

Confedilizia NEWSLETTER

CORSI DI FORMAZIONE PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Tramite la Confedilizia e le sue Associazioni territoriali presenti nelle principali città, è possibile partecipare a corsi di formazione obbligatoria iniziale e periodica per gli amministratori di condominio sulla base di quanto disposto dal d.m. n. 140 del 2014.

Recentemente, il Coram-Coordinamento registri degli amministratori di condominio sta affiancando alle modalità tradizionali di effettuazione dei corsi (*on-line* in collaborazione con la casa editrice La

Tribuna, con esame finale in una città scelta dal candidato. oppure in presenza attraverso le Confedilizia locali) una nuova modalità formativa che unisce alle lezioni di studio in aula con docenti qualificati (nel corso delle quali si svolgono pure assemblee simulate in cui i corsisti si misurano con i problemi dei condòmini) visite a musei, passeggiate naturalistiche e momenti conviviali.

Negli ultimi tempi si sono svolti infatti due corsi sperimentali di aggiornamento



Momenti del corso a Cerreto Laghi



Momenti del corso ad Asiago



Momenti del corso a Bologna

professionale - uno ad Asiago (dal 16 al 18 maggio) e l'altro a Cerreto Laghi (dal 24 al 25 settembre) - realizzati con tale *format* frutto della collaborazione tra più sedi locali della Confedilizia, con l'obiettivo di rendere più coinvolgente la formazione, creando reti tra corsisti e docenti e saldando competenze tecniche e percorsi culturali.

Naturalmente si sono svolti anche corsi tradizionali (in presenza) in varie città d'Italia tra cui si segnala quello di formazione iniziale organizzato dalla Confedilizia di Genova e dalla Confedilizia di Imperia,

in collaborazione con l'Università di Genova (un percorso formativo di alto livello, che ha unito teoria e pratica, fornendo agli allievi gli strumenti indispensabili per affrontare con competenza e responsabilità la professione di amministratore di condominio), e quelli di aggiornamento che da ultimo si sono tenuti a Belluno, Bologna, Como, Grosseto, Gorizia, Udine, Pavia, Pisa, Treviso, Trieste, Udine, Venezia e Vicenza, e che sono stati contraddistinti dalla viva partecipazione, l'interesse e lo spirito collaborativo dei partecipanti.



Momenti del corso a Grosseto



Esame finale a Messina



Consegna degli attestati a Genova



Momenti del corso a Como

**PER MAGGIORI INFORMAZIONI:
NUMERO VERDE 800.400.762
corsiamministratori@confedilizia.it**

LOCAZIONI: DA 14 ANNI LE ENTRATE NEGANO LA CEDOLARE IN CASO DI CONDUTTORE IMPRESA

Da quattordici anni l'Agenzia delle entrate, interpretando in modo 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 smentita, con tre sentenze, dalla Corte di Cassazione, vale a dire dall'organo chiamato ad assicurare l'esatta osser-

vanza e l'uniforme interpretazione della legge.

Il 25 settembre scorso la questione è stata nuovamente portata all'attenzione del Parlamento (con un'interrogazione presentata dal sen. Luigi Spagnoli del gruppo Aut SVP-PATT, Cb, primo firmatario), dove si è 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 scontentati. La norma è di una chiarezza cristallina", ha dichiara-

to nell'immediatezza il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. "Nonostante questo - ha aggiunto - 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?".

Coloro che volessero maggiori informazioni in merito (come pure il testo delle 3 pronunce della Cassazione), sono invitati a contattare le Associazioni territoriali della Confedilizia i cui recapiti sono reperibili al sito www.confedilizia.it oppure al numero 06.679.34.89".

CASSAZIONE E SGOMBERO DI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE: "L'OBBLIGO DI DARE ESECUZIONE AI PROVVEDIMENTI GIURISDIZIONALI È INCONDIZIONATO"

Con ordinanza n. 24053 del 28.8.2025 la Corte di Cassazione ha evidenziato che nessuna discrezionalità può essere riconosciuta alla pubblica amministrazione nel dare attuazione ad un provvedimento giurisdizionale.

In particolare, la Corte, dopo aver chiarito preliminarmente che "nelle esecuzioni per rilascio, spetta all'ufficiale giudiziario il potere, riconosciuto dal combinato disposto di cui agli artt. 608 e 513 c.p.c., di richiedere in ausilio la c.d. forza pubblica (espressione questa che comprende: gli agenti di pubblica sicurezza, i carabinieri, le guardie di finanza, i vigili del fuoco, gli agenti di custodia e le persone ad essi equiparate, nonché tutti quegli organismi non militarizzati i cui dipendenti sono investiti di potestà di coercizione diretta sulle persone e sulle cose ai fini dell'ordine e della sicurezza pubblica, ivi compresi gli agenti della polizia municipale)", ha

osservato che "nell'ordinamento di uno Stato di diritto, l'obbligo di dare esecuzione ai provvedimenti giurisdizionali è incondizionato". Conseguentemente, "l'inadempimento di tale obbligo, protratto oltre il tempo ragionevolmente necessario ad approntare i mezzi che tale esecuzione richieda, costituisce fatto che, di per sé stesso, è fonte di responsabilità della P.A. obbligata, senza necessità per il soggetto danneggiato di provare il dolo o la colpa in capo al personale che di volta in volta è intervenuto". Sul punto la Cassazione ha quindi sottolineato che "solo l'assoluta impossibilità (per forza maggiore) di prestare assistenza all'esecuzione di un provvedimento giurisdizionale può giustificare un (temporaneo) diniego da parte delle Autorità, a fronte di una legittima richiesta da parte del giudice o dei suoi ausiliari"; ciò in quanto sussiste "un diritto soggettivo ad ottene-

re dall'amministrazione le attività necessarie all'esecuzione forzata del provvedimento, comprese quelle relative all'uso della forza pubblica, le quali integrano comportamenti dovuti (sempre che non ricorra un'impossibilità determinata da forza maggiore) e non discrezionali".

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



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



3 CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

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

L'art. 1460 c.c. recita: "Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto".

Tale norma postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i principi dettati dall'art. 1584 del codice civile (in questo senso anche Tribunale Napoli, sez. IX, 30.9.2024, n. 8288).

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

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

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

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

In materia di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali - tramite la consegna di denaro con funzione di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento del danno - sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione (cfr. in punto anche Tribunale Roma, sez. VI, 5.3.2020, n.4931).



3 CASI DI CONDOMINIO

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

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

Qualora l'assemblea condominiale dia mandato all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio e tale incarico attribuisca al medesimo amministratore anche un compenso aggiuntivo per la suddetta attività straordinaria da svolgersi, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi, anche di controllo, finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa (in questo senso anche Cassazione civile, sez. II, 17.6.2025, n. 16290).

Si può vietare ad un condomino d' esporre sulla facciata una bandiera di un partito politico?

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

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

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



I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

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

www.confedilizia.it



Confederazione italiana della proprietà edilizia



MARTEDÌ

21

OTTOBRE 2025

ore 18.30

Invito alla presentazione del libro di **Gaetano Masciullo**

LA LIBERTÀ ABITA QUI

CASE, AFFITTI BREVI E DIRITTO DI PROPRIETÀ

*Confedilizia, Sala Einaudi***Palazzo Bernini al Corso - Via Borgognona 47, Roma****Ingresso libero**Gradita la prenotazione: 06.679.34.89 - eventi@confedilizia.it**Ne discutono:****Carlo Lottieri***professore di Filosofia del diritto dell'Università telematica Pegaso***Michele Silenzi***filosofo, saggista e direttore editoriale di Liberilibri***Giorgio Spaziani Testa***presidente della Confedilizia*

Ai presenti (con precedenza agli associati Confedilizia) sarà fatto omaggio del volume



CHI SIAMO

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

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

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

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

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

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

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

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