

Confedilizia NEWSLETTER



AFFITTI BREVI: LA CURIOSA VICENDA DELLA MANOVRA 2026

L'attuale regime di tassazione del reddito da locazioni brevi (contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni) prevede la possibilità di optare (anche da parte del comodatario o del sublocatore che adibiscano la casa a tale uso) per la cedolare secca al 26%, con aliquota ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. Fino al 2023, l'aliquota era invece del 21% in tutti i casi.

In questo contesto si è inserita la bozza del disegno di legge di bilancio 2026, nella quale – senza che se ne avesse avuto alcun sentore – si prevedeva l'aumento della cedolare dal 21% al 26% per tutte le abitazioni locare per brevi periodi.

Nell'immediatezza, la Confedilizia ha evidenziato su tutti i principali media la propria contrarietà alla misura, evidenziando che se la finalità del Governo era quella di favorire le locazioni di lunga durata rispetto a quelle brevi, la strada giusta non è certo punire le seconde, bensì incentivare le prime, per esempio accogliendo le proposte già fatte all'Esecutivo (dimezzamento dell'Imu per gli immobili locati a canone concordato e applicazione in tutti i comuni della ce-

dolare del 10% sempre per gli affitti a canone concordato).

Anche parte della maggioranza, oltre a parte dell'opposizione, con nette dichiarazioni dei Vicepresidenti del Consiglio Salvini e Tajani, si è espressa contro tale maggiorazione.

Il risultato – parziale, perché adesso se ne occuperà il Parlamento – è stato che il testo ufficiale del disegno di legge di bilancio prevede che l'aliquota del 21% continui ad applicarsi "sempre che, durante il periodo d'imposta, non siano stati conclusi contratti aventi ad oggetto tale unità immobiliare tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare". In sostanza, la norma continua a prevede-

re l'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi, salvo il caso – ben raro – in cui il proprietario non si avvalga di agenti immobiliari o di portali telematici (es. Airbnb e Booking).

Non essendo di fatto cambiato nulla rispetto alla bozza, la Confedilizia si aspetta che i due Vicepremier confermino il loro impegno all'eliminazione della norma che – come si legge nella relazione tecnica al provvedimento – porterebbe nelle casse dello Stato circa 100 milioni di euro.



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.



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.

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, Verbania, 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 nel-

la 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

TABELLA ZONA CLIMATICA, PERIODO DI ACCENSIONE, ORARIO GIORNALIERO

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



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



I 10 CONSIGLI DELL'ENEA PER OTTIMIZZARE IL COMFORT E RISPARMIARE SULLA BOLLETTA:

- 1. 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.
- 2. 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%.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. 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).
- 6. 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.
- 7. Scherma le finestre durante la notte.** Persiane e tapparelle o anche tende pesanti riducono le dispersioni di calore verso l'esterno.
- 8. 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.
- 9. 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.
- 10. Installa valvole termostatiche.** Obbligatorie per legge nei condomini, le valvole termostatiche permettono di ridurre i consumi fino al 20%.





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)

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

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

Locazione terrazza per installazione antenna radio privata, quale disciplina di legge?

La locazione della terrazza condominiale per l'installazione di un'antenna di una radio privata rientra nello schema tipico della locazione, ed è pertanto soggetta alla disciplina degli artt. 27 e seguenti della legge n. 392 del 1978, attesa la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore.

Nelle locazioni ad uso non abitativo su chi grava l'onere di verificare l'adeguatezza del bene?

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, con la conseguenza che, ove egli non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato, sicché la destinazione particolare dell'immobile (tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative) diviene rilevante – quale condizione di efficacia, elemento presupposto o, infine, contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto – solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (cfr. in punto la Cassazione civile, sez. III, 22.5.2023, n. 14067).



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)

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

In tema di condominio negli edifici, il sindacato del giudice sulla validità delle delibere assembleari oggetto di impugnazione è rigorosamente limitato, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., alla verifica dell'eventuale mancato rispetto della legge, del regolamento di condominio o al grave pregiudizio arrecato dal deliberato alle cose comuni, non rientrandovi – per consolidata giurisprudenza (cfr. in punto anche la recente Cassazione civile, sez. II, 29.5.2025, n. 14428) – questioni inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni.

Quale criterio per ripartire le spese di rifacimento del cortile?

Per ripartire le spese di riparazione del cortile non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. – relativi al lastrico solare – ma si deve, viceversa, procedere con applicazione analogica dell'art. 1125 c.c..

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

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



PROSSIMI EVENTI

ACCESSIBILITÀ ALLA CASA: SFIDE E SOLUZIONI OLTRE I RADICATI LUOGHI COMUNI

Mercoledì prossimo, - alle ore 18,30 - si svolgerà a Roma, nella Sala Einaudi della sede della Confedilizia, una conferenza di Stefano Moroni, professore di urbanistica al Politecnico di Milano, dal titolo "Accessibilità alla casa: sfide e soluzioni oltre i radicati luoghi comuni". Interverrà Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Ingresso libero. Gradita la prenotazione:
tel. 06.679.34.89
mail eventi@confedilizia.it



ACCESSIBILITÀ ALLA CASA: SFIDE E SOLUZIONI OLTRE I RADICATI LUOGHI COMUNI

Mercoledì 29 ottobre 2025
ore 18.30

Confedilizia, Sala Einaudi
Palazzo Bernini al Corso
Via Borgognona 47, Roma

Conferenza di
Stefano Moroni
professore di urbanistica al Politecnico di Milano

Interviene
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Ingresso libero
Gradita la prenotazione: 06.679.34.89 - eventi@confedilizia.it



COMPITI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

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.

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

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



Affitto Casa NO stress?

Sei un proprietario e vuoi
guadagnare dal tuo immobile
in modo sicuro e conveniente?



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**

Potrai trovare:

- Consulenza su adempimenti fiscali e controllo imposte
- Consulenza contrattuale e calcolo convenienza (cedolare secca/Irpef, canone congruo)
- Attestazione di rispondenza normativa ed economica del contratto
- Assistenza per stipula, registrazione e gestione del contratto
- Calcolo e gestione di spese, interessi e rivalutazione ISTAT
- Assistenza su affitti brevi e turistici
- Supporto per affitti parziali (affitto di stanze o porzioni di casa)
- Pratiche per APE e detrazioni fiscali per efficientamento energetico
- Consulenza legale su morosità, rilascio, proroga, subentro...
- Supporto a distanza per tutte le tue esigenze

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

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