 della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985, che tutela espressamente i creditori e i terzi di buona fede. Ne deriva che non si può eludere la protezione dei creditori mediante un atto di autonomia privata.

In conclusione, la Cassazione ha confermato che, anche in presenza di un trust estero, l'ordinamento italiano conserva il potere di sindacare gli effetti dell'atto laddove sia utilizzato con finalità elusive o in frode ai creditori, riaffermando così la centralità della *lex fori* e dei principi inderogabili di tutela patrimoniale.

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)**Riparto  
di giurisdizione  
e criterio  
distintivo**

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri. Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”.

Così il Tar Campania (Napoli, sez. III) con sentenza n. 6165 del 15.9.2025.

**VUOI RICEVERE  
QUESTO NOTIZIARIO?***E conoscere tutte le ultime novità  
sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare?***Iscriviti alla Confedilizia della Tua città!**Info e recapiti su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**ISCRIVITI****Su WhatsApp il canale**informativo **della Confedilizia,**utile per avere tramite  
il proprio cellulare notizie  
immediate su tutte  
le novità inerenti la casa  
e il mondo Immobiliare.

Per iscriverti

**inquadra il QRcode**



**Il locatore comunica la disdetta ma il conduttore resta nell'immobile, il contratto si rinnova?**

La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1597 cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla mera permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, poiché occorre, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto.

**Contratto di locazione nullo per violazione dell'obbligo di registrazione: il proprietario ha comunque diritto alla corresponsione dell'indennità di occupazione?**

Alla nullità del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, consegue il diritto del proprietario

del bene alla corresponsione dell'indennità di occupazione, la cui quantificazione soggiace alla predeterminazione legale di cui all'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015 nel solo caso in cui, ricorrendone gli altri presupposti, il rapporto sia sorto dopo l'entrata in vigore della norma (in punto cfr. anche Cass. civ., sez. III, 17/07/2024, n. 19808).

**Nella locazione di immobile ad uso commerciale, si può pattuire un canone di locazione in misura differenziata e crescente?**

Con riferimento alla locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, la clausola con la quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminino il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto è legittima, salvo il caso in cui in tal modo si vogliano neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria (cfr. anche Cassazione civile, sez. III, 22/02/2023, n. 5554).

**Quando il mancato pagamento del canone consente la risoluzione del contratto?**

Il mancato pagamento del canone di locazione costituisce inadempimento contrattuale vulnerando profondamente il rapporto. La risoluzione del

contratto è però possibile *ex lege* solo ove tale inadempimento sia di non scarsa importanza. Nelle locazioni abitative la gravità dell'inadempimento sussiste – secondo la l. 392/1978 – qualora si sia in presenza di

un mancato pagamento di canone decorsi giorni 20 dalla scadenza o si sia in presenza di un mancato rimborso di oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

Nelle locazioni a uso diverso dall'abitativo 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, tenendo anche conto di fattori soggettivi e del rapporto pregresso e successivo tra le parti.

**Conduttore disdice il contratto ma resta nell'immobile**  
**Contratto non registrato e indennità di occupazione**  
**Canone differenziato per la svalutazione**  
**Mancato pagamento e grave inadempimento**

**Studio del Notariato sulle distanze legali**

Interessante approfondimento del Notariato in tema di distanze legali.

Con lo studio n. 227-2024/P, infatti, i notai esaminano, in maniera sistematica, tale materia inquadrandola nell'ambito della complessiva regolamentazione che discende dal codice civile, dalla legge urbanistica n. 1150/1942, dal d.m. n. 1444/1968 e dal Testo unico dell'edilizia di cui al d.p.r. n. 380/2001. Nello specifico lo studio si sofferma sulla *ratio* e sui presupposti per l'applicazione delle norme sulle distanze, sia dalle costruzioni che dai confini, nonché sul ruolo e sugli spazi operativi riservati alle Regioni e alla pianificazione comunale.

In questa prospettiva, particolare attenzione viene riservata al nuovo art. 2-bis del d.p.r. n. 380/2001, in relazione al quale vengono evidenziate le deroghe che possono essere operate dalle Regioni al sistema delle distanze nonché approfondita la disciplina prevista per i casi di "demolizione e ricostruzione".

Un'apposita sezione dello studio è dedicata, poi, al fenomeno della successione di leggi nel tempo. Nell'occasione vengono analizzate due casistiche, l'una avente ad oggetto il sopravvenire di norme più restrittive e l'altra di norme più favorevoli. Nel primo caso, viene sottolineato che anche nell'ipotesi in cui "sia stato acquisito dal privato un titolo abilitativo, conforme alla precedente normativa, ove il fabbricato non sia da considerare ancora esistente, sarà necessario intervenire sul progetto originario ai fini del suo adeguamento alla nuova disposizione"; ciò, non risultando "conclusa la vicenda giuridica prevista dalla norma, la quale quindi è ancora in grado di incidere sulla situazione in via di formazione". Nel secondo caso, egualmente viene rilevato che a trovare immediata applicazione sarà la disciplina sopravvenuta più favorevole, "con la conseguenza che non potrà darsi corso all'ordine di demolizione di un immobile che fosse stato costruito a distanza inferiore a quella minima prevista e poi, a seguito dell'intervento di una nuova regolamentazione, la distanza fosse divenuta legittima".

L'approfondimento si conclude con un'analisi sul ruolo dell'autonomia privata nell'ambito delle distanze.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### *Regolamento della comunione di unità in multiproprietà e clausola compromissoria*

“In tema di contratti del consumatore, la clausola di deroga alla competenza del giudice ordinario, per non essere considerata vessatoria, deve essere il frutto di una trattativa caratterizzata dai requisiti della serietà (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della effettività (rispettosa dell'autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e della individualità (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto)”. Pertanto una “clausola di compromissione in arbitri” inserita in un regolamento che disciplina le parti comuni di unità in multiproprietà predisposto dal costruttore e richiamato nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari, ove non sia stata oggetto di trattativa al momento della stipula di tali contratti, è da considerarsi vessatoria e quindi nulla *ex art. 33, lett. t), d.lgs. n. 206/2005*.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25977 del 23.9.2025

### *Stato legittimo di un immobile*

In tema di stato legittimo di un immobile, “con l'art. 1, comma 1, lett. b), del d.l. n. 69 del 2024, convertito con modifiche dalla l. n. 105 del 2024, il legislatore ha deciso di tutelare l'affidamento del privato consentendo, a determinate condizioni, di dare rilevanza esclusiva alle risultanze dell'ultimo titolo, comprese quindi le dichiarazioni rese dal progettista nella relativa pratica e concernenti lo stato di fatto (...). La norma subordina però questo favorevole effetto alla condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio dell'ultimo titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Ne consegue che, per dimostrare lo stato legittimo, l'interessato può sì limitarsi a produrre l'ultimo titolo edilizio, ma deve trattarsi di un titolo che (oltre a riguardare un intervento che interessi l'immobile nella sua interezza) dia conto dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti che legittimano lo stato di fatto in esso dichiarato”. In questa prospettiva occorre chiarire che “l'attestazione dell'amministrazione circa la regolarità dei titoli pregressi deve essere esplicita, e che, in assenza di tale attestazione esplicita, la rappresentazione dello stato di fatto compiuta dal progettista non è di per sé sufficiente ai fini che qui interessano, poiché la circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma”.

Così il Tar della Lombardia (Milano, sez. II) con sentenza n. 2749 del 22.7.2025

### *Occupazione di spazio sovrastante di proprietà altrui*

“La proprietà ai sensi dell'art. 840 cod. civ. non si estende incondizionatamente anche nello spazio sovrastante, che può essere fruito da terzi qualora non sussista un interesse del *dominus* ad escluderne l'uso”. Pertanto devono ritenersi legittime opere “non poggianti a terra” che “non compromettano possibili usi del terreno da parte della proprietà limitrofa”.

Così il Tar della Toscana (Firenze, sez. III) con sentenza n. 1034 del 12.6.2025

### *Subappalto e contestazione dei vizi*

In tema di subappalto, “ai sensi dell'art. 1670 cod. civ., l'onere di contestazione dei vizi a cura dell'appaltatore nei confronti del subappaltatore insorge, sotto pena di decadenza, all'esito della denuncia inoltrata dal committente principale verso l'appaltatore; prima della formale denuncia di quest'ultimo, non ha interesse ad agire in regresso nei confronti del subappaltatore, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12680 del 13.5.2025

### *Mediazione e diritto alla provvigione*

“Il confinante che esercita il diritto di prelazione di cui all'art. 7, l. 14.8.1971 n. 817 – che ha esteso a favore del coltivatore diretto proprietario di fondo confinante il diritto di prelazione già previsto dall'art. 8, comma 3, l. 26.5.1965 n. 590 per il coltivatore diretto insediato sul fondo stesso – si sostituisce al promissario acquirente nel contratto preliminare stipulato con il proprietario del fondo, assumendo le sole obbligazioni ivi previste che siano conformi e inerenti alla causa della vendita; conseguentemente, egli non è tenuto al pagamento della provvigione dovuta al mediatore, ancorché regolata nello stesso contratto preliminare”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 10500 del 22.4.2025



# Locazioni, clausole ad hoc per reagire all'inadempimento

## Immobili

I rimedi per il mancato rispetto delle obbligazioni principali del conduttore

Giuliano Marchi

Quando, nel contratto di locazione, il conduttore non adempie alle sue obbligazioni principali non commette una mera violazione formale; tale condotta incide sull'interesse sostanziale del locatore, da valutare con un'applicazione combinata dei principi di buona fede (articolo 1175 Codice civile), gravità (articolo 1455 Codice civile), proporzionalità ed equilibrio contrattuale.

I contraenti, nell'esercizio della loro autonomia, possono predisporre regole idonee a tutelare l'effettiva volontà negoziale nel rispetto della normativa vigente.

### Le obbligazioni

Le obbligazioni principali sono le obbligazioni primarie (Corte d'appello Venezia 1603/2022), connaturate con l'essenza del rapporto locativo. Principali non significa dunque necessariamente obbligazioni più importanti rispetto ad altre gravanti sul conduttore, ma obbliga-

zioni in assenza delle quali la locazione non sarebbe nemmeno configurabile. L'articolo 1587 del Codice civile qualifica come principali l'obbligo di prendere in consegna il bene, di tenere una condotta diligente nel godimento e di versare regolarmente il corrispettivo.

La consegna dell'immobile provoca una sorta di scissione tra la proprietà dell'immobile e la disponibilità materiale del bene locato. Da quel momento il conduttore assume la responsabilità per i danni derivanti dai beni sottoposti alla sua sfera di custodia, mentre il locatore mantiene la responsabilità derivante dalla custodia delle strutture murarie e degli impianti.

Ugualmente centrale è l'obbligo di diligenza nell'uso dell'immobile, da rapportarsi all'articolo 1176 del Codice civile e alla destinazione contrattuale. Secondo la Cassazione, anche il non uso costituisce violazione di tale obbligo, se idoneo a ledere l'interesse del locatore alla conservazione del valore locativo del bene. L'uso convenuto sostanzia infatti la causa concreta del contratto e delimita i poteri del conduttore.

### Profili dell'inadempimento

L'inadempimento del conduttore si configura quando la sua condotta impedisce al locatore di con-

seguire l'utilità propria del contratto. Può derivare:

- dal rifiuto di prendere in consegna il bene, che va qualificato come un inadempimento di non scarsa importanza;
  - dall'uso difforme o abusivo, come il mutamento della destinazione d'uso, che costituisce grave inadempimento, fermi tuttavia gli effetti dell'articolo 80 della legge 392/1978;
  - dalla morosità, qualificata grave, per le locazioni abitative, in caso di mancato pagamento del canone per oltre 20 giorni dalla scadenza o di oneri accessori superiori a due mensilità (articolo 5, legge 392/1978);
- Occorre segnalare anche l'"obbligo di interpello" che impone al con-

quindi privare del tutto il conduttore dell'utilità del contratto.

La recente sentenza della Corte di cassazione 16113/2025, affrontando il tema della morosità in periodo emergenziale da Covid-19, ha escluso la sussistenza di alcun diritto potestativo giudiziale di riduzione del canone, restando applicabile solo l'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

### Le clausole contrattuali

Per prevenire e gestire le ipotesi patologiche, le parti possono ricorrere a strumenti convenzionali.

Può essere inserita nel contratto una clausola risolutiva espressa: prevista dall'articolo 1456 del Codice civile, non vessatoria, consente la risoluzione di diritto in presenza di inadempimenti specificamente individuati; tuttavia, secondo l'ordinanza 23287/2024 della Cassazione, l'inadempimento deve essere effettivo, altrimenti l'avvalimento della clausola costituisce abuso del diritto.

C'è poi la clausola "solve et repute", di natura vessatoria (articoli 1341 e 1342 Codice civile), che impone al conduttore di adempiere comunque, riservando la tutela giudiziale a un secondo momento.

Completano il quadro il deposito cauzionale e le garanzie fideiussorie, spesso a prima richiesta.

*L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autore al 35° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 20 settembre*

**Dal rifiuto di prendere in consegna il bene all'uso abusivo e alla morosità, le condotte che minano l'essenza del contratto**

conduttore di avvisare il locatore in caso di situazioni di pericolo provocate dai beni che rimangono nella sfera di custodia del locatore.

È ammessa la sospensione del pagamento del canone solo se viene meno totalmente la controprestazione del locatore (Cassazione 261/2008). L'inadempimento deve

# Condominio parziale e super, assemblee ridotte per le delibere

## Immobili

Se un bene è in comune a una parte dell'edificio decide solo chi ne gode

Barbara Gambini

Supercondominio e condominio parziale sono due declinazioni della realtà condominiale diversetra loro ma che hanno alcuni punti in comune. A partire dal fatto che alcune delibere non sono adottate dall'assemblea plenaria dei condòmini, ma da assemblee a composizione ridotta, con regole diverse nelle due realtà.

### Condominio parziale

Il condominio parziale si verifica quando un bene risulta, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio o al godimento, in modo esclusivo, solo di una parte dell'edificio in condominio. È una realtà che trova il suo fondamento giuridico nell'articolo 1123, comma 3, del Codice civile, in base al quale «qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbrica-

to, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità».

Attenzione, però. Il condominio parziale ha rilevanza solo interna, attinente cioè ai rapporti tra i singoli condòmini e relativamente alle gestioni condominiali; al condominio parziale non è riconosciuta alcuna rilevanza esterna cioè nei confronti dei terzi, e, di conseguenza, l'amministratore di condominio ha il ruolo di mandatario dell'intero condominio.

All'atto pratico occorre però capire chi delibera in assemblea e come si calcolano le maggioranze. Il principio affermato dalla giurisprudenza unanime è che alle deliberazioni assembleari devono partecipare ed esprimere il proprio voto solo i condòmini interessati al condominio parziale; pertanto, anche la composizione dell'assemblea condominiale e quella delle maggioranze devono essere adeguate alla titolarità delle specifiche porzioni oggetto della delibera da adottare. Il condominio parziale, quindi può essere definito un "sottoinsieme" del condominio che dà luogo a una sub assemblea condominiale i cui quorum costitutivi e deliberativi sono calcolati su basi differenti rispetto al condominio generale.

### Supercondominio

In base all'articolo 1117-bis del Codi-

ce civile si ravvisa un supercondominio «in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici hanno parti comuni ai sensi dell'articolo 1117»: a esso si applica la disciplina condominiale, in quanto compatibile.

Fa riferimento a questa realtà anche l'articolo 57, commi 3 e 4, delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile, che disciplina il funzionamento dell'assemblea del supercondominio se i partecipanti siano più di 60 complessivamente e si debba deliberare sulla gestione ordinaria delle parti comuni dei condomini e sulla nomina dell'amministratore del supercondominio; è previsto un procedimento complesso e obbligatorio

**Nell'assemblea più grandi prevista la nomina di rappresentanti per gestione ordinaria e voto sull'amministratore**

per la nomina di un rappresentante di ciascun condominio, con il ricorso alla nomina giudiziale in caso di inattività. Si delinea quindi una "assemblea ristretta", composta dai rappresentanti dei singoli condomini, che deve deliberare osservando le maggioranze di legge, riferite al supercondominio. Ciascun rappresentante è mandatario del condominio che

lo ha eletto, nei cui confronti risponde secondo le regole del mandato.

Se i partecipanti al supercondominio sono più di 60, per le ipotesi diverse dalla gestione ordinaria delle parti comuni dei condomini e dalla nomina dell'amministratore del supercondominio, le deliberazioni devono essere adottate dall'assemblea composta da tutti i partecipanti al supercondominio, osservando i quorum costitutivi e deliberativi rappresentati dalle tabelle millesimali di supercondominio; l'assemblea di tutti i partecipanti al supercondominio deve essere sempre convocata quando i partecipanti sono 60 o in numero inferiore, su qualsiasi argomento si debba deliberare.

Nel caso di supercondominio, peraltro, le tabelle millesimali sono due: quella relativa ai millesimi supercondominiali per ripartire la spesa tra gli edifici che costituiscono il complesso, e quelle interne a ogni edificio.

Una volta ripartite le spese relative al supercondominio, queste saranno richieste ai singoli componenti la compagine e, in caso di inadempimento, un eventuale decreto ingiuntivo deve essere promosso contro i singoli inadempienti e non contro il condominio di cui essi facciano parte.

*L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autrice al 35° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 20 settembre*



## Riscaldamento, stagione 2026

Dal 15 ottobre scorso è possibile l'accensione dei riscaldamenti per gli abitanti di Alessandria, Aosta, Arezzo, Asti, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Campobasso, Como, Cremona, Enna, Ferrara, Frosinone, Gorizia, L'Aquila, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Monza, Novara, Padova, Parma, Pavia, Perugia, Piacenza, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Rovigo, Sondrio, Torino, Treviso, Trieste, Udine, Urbino, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vicenza e, in generale, di tutti i Comuni situati nelle zone climatiche contraddistinte dalla lettera "E". I Comuni siti nelle zone climatiche "F" (quali – per esempio – Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovinoli, Pescasseroli, Stelvio), invece, non hanno limitazioni temporali (potendo in qualsiasi momento accendere i propri impianti), mentre nel resto d'Italia per attivare i riscaldamenti si dovrà ancora attendere. Infatti, la loro accensione non è libera, ma è regolata dalla legge a seconda della zona climatica di appartenenza (cfr. Tabella riepilogativa sottostante).

Al proposito, si ricorda che il territorio nazionale è stato suddiviso in sei zone climatiche, con indicazione (nella tabella A allegata al D.P.R. n. 412/93, non abrogata dal D.P.R. n. 74/13), della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune. I Comuni che non sono stati inseriti nella tabella anzidetta o nelle sue successive modificazioni ed integrazioni sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco.

Al di fuori dei periodi previsti dalla legge, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria.

È sempre comunque opportuno informarsi anche presso il proprio Municipio in quanto in alcuni Comuni possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni (oppure differimenti) di accensione degli impianti rispetto al periodo legale.

L'elenco dei Comuni, con relativa zona climatica di appartenenza, le varie eccezioni (per esempio, all'orario consentito) ed altre utili informazioni, si trovano sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia è possibile richiedere l'analisi della situazione dei singoli condomini.

Zona climatica	Periodo di accensione	Orario consentito*
A	1° dicembre – 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre – 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre – 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre – 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre – 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

\*Eccezioni sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## RISCALDAMENTO

### I 10 consigli dell'Enea per ottimizzare il comfort e risparmiare sulla bolletta

**Scegli soluzioni di ultima generazione.** Sostituisci il vecchio impianto con una pompa di calore ad alta efficienza e adotta cronotermostati, sensori di presenza e regolatori elettronici a distanza.

**Fai un check-up dell'abitazione.** Scegli un tecnico qualificato per valutare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento e lo stato dell'isolamento termico di pareti e finestre. Si può arrivare ad abbattere i consumi fino al 40%.

**Abbina alla caldaia per il riscaldamento un sistema di regolazione climatico.** La termoregolazione climatica interviene attraverso una regolazione "scorrevole" sulla temperatura di mandata dell'acqua all'impianto di riscaldamento in funzione delle condizioni climatiche esterne, consentendo di mantenere la temperatura dell'ambiente desiderata e limitando i consumi fino al 25% ogni 10° C in meno.

**Installa sistemi di monitoraggio e controllo.** Monitorare i consumi energetici attraverso contatori intelligenti è fondamentale per acquisire consapevolezza sulle proprie abitudini di consumo e per individuare tempestivamente eventuali perdite o malfunzionamenti.

**Esegui la manutenzione degli impianti.** Un impianto consuma e inquina meno quando è regolato correttamente, è pulito e senza incrostazioni di calcare. Per chi non effettua la manutenzione del proprio impianto è prevista una multa a partire da 500 euro (D.P.R. 74/2013).

**Controlla la temperatura degli ambienti e attenzione alle ore di accensione.** Il numero di ore massime di accensione varia, per legge, in base alla zona climatica in cui ci si trova. Bastano 19°C per garantire il comfort necessario. Per ogni grado in meno si risparmia fino al 10% sui consumi di combustibile.

**Schermi le finestre durante la notte.** Persiane e tapparelle o anche tende pesanti riducono le dispersioni di calore verso l'esterno.

**Non coprire i radiatori.** Evita di porre schermature davanti ai termosifoni, come tende o mobili, che ostacolano la diffusione del calore verso l'ambiente. Bene, invece, inserire materiali riflettenti tra muro e termosifone: anche un semplice foglio di carta stagnola contribuisce a ridurre le dispersioni verso l'esterno.

**Non lasciare le finestre aperte troppo a lungo.** Per rinnovare l'aria in una stanza bastano pochi minuti, mentre lasciare le finestre aperte troppo a lungo comporta inutili dispersioni di calore.

**Installa valvole termostatiche.** Obbligatorie per legge nei condomini, le valvole termostatiche permettono di ridurre i consumi fino al 20%.



**ENEA**

## Migliorano le prestazioni energetiche del patrimonio edilizio italiano

Migliorano le prestazioni energetiche del patrimonio edilizio italiano con gli edifici residenziali più efficienti (classi A4-B) che raggiungono il 20% del totale e quelli meno performanti (classi F-G) che scendono al 45,3%, in calo di oltre 2 punti percentuali rispetto allo scorso anno. È quanto emerge dal VI Rapporto annuale sulla certificazione energetica degli edifici dell'Enea e del Comitato termotecnico italiano energia e ambiente (CTI), presentato il 25.10.2025 nell'ambito della manifestazione Saie a Bari.

Il settore non residenziale mostra segnali ancora migliori, con una quota di edifici nelle classi A4-B pari al 20%, mentre quelli più energivori (F-G) scendono al 30,9%, in calo di 10 punti percentuali rispetto al 40,9% dello scorso anno.

Il Rapporto si basa su oltre 1,2 milioni di Attestati di prestazione energetica (APE) emessi nel 2024 e conservati dall'Enea nel "Sistema Informativo sugli APE" (SIAPE), che rappresenta lo strumento nazionale di riferimento per il monitoraggio dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio. Un punto chiave del Rapporto riguarda il miglioramento della coerenza e dell'affidabilità degli APE attraverso metodologie avanzate di controlli preventivi semantici sulle informazioni energetiche.

## Presentato il 14° Rapporto annuale sull'efficienza energetica

Nel 2024 in Italia il risparmio energetico conseguito attraverso le misure di efficienza (*ex art. 8 della Direttiva EED-III*) è stato pari a 4,5 Mtep/anno, un quantitativo equivalente all'energia necessaria ad alimentare oltre 4 milioni di abitazioni. Il dato corrisponde al 90% dell'obiettivo intermedio fissato dal PNIEC a 5,04 Mtep per le misure monitorate. È quanto emerge dal 14° Rapporto annuale Enea sull'efficienza energetica, presentato il 7.10.2025 a Roma alla presenza del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, Gilberto Pichetto Fratin.

A questo risultato ha contribuito il ricorso ai meccanismi di detrazione fiscale, che hanno generato risparmi energetici pari a circa 2,48 Mtep (considerando gli interventi avviati dal 2021 al 2024), nonostante una riduzione dei risparmi derivanti dai progetti incentivati nel solo anno di riferimento (da 0,841 Mtep nel 2022 a 0,438 Mtep nel 2024). I risparmi energetici generati attraverso i certificati bianchi hanno segnato una flessione su base annua, producendo un taglio dei consumi pari a 0,121 Mtep (-42% rispetto al 2023), ma continuano ad essere superiori alle stime intermedie fissate dal PNIEC, con il dato cumulato 2021-2024 che sale a 0,716 Mtep. Aumentano i risparmi incentivati grazie al conto termico (0,100 Mtep nel solo 2024 per un totale 0,345 Mtep di nuovi risparmi cumulati dall'inizio del monitoraggio) e tramite le misure di mobilità sostenibile (0,430 Mtep, +7% rispetto al 2023), mentre restano allineati al 2023 i risparmi derivanti dai progetti finanziati tramite i Fondi di coesione.

Il Rapporto indica inoltre come le modifiche dell'impianto normativo del super-ecobonus, che condurranno all'eliminazione della misura a fine 2025, abbiano notevolmente ridotto l'apporto dei risparmi connessi. Restano però consistenti i benefici prodotti negli anni di piena operatività della misura, che portano il dato del nuovo risparmio cumulato al 2024 a 1,36 Mtep. Cresce invece l'apporto del bonus casa e dell'ecobonus.

## Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

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

### ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

**Cassa portieri**  
Corso Trieste, 10  
00198 Roma  
Tel. 06.44251191  
E-mail:  
caspo@cassaportieri.it  
Sito: [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it)

**Ebinprof**  
Corso Trieste, 10  
00198 Roma  
Tel. 06.44239166  
E-mail: [info@ebinprof.it](mailto:info@ebinprof.it)

**Fondo Coasco**  
Corso Trieste, 10  
00198 Roma  
Tel. 06.44250534 - 44249541  
Fax 06.44249583  
E-mail:  
fondocoasco@fondocoasco.it

### ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

**Cassa Colf**  
Via Tagliamento, 29  
00198 Roma  
Tel. 06.85358034 -  
06.85358048  
Fax 06.8546647  
E-mail: [info@cassacolf.it](mailto:info@cassacolf.it)

**Fondo Colf**  
Via Tagliamento, 29  
00198 Roma  
Tel. 06.85354267  
Fax 06.8546647  
E-mail: [fondocolf@libero.it](mailto:fondocolf@libero.it)

**Ebincolf**  
Via Tagliamento, 29  
00198 Roma  
Tel. 06.85866268  
Fax 06.8546647  
E-mail: [info@ebincolf.it](mailto:info@ebincolf.it)

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione  
in grado di assistere  
condòmini  
e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi:

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

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – DICEMBRE 2025

1 Dicembre 2025 - Lunedì

### Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento relativo alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2025 delle persone fisiche e delle società di persone, della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2024 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

### Cedolare secca - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2025.

16 Dicembre 2025 - Martedì

### 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 novembre 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 novembre 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 novembre 2025; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Versamento acconto - imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2025.

### Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2025, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che è parte integrante delle delibere) pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

22 Dicembre 2025 - Lunedì

### Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, pure quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

### 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 scadenziario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).*

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – DICEMBRE 2025

### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

### 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 scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*



**TUTTOCONDOMINIO**
**Compravendita e spese condominiali,  
nuova pronuncia della Cassazione**

Nuova pronuncia della Cassazione su una questione oggetto spesso di controversie: l'imputazione, in caso di compravendita di un'unità immobiliare, degli oneri condominiali pendenti per lavori di straordinaria manutenzione.

Al riguardo, con sentenza n. 24256 del 30.8.2025, la Corte ha osservato che, "laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo".

Ricordiamo che nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui all'art. 63, quarto comma, disp. att. cod. civ. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (e l'anno è da intendersi come anno di gestione, non come anno solare). Nei rapporti interni tra acquirente e venditore, invece, non vi è una disposizione che regola la materia. Sicché si possono verificare ipotesi di dubbia interpretazione: si pensi, ad esempio, alle ingenti spese necessarie per il restauro della facciata condominiale, spese che vengono deliberate in un dato momento ma la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, quando l'immobile è magari già stato venduto, oppure a contributi maturati allorché il condomino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma che vengono approvati con delibera successiva all'alienazione.

La decisione in commento tratta proprio di questo problema e lo risolve ponendosi in linea con l'orientamento della più recente giurisprudenza in punto, che affonda le sue radici nella sentenza della Cassazione n. 24654 del 3.12.2010.

Tale pronuncia si basa sul seguente assunto: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere "costitutivo", in quanto ha ad oggetto interventi che "debbono essere preventivamente" determinati dall'assemblea; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore "dichiarativo", giacché riguarda spese "necessarie". Logica conseguenza di tutto questo è che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla volontà assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali.

In ogni caso, ancorché la questione sembra ormai essersi definitivamente chiarita, resta sempre valido il consiglio di regolamentare, in occasione della vendita di un immobile, le eventuali pendenze condominiali con clausole chiare ed esaustive, così da prevenire possibili discussioni.

**Liti condominiali  
ai giudici di pace,  
rinvio  
al 31 ottobre 2026**

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 233 del 7.10.2025, la l. n. 148 dell'8.10.2025 di conversione del d.l. 177 dell'8.8.2025 in materia di giustizia (cfr. *Cn sett.* 2025).

Il provvedimento ha confermato il rinvio di un anno, dal 31.10.2025 al 31.10.2026, dell'entrata in vigore delle nuove competenze attribuite ai giudici di pace, tra le quali – si ricorda – è ricompresa l'assegnazione in via esclusiva delle controversie in tema di condominio.

**ACCORDO  
CONFEDILIZIA-TRIBUNA**

**CORSI ON-LINE  
PER AMMINISTRATORI  
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

**numero verde  
800 400 762  
in orari di ufficio**

**Beni comuni, tre pronunce della Cassazione**

Con tre pronunce distanti pochi giorni l'una dall'altra la Cassazione torna sul tema dei beni comuni consolidando alcuni importanti principii.

Con l'ordinanza n. 13014 del 15.5.2025 la Corte ribadisce che, "in tema di condominio di edificio, il titolo contrario, idoneo ad escludere dalla comunione un bene oggettivamente destinato all'uso comune (art. 1117 cod. civ.), è soltanto l'atto costitutivo del condominio medesimo ovvero un successivo atto modificativo, cui abbiano partecipato tutti i condòmini". Con la successiva ordinanza n. 13111 del 16.5.2025, osserva invece, con particolare riferimento all'uso della cosa comune, che detto uso "non può estendersi alla occupazione di una parte del bene comune, tale da portare, nel concorso degli altri requisiti di legge, alla usucapione della parte occupata, essendo, in ogni caso, vietato al singolo condomino di attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri condòmini".

Infine, con l'ordinanza n. 13197 del 18.5.2025, la Corte ricorda che "la regolamentazione generale sulle distanze è applicabile anche tra i condòmini di un edificio condominiale soltanto se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo prevalere in caso di contrasto la norma speciale in tema di condominio in ragione della sua specialità". Da ciò la considerazione che, ove il giudice constati la conformità ai limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., "deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza osservare le norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue", ma comunque eseguita nel rispetto della struttura dell'edificio condominiale.

**Fotovoltaico sul tetto - Sopraelevazione e normativa antisismica - Amministratore e danni alle proprietà esclusive - Delibera impugnata e sostituita - Delibera per regolamentare il parcheggio nel cortile - Condomino che "ruba" l'energia**

**Installazione di impianto fotovoltaico su quasi tutto il tetto condominiale: è legittimo?**

È illegittima l'installazione da parte di un condomino di un impianto fotovoltaico sul tetto comune qualora occupi pressoché integralmente la superficie utile, escludendo di fatto gli altri condòmini da un analogo utilizzo. In tali casi, è legittima la condanna alla riduzione dell'impianto in misura compatibile con il principio di pari uso della cosa comune.

**Sopraelevazione sull'ultimo piano: va demolita se non rispetta le norme antisismiche?**

Il divieto previsto dal secondo comma dell'art. 1127 cod. civ., in base al quale la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentano, va integrato con il rispetto della normativa antisismica vigente (e non solo rispetto a quella esistente al momento della costruzione), in quanto la costruzione non conforme determina una situazione di pericolo permanente per la staticità dell'edificio che va rimossa senza indugio alcuno (in questo senso anche la recente Cassazione civile, sez. II, 30/08/2025, n. 24235).

**L'amministratore può richiedere**

**i danni patiti dalle proprietà esclusive?**

L'amministratore di condominio ha legittimazione limitata ad agire per danni che coinvolgono le parti comuni dell'edificio, non potendo rappresentare i singoli condòmini per danni relativi ai loro diritti individuali.

**Delibera impugnata: la sostituzione della delibera può determinare la cessazione della materia del contendere?**

Con riguardo all'azione giudiziaria avverso le delibere dell'assemblea condominiale, l'approvazione di una nuova delibera, finalizzata unicamente alla rimozione del vizio che ne determinava l'invalidità, è idonea a determinare la cessazione della materia del contendere. Il predetto effetto estintivo si verifica anche nel caso in cui la nuova delibera sia stata adottata successivamente all'instaurazione del giudizio, poiché l'interesse ad agire va apprezzato non soltanto al momento della proposizione della domanda, ma anche alla luce della situazione giuridica esistente al tempo della decisione.

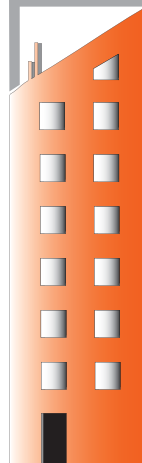
**Le delibere dell'assemblea condominiale che limitano o regola-**

**mentano l'uso del cortile comune come parcheggio richiedono maggioranze qualificate?**

Le determinazioni dell'assemblea condominiale relative alla regolamentazione paritaria dell'uso del cortile come parcheggio non alterano la destinazione della cosa comune, ma si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché tali delibere non richiedono maggioranze qualificate (cfr. Cass. 6573/2015).

**Il condomino che sottrae l'energia elettrica condominiale deve risarcire il danno?**

Il collegamento abusivo di un alloggio al contatore elettrico condominiale senza autorizzazione assembleare costituisce un illecito. Il condomino è, quindi, tenuto a rimuovere immediatamente l'allaccio e a risarcire il danno per l'energia elettrica sottratta quantificato equitativamente sulla base dei consumi medi di una utenza domestica tenendo conto di ogni anno di utilizzo non autorizzato.



## Confedilizia e Federcasa insieme per la formazione degli amministratori di condominio

Lo scorso 2 ottobre si è svolto – in videoconferenza, con la partecipazione di rappresentanti della Confedilizia – un incontro di Federcasa (la realtà che riunisce 85 enti che da più di un secolo costruiscono e gestiscono alloggi di edilizia residenziale pubblica in tutta Italia), denominato Agorà, sul tema “L'Amministratore di condominio: significato e ruolo nell'edilizia residenziale pubblica”. L'incontro si è aperto con un richiamo al protocollo d'intesa che Confedilizia e Federcasa intendono sancire al fine di collaborare alla progettazione e realizzazione di percorsi formativi dedicati agli amministratori condominiali operanti negli enti di edilizia residenziale pubblica.

L'architetto Patrizio Losi, direttore generale di Federcasa, ha introdotto i lavori e sottolineato il valore della sinergia tra le due organizzazioni nel promuovere una formazione qualificata e diffusa su tutto il territorio nazionale.

Nel corso dell'Agorà, sono stati affrontati numerosi temi di rilievo per la gestione condominiale, tra cui le procedure di appalto e la selezione delle imprese, la corretta conduzione delle assemblee, le maggioranze per deliberare, la costituzione e gestione del fondo speciale per i lavori straordinari, nonché gli aspetti contrattuali e le responsabilità dell'amministratore. L'Agorà ha riscosso un notevole successo, grazie all'ampia partecipazione delle aziende aderenti a Federcasa e al contributo – per la Confedilizia – dell'avv. Vincenzo Nasini e del dott. Antonio Nucera, che hanno approfondito le principali questioni normative e operative legate alla professione, richiamando la necessità di un costante aggiornamento tecnico e giuridico. L'iniziativa ha confermato l'impegno condiviso di Confedilizia e Federcasa nel promuovere competenze, qualità e responsabilità nella gestione del patrimonio abitativo pubblico e nella valorizzazione della figura dell'amministratore di condominio come attore strategico per l'efficienza e la sostenibilità del settore.



**TUTTOCONDOMINIO**
**Abbattimento barriere architettoniche, intervento della Cassazione**

Interessante pronuncia della Corte di Cassazione in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Con sentenza n. 26702 del 3.10.2025, la Corte ha chiarito che in una “controversia tra privati, relativa alla realizzazione di opere per l’eliminazione delle barriere architettoniche in un edificio condominiale, ciò che rileva è soltanto la lesione dei diritti soggettivi di proprietà e di condominio regolati dal codice civile, esaurendosi nell’ambito del rapporto pubblicistico tra la pubblica amministrazione ed il richiedente ogni questione sull’osservanza delle prescrizioni tecniche, di carattere regolamentare, necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità del fabbricato (...), cui è subordinato altresì il rilascio del titolo edilizio e dell’agibilità”.

Pertanto – secondo la Cassazione – “l’installazione (...) di un ascensore o di una piattaforma elevatrice realizzati da uno o da alcuni condòmini a proprie spese nelle parti comuni (scale) del fabbricato al fine della eliminazione delle barriere architettoniche, da considerarsi indispensabili ai fini dell’accessibilità dell’edificio, in quanto idonei, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell’abitazione (...), deve valutarsi alla stregua dell’art. 1102 cod. civ. secondo il criterio del pari uso, che conferisce a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri”.

Nell’occasione la Corte ha anche avuto modo di precisare che “per le modifiche di iniziativa individuale alle parti comuni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell’assemblea, salvo che tale autorizzazione sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condòmini nell’interesse comune, mediante esercizio dell’autonomia privata”. Conseguentemente, “alla eventuale autorizzazione ad apportare tali modifiche non di meno concessa dall’assemblea, può attribuirsi (...) il valore di mero riconoscimento dell’inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condòmini rispetto alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante”.

**Furto in appartamento tramite ponteggi, recente pronuncia della Cassazione**

In caso di “danno derivante dal furto consumato da persona introdottasi in un appartamento servendosi delle impalcature installate per lavori di riattazione dello stabile condominiale è configurabile ai sensi dell’art. 2043 cod. civ. la responsabilità dell’imprenditore che si sia avvalso di tali impalcature per l’espletamento dei lavori, ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire un uso anomalo delle suddette impalcature; è altresì configurabile la responsabilità del condominio *ex art. 2051 cod. civ.*, atteso l’obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25122 del 12.9.2025, in linea con il consolidato orientamento in punto della giurisprudenza.

Negli stessi termini, infatti, si veda la sentenza della Cassazione n. 26900 del 19.12.2014 (e, più recentemente, l’ordinanza n. 29648 del 12.12.2017) secondo cui, in un’ipotesi del genere, è configurabile tanto “la responsabilità dell’appaltatore *ex art. 2043 cod. civ.*”, quanto “la responsabilità del condominio committente, *ex art. 2051 cod. civ.*”.

Appare, quindi, quanto mai opportuno alla luce della posizione assunta dalla giurisprudenza (che, richiamando l’art. 2051 cod. civ. per responsabilità da cose in custodia, pone, all’evidenza, a carico del condominio una presunzione di colpa che può essere vinta esclusivamente dalla prova che il danno sia derivato da caso fortuito) che la compagine condominiale si cauti nel momento in cui commissioni lavori che implicino l’installazione di ponteggi. Ciò che può avvenire attraverso una clausola che permetta di rivalersi sull’appaltatore per eventuali danni di cui possa essere chiamata a rispondere per effetto di tale installazione.

**Ultimissime di giurisprudenza**
***Divieto di parcheggio nell’area comune***

Non è affetta da nullità la delibera adottata dall’assemblea condominiale che vieti l’uso carrabile ed il posteggio su tutta la parte dell’area antistante l’immobile comune, poiché ciò non preclude l’uso diverso di tale porzione agli altri comproprietari. Infatti, “la possibilità dei comproprietari di usare un’area comune a parcheggio, tranne il caso che sia costituita in forma specifica ed autonoma come diritto di servitù, costituisce solo una facoltà di uso del bene connesso al diritto di proprietà e rimane pertanto sottoposta alla disciplina dell’uso del bene comune adottata dalla maggioranza dei condòmini”.

Così la Cassazione,  
 con sentenza n. 25227 del 15.9.2025

**LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO**



**La Confedilizia  
 è vicina per ogni  
 necessità agli  
 amministratori  
 del proprio  
 condominio**

Informati presso l’Associazione della tua provincia  
 Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



TUTTOCONDOMINIO

**Ultimissime di giurisprudenza**

*Balconi e parti comuni*

“I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l’esistenza del fabbricato, né essendo destinati all’uso o al servizio di esso”.

Così la Cassazione,  
con ordinanza n. 25192 del 15.9.2025

*Indennità per sopraelevazione*

“L’indennità prevista dall’ultimo comma dell’art. 1127 cod. civ. trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell’ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condòmini, il proprio diritto sulle parti comuni dell’edificio che, ai sensi dell’art. 1118, primo comma, cod. civ., è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene; pertanto, il legislatore ha inteso compensare in parte i condòmini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato, che costituisce l’unica parte comune suscettibile di valutazione autonoma. Ne consegue che un titolo attributivo al proprietario dell’ultimo piano o del lastrico solare della proprietà esclusiva della colonna d’aria non è idoneo ad esonerare dall’obbligo di pagamento dell’indennità prevista per la sopraelevazione, poiché al titolo in questione, ai sensi dell’art. 1424 cod. civ., potrebbe essere riconosciuta solo la più limitata efficacia di rinuncia da parte degli altri condòmini alla (futura ed eventuale) indennità di cui all’art. 1127 cod. civ.; rinuncia che, essendo priva di effetti reali, non impegnerà gli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti”.

Così la Cassazione,  
con ordinanza n. 13197 del 18.5.2025

*Definizione di decoro architettonico contenuta in un regolamento condominiale*

“Le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall’unico originario proprietario dell’edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini – possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l’autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell’interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall’art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all’estetica, all’aspetto generale dell’edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva”.

Così la Cassazione,  
con ordinanza n. 12919 del 14.5.2025

**Parliamo di...**

**Compiti e poteri dell'amministratore**

Con il **magistrato dott. Giacomo Rota**  
consigliere della Corte di Appello di Caltanissetta

**Lunedì**  
**3 novembre 2025**  
**dalle 17 alle 18**

Diretta web su:

facebook YouTube  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

A cura del **dott. Antonio Nucera**  
responsabile del Centro studi della Confedilizia



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

Lunedì 3 novembre sarà affrontato il tema dei **Compiti e poteri dell'amministratore**. Lo tratterà, assieme al **dott. Antonio Nucera**, responsabile del Centro studi della Confedilizia, il magistrato dott. **Giacomo Rota**, consigliere della Corte di Appello di Caltanissetta.

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.



Attestazione per una locazione “a canone concordato”?  
**Vieni in Confedilizia**



## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Una delega al Governo per la rideterminazione delle zone climatiche del territorio nazionale nonché disposizioni per la revisione delle norme regolamentari concernenti i requisiti di energetica al cui rispetto è condizionato il rilascio delle autorizzazioni e dei titoli edilizi, sono il tema di una proposta di legge della deputata Andreuzza (Lega).

La modifica dell'articolo 624 del codice penale, relativo alla procedibilità d'ufficio per il reato di furto, è prevista in una proposta di legge a prima firma della deputata Bisa (Lega).

La deputata Buonguerrieri (FdI) ha presentato una proposta di legge che interviene sul codice di procedura civile, sull'articolo 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, e sugli articoli 55 e 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di tutela della proprietà immobiliare, procedimento di convalida di sfratto e rilascio dell'immobile.

La deputata Giorgianni (FdI), con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro delle imprese e del made in Italy, sul tema delle locazioni brevi, segnala presunte irregolarità fiscali da parte della società Booking (omessa o ritardata applicazione della ritenuta del 21% e del rilascio della certificazione unica) e chiede al Governo di verificare la condotta della piattaforma e di adottare eventuali misure correttive al fine di evitare incertezze e rischi di doppia imposizione per i proprietari.

Il Ministro dell'economia e delle finanze viene sollecitato da un'interrogazione del deputato Barabotti (Lega), con la quale si richiama l'attenzione sull'assenza di criteri oggettivi per distinguere le plusvalenze immobiliari occasionali da quelle d'impresa, generando incertezza normativa e contenziosi, e chiede all'Esecutivo di introdurre parametri chiari per garantire certezza del diritto e uniformità di trattamento.

Il deputato Cecchetti (Lega) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'interno con la quale chiede – sul caso del centro sociale “La Fornace” di Rho (Milano), che occupa abusivamente dal 2018 un ex deposito Eni – un intervento immediato per ripristinare la legalità, tutelare il diritto di proprietà e garantire la sicurezza pubblica, sollecitando lo sgombero dell'area in coordinamento con le autorità locali.

Il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica è il destinatario di un atto di sindacato ispettivo presentato dal deputato Benigni (FI), nel quale si segnala l'impossibilità, per i soggetti aventi diritto ai bonus per l'efficientamento energetico conclusi nel 2024, ma con spese sostenute nell'anno 2025, di accedere ai portali informatici gestiti dall'Enea, e si sollecita il Governo ad adottare iniziative urgenti per ripristinare la piena operatività dei portali citati.



*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](http://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 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 settembre	2024 - settembre	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 qui 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 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%
Variazione settembre	2024 - settembre	2025	1,8%

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



**REGISTRO  
NAZIONALE  
AMMINISTRATORI**  
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ



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

**Anno 35  
Numero 10**

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 28 ottobre 2025

Il numero di ottobre 2025  
è stato postalizzato il 17.10.2025

# Sei un **proprietario** e vuoi **affittare casa** senza pensieri?



**AffittoCasa  
INFORMATO**



**AffittoCasa  
SERENO**



**AffittoCasa  
GUADAGNANDO**

## Scansiona il QR code e scopri **affittocasa.info**

**Il portale che ti aiuta a gestire ogni aspetto  
del tuo contratto di locazione**



- ✓ Approfondisci i **principali tipi di contratto** e scegli quello più adatto a te
- ✓ Scopri **come calcolare il canone** e scegliere il regime fiscale più conveniente
- ✓ Ricevi supporto per gli **adempimenti burocratici e fiscali**
- ✓ Ottieni assistenza personalizzata da **esperti in locazione, esattamente per la località dove è la tua casa**