



EDITORIALE

- Novità in arrivo sugli sfratti 2
- Manovra, Confedilizia in audizione alle Commissioni Bilancio di Senato e Camera 2
- Legge di bilancio e politiche abitative: Confedilizia in Tv 3 e 4
- L'aggressione alla presidente di Confedilizia Bologna Elisabetta Brunelli 5
- RASSEGNA STAMPA da 6 a 9
- Presentazione libri ed eventi 10 e 11
- CASA E FISCO 12 e 13
- LETTO PER VOI 17
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 18 a 20
- Dalle Associazioni territoriali 21 e 22
- Edilizia residenziale pubblica e rigenerazione urbana 23
- La verità sui 9 milioni di case vuote 30

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-30)

Casi clinici di condominio - Poteri di rappresentanza dell'amministratore, doppia pronuncia della Cassazione - Coniugi comproprietari e assemblea di condominio - Decreto ingiuntivo all'ex condomino - Nozione di condominio, recente sentenza del Consiglio di Stato - Ultimissime di giurisprudenza

RINNOVATO IL CONTRATTO NAZIONALE DI LAVORO DEI PORTIERI



Modernizzate le funzioni,
adeguate le retribuzioni,
potenziato il *welfare* contrattuale

Focus alle pagine 14-15

EDITORIALE

Novità in arrivo sugli sfratti

Nell'editoriale dello scorso numero di *Confedilizia notizie*, quello di novembre, abbiamo anticipato i contenuti del disegno di legge di bilancio di maggiore interesse per la proprietà immobiliare.

Da allora, e quindi dalla presentazione in Senato del testo del Governo, nulla di ufficiale è accaduto. Il mese trascorso è stato caratterizzato essenzialmente dalle audizioni parlamentari – inclusa quella della Confedilizia – e da una sfilza di dichiarazioni alla stampa di deputati e senatori, in grande parte concentrate, nell'ambito di una manovra da 18 miliardi di euro, su una norma che ne vale appena lo 0,5%.

Il riferimento è al famigerato aumento (dal 21% al 26%: incremento, quindi, del 24% circa) della cedolare secca applicabile alla prima casa concessa in locazione breve. Disposizione che ha fatto registrare sin da subito l'esplicita contrarietà di entrambi i Vicepresidenti del Consiglio, nonché leader della Lega e di Forza Italia, Matteo Salvini e Antonio Tajani, affermata innumerevoli volte nel corso delle settimane passate e confermata sino al momento della chiusura in tipografia di questo numero del notiziario. Le ultime voci dicono che l'aumento sarà ritirato, ma per conoscere l'esito di questa vicenda occorrerà attendere la conclusione dell'esame parlamentare del provvedimento, di cui daremo conto sul numero di gennaio. Nel frattempo, un'importante novità legislativa si annuncia.

Da tempo la Confedilizia va ripetendo che occorre dare maggiori garanzie ai proprietari nella fase di rientro in possesso degli immobili in caso di morosità o finita locazione.

La nostra convinzione, infatti, è che sfratti con tempi certi e rapidi vogliano dire più case in affitto e, di conseguenza, canoni più bassi, specie se si aggiungono adeguati incentivi fiscali per i proprietari (noi, ad esempio, proponiamo di agevolare ulteriormente i contratti a canone concordato abbattendo l'Imu ed estendendo a tutti i Comuni la cedolare secca del 10%).

Forti di tali convinzioni, negli scorsi mesi ci siamo attivati per addivenire a una proposta articolata di revisione della normativa in punto. E ora, il nostro Coordinamento legali nazionale, mettendo a frutto le competenze degli avvocati che in tutta Italia assistono i proprietari nei procedimenti di sfratto, è giunto all'elaborazione di un testo completo, che abbiamo portato all'attenzione del Governo e del Parlamento.

Al Senato e alla Camera vi sono diverse iniziative normative, ma ora – ed è questa la novità – sappiamo che ha intenzione di intervenire con decreto lo stesso Esecutivo.

Si tratta di un passaggio importante. Dopo la necessaria stretta sulle occupazioni abusive, con la procedura accelerata di sgombero che noi chiediamo venga estesa a tutti gli immobili, è arrivato il momento di agire sugli sfratti. E il fatto che il Governo sia intenzionato, così come accaduto con le iniziative parlamentari, di fare tesoro dei suggerimenti della Confedilizia, ci conforta. Ma anche di questo torneremo a parlare nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie*.

Per intanto, prepariamoci a chiudere un 2025 impegnativo, pronti ad affrontare il 2026 con la consueta "stella polare": quella di tutelare la proprietà edilizia con forza e determinazione, difendendola da chi la insidia in Italia e in Europa, ma mirando anche a farla crescere e sviluppare.

Giorgio Spaziani Testa

**MANOVRA, CONFEDILIZIA:
BENE PROROGA INCENTIVI EDILIZI
(MA SERVE RIORDINO),
NO AD AUMENTO CEDOLARE AFFITTI BREVI
E A NORMA SU RINUNCIA A PROPRIETÀ**

*Servono sgravi per gli affitti lunghi
e avvio cedolare locazioni commerciali*

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle Commissioni Bilancio del Senato e della Camera in merito al disegno di legge di bilancio 2026.

Nel suo intervento, il presidente Giorgio Spaziani Testa ha espresso l'apprezzamento della Confederazione della proprietà edilizia circa la proroga delle misure del 50% e del 36% – rispettivamente, per l'abitazione principale e per gli altri immobili – delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia. Allo stesso tempo, Spaziani Testa ha espresso l'auspicio che si giunga al più presto a una riorganizzazione generale del sistema degli incentivi edilizi, al fine di impostare un quadro stabile ed equilibrato – che stabilisca delle priorità sulle quali concentrare attenzione e risorse – di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare, soprattutto dal punto di vista antisismico e dell'efficientamento energetico.

La Confedilizia ha invece espresso forte contrarietà nei confronti di due disposizioni contenute nel provvedimento: quella che dispone l'aumento del 24 per cento della cedolare secca sulla prima casa data in affitto breve (dal 21 al 26 per cento) e quella con la quale si mira ad ostacolare gli atti di rinuncia alla proprietà immobiliare che pochi mesi fa erano stati oggetto di un'importante sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Sul piano propositivo, la Confederazione ha suggerito due interventi che potrebbero essere in grado, con oneri molto limitati, di determinare un incremento del numero di case disponibili a "prezzi" accessibili:

- la prima è l'estensione a tutti i Comuni dell'aliquota del 10% della cedolare secca prevista in caso di utilizzo dei contratti di locazione a canone concordato, quelli che hanno minimi e massimi fissati in sede locale dai rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato;
- la seconda è l'incremento della riduzione Imu prevista per la medesima tipologia di locazioni. Attualmente la percentuale è del 25%: se ne suggerisce almeno il raddoppio (l'onere per l'Erario sarebbe di circa 70 milioni di euro), ma se si arrivasse all'azzeramento dell'imposta il messaggio giungerebbe in modo inequivocabile e le risposte in termini di maggiore offerta abitativa sarebbero conseguenti.

Infine, la Confedilizia ha espresso l'auspicio che la legge di bilancio sia la sede per avviare – in via sperimentale – il varo di quell'estensione al settore non abitato della cedolare secca sugli affitti che è prevista dalla legge delega per la riforma fiscale approvata nel 2023.

LEGGE DI BILANCIO E POLITICHE ABITATIVE: CONFEDILIZIA IN TV



Lo scorso 9 novembre il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione *Omnibus*, su La7, per illustrare le proposte della Confederazione in tema di politiche abitative.

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



Intervista rilasciata dal presidente Spaziani Testa alla trasmissione *Agorà*, di Rai 3, dopo l'audizione della Confedilizia in Senato sul disegno di legge di bilancio.

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



Lo scorso 13 novembre il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione *Diario del giorno*, su Rete 4, parlando di occupazioni abusive.

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



Lo scorso 31 ottobre è andata in onda su Rai 1, nell'ambito di un servizio della trasmissione *Tv7*, un'intervista alla presidente di Confedilizia Torino Annarosa Penna.

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



Lo scorso 27 ottobre il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione *Quarta Repubblica*, su Rete 4, per commentare l'aumento della tassazione sugli affitti brevi previsto dal disegno di legge di bilancio.

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



Lo scorso 27 ottobre il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione *Unomattina*, su Rai 1, per parlare della dinamica degli affitti.

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

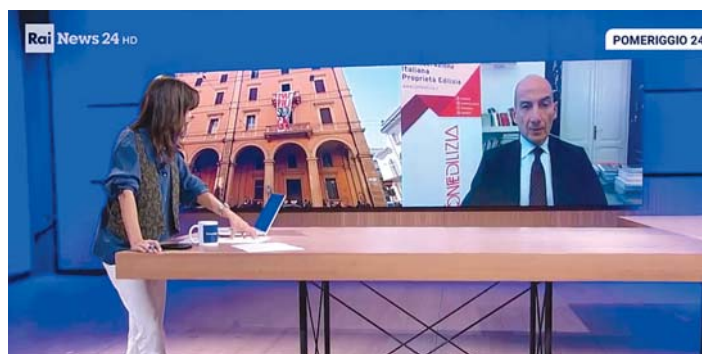


LEGGE DI BILANCIO E POLITICHE ABITATIVE: CONFEDILIZIA IN TV



Lo scorso 31 ottobre il presidente Spaziani Testa è intervenuto a TgCOM24 per parlare di politiche abitative.

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



Lo scorso 29 ottobre il presidente Spaziani Testa è intervenuto a Rai News 24 e a TgCOM24 per parlare di affitti brevi e di politiche abitative.

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



Lo scorso 15 novembre il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione *Punti di vista*, su Rai 2, parlando di politiche abitative.

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



Lo scorso 29 ottobre il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione *Agorà*, su Rai 3, nell'ambito di un dibattito sulla questione affitti brevi con l'arch. Fuksas e con i parlamentari De Cristofaro e Gasparri.

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



L'Emilia fa la guerra ai piccoli proprietari ma poi inaugura l'Airbnb comunale

Schizofrenia rossa. La legge regionale in discussione penalizza gli affitti brevi, accusati di lasciare i poveri senza casa. Poi però spunta la norma che permette ai sindaci di gestire locazioni turistiche in palazzi pubblici

da: *Moneta*, 15.11.'25

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte LE PIÙ IMPORTANTI
NOVITÀ E CURIOSITÀ

Aggredita la presidente di Confedilizia Bologna



Giorgio Spaziani Testa
@gspazianitesta

Ieri sera alle 21.30, a Bologna, Elisabetta Brunelli, avvocato e presidente della @Confedilizia della città, quotidianamente impegnata nella tutela del diritto di proprietà, è stata aggredita alle spalle e scaraventata a terra da un uomo che le ha rivolto due sole parole: "Ritira tutto!". Pochi minuti prima l'avv. Brunelli era al telefono con me e mi raccontava - ascoltata da qualcuno - le sue impressioni sull'assemblea del movimento Plat (quello che ha tentato di opporsi al noto sfratto di qualche giorno fa) svoltasi, con la partecipazione di Ilaria Salis, presso la facoltà di Lettere dell'Università di Bologna.

Né io né lei sappiamo chi sia il vigliacco che ha aggredito alle spalle una donna in una via isolata, procurandole diverse ferite al volto. Ma confidiamo che i Carabinieri lo scoprano.

Nel frattempo, a Elisabetta va il mio abbraccio e la vicinanza di tutta la Confedilizia.

2:27 PM · 31 ott 2025 · 45.532 visualizzazioni

Qui sopra il post pubblicato su X (l'ex Twitter) con cui il presidente Spaziani Testa ha dato notizia, lo scorso 31 ottobre, dell'aggressione subita la sera precedente dall'avv. Elisabetta Brunelli, presidente della Confedilizia di Bologna, segnalando una "curiosa" coincidenza.

Del caso si sono occupati, oltre agli organi di informazione locali, anche quotidiani e televisioni nazionali.

La Brunelli ospite sulle reti Mediaset



La presidente della Confedilizia di Bologna Elisabetta Brunelli nei giorni successivi all'aggressione subita è stata ospite di *Diario del giorno* su Rete 4 (il 4 novembre) e di *Mattino 5* su Canale 5 (il 7 novembre).

Brunelli (Confedilizia) vittima a Bologna

Aggredita in strada Criticava la Salis



Fabrizio de Feo

■ Aggredita alle spalle da uno sconosciuto e scaraventata a terra in pieno centro a Bologna.

È quanto accaduto due giorni fa a Elisabetta Brunelli (nella foto) presidente di Confedilizia Bologna.

L'avvocato aveva appena assistito all'incontro tra l'eurodeputata di Avs Ilaria Salis, alcuni attivisti del collettivo Plat e le famiglie che nei giorni scorsi avevano occupato un immobile in via Don Minzoni 12. L'assemblea si era svolta alla facoltà di Lettere dell'Università di Bologna. «Ero entrata per ascoltare», racconta Brunelli. «Poi sono uscita e sono andata in un bar di via Belle Arti, dove ho chiamato il presidente nazionale Giorgio Spaziani Testa per riferirgli di cosa si era discusso e cosa aveva detto Salis. Poi ho fatto altre due telefonate sullo stesso tema».

Terminata la conversazione, la presidente si è incamminata a piedi verso via Vesella. «All'improvviso sono stata raggiunta da uno sconosciuto, che mi ha detto solamente due parole: "Ritira tutto". Poi mi ha spinta, buttandomi per terra, ed è scappato». L'avvocato ha battuto il viso sull'asfalto, riportando un occhio gonfio e lividi al volto. «Non ho visto chi mi ha aggredito, ma ho capito fosse una voce maschile ed era da solo», aggiunge. Nella mattinata di ieri ha sporto denuncia ai carabinieri.

Solidarietà immediata è arrivata dal presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa: «Né io né lei sappiamo chi sia il vigliacco che ha aggredito alle spalle una donna in una via isolata, procurandole diverse ferite al volto. Ma confidiamo che i carabinieri lo scoprano».

Condanna unanime anche dal mondo politico. Galeazzo Bignami (Fdi) parla di «un grave attacco alla libertà di espressione» e ha invitato la sinistra a «una presa di coscienza forte contro la violenza e la sopraffazione».

Per Matteo Di Benedetto (Lega) «fatti come questi sono inaccettabili in una società democratica. Le occupazioni non sono la soluzione, ma il problema».

DOPO L'EVENTO DEI COLLETTIVI

Picchiata la presidente di Confedilizia a Bologna

Pedinata e buttata a terra da un uomo: «Ritira tutto». Aveva appena contestato le posizioni pro abusivi della Salis



Elisabetta Brunelli

■ Giovedì sera, sono le 21.30. L'evento organizzato dal collettivo Plat nello spazio occupato di via Zamboni 30, all'interno dell'Alma Mater di Bologna e alla presenza della regina dell'abusivismo Ilaria Salis, si è concluso da circa due ore. In via Vesella, a nemmeno un chilometro di distanza, Elisabetta Brunelli, avvocatessa e presidente provinciale di Confedilizia che aveva partecipato all'incontro, viene aggredita. «Ritira tutto», le dice un uomo mentre la butta a terra. Se la caverà con un livido sotto l'occhio sinistro e una forte botta ai denti. Il clima, a Bologna, è rovente. Prima le occupazioni, ora le spedizioni punitive.

«Non ho idea di chi sia stato e non riesco a dare un senso alle parole così generiche che mi ha rivolto l'aggressore. Non riesco, in ogni caso, a vede-

re dei collegamenti diretti con la Salis, e credo anzi che avesse tutto bene mentre era a Bologna», spiega Brunelli, aggiungendo che «c'è tanta gente lucrosa, lo sappiamo, ma io non posso dare indicazioni diverse da queste perché non l'ho visto». L'avvocato ha denunciato tutto ai Carabinieri. Ripercorrendo le tappe della serata, ha spiegato di essere stata una ventina di minuti all'incontro dei collettivi e, una volta uscita, si è fermata in un bar di via delle Belle Arti, dove ha chiamato il presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «per raccontargli le mie opinioni, critiche, sull'incontro». «Pochi minuti prima l'avvocato Brunelli era al telefono con me e mi raccontava - ascoltata da qualcuno - le sue impressioni sull'assemblea del movimento Plat.

Né io né lei sappiamo chi sia il vigliacco che ha aggredito alle spalle una donna in una via isolata, procurandole diverse ferite al volto. Ma confidiamo che i Carabinieri lo scoprano. Nel frattempo, a Elisabetta va il mio abbraccio e la vicinanza di tutta la Confedilizia», ha commentato il numero uno di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Dal canto loro, quelli di Plat hanno spiegato di «non avere idea di quanto accaduto: l'evento è finito in Zamboni alle 19 e 40 e non sapremmo come collegare l'evento e l'aggressione. Che destra vorrà ciondolare il fatto e dire che è colpa dei collettivi è un'altra cosa».

Frattelli d'Italia ha condannato la violenza. «Un gesto gravissimo che purtroppo testimonia ancora una volta la presenza di una sinistra violenta e antidemocratica che scorrazza per

le nostre città. Grave che rappresentanti delle istituzioni come la Salis alimentino e legittimino con le loro parole e la loro presenza questi collettivi. Mi auguro adesso che ci sia una condanna unanime netta e ferma per quanto accaduto, soprattutto a sinistra, dove andrebbe rotto quel silenzio ambiguo in cui da troppo tempo si nasconde». Come sempre Fratelli d'Italia ribadisce che in nessun modo va impedito il diritto e la libertà a poter esprimere le proprie opinioni anche se non condivise. Un diritto che purtroppo oggi in più occasioni la sinistra mette in discussione, assumendo posture antidemocratiche e illiberali. E questo in particolare a Bologna dove tra manifestazioni violente, proteste ad occupazioni abusive e un'inquietante saldatura con il mondo pro-Pol le Forze dell'ordine sono spesso vittime di aggressioni», ha commentato invece il capogruppo alla Camera dei deputati, Galeazzo Bignami.

MA. SAN.

da: *Libero*, 1.11.'25

La Salis esorta alla lotta per la casa Botte alla presidente di Confedilizia

Bologna, aggredita Elisabetta Brunelli dopo il discorso della paladina degli occupanti

di SARINA BIRAGHI

■ Quando le lezioni dei cattivi maestri trovano l'immediata applicazione. A Bologna, alcune serate nei giorni precedenti, che venerdì scorso hanno occupato uno stabile con il supporto del collettivo Plat che ha effettuato i picchetti contro gli sfratti effettuati dalle forze dell'ordine. Ma a dare la carica erano state alcune parole della Salis in favore dell'occupazione: «Quello che è successo a Bologna dovrebbe essere da esempio: questo è il modo per risolvere le situazioni, tramite una trattativa onesta da incontro ai bisogni delle persone. Credo che, storicamente, i diritti siano sempre stati acquisiti lottando e bisogna lottare anche per pro-

teggerli». Diversa l'opinione dell'avvocato Brunelli: «A Bologna il problema dell'emergenza abitativa non esiste più da almeno un decennio. Esiste invece il problema di una sinistra che ha perso il controllo dei centri sociali, in quanto chi ne faceva parte allora si sedeva tra i banchi della giunta comunale, e le nuove leve rivendicano ciò che gli amministratori, pur tutelandoli, non possono più loro dare, tanto che adesso invocano l'aiuto del governo nazionale». Brunelli, inoltre, aveva parlato di un «processo mediatico» che avrebbe di fatto bloccato le operazioni di sgombero e aveva sottolineato: «Non bisogna cedere alla paura della violenza, perché si tratterebbe di pochi sparuti

gruppi di figli di papà che non hanno voglia né di lavorare, né di studiare». «Non sappiamo chi sia il vigliacco che ha aggredito alle spalle una donna in una via isolata, procurandole diverse ferite al volto. Ma confidiamo che i carabinieri lo scoprano. Nel frattempo, a Elisabetta va il mio abbraccio e la vicinanza di tutta la Confedilizia», ha detto il presidente Spaziani Testa.

Solidarietà e condanna del gesto da parte del centrodestra bolognese. «Un gesto gravissimo che testimonia ancora una volta la presenza di una sinistra violenta e antidemocratica che scorrazza per le nostre città. Grave che rappresentanti delle istituzioni come la Salis alimentino e legittimino, sia a parole



ISTIGATRICE Ilaria Salis, europarlamentare di Avs [Ansa]

che con la presenza, i collettivi. Mi auguro adesso che ci sia una condanna unanime, netta e ferma per quanto accaduto, soprattutto a sinistra, dove andrebbe rotto quel silenzio ambiguo in cui da troppo tempo si nasconde», ha detto il senatore di Fratelli d'Italia Marco Lisel. Per il capogruppo di Fdi alla Camera, Galeazzo Bignami, «come sempre il nostro partito ribadisce che in nessun modo vanno impediti il diritto e la libertà di poter

esprimere le proprie opinioni anche se non condivise. Un diritto che purtroppo, oggi, in più occasioni, la sinistra mette in discussione, assumendo posture antidemocratiche e illiberali. E questo in particolare a Bologna, dove tra manifestazioni violente, proteste per le occupazioni abusive e un'inquietante saldatura con gli attivisti pro Palestina, le forze dell'ordine sono spesso vittime di aggressioni».

da: *La Verità*, 1.11.'25

da: *il Giornale*, 1.11.'25



RASSEGNA STAMPA



FUOCO INCROCIATO

Spaziani Testa: «Con le esecuzioni lampo più appartamenti locati e giù i canoni»

Confedilizia plaude all'idea. Salis: «Una deriva pericolosa»

Fabrizio de Feo

Il governo, dunque, punta a una stretta sui tempi per ridurre i contenziosi civili e restituire maggiori certezze ai proprietari i cui immobili sono abusivamente occupati. Un indirizzo che trova il sostegno delle associazioni della proprietà immobiliare.

«Sfratti con tempi certi e rapidi significano più case in affitto e canoni più bassi», ha sottolineato Giorgio Spaziani Testa (in foto), presidente di Confedilizia. «Confidiamo che l'esecutivo tenga conto delle nostre proposte», ha aggiunto sottolineando che «servono incentivi fiscali, come l'abbattimento dell'Imu e l'estensione della cedolare secca al 10%

per i contratti a canone concordato». Dopo la stretta sulle occupazioni abusive, ha proseguito, «è arrivato il momento di agire sugli sfratti, per rimettere in circolo un patrimonio immobiliare oggi inutilizzato».

Ovviamente non poteva mancare l'opinione di Ilaria Salis, l'eurodeputata di Avs sempre pronta a contestare la proprietà privata. «Siamo di fronte a una deriva pericolosa», occorre «fermarli», ha dichiarato ieri. Protagonista in pri-



ma persona in azioni per evitare gli sgomberi ha liquidato la proposta di istituire Autorità per l'esecuzione degli sfratti come un'iniziativa legislativa «volta a colpire chi sta peggio» che «si inserisce nella più ampia strategia del governo Meloni di accentrare il potere nelle mani dell'esecutivo, riducendo le competenze e l'autonomia di altri organi dello Stato».

L'Unione Inquilini, per voce della segretaria nazionale Silvia Paoluzzi, parla di «ennesimo attacco ai diritti delle persone in precarietà abitativa». Dopo l'approvazione, nei mesi scorsi, del ddl Sicurezza, ha rimarcato, «il governo Meloni vorrebbe intervenire nuovamente con misure che mirano

PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI

2014 = 77.526

2024 = 40.158

quasi dimezzati
in dieci anni

SFRATTI ESEGUITI

2014 = 36.340

2024 = 21.337

diminuiti
di oltre il 40%
in dieci anni

Fonte:
Ministero
dell'interno

da: *il Giornale*, 3.11.'25

Meno tasse e sfratti più rapidi. La ricetta di Confedilizia per la casa

Roma. «Non si può risolvere la crisi abitativa e degli sfratti con un singolo intervento, serve un'azione più articolata» commenta al Foglio Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Il riferimento è la proposta di legge del sen. Paolo Marcheschi (Fdi). Il ddl punta ad accelerare gli sfratti per morosità, riportando più rapidamente gli alloggi nella disponibilità dei proprietari. La soglia per far scattare la procedura verrebbe fissata a due mesi consecutivi di mancato pagamento. E, incluso nella proposta, c'è un Fondo per l'emergenza abitativa destinato a sostenere con le situazioni di morosità e favorire la ricollocazione per chi ha un Isee inferiore a 12 mila euro.

Il presidente di Confedilizia non è contrario allo spirito del ddl: «E' miope l'approccio di chi si oppone e basta. Se si dice che non è sufficiente, siamo d'accordo. Ma se si dice 'no, punto', vuol dire assecondare un sistema che a qualche inquilino fa comodo, e che scarica sui proprietari

degli immobili le responsabilità dello stato».

Piuttosto, non gli risulta sia il ddl di Marcheschi la base di partenza per un intervento del governo: «Questa non è l'unica iniziativa parlamentare sulla questione sfratti. Abbiamo presentato al governo una proposta dettagliata di modifica della normativa sugli sfratti che speriamo venga recepita». Poi continua: «Per un intervento comprensivo, ci deve essere un principio guida: da un lato, rendere certa e rapida l'esecuzione delle sentenze di sfratto; dall'altro trovare le soluzioni per le persone in difficoltà, tramite finanziamenti ed efficienza delle soluzioni abitative». Ma come raggiungere questo obiettivo? «Non serve nulla di rivoluzionario, ma nemmeno un intervento semplice sulla normativa. Bisogna lavorare sul codice di procedura civile anche sulla base delle esperienze dei tanti legali esperti nel settore».

Per Spaziani Testa sfratti certi e rapidi sarebbero un grande passo sia

per i locatari sia per gli inquilini: «Se l'offerta è scarsa e c'è il rischio di morosità, i proprietari chiedono garanzie impossibili che rendono l'affitto inaccessibile. Per allargare il mercato e abbassare i canoni serve che i proprietari siano più fiduciosi». Per il presidente di Confedilizia, però, devono cambiare anche mentalità e prassi, altrimenti nemmeno la proposta perfetta sarebbe efficace: «Se non ci sono soluzioni abitative, gli enti territoriali rallentano la loro azione esecutiva. Stato, comuni e regioni devono rispondere economicamente e con efficienza alle esigenze abitative». E su questo aggiunge: «Una recente sentenza della Cassazione (ndr, ordinanza n. 24053) ha ribadito con grande chiarezza e richiamato la responsabilità della Pa nel farsi carico delle esigenze sociali».

Per Confedilizia, dunque, la crisi abitativa si affronta su più gambe: «In un paese con proprietà immobiliare diffusa, gran parte della risposta abitativa viene dai privati. Ma dobbiamo

far funzionare davvero l'edilizia popolare: oggi decine di migliaia di alloggi pubblici sono inutilizzati», dice il presidente. «E per chi non rientra nei parametri dell'edilizia popolare, servono strumenti per il libero mercato: contributi all'affitto e incentivi fiscali mirati, per esempio ai proprietari che praticano canoni concordati sotto al prezzo di mercato».

Infine Spaziani Testa commenta la proposta dell'aumento cedolare per gli affitti brevi tramite intermediari che, a detta del governo servirebbe, aiuterebbe a risanare la crisi abitativa: «Alzare la cedolare al 26 per cento non riporta le case sul medio-lungo: tassare ciò che 'non piace' non è la strada». Poi conclude «L'aumento colpirebbe famiglie e piccoli proprietari e danneggerebbe il turismo, specie nei borghi senza alberghi. Inoltre a usufruire degli affitti brevi non sono solo i turisti, ma anche i cittadini italiani dato che il prezzo degli alberghi è sempre più alto».

Daide Mattone

da: *Il Foglio*, 5.11.'25



RASSEGNA STAMPA



++ Meloni, sugli affitti brevi deciderà il Parlamento ++

"Il nostro obiettivo è abbassare quelli per le famiglie" (ANSA) - ROMA, 30 OTT - "Sugli affitti brevi, a mio avviso, deve decidere il Parlamento se confermare o meno la norma". Così la premier Giorgia Meloni in un'intervista al Tg1, parlando della manovra. "Io voglio solamente dire - ha aggiunto - che la ratio del provvedimento non è fare cassa sul tema degli affitti, ma è favorire gli affitti alle famiglie perché è evidente che se c'è la stessa tassazione per chi affitta a un turista e per chi affitta a una famiglia, si tenderà ad affittare al turista e gli affitti per le famiglie aumenteranno. Quindi il nostro obiettivo è abbassare gli affitti per le famiglie". (ANSA).

Presidente Meloni, se l'obiettivo è ridurre i canoni di locazione per le famiglie, Le propongo un metodo diverso rispetto a un nuovo aumento delle tasse sull'affitto breve: ridurre l'imposizione sulle abitazioni date in affitto (lungo) a canone concordato.

gst

Confedilizia, 'sfratti veloci per avere più case in affitto'

Di conseguenza canoni di locazione più bassi (ANSA) - ROMA, 02 NOV - "Da tempo andiamo ripetendo che occorre dare maggiori garanzie ai proprietari in fase di sfratto e noi stessi siamo autori, col nostro Coordinamento legali nazionali, di una proposta articolata in questa direzione che è all'attenzione del Governo e del Parlamento".

Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

"Al Senato e alla Camera vi sono diverse iniziative normative e ora sappiamo di una possibile intenzione di intervenire con decreto dello stesso Esecutivo nel prossimo Cdm, intenzione che confidiamo faccia tesoro dei suggerimenti della Confedilizia.

Occorre ripeterlo: sfratti con tempi certi e rapidi vogliono dire più case in affitto e, di conseguenza, canoni di locazione più bassi, specie se si aggiungono adeguati incentivi fiscali per i proprietari (noi, ad esempio, proponiamo di agevolare i contratti a canone concordato abbattendo l'Imu ed estendendo a tutti i Comuni la cedolare secca del 10 per cento).

Dopo la necessaria stretta sulle occupazioni abusive, con la procedura accelerata di sgombero che noi chiediamo venga estesa a tutti gli immobili, è arrivato il momento di agire sugli sfratti". (ANSA).

Libro del direttore di Cn

Se non ci fosse stata CRONACA



S'intitola *Se non ci fosse stata CRONACA* (TEP edizioni) l'ultima fatica editoriale di Emanuele Galba, direttore responsabile di questo notiziario, ed è il racconto della felice parentesi vissuta da Piacenza nel decennio 2002-2012 quando il secondo quotidiano cartaceo garantiva il pluralismo di un'informazione dove i giornali online erano ancora agli albori. Nella prefazione scritta dal giornalista Giovanni Volpi *La Cronaca di Piacenza* (diretta dallo stesso Galba) viene definita «fucina di talenti e scuola di buon giornalismo» e la sua storia «intensa e vitale, ricca di notizie pungenti e puntuali», descritta nelle pagine del libro con una selezione di articoli, copertine e tanto altro.

La Cronaca - quotidiano a cui il compianto Presidente Corrado Sforza Fogliani era molto legato - ha sempre dedicato ampio spazio ai temi trattati da Confedilizia. Nel libro è pubblicata la prima pagina del 14 settembre 2008 dedicata ai lavori del Convegno del coordinamento legali con la pubblicazione della lettera (titolo, "Sempre al fianco di Confedilizia") che nell'occasione l'allora Presidente del Consiglio Silvio Berlusconi mandò a Sforza.



RASSEGNA STAMPA



Riforma della giustizia verso il referendum popolare

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 30.10.2025, n. 253 la legge costituzionale recante "Norme in materia di ordinamento giurisdizionale e di istituzione della Corte disciplinare", nota come "Riforma della giustizia".

Poiché il testo di tale legge costituzionale è stato approvato dal Senato della Repubblica, in seconda votazione, con la maggioranza assoluta dei suoi componenti (seduta del 30.10.2025) e dalla Camera dei deputati, in seconda votazione, con la maggioranza assoluta dei suoi componenti (seduta del 18.9.2025), entro tre mesi dalla pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del testo, un quinto dei membri di una Camera, o cinquecentomila elettori, o cinque Consigli regionali possono domandare che si proceda al *referendum popolare*.

Per la validità del *referendum* non è richiesto un *quorum* minimo di votanti. È sufficiente che i consensi superino i voti sfavorevoli. Se il risultato della consultazione è positivo il Capo dello Stato promulga la legge; in caso contrario è come se la legge stessa non avesse mai visto luce e l'esito della consultazione è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*.

L'analisi

RITOCCHI MIRATI AGLI SFRATTI PER ACCELERARE LA FASE ESECUTIVA

di Carlo del Torre

Il tema delle esecuzioni per rilascio è assurdo in questi giorni a una rinnovata ribalta, anche a seguito della dichiarata intenzione governativa di mettere mano a un problema caratterizzato non solo da criticità, ma anche da marcate differenze operative nelle varie zone d'Italia.

Il sistema vigente ha un'impostazione sostanzialmente valida e andrebbe, più che altro, attualizzato e parzialmente rinnovato con pochi e mirati adeguamenti, senza stravolgere impianti normativi già, nel bene e nel male, collaudati. In questa direzione si muove un'articolata proposta che il Coordinamento legali della Confedilizia ha portato all'attenzione del Governo.

Il problema principale, infatti, è racchiuso non tanto nella fase processuale di merito, necessaria per la formazione di un titolo esecutivo, quanto nella successiva fase di esecuzione, che spesso viene rallentata per il tentativo di affrontare temi invero già esaminati nella fase di merito.

In sintesi, pochi accorgimenti potrebbero agevolare e rendere più immediato l'inizio della procedura di convalida di sfratto, consentendo le notifiche dell'atto introduttivo di intimazione anche con il sistema previsto per gli irreperibili dall'articolo 143 del Codice di procedura civile. Questa strada oggi è in concreto impossibile per le previsioni dell'articolo 660 del Codice di procedura civile, specifiche per la procedura di sfratto e che spesso costringono ad avviare procedure ordinarie, molto più lunghe e gravose per la macchina giudiziaria, nei confronti

di soggetti che hanno di fatto abbandonato l'immobile rendendosi introvabili. La differenza concreta sarebbe la possibilità di ricorrere a una procedura, quella di sfratto, la cui durata si calcola in mesi, anziché a una procedura ordinaria, la cui durata si calcola in anni.

Nell'ambito della procedura di convalida, di per sé snella e compatta, le eventuali situazioni di necessità ed emergenza in capo al conduttore andrebbero esaminate in contraddittorio, con l'assistenza obbligatoria di un difensore anche per l'intimato, e definite in sede di udienza di convalida con provvedimenti motivati; oggi, chi frequenta le aule di Tribunale sa benissimo, senza voler troppo generalizzare, che i termini di grazia, le dilazioni di pagamento o anche i semplici rinvii vengono spesso concessi in modo acritico e automatico sulla base di una semplice richiesta dell'intimato, il più delle volte nemmeno documentata, utilizzando in modo distorto un istituto pensato per far fronte a fattori eccezionali, quali la perdita del lavoro o la temporanea indisponibilità economica.

Una volta ottenuto il provvedimento di convalida, dovrebbero essere assolutamente escluse possibilità di riesame nel merito perché la convalida di sfratto è già un provvedimento dell'Autorità giudiziaria che impone lo sgoggio entro termini specifici e assegnati in base a una valutazione del magistrato. Vanno semmai introdotti, per dare certezza alle tempistiche del rilascio, limitazioni specifiche ai rinvii a discrezione dell'ufficiale

giudiziario, che potrebbe essere coadiuvato nella sua attività non solo dalla forza pubblica (a cui si ricorre in casi estremi e marginali), ma anche dagli addetti di istituti di vigilanza privata: pur non avendo i poteri coercitivi propri degli agenti di pubblica sicurezza, potrebbero, peraltro senza spese per lo Stato, contribuire a limitare i casi di resistenza, anche passiva, dei conduttori.

Accanto a tali accorgimenti, che in concreto si ridurrebbero a poche limature della normativa vigente, si potrebbe fare tesoro di altre esperienze positive maturate nelle procedure esecutive immobiliari, dove la liberazione dell'immobile pignorato viene effettuata, in base all'articolo 560 del Codice di procedura civile, sotto il controllo del giudice delle esecuzioni, da un custode nominato e scelto fra i professionisti iscritti nell'albo dedicato. Si tratta di un sistema che ha dato positivi frutti e che ben potrebbe essere previsto, quale sistema alternativo alla ordinaria procedura, anche per le esecuzioni per rilascio, senza la necessità di creare enti nuovi o di gravare gli organici degli uffici giudiziari. L'introduzione di una norma ad hoc per le esecuzioni per rilascio da attuare tramite custode, ripercorrendo lo schema dell'articolo 560 del Codice di procedura civile, costruirebbe una valida alternativa al sistema ordinario; talvolta, anziché guardare all'estero, basterebbe guardare al proprio interno per trovare soluzioni positive.

Responsabile Coordinamento legali
Confedilizia

da: *Il Sole 24Ore*, 17.11.'25

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa



RASSEGNA STAMPA



Sfratti e affitti brevi, come possono cambiare le regole sulle locazioni

Osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di **Confedilizia**: «Servono interventi normativi mirati per snellire la fase esecutiva degli sfratti. E serve un cambio di mentalità a livello locale, anche tra i prefetti e i sindaci, perché alla fine lo sfratto va eseguito. D'altro canto, ci si deve preoccupare di dare risposte abitative a chi ne ha bisogno, con l'edilizia pubblica e i fondi per gli inquilini».

abitativa che penalizza i giovani e frena l'arrivo di nuovi lavoratori. Gli affitti non possono superare il 25-30% dello stipendio, «ma oggi in città come Milano o Modena un appartamento di 60 metri quadri costa oltre 1.100 euro al mese», ha ricordato Orsini.

Per estendere l'offerta abitativa e contenere i canoni, **Confedilizia** chiede da tempo «di rendere certi e rapidi i tempi degli sfratti e incentivare fiscalmente l'affitto lungo», ricorda Spaziani Testa. Una proposta che incontra anche quella dei sindacati inquilini è estendere a tutti i Comuni la cedolare al 10% sui contratti a canone concordato.

La cedolare al 26% sui contratti turistici non porterà in automatico un incremento di alloggi offerti con formula lunga

da: *Il Sole 24Ore*, 10.11.'25

Nostalgici dell'equo canone



Le lettere firmate con nome, cognome e città e le foto vanno inviate a «Lo dico al Corriere» Corriere della Sera via Solferino, 28 20121 Milano

@
lettere@corriere.it
letterealdocazzullo@corriere.it

f
Aldo Cazzullo - «Lo

Caro Aldo,
con la radicalità si vincono le elezioni. Zohran Mamdani è diventato sindaco di New York non cercando voti al centro, ma proponendo tasse ai milionari, case sociali e affitti calmierati, mezzi pubblici gratuiti per molti. E così ha riportato in alto l'affluenza, spingendo al voto soprattutto i giovani e chi si è sentito ignorato dalla politica. Da noi, invece, la sinistra ogni tanto tira fuori l'idea di tassare i milionari, ma poi la nasconde subito

Caro Massimo,
con la radicalità si vincono le elezioni a New York; non nel resto degli Stati Uniti. Zohran Mamdani è certo un personaggio molto interessante. **Le proposte che fa per New York sono tutte giuste:** aumentare il salario minimo, **bloccare il prezzo degli affitti,** costruire case non solo per i ceti popolari ma anche per il ceto medio, che ormai non si può più permettere di vivere a Manhattan. Non è vero che abbia chiesto di tagliare i fondi per la polizia: è un veco

da: *Corriere della Sera*, 6.11.'25

GIÙ LA MASCHERA

LAVORARE STANCA

di Luigi Mascheroni

eri, venerdì, giorno di sciopero dei mezzi pubblici, mentre Maurizio Landini annunciava un altro sciopero per il 12 dicembre, sempre un venerdì, Ilaria Salis - l'esempio migliore di quella sinistra che ti fa apprezzare anche la peggiore destra - a metà pomeriggio, avendo già finito di lavorare da un paio di giorni, ha twittato una cosa a caso, così: «Quanto sarebbe bello lavorare quattro giorni invece di cinque? Fa bene ai lavoratori e migliora anche la produttività! Buon venerdì e buon fine settimana!».

Uhm... Anche giuslavorista...

Strafexpedition in Ungheria, Occupy



Bruxelles e management dell'ozio.

Brava Ilaria. Bellissima idea. Anche se sinceramente ci è bastato il giorno in meno che ci ha dato Prodi... Però perché quattro giorni, e non tre? Ma con lo stipendio dei cinque giorni, naturalmente. O due e mezzo? Sai che impennata la produttività? Oppure si potrebbe lavorare solo in *smartworking*! Dall'Ungheria.

Certo, poi bisognerebbe capire come usare tutto il tempo libero. Occupare il weekend a occupare case?

Lavorare meno, lavorare tutti. Bellissima proposta, Ilaria. E nuova poi. Peraltro con solide basi socio-economiche, dimostrate sul campo, provenendo da una che, al Parlamento europeo, lavora 12 giorni al mese e guadagna 120mila euro all'anno. Più indennità.

Dai, bello. Il mercoledì corteo pro Pal, giovedì blocco studentesco, venerdì sciopero, sabato antifascista. E domenica si dorme.

E per il resto, buon weekend lungo, Ilaria.

da: *il Giornale*, 8.11.'25

UN DIRITTO INVIOLABILE E SACRO

1. Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con altri.
2. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà.

Dalla Dichiarazione dei diritti dell'uomo
10 dicembre 1948

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

Il 29 ottobre, si è tenuta la conferenza "Accessibilità alla casa: sfide e soluzioni oltre i radicati luoghi comuni" di Stefano Moroni, professore di urbanistica al Politecnico di Milano.

È intervenuto il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa.

Il 24 novembre si è tenuta la presentazione del libro "Non sapendo fare a maglia. Diario di viaggio di un lettore



raccogliere citazioni e aforismi dai libri più diversi si è tradotta in questo testo imperdibile per chiunque ami la lettura: un florilegio di 555 citazioni e aforismi commentati dall'autore con ironia e profondità. Ordinato attraverso parole chiave, l'autore passa in rassegna più di duemila anni di letteratura (con qualche piccola escursione nel giornalismo e nel cinema) riflettendo sugli anni che passano, sulla politica di ieri e di oggi, sul corpo, sui sentimenti e sulle emozioni che trovano, nei grandi libri di ogni tempo, la massima espressione su quanto è più vero e più comune per tutti gli uomini. Oltre alla piacevolezza della scrittura di Festa, e alla bellezza dei brani citati, vi si troveranno spunti di lettura per libri che non ricordavamo di avere letto o che non possiamo più aspettare di leggere" (nota dell'editore).

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

Le grandi oscillazioni dei costi di gestione di un'abitazione

L'inflazione scende. Negli ultimi mesi ha oscillato tra l'1,6% e l'1,7% e oggi è molto inferiore sia a quella europea (2,2%), che a quella americana (2,4%), ma, come si sa, queste cifre rappresentano una media tra gli incrementi dei prezzi di centinaia di beni e servizi differenti. Quanto sono saliti quelli legati alla gestione di un'abitazione e che, per questo motivo, riguardano quasi tutti gli italiani?

Si tratta di voci che hanno evidenziato ampie variazioni: secondo l'Istat, la categoria "abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili" – che comprende i canoni di locazione, le utenze (gas, elettricità, acqua) e le spese per materiali e servizi di manutenzione dell'abitazione – ha registrato, nel mese di settembre, una riduzione complessiva delle relative componenti.

Rispetto allo stesso mese del 2024 è stata dell'1%, la più significativa da ottobre 2024, mentre a marzo e aprile si erano registrati aumenti ben superiori all'inflazione, pari rispettivamente al 6% e al 4,6%.

Report sul sito www.confedilizia.it

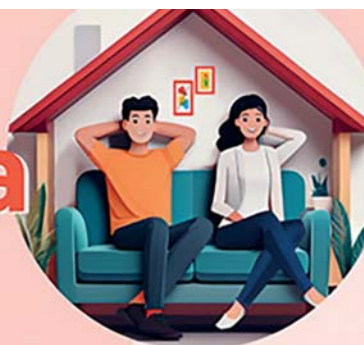
PER I PROPRIETARI

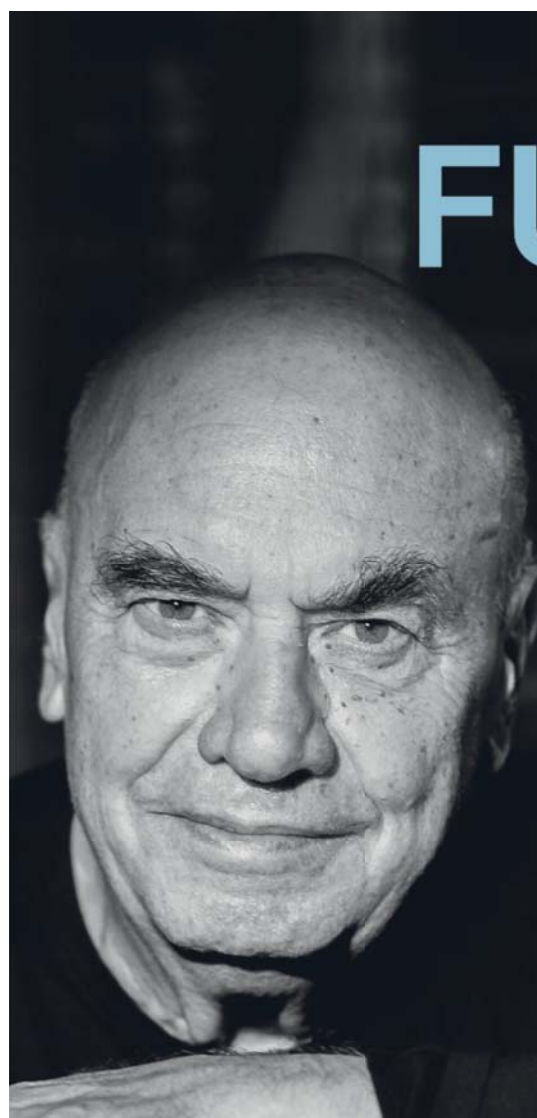
Affitto Casa no stress?

Rivolgiti a noi per ricevere supporto
su tutti gli aspetti del contratto di locazione



www.affittocasa.info





Massimiliano FUKSAS

È stato un caso

Presentazione del libro
17.12.2025
ore 18.00

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

Dialogano con l'autore
Roberto Gualtieri
 Sindaco di Roma

Giorgio Spaziani Testa
 Presidente della Confedilizia

Modera
Umberto Berlenghini
 autore e saggista

Ingresso libero
 Gradita la prenotazione
 06.679.34.89
 eventi@confedilizia.it

FUKSAS




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



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

CASA E FISCO

Nuovo decreto di individuazione fattispecie Imu

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 12.11.2025, n. 263, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 6.11.2025 di integrazione del decreto 6.9.2024 concernente l'individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (Imu), in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Con il nuovo decreto – emanato in considerazione delle esigenze emerse nel corso del primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto, vale a dire l'anno d'imposta 2025 – è stato riapprovato l'allegato A al fine di modificare e integrare le condizioni in base alle quali i Comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna delle fattispecie già previste dal decreto iniziale 7.7.2025 come a sua volta integrato dal successivo decreto 6.9.2024.

Dalla lettura del nuovo allegato A, risulta che sono state ampliate le fattispecie in merito alle quali i Comuni potranno prevedere, a decorrere dall'anno d'imposta 2026, aliquote diversificate. Per esempio, nella sezione 6 - Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D), nella sottosezione 6.1.1. - Abitazione locata o concessa in comodato, è stata inserita la possibilità di diversificare l'aliquota Imu, per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 1, oppure per quelle ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 5, della l. n. 431/1998, in caso di canone ridotto in seguito di specifico accordo tra le parti *ex art.* 19, comma 1-*bis*, del d.l. n. 133 del 2014.

Non esente Imu l'ulteriore unità contigua destinata ad abitazione principale

Con l'ordinanza n. 28420, depositata il 27.10.2025, la Corte di Cassazione ha confermato il principio secondo cui l'esenzione da Imu prevista per l'abitazione principale spetta per un'unica unità immobiliare.

Nel caso di specie, relativo all'Imu del 2013, un contribuente era proprietario di due unità adiacenti ove aveva fissato la propria residenza, fruendo dell'esenzione; avverso l'avviso dell'ufficio, il contribuente aveva presentato ricorso, accolto in primo grado, e confermato in appello. L'ufficio ricorreva in Cassazione, che accoglieva il ricorso con l'ordinanza in rassegna.

La disciplina Imu all'epoca vigente (art. 13, d.l. n. 201/2011) dispone che "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

Secondo la sentenza di appello, l'agevolazione non si limiterebbe all'immobile "iscritto" in catasto, ma si estenderebbe anche all'immobile "iscrivibile" in catasto come unica unità immobiliare; pertanto all'unità immobiliare strutturalmente e funzionalmente "unificabile" spetterebbe l'agevolazione. Ne conseguiva – secondo la sentenza appellata – che l'esenzione andrebbe esclusa solo se le due unità immobiliari non siano "strutturalmente e funzionalmente unificabili".

La tesi del contribuente era probabilmente maturata nella vigenza della normativa Ici, che nella propria formulazione relativa all'abitazione principale non faceva riferimento ad un'unica unità immobiliare. Ed invero l'ordinanza n. 28420, richiamando ampia giurisprudenza della Cassazione (tra le varie sentenze citate vedasi la n. 17015 del 2019), ha precisato che proprio su questo aspetto divergono le normative dell'Imu e dell'Ici, con conseguente impossibilità di estendere all'Imu l'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di Ici.

Pertanto – ha concluso la Suprema Corte – in materia di Imu, l'esenzione dall'imposta può essere riconosciuta ad un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale; l'esenzione non può pertanto essere estesa ad ulteriori unità contigue, di fatto unificate ed utilizzate come abitazione principale.

Si ritiene che tale principio sia applicabile, stante l'identità dei testi legislativi, anche nella vigente disciplina dell'Imu, come attualmente formulata dall'art. 1, l. n. 160/2019.

Plusvalenze da superbonus: dovute in caso di immobile donato

Con la risoluzione n. 62 del 30.10.2025, l'Agenzia delle entrate, in tema di plusvalenze da superbonus, ha chiarito che, in caso di un immobile pervenuto in donazione, sul quale poi sono stati effettuati interventi agevolati da superbonus e non è stato adibito ad abitazione principale dal cedente, ceduto a titolo oneroso prima che siano trascorsi dieci anni dalla conclusione dei lavori, dovrà essere assoggettata a tassazione la plusvalenza di cui all'art. 67, comma 1, lett. b-*bis*, del Tuir, derivante da tale cessione, da calcolare ai sensi del successivo art. 68. E ciò in quanto "la plusvalenza derivante da tale cessione è, in linea di principio, imponible tranne nell'ipotesi in cui il cedente abbia acquisito l'immobile «per successione» oppure qualora l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un suo familiare) per il periodo minimo indicato" dal citato art. 67.

Installazione ex novo di impianto di climatizzazione invernale

In questo periodo dell'anno, il quesito che spesso viene formulato è se si possa portare in detrazione fiscale l'installazione *ex novo* di un impianto di climatizzazione invernale. La risposta la fornisce l'Agenzia delle entrate nella sezione dedicata alla riqualificazione energetica della sua Guida su tutte le agevolazioni in dichiarazione 2025 (che si riferisce al periodo d'imposta 2024 e quindi ad un periodo in cui le aliquote della detrazione erano più elevate di quelle del triennio 2025/2027).

"Tra le spese ammesse a fruire della detrazione rientrano anche quelle per l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli impianti di climatizzazione invernale agevolabili ai sensi dell'art. 1, comma 347, della legge n. 296 del 2006.

Se, invece, i dispositivi in argomento sono installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente,

CASA E FISCO

l'impianto di climatizzazione invernale ovvero nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenta le caratteristiche tecniche richieste ai fini della citata detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, le relative spese sono ammesse alla detrazione spettante ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. h), del TUIR nella misura attuale del 50 per cento, trattandosi di intervento finalizzato al conseguimento di risparmio energetico. (Circolare 06.05.2016, n. 18/E, risposta 3.1)".

Bonus ristrutturazioni edilizie 2025, al 36% per il residente all'estero

L'immobile in Italia oggetto di un intervento di ristrutturazione da parte di un cittadino italiano iscritto all'Aire non può essere considerato "abitazione principale", quindi l'aliquota della detrazione spettante da utilizzare è quella ordinaria del 36%. Così ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la risposta n. 273 del 27.10.2025 ad uno specifico interpellato.

Il richiedente (cittadino italiano fiscalmente residente in Svizzera) – che nel 2025 aveva realizzato interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo su una casa di sua proprietà situata in Italia e utilizzata dallo stesso "nei periodi di soggiorno in Italia per motivi personali, vacanze e adempimenti fiscali" – aveva richiesto all'Agenzia quale aliquota della detrazione (36% oppure 50%) gli spettasse "in considerazione della sua particolare condizione lavorativa e fiscale".

Le Entrate, dopo aver riepilogato la normativa di interesse, hanno precisato che nel caso al loro esame si può applicare la detrazione d'imposta del 36%, ma non quella del 50%, perché all'immobile manca il requisito di abitazione principale, presupposto indispensabile per l'accesso all'aliquota maggiorata. Infatti per "abitazione principale", come già chiarito dall'Agenzia con la circolare n. 8/2025, s'intende l'immobile in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. E al riguardo, con la risoluzione n. 136/2008, è stato specificato che la residenza all'estero esclude che l'immobile posseduto in Italia possa essere considerato dimora abituale. Quindi viene a cadere il requisito di "abitazione principale" necessario per accedere alla detrazione del 50%.

Costruzione ascensore condominiale e agevolazioni per la rimozione delle barriere architettoniche

Su www.fiscooggi.it, il sito informativo dell'Agenzia delle entrate, nella risposta al quesito "Nel mio condominio dovremmo costruire un ascensore esterno iniziando i lavori entro il 31 dicembre 2025 e completarli nel corso dell'anno 2026. Come andranno ad essere suddivise le agevolazioni bonus 2025 e 2026?" è stato ribadito un principio generale per poter usufruire dei bonus fiscali e cioè l'importanza determinante della data di sostenimento delle spese. Questo il testo integrale della risposta: "Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, è riconosciuta, ai sensi dell'articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025 per la realizzazione, in edifici

già esistenti, di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. In base al D.L. n. 39/2024, la detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo variabile in base al numero delle unità immobiliari. Qualora l'intervento riguardi un edificio in condominio, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede. Al momento, il bonus è previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025".



Antonello De Fortuna
Intervista

“Siamo d'accordo sulla necessità di dare tempi certi e rapidi agli sfratti. Il rientro in possesso dell'immobile, in caso di morosità, oggi non funziona in modo adeguato. Rendere più sicure e più rapide le procedure significa favorire un mercato più equilibrato.”

Giorgio Spaziani Testa
presidente della Confedilizia

da: *Radio Radicale*, 4.11.'25

L'audio è disponibile sul sito Internet della Confedilizia ed è raggiungibile anche inquadrando il QR code a fianco.



Rinnovato il Ccnl portieri: interessati circa 40.000 lavoratori

Il 30 ottobre è stata firmata l'ipotesi di Accordo per il rinnovo – fino al 31.10.2028 – del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato tra la Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs, in rappresentanza dei lavoratori. Contratto che riguarda circa 40.000 lavoratori tra cui i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati.

La parte normativa è in vigore dall'1.11.2025 mentre la parte economica a partire dall'1.1.2026.

Dopo lunghe trattative – che hanno tenuto conto della situazione economica generale e dell'esigenza di migliorare il *welfare* contrattuale – con il rinnovo sono state anche aggiornate le retribuzioni del comparto adeguandole e sterilizzando così l'aumento del costo della vita. Sono previsti aumenti in tre fasi.

Inoltre, a copertura del periodo di ultra vigenza del precedente contratto (2023-2024-2025), si è concordata la corresponsione di un'*una tantum* pari a 1.500 euro per i lavoratori inquadrati nei profili A5/A4 (portieri con pulizie, rispettivamente il primo senza alloggio, il secondo con alloggio) da erogarsi con le seguenti modalità: 500 euro con la retribuzione di novembre 2025; 500 euro con la retribuzione di giugno 2026; 500 euro con la retribuzione di giugno 2027. Per le ulteriori figure professionali disciplinate dal Contratto, l'*una tantum* sarà riproporzionata in percentuale rispetto a quanto sopra indicato.

Fra le altre novità, si segnala: il miglioramento del trattamento di malattia (con maggiorazione delle percentuali dell'indennità di malattia); l'estensione – molto attesa – ai familiari fiscalmente a carico del lavoratore dell'assistenza sanitaria integrativa; la previsione di una nuova specifica indennità per il servizio di ricezione e consegna delle chiavi delle abitazioni locate negli stabili; l'affidamento ai portieri della manutenzione ordinaria degli spazi a verde. Inoltre, al fine di agevolare lo svolgimento da parte dei lavoratori

della mansione di ricezione dei pacchi, è stato redatto un modello di ordine di servizio che il datore di lavoro può utilizzare per dare precise indicazioni al portiere, per esempio, sull'orario della giornata in cui ritirare e distribuire i pacchi (sempre comunque nell'ambito dell'orario di lavoro), sul tempo di giacenza degli stessi, sulla priorità o meno di tale mansione rispetto allo svolgimento delle altre mansioni a lui affidate ecc.

Con questo rinnovo, al fine di dare concrete risposte alle sollecitazioni riscontrate nell'applicazione pratica del CCNL, vi è stata pure l'istituzione di una Commissione paritetica con il compito, tra l'altro, di effettuare uno studio per adeguare il ruolo dei lavoratori e delle mansioni da essi svolte nell'ambito della proprietà immobiliare, secondo le mutevoli esigenze del comparto.

Per maggiori informazioni, rivolgersi all'Associazione territoriale della Confedilizia cui si è iscritti.

Parliamo di...

Focus sulle novità del CCNL portieri

Con l'avv. **Alessandro Lupi**
componente la Commissione per il rinnovo del CCNL portieri

**Lunedì 1° dicembre 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



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

Il 1° dicembre ci sarà un **focus sulle novità del CCNL portieri**.

Lo tratterà, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, l'avv. **Alessandro Lupi**, componente la Commissione per il rinnovo del Ccnl portieri.

Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche a quesiti sul tema inviati dagli associati – è sarà 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.



ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191
E-mail: caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44239166
E-mail: 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

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: info@ebincolf.it

Il portinaio può consegnare le chiavi per gli affitti brevi

Rinnovo contratto

Indennità di 15 euro mensili per questo servizio che sarà deliberato in assemblea

Sulla ricezione pacchi un ordine di servizio stabilirà dimensioni e tempi custodia

Pagina a cura di
Annarita D'Ambrosio

Una modernizzazione necessaria per rilanciare il mestiere. Lo precisa subito il segretario generale Confedilizia Alessandra Egidi, al tavolo delle trattative per il rinnovo - fino al 31 ottobre 2028 - del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato tra Confedilizia e i sindacati Filcams-Cgil, Fisacat-Cisl e Uilucs il 30 ottobre. Circa 40 mila i lavoratori interessati tra cui i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati. «Le trattative sono state lunghe e complesse (quasi tre anni) e ora il testo è al vaglio dei lavoratori».

Con il rinnovo sono state aggiornate le retribuzioni del comparto con aumenti in tre fasi. A copertura del periodo di ultra vigenza del precedente contratto si è concordata la corre-

sione di una tantum pari a 1.500 euro da erogarsi con differenti modalità. Fra le altre novità c'è il miglioramento del trattamento di malattia e l'estensione ai familiari fiscalmente a carico del lavoratore dell'assistenza sanitaria integrativa oltre all'affidamento ai portieri della manutenzione ordinaria degli spazi a verde.

Ci sono anche indennità nuove: tra queste quella per il servizio di ricezione e consegna delle chiavi delle abitazioni locate negli stabili, affitti sia lunghi che brevi. Il rischio è che, in condominio, la novità sia fonte di polemica perché chi non ha un alloggio affittato ai turisti potrebbe lamentarsi di questa attività del portinaio che potrebbe togliere tempo alle usuali mansioni. «Non è così - precisa la Egidi - l'indennità mensile pari a 15 euro per appartamento interessato, sarà innanzitutto corrisposta solo da parte di coloro che si avvalgono del servizio. Il portinaio non deve accompagnare l'inquilino nell'appartamento oppure andare a vedere come lo stesso è stato lasciato. La volontà di affidare al portiere questa mansione andrà deliberata in assemblea in quanto si tratta di una nuova mansione da svolgersi compatibilmente con le altre. Il lavoratore perciò potrà o meno accettare. I condomini interessati a questo servizio lo comunicheranno all'amministratore assumendosene gli oneri fino a revoca. L'amministratore poi fornirà alla-

vatore le istruzioni del caso e un registro dove annotare la consegna e il ritiro delle chiavi, manlevando il lavoratore da ogni responsabilità». Un po' come avviene già oggi per la ricezione di raccomandate, per intenderci.

Altra questione su cui si è intervenuti è la ricezione pacchi. Rientra tra i compiti del custode ritirarli, ma anche in questo caso il contratto si adegua. «Il fatto che il portiere ritiri i pacchi è una di quelle esigenze cresciute negli anni e recepite nei recenti rinnovi contrattuali. In questa tornata si è previsto il rinvio anche alla contrattazione territoriale. Inoltre, si è predisposto un modello di ordine di servizio che può essere utilizzato, adattandolo alle situazioni specifiche, per dare indicazioni al portiere sul luogo individuato per la custodia; la dimensione massima dei pacchi ricevibili; il tempo massimo di conservazione in portineria».

La custodia degli stabili resta un mestiere che si tramanda? E come fare per invogliare i giovani? «L'obiettivo di queste nuove mansioni va in quella direzione e siamo soddisfatti anche del fatto che il 5 dicembre tornerà a svolgersi a Roma la cerimonia di premiazione del miglior portiere dell'anno e di consegna delle borse di studio ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Attraverso Ebinprof assegniamo a tanti ragazzi da 1.500 a 4 mila euro. Durante la cerimonia saranno illustrate pure le novità di questo rinnovo».

Mappe catastali consultabili on-line Al via il nuovo servizio gratuito sul sito dell'Agenzia

Consultare e scaricare le mappe del territorio italiano direttamente dal proprio pc. Dal mese di novembre è possibile grazie al nuovo servizio gratuito messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate sul sito istituzionale e rivolto a tutti i cittadini. Per utilizzarlo, bisogna accedere con le proprie credenziali (Spid, Cie o Cns), selezionare i fogli di mappa di interesse e il formato desiderato.

Si amplia così la gamma dei servizi telematici a disposizione dei contribuenti, in linea con le norme in materia di rafforzamento dei servizi digitali (D. lgs. n. 1/2024).

Finora l'accesso alla cartografia catastale era riservato ai professionisti tramite la piattaforma Sister.

Il servizio è attivo in tutto il territorio nazionale, ad eccezione delle zone nelle quali il Catasto è gestito dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

da: *Il Sole 24Ore*, 19.11.'25

Seminario operativo sul rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati

Il 19 novembre, presso la Sala Convegni della Confedilizia di Milano, si è svolto un seminario operativo sul rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Dopo il saluto introduttivo dell'avv. Cesare Rosselli, segretario generale della Confedilizia di Milano, sono intervenuti l'avv. Camillo Bevilacqua, membro degli Avvocati giuslavoristi italiani, e la rag. Raffaella Orsetti, responsabile dell'Ufficio vertenze della Confedilizia di Milano nonché membro della Commissione di Confedilizia per il rinnovo del Ccnl.

Questi gli argomenti che sono stati trattati: accordo di rinnovo del 30.10.2025: la parte economica e le principali novità sulla parte normativa; distribuzione della posta e dei pacchi (ordine di servizio e maggiorazione indennità); nuovi adempimenti dell'amministratore di condominio per l'applicazione del Ccnl (modelli di comunicazioni, delibere, manleve, registri e riparto delle spese); dipendenti e appalto delle pulizie (confronto e responsabilità dell'amministratore); licenziamento e rilascio alloggio; raccolta indicazioni degli amministratori e dei datori di lavoro in previsione del rinnovo del Contratto integrativo provinciale.



IN G.U.

Sicurezza sui luoghi di lavoro

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 31.10.2025, n. 254, il d.l. 31.10.2025, n. 159 contenente "Misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro e in materia di protezione civile".

Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.

Luigi Einaudi

Bonus elettrodomestici Plafond già esaurito



Il 18 novembre scorso, è stata attivata la procedura per richiedere il "Contributo elettrodomestici" cioè il contributo (pari a 100 oppure 200 euro a seconda dell'Isee del richiedente) per l'acquisto di elettrodomestici ad alta efficienza energetica, destinato agli utenti finali che sostituiscono elettrodomestici obsoleti, con l'obiettivo di promuovere il risparmio energetico e il corretto smaltimento (cfr. Cn nov. 2025). Moltissimi sono stati coloro che, appena aperta la procedura, si sono affrettati a fare richiesta del "bonus" tramite l'app IO o il sito *bonuselettrodomestici.it*, accedendo con Spid (Sistema pubblico di identità digitale) oppure con Cie (Carta d'identità elettronica), tant'è che si è subito esaurito il plafond di spesa disponibile pari a 48,1 milioni di euro. Attualmente il sistema permette di procedere con la domanda, ma viene precisato che, nel caso si proceda alla richiesta, si sarà inseriti in una lista di attesa e si riceverà il contributo qualora si rendessero disponibili nuovi fondi. Si ricorda che sono ammessi esclusivamente gli acquisti di elettrodomestici ad elevata efficienza energetica (come ad esempio lavatrici, lavastoviglie, frigoriferi, forni, piani cottura), distinti per categoria di prodotto il cui elenco è disponibile on-line sul sito *bonuselettrodomestici.it*.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Essere sul libro nero

"Essere sul libro nero" vuol dire, in senso figurato, essere invisibili o sgraditi a qualcuno, in particolare a un potente, e di conseguenza venire isolati, boicottati e ostacolati in tutto. L'espressione si ritiene risalga al periodo della Rivoluzione francese, durante il quale s'indicavano su un registro, con la copertina nera, i nomi delle persone sospette. In seguito, la stessa terminologia fu estesa a tutto quanto contenesse elenchi di persone da tenere sotto controllo. Da qua, l'uso odierno.

Essere un cane da pagliaio

"Essere un cane da pagliaio" è un'espressione che si adopera per indicare, in senso figurato, una persona che inveisce, minaccia, insulta ma che in realtà è inoffensiva e non è in grado di concludere nulla. Si riferisce ai cani di piccola taglia molto rumorosi ma completamente inoffensivi che un tempo, di notte, affiancavano, nelle fattorie, i cani aggressivi e il cui abbaiare ininterrotto serviva a tenere lontano i malintenzionati.

MARTEDÌ 2 DICEMBRE – ORE 18
CONFEDILIZIA – VIA BORGOGNONA 47 – ROMA

IL LIBERALISMO ECUMENICO DI ENRICO MORBELLI

INTERVENGONO:

Gianpiero Gamaleri
Giovanni Orsina
Nicola Porro
Giuseppe Vegas

SALUTI INIZIALI:

Giorgio Spaziani Testa

Rsvp – scuoladiliberalismo1988@gmail.com



Passa questo notiziario ad un amico
iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

LETTO PER VOI**Conflitto di interessi, assegnatario di abitazione, consorzi di bonifica, occupazioni abusive, rinuncia alla proprietà, sgomberi**

L'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* riporta, sul n. 4/2025, un contributo di **Giovanni Govi** in tema di conflitto di interessi in ambito condominiale. Al riguardo l'autore osserva, in particolare, come, sulla base della prevalente giurisprudenza, anche il condomino in conflitto di interessi debba essere convocato all'assemblea condominiale e i relativi millesimi inclusi nel computo dei *quorum*, tanto costitutivi quanto deliberativi. Ciò, salvo il caso di delibera condominiale volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una lite giudiziaria tra il condominio ed il singolo condomino: in tale circostanza, infatti, l'orientamento della magistratura è che la compagine condominiale si scinda in due distinti gruppi ed il condomino controparte processuale del condominio non abbia diritto neppure a partecipare alla relativa assemblea condominiale ("per cui si modifica la stessa composizione del collegio e delle maggioranze").

Di condominio tratta anche un articolo – sempre pubblicato sull'*Archivio* – di **Angelica Saltarelli** sulla possibilità dell'amministratore di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita ad abitazione familiare. Nell'occasione Saltarelli commenta – condividendone l'assunto – una pronuncia in materia del Tribunale di Roma (sent. n. 13632/2024) che nega tale possibilità sulla base del fatto che tali soggetti non risultano titolari di un diritto reale.

Sempre l'*Archivio* pubblica un articolo di **Antonella Ferraris** sui consorzi di bonifica e, segnatamente, sulla pretesa di tali enti di riscuotere i contributi tramite ingiunzione fiscale. Lo scritto prende spunto da una sentenza della Corte di giustizia tributaria della Puglia (la n. 1362/2024), secondo la quale gli enti locali i cui tributi sono riscuotibili con l'ingiunzione fiscale di cui al r.d. n. 639/1910 e a cui fa riferimento l'art. 36, comma 2, d.l. n. 248/2007 (come convertito in legge), "non possono comprendere anche i consorzi di bonifica in quanto gli stessi sono enti pubblici economici, che esulano da quelli disciplinati dal d.lgs. n. 267/2000 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» (enti territoriali), non sono sottoposti al controllo della Corte dei conti, non sono richiamati nel r.d. n. 639 del 1910 e tutte le norme successivamente intervenute fanno riferimento solo agli enti locali territoriali, comuni e province". Ferraris approfondisce il passaggio motivazionale di tale decisione con richiami alla pregressa giurisprudenza sull'argomento.

Sempre sull'*Archivio* è possibile leggere anche un contributo di **Roberto Masoni** sul reato *ex art. 635-bis* cod. pen. di occupazione arbitraria di immobili (recentemente introdotto dal d.l. n. 48/2025, come convertito), nel quale l'autore si sofferma sugli elementi costitutivi di questa nuova previsione nonché sui rapporti con altre fattispecie.

Della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà, tratta, invece, **Alberto Celeste** in un articolo pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione), nel quale viene commentato l'*iter* argomentativo che ha portato le Sezioni Unite della Cassazione a concludere in senso positivo con riguardo a tale rinuncia (cfr.: sent. n. 23093/2025). Nell'occasione l'autore sottolinea come la pronuncia si rilevi di estremo interesse sia per i principi innovativi affermati, sia per i notevoli riflessi in materia di espropriazione, tributaria e condominiale. Sotto quest'ultimo profilo evidenzia, tuttavia, come tutte le obbligazioni sorte prima della trascrizione dell'atto siano destinate a restare in capo al proprietario rinunciante, con la conseguenza che gli oneri condominiali per lavori di manutenzione straordinaria dello stabile approvati dall'assemblea non potranno essere posti a carico dello Stato.

Infine *Guida al Diritto* (n. 42/2025) ospita un contributo di **Eugenio Sacchettini** sulla recente pronuncia della Cassazione (ord. n. 24053/2025: cfr. *Cn* ott. 2025) in tema di sgomberi di immobili occupati abusivamente nella quale viene precisato che alcuna discrezionalità può essere riconosciuta alla pubblica amministrazione nel dare attuazione ad un provvedimento giurisdizionale. Al riguardo Sacchettini osserva – condivisibilmente – che "dai principi che essa giunge ad enunciare in special modo quanto alla forza pubblica, si può intravedere che il sistema dell'esecuzione «senza se e senza ma» che essa tiene a ritenere indiscusso, debba poter valere non soltanto per le occupazioni abusive effettuate *vi aut clam*, ma anche per le tante altre ipotesi di rilascio previste dalla legge, e in particolare per i frequentissimi casi di esecuzione dei provvedimenti di convalida di licenza per finita locazione o per morosità, ovvero quanto comunque a sentenze che ordinino il rilascio di immobili". E ciò – aggiunge ancora Sacchettini – in contrasto con l'andazzo che per decenni, a decorrere dalla legge sull'equo canone (1978) ma pure da ancor prima, ha portato alla graduazione, e in pratica al blocco, della possibilità di utilizzo della forza pubblica, "con la conseguenza di innumerevoli rinvii e, non poi tanto di rado, anche dell'acquisto dell'appartamento da parte dell'inquilino, a volte magari perfino moroso, a prezzo stracciato perché il proprietario non sapeva più che farsi di un immobile divenuto inappetibile al libero mercato e concretamente privo di reddito".

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Rinnovato il Ccnl del lavoro domestico:
aumenti dilazionati e più tutele
per lavoratori e famiglie**

Il 28 ottobre è stato sottoscritto il rinnovo del Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico. La firma è arrivata dopo oltre due anni di trattative, a cui ha partecipato anche Assindatcolf, tramite la federazione Fidaldo. Nel complesso, l'accordo raggiunto è stato valutato positivamente dalle parti anche grazie alla mediazione delle associazioni datoriali, che hanno contribuito a trovare un equilibrio sostenibile tra le esigenze delle famiglie e le aspettative dei lavoratori, assicurando una dilazione triennale degli aumenti retributivi.

Tra il 2026 e il 2028 è previsto un incremento complessivo di 100 euro mensili lordi, calcolati sul livello Bs convivente e assorbibili da eventuali superminimi, che dovranno essere riparametrati sugli altri livelli contrattuali. Il primo aumento scatterà il 1° gennaio 2026, con un incremento di 40 euro lordi (pari a un +3,98% sui minimi retributivi degli altri livelli). Contestualmente, le Parti Sociali hanno sottoscritto un impegno congiunto per potenziare il sistema della bilateralità e attivare la socializzazione di alcuni costi legati alla retribuzione, rendendo alcuni istituti del Ccnl meno impattanti sulle famiglie, rendendoli lineari, con l'obiettivo di ridurre in futuro i picchi di spesa sui singoli datori e così di garantire maggiore equità tra le diverse componenti del settore.

**Periodo di prova nei contratti a termine:
ecco cosa cambia per il lavoro domestico**

Con la legge n. 203/2024, il cosiddetto "Collegato lavoro", è stato modificato il periodo di prova per i contratti a tempo determinato. La nuova norma stabilisce che si debba prevedere 1 giorno di prova ogni 15 giorni di calendario di durata del contratto, con un minimo di 2 giorni di lavoro effettivo. La disposizione vale per tutti i rapporti a termine, compresi quelli del settore domestico, ma si applica solo se il trattamento risulta più favorevole per il lavoratore rispetto a quanto previsto dal contratto collettivo.

Nel lavoro domestico, il periodo di prova è disciplinato dall'articolo n. 12 del Ccnl, che si applica anche ai rapporti a tempo determinato. La nuova indicazione non comporta grandi cambiamenti per le figure non conviventi (ad esclusione di quelle inquadrare a livello D e Ds). In sintesi: sotto ai 3 mesi si applica la nuova regola, oltre i 3 mesi di durata del contratto il Ccnl risulta più vantaggioso, poiché prevede un massimo di 8 giorni di prova. Diversa la situazione per i conviventi e per i lavoratori inquadrati nei livelli D e DS, per i quali il contratto collettivo stabilisce un periodo di prova di 30 giorni di lavoro effettivo. In questi casi, la nuova legge risulta più favorevole quando si tratta di contratti a termine di durata inferiore ai 15 mesi, poiché il periodo di prova si riduce proporzionalmente alla durata del contratto: ad esempio 6 giorni per un contratto di 3 mesi, 12 giorni per 6 mesi o 24 giorni per un anno. Solo dal 15esimo mese in poi si raggiungono nuovamente i 30 giorni previsti dal Ccnl.

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Protocollo d'intesa con l'Abi per la
valorizzazione del patrimonio culturale**

Il 23 ottobre è stato firmato a Roma un Protocollo d'intesa per la valorizzazione del patrimonio culturale tra l'Associazione bancaria italiana (Abi) e l'Associazione dimore storiche italiane (Adsi), firmato dai rispettivi presidenti, Antonio Patuelli e Maria Pace Odescalchi.

"Il patrimonio culturale privato non è soltanto una testimonianza della nostra storia, ma un motore vivo di economia, cultura e coesione sociale. Le dimore storiche sono un ponte tra passato e futuro, presidi identitari che tengono unite comunità e territori, soprattutto nelle aree più decentrate, e rappresentano un riferimento e un'ispirazione per le giovani generazioni, chiamate a riconoscersi in questi luoghi e nella loro memoria. Custodirle è un dovere e un atto di responsabilità verso il territorio e verso il Paese, ma è anche un impegno oneroso che richiede risorse ingenti", ha dichiarato Maria Pace Odescalchi. "L'intesa con Abi – ha aggiunto – rappresenta uno strumento concreto e innovativo per rendere sostenibile la tutela di questo patrimonio, facilitando l'accesso al credito e favorendo investimenti in restauro, efficienza energetica e valorizzazione. Solo attraverso alleanze strategiche come questa possiamo assicurare che le dimore storiche continuino a vivere e a generare valore per i territori, contribuendo allo sviluppo culturale ed economico dell'Italia".

Dal canto suo, Antonio Patuelli ha sottolineato che "attraverso questa intesa il mondo bancario rafforza il proprio impegno nel sostenere la cultura e l'economia dei territori. Promuovere collaborazioni virtuose con chi tutela questi luoghi significa anche investire in progetti di coesione e sostenibilità. È un segnale concreto di come il settore bancario contribuisce attivamente alla valorizzazione delle risorse culturali e territoriali, favorendo iniziative che generano impatto sociale positivo e rafforzano il senso di comunità".

L'Abi e l'Adsi – che istituiranno un tavolo con il compito di monitorare l'attuazione del protocollo, elaborare linee guida operative e proporre aggiornamenti annuali – attraverso questa collaborazione intendono rafforzare l'impegno congiunto nel sostenere un patrimonio unico al mondo e nel promuovere progetti capaci di rafforzare il legame tra cultura, sviluppo locale e responsabilità sociale, creando le condizioni per la sua trasmissione alle generazioni future.

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente



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

L'Europa frena, l'Italia riflette

L'Europa non accelera più sulla direttiva per l'efficienza energetica degli edifici (Epbdd): frena, si interroga, e comincia a fare i conti con la realtà.

Le ambizioni restano alte – ridurre drasticamente le emissioni entro il 2050 – ma i numeri raccontano un'altra verità: servono quasi 300 miliardi di euro l'anno di investimenti per centrare gli obiettivi, con un divario di circa 150 miliardi ancora scoperto.

In questo contesto, anche l'Italia deve fermarsi a riflettere. Il nostro Paese conta oltre 35 milioni di abitazioni, e quasi l'80% sono di proprietà privata. È un dato che spiega perché le misure imposte dall'alto, se non calibrate, rischiano di colpire proprio quella fascia di famiglie che ha nella casa il proprio risparmio, la propria sicurezza, il proprio futuro.

Le lezioni del superbonus sono ancora fresche: incentivi generosi, ma costi impreveduti e una macchina amministrativa in affanno. Ora serve un approccio diverso – stabile, proporzionato e sostenibile – che combini sovvenzioni, strumenti fiscali e finanziamenti a lungo termine, evitando nuovi squilibri.

Non si tratta di rinunciare alla transizione ecologica, ma di renderla realistica. L'Europa stessa sembra comprenderlo: occorrono flessibilità, neutralità tecnologica e tempi più lunghi per raggiungere gli obiettivi, senza compromettere la coesione sociale né la tenuta economica dei Paesi membri.

Per l'Italia, la sfida non è solo ambientale, ma politica e civile: trovare l'equilibrio tra innovazione e tutela, tra il dovere di modernizzare e il diritto di non essere travolti dal cambiamento.

E solo così – con prudenza, misura e senso del reale – la transizione potrà diventare non un fardello, ma una nuova occasione di crescita per tutti.



Francesco La Commare eletto Cepi Board Director nell'Associazione Europea delle Professioni Immobiliari

Francesco La Commare, Vicepresidente vicario della Fiaip, è stato eletto Cepi Board Director a Parigi nel corso del General Meeting della Cepi (European Association of Real Estate Professions).

“L'ingresso di Francesco La Commare nel board Cepi – ha dichiara Fabrizio Segalerba, Presidente Fiaip – rappresenta un risultato importante, frutto di un lavoro paziente e silenzioso che la Federazione ha portato avanti per giungere a un'elezione condivisa e autorevole”.



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

CREA: mercato fondiario, stabile compravendita terreni e andamento degli affitti

“Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell'“Indagine sul mercato fondiario”, curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia. Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. In un comunicato stampa del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria si legge che la domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti, che registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi. Il CREA precisa che, nel prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali. Nel complesso lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo”.

Articolo tratto dalla Newsletter della Federazione nazionale della proprietà fondiaria n. 12 del 12.11.2025.



**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), 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 si vorrebbe lastricare comple-

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 19



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

tamente il giardinetto condominiale posteriore al fabbricato. Si chiede quale maggioranza sia necessaria per deliberare tale intervento.

R. Se l'operazione si configura come manutenzione straordinaria, la maggioranza è quella del secondo comma dell'art. 1136 c.c.; quella del quinto comma dello stesso articolo, invece, se l'intervento in questione si configura come innovazione.

D. Il nuovo amministratore del condominio ha deciso di ripartire le spese inerenti sia la manutenzione ordinaria sia quella straordinaria dell'ascensore tra tutti i condòmini, per il 50% in base all'altezza del piano e per il restante 50% in base ai millesimi di proprietà (ex art. 1124 del codice civile). Si chiede se sia corretto.

R. In linea di massima la soluzione adottata deve ritenersi corretta.

Quanto sopra, salvo che un regolamento di condominio di natura contrattuale contempra criteri diversi escludendo dalla contribuzione qualche unità immobiliare.

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fermo amministrativo sull'auto del trustee: la Corte tributaria di Bologna ne sancisce l'illegittimità

Con la sentenza n. 420/1/2025, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Bologna ha affermato che non può essere disposto un fermo amministrativo su un bene intestato al trustee per debiti fiscali del trust. Nel caso in esame, l'Agenzia delle entrate-riscossione aveva iscritto il fermo su un'auto-vettura di proprietà della società che amministrava un trust, al fine di tutelare un credito tributario vantato nei confronti del trust stesso. Solo in corso di giudizio, a seguito della produzione del certificato di proprietà e della visura del Pra, da cui risultava la titolarità esclusiva del trustee, l'agente della riscossione ha provveduto alla cancellazione del fermo.

Il collegio, pur rilevando la cessazione della materia del contendere, ha ritenuto di esaminare il merito, riconoscendo la piena fondatezza della domanda e condannando l'Amministrazione alle spese di lite. Secondo i giudici, l'Agenzia avrebbe dovuto accertare preventivamente, mediante una semplice interrogazione dei registri automobilistici, la reale proprietà del bene prima di adottare il provvedimento cautelare. La decisione ribadisce un principio cardine dell'istituto del trust: i beni in trust costituiscono un patrimonio separato rispetto a quello personale del disponente e del trustee. Ne consegue che i debiti del trust non possono essere garantiti

dai beni del trustee, così come le sue vicende personali o patrimoniali non possono incidere sui beni vincolati nel trust.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Riparto di giurisdizione e criterio distintivo

“Nelle controversie aventi ad oggetto gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la giurisdizione prescinde dalla qualificazione del provvedimento impugnato – revoca, decadenza, risoluzione – e va definita con riferimento alla circostanza che l'amministrazione imputi all'assegnatario l'inadempimento di obblighi assunti con il contratto di locazione ovvero vengano in rilievo provvedimenti amministrativi espressione di ponderazione di interessi pubblici, cosicché distinta la fase pubblicistica, caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici e da posizioni di interesse legittimo, da quella di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo, in forza della diretta rilevanza della regolamentazione del rapporto tra ente ed assegnatario, sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre sono riconducibili alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto”.

Così il Tar Calabria (Catanzaro, sez. I), con sentenza n. 1555 del 3.10.2025.

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



DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bologna

Il 4 novembre, presso lo Starhotels Excelsior, la Confedilizia di Bologna – in collaborazione con Fondazione Giorgio Morandi, Sefa holding group, Villa Giulia, Giardino del tempo, Rerum Capital SpA e Smart IoT Solutions – ha organizzato un convegno dal titolo “Il Privato”. Durante l’evento ci sono stati gli interventi di: Elisabetta Brunelli, presidente della Confedilizia di Bologna e presidente della Fondazione Giorgio Morandi, Agnese Agrizzi, amministratore delegato di Ginger Crowdfunding, Ivonne Capelli, amministratore delegato di CRA Villa Giulia e presidente provinciale di Anaste, Sergio Dalla Val, psicoanalista cfrante e presidente dell’Associazione culturale Progetto Emilia Romagna, Nadica Milenkovic, ricercatrice e presidente del Giardino del Tempo, Carlo Monaco, docente universitario e filosofo, Marco Moscatti, presidente del Gruppo Giovani di Confindustria Emilia Area Centro, Luca Pulega, *advisor* finanziario e presidente di Rerum Capital Spa.

La direzione scientifica del convegno è stata curata da Caterina Giannelli, *brainworker* e direttore generale della “Città del secondo rinascimento”.

Il 23 novembre, presso la sede della Confedilizia di Bologna, in via Galiera, si è svolta la X edizione del Premio “Proprietà e Libertà”.

Dopo i saluti iniziali dell’avv. Elisabetta Brunelli, presidente della Confedilizia di Bologna, è stato presentato il libro “Il collezionista di scontrini” di Leonardo Facco, ed è intervenuto il dott. Guglielmo Piombini, studioso del pensiero liberale, editore e libraio. A seguire ha svolto una relazione il dott. Leonardo Facco – editore, scrittore, giornalista e fondatore del Movimento Libertario – dal titolo “Javier Milei. Leader mondiale della libertà”. Subito dopo c’è stata una relazione del presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa su “Affitti brevi, sfratti,



Cerimonia X edizione Premio Proprietà e Libertà



piano casa, bonus edilizi: le novità della manovra e le proposte di Confedilizia”.

A fine serata è stato consegnato il premio al dott. Leonardo Facco, per il suo costante impegno nella promozione della libertà di espressione.

Como

Dal 17 novembre ha ripreso a funzionare l’orologio di Porta Torre, storico simbolo della città di Como, posto sulla porta principale rivolta verso Milano, grazie al contributo della Confedilizia di Como. Di seguito le dichiarazioni del suo presidente avv. Claudio Bocchietti:

“Confedilizia-Como, la storica associazione che dal 1908 tutela gli interessi dei proprietari di immobili, è sempre propositiva e attenta rispetto alle problematiche della città. Lo ha dimostrato con un gesto concreto che durerà nel tempo. Si è fatta carico, nell’ambito di una iniziativa di partenariato promossa dal Comune, del restauro dell’orologio di Porta Torre. Il meccanismo dell’orologio è stato completamente revisionato, con attivazione di un collegamento satellitare per la ricezione del segnale orario esatto, la cassa è stata sabbiata e poi ridipinta, le lancette sono state rifatte in laboratorio identiche a quelle antiche rotte, il quadrante bianco con numeri arabi è stato pulito e ritoccato per le porzioni ammalorate. Sulla base di quanto statuito dal contratto stipulato tra le parti in base al cd. ‘Decreto Appalti’, il Comune ha staccato l’orologio dalla Torre, portandolo dal restauratore, Confedilizia-Como ha finanziato il restauro, eseguendo le operazioni sopra indicate, poi il Comune lo ha riposizionato sulla Torre dove ha subito gli ultimi interventi. Il partenariato tra pubblico e privato ha funzionato. Confedilizia-Como è lieta di aver fatto questo percorso insieme al Comune, contribuendo, sia pure in una modestissima parte, al ‘bene comune’ e ripristinando un simbolo della città. Non escludiamo in futuro, visto il buon risultato di questa iniziativa, di adottare altri piccoli elementi di arredo urbano per fare sempre più bella la città. I proprietari ci tengono alla loro città e sono pronti a fare la loro parte per migliorarla”.



CONTINUA DA PAGINA 21

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Tra ottobre e novembre – articolato su quattro giornate – si è svolto, presso la sede della Confedilizia di Como, il corso per amministratori di condominio sull'impiego dell'intelligenza artificiale.

Le lezioni sono state tenute dalla prof. Roberta Boggi dell'Università dell'Insubria, esperta in materia.

Il tutto è stato organizzato dall'avv. Fabiana Ronzoni, consulente legale della Confedilizia di Como.



Torino

Il 30 ottobre, la Confedilizia di Torino ha inaugurato un nuovo *format* di interviste *on-line* dal titolo "Ape incontra...". Il primo ospite è stato il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa.

La chiacchierata tra il presidente nazionale e il presidente della Confedilizia di Torino, avv. Annarosa Penna, si è svolta sui seguenti temi: le novità della legge di bilancio 2026 in materia di casa e immobili; le proposte della Confedilizia sulle politiche abitative, sul contrasto alla desertificazione commerciale e sulla riqualificazione del patrimonio edilizio; gli affitti brevi, con analisi della delibera "Vuoti a rendere" del Comune di Torino.

Venezia

Il 21 novembre, presso l'Hotel Amadeus, la Confedilizia di Venezia ha festeggiato gli 80 anni dalla sua costituzione.

In una sala gremita di soci, la cerimonia si è aperta con i saluti delle autorità e con la relazione introduttiva del presidente locale Giuliano Marchi che ha ricordato la nascita dell'Associazione, i suoi fondatori e le attività svolte negli



anni a favore e a tutela della proprietà immobiliare. Successivamente sono intervenuti Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, sulle novità per l'immobiliare, e Carlo Lottieri, professore di Filosofia del diritto dell'Università telematica Pegaso, con una relazione dal titolo "La proprietà come diritto fondamentale in un mondo in trasformazione".

◆ Per ricevere la **NEWSLETTER Confedilizia**, scrivere a: segreteria@confedilizia.it



È disponibile il numero 10 della

Confedilizia **NEWSLETTER**

con pillole e approfondimenti dedicati all'immobiliare.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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	12 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.

Edilizia residenziale pubblica e rigenerazione urbana: un confronto a Roma



Si è svolto a Roma, il 12 novembre scorso, il convegno "Edilizia residenziale pubblica e rigenerazione urbana", promosso da Federcasa.

L'evento ha rappresentato un importante momento di confronto tra istituzioni, imprese e operatori del settore sull'evoluzione della residenzialità pubblica e sulle opportunità offerte dai nuovi modelli di rigenerazione urbana.

Dopo l'introduzione di Patrizio Losi, direttore di Federcasa, e i saluti del presidente Marco Butteri, i lavori sono stati aperti da un videomessaggio dell'on. Raffaele Fitto, vicepresidente esecutivo della Commissione europea, che ha sottolineato l'importanza delle politiche di coesione e sviluppo regionale.

All'evento, moderato da Giorgio Santilli (Diac) e al quale ha partecipato anche il presidente Spaziani Testa, sono intervenuti: l'on. Tommaso Foti, ministro per gli Affari europei e il Pnrr; l'on. Lucia Albano, sottosegretaria di Stato all'economia e finanze; l'on. Marco Furfaro; il sen. Maurizio Gasparri; l'on. Massimiliano Valeriani; l'assessore Marco Scajola; Gioacchino Alfano (Difesa Servizi); Stefano Chiappelli (Sunia); Mario Valducci (Invimit).

Nel suo intervento, il presidente confederale ha sottolineato come la risposta alla domanda di case in affitto debba essere articolata su più livelli. Da un lato, ha evidenziato la necessità di potenziare l'edilizia residenziale pubblica, estendendone l'offerta attraverso il recupero delle decine di migliaia di abitazioni non assegnate e la realizzazione di nuovi alloggi senza ulteriore consumo di suolo. In questo contesto, ha osservato che il quadro delle risorse illustrato dal ministro Foti consente di guardare con fiducia al futuro. Dall'altro lato, ha richiamato l'importanza di valorizzare una peculiarità tutta italiana, quella del risparmio immobiliare diffuso, sottolineando la necessità di rafforzare gli incentivi fiscali a sostegno degli affitti di lunga durata. La Confedilizia, in questa prospettiva, ha avanzato al Governo e al Parlamento la proposta di estendere a tutti i comuni la cedolare secca al 10% e di ridurre del 50% l'Imu sugli immobili locati a canone concordato. Il presidente ha infine ricordato che il ministro Salvini, intervenuto alla Camera, si è dichiarato disponibile a discutere questo ap-proccio, auspicando che la manovra attualmente all'esame del Senato possa rappresentare la sede per dare attuazione a tali misure.

Il convegno ha rappresentato un'occasione di confronto costruttivo tra pubblico e privato, volta a individuare soluzioni e strumenti innovativi per migliorare la qualità abitativa, la sostenibilità e l'efficienza nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, contribuendo a ridare funzionalità, bellezza e armonia alle città italiane. Sono state, inoltre, esaminate diverse proposte per rilanciare la locazione privata, anche attraverso un quadro fiscale più favorevole.



Ricettario
di Marco Fantini

Filetto al tartufo

Ingredienti

Un filetto di maiale (o vitello) di circa 800 gr., burro 100 gr., un tartufo nero da 25 gr. grattugiato, fettine di guanciale q.b. sale e pepe, vino bianco, 5 prugne secche, 5 albicocche secche, 1 cucchiaino di miele, salvia e rosmarino.

Procedimento

Mescolare burro e tartufo. Mettere il composto in un sacco *à poche*, formare un buco nel filetto e inserire il composto di burro e tartufo. Avvolgere con fettine di guanciale. Salare e pepare. Mettere in padella aglio olio e odori. Rosolare bene quindi abbassare il fuoco, sfumare con vino bianco, aggiungere qualche prugna secca e qualche albicocca, un cucchiaino di miele di castagno, coprire e terminare la cottura. Servire

NB: ricetta rinascimentale

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Limiti alla “demoricostruzione”

“Alla luce del testo vigente dell’art. 3 del T.U. dell’edilizia, nella «demoricostruzione» non può pretendersi una «continuità» tra il nuovo edificio e quello precedente se non nella misura in cui per essa s’intenda il doveroso rispetto dei requisiti (...) dell’unicità dell’immobile interessato dall’intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio”. Il superamento di uno di questi limiti comporta “di per sé solo la qualificazione dell’intervento come «nuova costruzione»” e quindi la necessità del permesso di costruire.

Così il Consiglio di Stato, sez. II, con sentenza n. 8542 del 4.11.2025

Natura delle linee di indirizzo del decreto Salva casa

“I chiarimenti resi con le «Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del d.l. 29.5.2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla l. 24.7.2024, n. 105 (DL Salva casa)», pubblicate in data 30.1.2025”, sono “indicazioni e indirizzi interpretativi privi di valore vincolante” che peraltro “non affrontano affatto la questione riguardante i rapporti tra la normativa sopravvenuta e le convenzioni urbanistiche ancora in vigore”.

Così il Tar della Lombardia (Milano, sez. IV), con sentenza n. 3433 del 27.10.2025

Servitù ed utilitas

In tema di servitù, l’*utilitas* è un “concetto che ricomprende ogni elemento che, secondo la valutazione sociale, sia legato da un nesso di strumentalità con la destinazione del fondo dominante e si immedesimi obiettivamente nel godimento di questo, in modo tale che la servitù possa soddisfare ogni bisogno di tale fondo, assicurando ad esso una maggiore amenità, abitabilità, anche evitando rumori o impedendo costruzioni che abbiano una destinazione spiacevole o fastidiosa”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25560 del 18.9.2025

Inerzia nella repressione degli abusi edilizi

“Il proprietario confinante (...), nella cui sfera giuridica incida dannosamente il mancato esercizio dei poteri repressivi degli abusi edilizi da parte dell’organo preposto, è titolare di un interesse legittimo all’esercizio di detti poteri e può, quindi, ricorrere avverso l’inerzia dell’organo preposto alla repressione di tali abusi edilizi. Quindi, a fronte della persistenza in capo all’ente preposto alla vigilanza sul territorio del generale potere repressivo degli abusi edilizi, il vicino che – in ragione dello stabile collegamento con il territorio oggetto dell’intervento – gode di una posizione differenziata, ben può chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti dall’ordinamento, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio-inadempimento. Da ciò deriva che il Comune è tenuto, in ogni caso, a rispondere alla domanda con la quale i proprietari di terreni limitrofi a quello interessato da un abuso edilizio chiedono ad esso di adottare atti di accertamento delle violazioni ed i conseguenti provvedimenti repressivi e, ove sussistano le condizioni, anche ad adottare gli stessi”.

Così il Tar della Campania (Napoli, sez. VIII), con sentenza n. 6117 del 10.9.2025

Azione negatoria servitutis, di rivendica e confessoria servitutis

“L’azione *negatoria servitutis*, quella di rivendica e la *confessoria servitutis* si differenziano in quanto l’attore, con la prima, si propone quale proprietario e possessore del fondo, chiedendone il riconoscimento della libertà contro qualsiasi pretesa di terzi; con la seconda, si afferma proprietario della cosa di cui non ha il possesso, agendo contro chi la detiene per ottenerne, previo riconoscimento del suo diritto, la restituzione; con la terza, infine, dichiara di vantare sul fondo, che pretende servente, la titolarità di una servitù. Pertanto, sotto il profilo probatorio, nel primo caso egli deve dimostrare, con ogni mezzo ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido; allorché, invece, agisca in rivendica, deve fornire la piena prova della proprietà, dimostrando il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario; da ultimo, nell’ipotesi di *confessoria servitutis*, ha l’onere di provare l’esistenza della servitù che lo avvantaggia”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13014 del 15.5.2025

Taglia i costi

per l’amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia



Importante novità sulla cedolare secca

Sulla possibilità di utilizzare la cedolare secca in caso di conduttore esercente attività d'impresa, arte o professione, vi è stata di recente una novità negativa. Con l'ordinanza interlocutoria n. 30016 del 13.11.2015, la Corte di Cassazione, non condividendo i ragionamenti di cui alle precedenti pronunce in materia (che avevano ritenuto invece applicabile il regime della cedolare secca anche con il conduttore imprenditore), ha rimesso la decisione della questione alle Sezioni Unite ("ancorché la difformità interpretativa sia interna alla sezione tributaria di questa Corte, considerata la rilevanza giuridica della questione e le diffuse conseguenze che la soluzione scelta produrrebbe sul piano pratico"). Queste le conclusioni della Cassazione: "Per come posta a base dei citati precedenti di questa Corte, desta perplessità nelle ipotesi in esame il richiamo all'indiscutibile principio dell'interpretazione letterale della norma tributaria, perché fondato solo sulla lettura del primo comma della disposizione e con riferimento alla scelta esclusiva del locatore circa il regime fiscale della cedolare secca, rilievo di per sé ineccepibile per dettato normativo, ma che delinea solo l'inesco operativo dell'agevolazione, senza però esaurirne le condizioni, tra le quali – per quanto sopra esposto – va annoverata la circostanza che il contratto di locazione sia da considerarsi tale in senso proprio e non sia concluso, da ambo le parti, nell'esercizio di un'attività di impresa, arte o professione. Si dubita, in definitiva, per tutte le ragioni innanzi illustrate, dell'applicazione del predetto regime fiscale nelle ipotesi – ricorrenti nella specie – di contratto ad uso foresteria, come tale avente natura cd. aziendale, concluso dalla contribuente (persona fisica) con la Luiss che esercita l'attività professionale di università degli studi". Per maggiori informazioni, rivolgersi all'Associazione territoriale della Confedilizia presso cui si è iscritti.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

118

a cura di Flavio Saltarelli

Locazione commerciale transitoria, il contratto deve proprio specificare l'esigenza?

Qualora sia stipulata per durata inferiore a quella legale una locazione d'immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 l. n. 392/1978, il contratto sarà conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria", e quindi sottratto alla sanzione della nullità, a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica e sempreché risulti che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario, e cioè siano ragioni oggettive che escludano esigenze di stabilità.

Immissioni intollerabili provenienti dall'immobile locato ad uso ristorante, ne risponde anche il locatore?

In materia d'immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 c.c., per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso. Tale concorso può però anche consistere nel fatto di locare ben sapendo che il conduttore produrrà immissioni assai rilevanti.

Spese condominiali a carico del conduttore, si possono chiedere direttamente al proprietario?

Il rapporto di locazione, essendo un rapporto obbligatorio, vincola solo le parti e non i terzi come l'amministratore, che rimane del tutto estraneo ai rapporti tra locatore e conduttore. Ciò significa che egli ha l'obbligo di richiedere ai condòmini il pagamento delle spese anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione. *Stricto iure* non spetta, infatti, all'amministratore provvedere a ripartire le spese tra condomino ed inquilino, salvo che simile incarico gli sia stato espressamente affidato dal proprietario del bene (cfr., in punto, Tribunale Bologna, sez. III, 08/01/2018).

Locazioni abitative, è valido il patto di recesso non scritto?

Il contratto di locazione a uso abitativo, soggetto all'obbligo di forma scritta ai sensi dell'art. 1 della legge 431/1998, deve essere risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme, che vale solamente per i contratti in forma scritta per volontà delle parti e non per quelli per i quali la forma scritta sia prescritta dalla legge "ad substantiam". Ne consegue che nelle locazioni abitative è nullo il patto di recesso non scritto, non potendo trovare riconoscimento giurisdizionale l'accordo orale tra proprietario ed inquilino (cfr. in punto

Cassazione civile, sez. VI, 27/09/2017, n. 22647).

Restituzione anticipata dell'immobile: quando c'è danno da lucro cessante?

Il diritto del locatore al risarcimento del danno da lucro cessante provocato dalla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno per effetto della restituzione anticipata dell'immobile purché il locatore dimostri di aver tempestivamente posto in essere comportamenti volti alla riallocazione del bene locato a terzi. In tali ipotesi, l'art. 1591 c.c. (il quale recita: "Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno") non è applicabile, atteso che la sua operatività è limitata al periodo anteriore alla restituzione dell'immobile, durante il quale il conduttore è tenuto al pagamento del canone ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno provato dal locatore.

Locazione commerciale transitoria
Immissioni intollerabili dall'immobile locato
Spese condominiali del conduttore
Locazioni abitative: patto di recesso verbale
Restituzione anticipata immobile e danno da lucro cessante

Locazione di fabbricato del detentore in locazione o in comodato

L'Associazione italiana dottori commercialisti ed esperti contabili (Aidc), con la norma di comportamento n. 233 del 6.11.2025, ha affrontato il tema della tassazione del canone di locazione in capo al proprietario di un immobile locato o concesso in comodato nel caso in cui il conduttore oppure il comodatario, al di fuori dell'esercizio di impresa, lo sublochini. Questa la massima redatta dalla Commissione "norme di comportamento e di comune interpretazione in materia tributaria" dell'Aidc: "Quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il conduttore di un fabbricato in locazione concede in sublocazione l'immobile locato, il proprietario o il titolare del diritto reale è soggetto a imposta secondo le regole di determinazione del reddito dei fabbricati senza considerare il corrispettivo della sublocazione, il quale è imponibile in capo al sublocatore, quale reddito diverso.

Analogamente, quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il comodatario concede in locazione il fabbricato oggetto del comodato, per qualunque durata, il proprietario o il titolare del diritto reale è soggetto a imposta sul reddito fondiario senza considerare il corrispettivo della locazione, il quale è imponibile in capo al comodatario-locatore, quale reddito diverso". Tale chiarimento è frutto delle diverse interpretazioni che si sono avute in passato in merito all'art. 26 del Tuir, che dispone che i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili "indipendentemente dalla percezione" e si fonda sul fatto che l'art. 4, del d.l. n. 50 del 2017, prevede che il sublocatore e il comodatario in caso di locazioni brevi (e cioè in caso di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare) possano ai fini della tassazione del canone da loro riscosso, optare per il regime alternativo della cedolare secca.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – GENNAIO 2026

16 Gennaio 2026 - Venerdì

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 dicembre 2025.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – GENNAIO 2026

10 Gennaio 2026 - Sabato

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2025.

Predisposizione prospetto paga

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

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

TUTTOCONDOMINIO
**CASI CLINICI
DI CONDOMINIO**
75

a cura di Flavio Saltarelli

Impugnazione delibera supercondominio - Uso esclusivo area esterna - Spese manutenzione cancello cortile - Nullità delibera rifacimento balconi

Supercondominio: il voto favorevole del rappresentante in assemblea preclude al singolo di impugnare la delibera?

La decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini di un supercondominio, ai sensi dei commi secondo e quarto dell'art. 67 disp. att. c.c., può essere impugnata da ogni condomino soltanto qualora il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto, comportando tali norme l'obbligo della nomina del rappresentante per l'esercizio dei diritti amministrativi in materia di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, mediante manifestazione di voto della volontà unitaria formatasi nel rispettivo condominio, e non anche per l'esercizio della tutela processuale; se, invece, il rappresentante di condominio abbia contribuito, con il suo voto favorevole, all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condòmini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato (cfr., in punto, la recente Cass. civ., sez. II, 28/03/2025, n. 8254).

Che fare per stabilire se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato è attribuito a uno o più condòmini?

Al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condòmini, è irrilevante la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente da un condomino, occorrendo a tal fine un titolo di fonte negoziale

(che può anche ravvisarsi nel regolamento condominiale cosiddetto contrattuale), posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, siccome legittimato all'instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli art. 817, secondo comma, e 818 del codice civile, idoneo a conferire al bene natura pertinenziale e la cui interpretazione presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito.

Manutenzione del cancello elettrico nel cortile: paga anche chi non ha i box?

Solamente se il cancello elettrico è posto ad esclusivo servizio delle autorimesse di alcuni condòmini, coloro che non hanno il box e non utilizzano comunque il cortile non sono tenuti a concorrere alle spese di manutenzione, ai sensi del terzo comma dell'art. 1123 del Codice civile.

È nulla o annullabile la delibera che approva un appalto che interessa anche i balconi di proprietà esclusiva?

La delibera dell'assemblea condominiale con la quale venga approvata la stipula di un contratto di progettazione e di un appalto che riguardi anche beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini (nella specie balconi) è nulla – e non annullabile – per impossibilità dell'oggetto e, per l'effetto, impugnabile dal condomino dissenziente. Qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può, infatti, essere adottata seguendo il percorso decisionale dell'assemblea, ma esige il consenso dei singoli proprietari interessati.



**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**.

**PerTe
Garanzia
Affitto**

L'alternativa al deposito cauzionale per chi vuole sottoscrivere un contratto di affitto. E se il proprietario è iscritto a Confedilizia, ci sono condizioni dedicate. Vieni in Filiale per maggiori informazioni.

INTESA SANPAOLO

**SE LO SOGGNI LO PUOI FARE
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO**

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni contrattuali del prodotto e per la copertura assicurativa, si prega di consultare il Foglio Informativo "Crediti di Fidi" disponibile nelle Filiali della Banca e sul sito internet intesa.it. Il rischio della garanzia è subordinato all'approvazione della Banca.

**PER OGNI INFORMAZIONE SUI CORSI CONFEDILIZIA DI FORMAZIONE
DEGLI AMMINISTRATORI numero verde 800 400 762 in orari di ufficio**

TUTTOCONDOMINIO

**Poteri di rappresentanza
dell'amministratore, doppia pronuncia
della Cassazione**

In due recenti pronunce, distanti un solo giorno l'una dall'altra, la Cassazione si sofferma sui poteri di rappresentanza dell'amministratore.

Nella sentenza n. 27526 del 15.10.2025 la Corte precisa che “nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione”.

Con successiva sentenza n. 27700 del 16.10.2025, i Supremi giudici osservano, invece, come il disposto dell'art. 1131 cod. civ., secondo cui l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, sia da intendersi “nel senso che il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sulla estensione del relativo diritto di condominio, affare che rientra nella disponibilità esclusiva dei condòmini”. Per la Corte, in tal modo, “si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali”. Deriva da tanto che nel caso in cui si tratti “di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condòmini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condòmini”. In proposito la Cassazione ricorda, infatti, come l'assemblea possa deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardino “parti comuni dell'edificio o il condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive e passive che, esorbitando dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore, riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condòmini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari”.

**Coniugi comproprietari
e assemblea di condominio**

Non è infrequente che marito e moglie siano comproprietari di un'unità immobiliare sita in un edificio condominiale. Ciò che pone il seguente interrogativo: chi, tra di essi, ha diritto di essere convocato e di partecipare all'assemblea di condominio?

La questione può essere agevolmente risolta richiamando quanto detto altre volte su queste colonne in caso di immobile appartenente in proprietà indivisa a più soggetti.

Occorre ricordare, preliminarmente, che l'attuale formulazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ. prevede, in particolare, che l'avviso di convocazione debba essere comunicato (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione) “a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano”. Il che significa che detto avviso deve, ora, rivestire certamente forma scritta, con esclusione della possibilità di utilizzare altre forme di comunicazione (es.: verbale), così come invece sostenuto dalla giurisprudenza sulla base del previgente testo del predetto art. 66.

Ciò posto, e considerato anche che i soggetti in parola, in quanto comproprietari, sono, ovviamente, entrambi qualificabili come condòmini, ulteriore conseguenza di quanto precede è, dunque, che a ciascuno di essi dovrà essere comunicata, con le modalità di cui al precitato art. 66 – e, quindi, per iscritto – la convocazione dell'assemblea e non avrà alcun rilievo l'eventuale esistenza di circostanze presuntive (es.: coppia convivente senza contrasto interno di interessi) tali da far ritenere che un coniuge abbia informato l'altro della convocazione ricevuta.

Quanto alla partecipazione dei coniugi comproprietari alla riunione di condominio, la norma cui far riferimento per dirimere la questione è invece l'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ. secondo cui, “qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante” in assemblea, che dovrà essere designato a norma dell'art. 1106 cod. civ. (riguardante la nomina dell'amministratore della comunione), e cioè dalla maggioranza degli stessi comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote (e, evidentemente, espressi al proposito, o in riunione apposita verbalizzata o in altra forma scritta e, comunque, con documentazione idonea, che sarà da portare al presidente dell'assemblea condominiale per l'accreditamento). Nel caso che ci occupa, quindi, i coniugi interessati dovranno seguire senz'altro questa regola e, ove non riescano a designare un rappresentante comune, l'unica via sarà il ricorso all'autorità giudiziaria. Peraltro, in questa evenienza, ove la decisione non arrivi in tempo, deve ritenersi che ciò non possa certo avere effetti negativi sulla legittimità del deliberato assembleare: la nomina del rappresentante, infatti, riguarda, all'evidenza, una questione interna alla comunione, estranea, pertanto, al condominio, al quale spetta solo l'obbligo di convocare – ai sensi dell'art. 1136, sesto comma, cod. civ. – “tutti gli aventi diritto” (e quindi, nel caso di specie, entrambi i coniugi).

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

TUTTOCONDOMINIO

Decreto ingiuntivo all'ex condomino

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato della controversa questione circa l'imputazione dei contributi condominiali, tra vecchio e nuovo proprietario, in caso di compravendita dando conto, in particolare, delle pronunce della Cassazione con cui i giudici hanno cercato di trovare una soluzione di compromesso fra i due opposti indirizzi formati in materia (cfr. sent. n. 24654 del 3.12.2010 e, più recentemente, sent. n. 24236 del 30.8.2025).

Per completezza precisiamo, ora, che la giurisprudenza è invece concorde nel ritenere che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione di cui all'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ., in virtù della quale, com'è noto, "per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione". Questo perché tale disposizione, avendo carattere eccezionale, è – per i giudici – applicabile "soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condomino" nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 23345 del 9.9.2008). Alla luce di quanto precede si può affermare, dunque, che l'amministratore può agire ai sensi del predetto art. 63, e quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, solo nei confronti del nuovo proprietario, il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, "al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (dove "anno" – si badi bene – è da intendersi come "anno di gestione" e non "anno solare"). Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché – limitando il discorso al procedimento monitorio – per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma del più volte citato art. 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'anno in corso e di "quello precedente" la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

Ultimissime di giurisprudenza

Formazione di un supercondominio

"Anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 1117-bis cod. civ., per poter affermare l'esistenza di un rapporto di supercondominialità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo I del titolo VII del libro terzo, in quanto compatibili, anziché delle norme in materia di comunione, è indispensabile l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi in base all'art. 1117 cod. civ. sulla quale si trovino, cose, impianti, o servizi a favore di entrambi gli edifici, non essendo invece sufficiente la sola fruizione da parte di entrambi di cose, impianti, o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27998 del 21.10.2025

Attività che incidono sulla destinazione d'uso delle parti comuni

Le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni, tali da rendere applicabile l'art. 1117-quater cod. civ., "devono produrre un effetto permanente modificativo sulla destinazione del bene comune, rientrando altrimenti nella nozione di uso più intenso del bene comune dell'art. 1102 cod. civ."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27980 del 21.10.2025

Nozione di condominio, recente sentenza del Consiglio di Stato

"La nozione di condominio è data dagli artt. 1117 e 1117-bis cod. civ. per cui esso si configura quando «più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici» hanno in comune le parti elencate dalla norma dell'art. 1117". In questa prospettiva, pertanto, non rileva la circostanza che non sia mai stata convocata un'assemblea di condominio. E parimenti il fatto che non sia mai stato nominato un amministratore "non vale ad escludere che il condominio stesso sussista, come è dimostrato dall'esistenza di specifici rimedi per il caso in cui ciò avvenga, come quello previsto dall'art. 1129, primo comma, cod. civ. attivabile ove l'amministratore manchi". Non rileva nemmeno che "in concreto nessun condomino si sia avvalso di questi rimedi, dato che in questo caso la legge non prevede sanzioni di sorta, dimostrando di rimettere la scelta all'autonomia privata".

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 7824 del 7.10.2025 in linea con la pregressa giurisprudenza in punto, secondo cui la costituzione del condominio avviene da sé (*ex se*) e di diritto (*ope iuris*) e quindi senza un formale atto: semplicemente con il frazionamento – da parte dell'unico proprietario – di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18226 del 10.9.2004), a nulla rilevando la nomina dell'amministratore, la predisposizione delle tabelle millesimali, la formazione del regolamento condominiale; aspetti che attengono unicamente alla gestione delle cose comuni (cfr. Cass. sent. n. 510 del 26.1.1982).

Tra i requisiti non v'è – secondo i giudici – neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due. In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti. E ciò, pure con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità. In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (Cass. sent. n. 2046 del 31.1.2006).

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Eccesso di potere e sindacato dell'autorità giudiziaria

L'eccesso di potere sindacabile dall'autorità giudiziaria è da intendersi "quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, primo comma, cod. civ."

Così la Cassazione,
con sentenza n. 27699 del 16.10.2025

Individuazione delle parti comuni

"L'individuazione delle parti comuni, emergente dall'art. 1117 cod. civ. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio – ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali – ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condòmini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condòmini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni".

Così la Cassazione,
con sentenza n. 27698 del 16.10.2025

Interesse all'impugnazione

"In tema di condominio negli edifici, ove il giudice abbia dichiarato annullabile una deliberazione dell'assemblea, deve escludersi l'interesse della parte a impugnare la sentenza al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di nullità della delibera medesima, salvo che a quest'ultima sia ricollegabile una diversa statuizione contraria all'interesse della parte, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ."

Così la Cassazione,
con ordinanza n. 27562 del 15.10.2025

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDÒMINO ALLEATO

La verità sui 9 milioni di case vuote

Nella sua relazione al congresso di Bologna, il presidente dell'Anci (l'associazione dei Comuni) Gaetano Manfredi ha dichiarato: "In Italia, c'è una grande emergenza abitativa. I numeri sono drammatici: abbiamo un paradosso strutturale con circa 9,6 milioni di abitazioni non occupate, ma quasi 4 milioni di italiani sono in condizioni di povertà abitativa".

Sulle politiche abitative è bene confrontarsi e Confedilizia è pronta a farlo con l'Anci. Ma partiamo da qualche dato condiviso.

In Italia non ci sono 9,6 milioni di case "non occupate", espressione che farebbe pensare a tutte abitazioni vuote in città: ci sono - secondo l'Istat - 9.581.772 abitazioni "non occupate oppure occupate solo da persone non residenti".

In questa cifra sono quindi comprese, fra l'altro:

- le case di villeggiatura
- le case utilizzate saltuariamente
- le case date in affitto a lavoratori e studenti
- le case in attesa o in corso di ristrutturazione
- le case situate in aree poco abitate o addirittura spopolate
- le case date in affitto breve (per turismo, per prendere parte a un concorso pubblico o sostenere un colloquio di lavoro, per svolgere corsi di formazione, per partecipare a fiere, conferenze o seminari, per assistere un familiare degente in ospedale, o semplicemente per far visita a un parente o un amico).

Dopodiché, poiché rimane senz'altro un certo numero di case che non rientrano nelle categorie indicate sopra, chiediamoci perché ci sono proprietari che le tengono volontariamente vuote per qualche tempo (non permanentemente, come favoleggia qualcuno), senza ricavarne un reddito e sopportando le spese di manutenzione e la patrimoniale IMU.

La risposta è la scarsa fiducia nel rientro in possesso dell'immobile in caso di morosità o di finita locazione.

L'Anci è disposta a sostenere la Confedilizia nella richiesta di dare tempi certi e rapidi agli sfratti?



Il presidente dell'Anci Gaetano Manfredi al Congresso che si è svolto a Bologna lo scorso novembre

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

La valorizzazione e la tutela delle biblioteche indipendenti di interesse culturale sono al centro di una proposta di legge presentata dalle deputate Iacono e Manzi (Pd), che mira a riconoscere il ruolo delle biblioteche come presidi culturali e sociali sul territorio, promuovendone la sostenibilità economica e il collegamento con le istituzioni pubbliche.

Un'altra proposta di legge, a prima firma del deputato Ciocchetti (FdiI), introduce disposizioni in materia di rigenerazione urbana e modifica il Testo unico dell'edilizia (d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380), con l'obiettivo di favorire interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, semplificando le procedure amministrative e promuovendo modelli di sviluppo urbano sostenibile.

Il deputato Pittalis (FI) ha invece depositato una proposta di legge volta a migliorare l'efficienza del processo civile, mediante modifiche al codice civile, al codice di procedura civile e alle disposizioni di attuazione, con particolare attenzione alla semplificazione dei procedimenti e alla riduzione dei tempi della giustizia.

La deputata Grippo (Azione) ha rivolto al Ministro dell'economia e delle finanze un'interrogazione con la quale chiede di ripristinare lo sconto in fattura per gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, a sostegno delle persone con disabilità e dei contribuenti incapienti.

Il deputato Lupi (Noi moderati), è il primo firmatario di un atto di sindacato ispettivo con il quale sollecita il Ministro dell'economia e delle finanze a introdurre nuove misure fiscali per favorire l'accesso alla prima casa, in linea con l'articolo 47 della Costituzione e le dichiarazioni della Presidente del Consiglio.

Giovanni Bello da Ferrara ha depositato una petizione con la quale chiede l'abolizione dell'imposta di soggiorno.



*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

**I SOCI sono l'unica vera NOSTRA FORZA
ASSOCIATI a CONFEDILIZIA per il 2026
e diventa PROTAGONISTA delle nostre battaglie**

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 maggio	2024 - maggio	2025	1,4 %
Variazione giugno	2024 - giugno	2025	1,5 %
Variazione luglio	2024 - luglio	2025	1,5 %
Variazione agosto	2024 - agosto	2025	1,4 %
Variazione settembre	2024 - settembre	2025	1,4 %
Variazione ottobre	2024 - ottobre	2025	1,1 %

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 maggio	2024 - maggio	2025
Variazione giugno	2024 - giugno	2025
Variazione luglio	2024 - luglio	2025
Variazione agosto	2024 - agosto	2025
Variazione settembre	2024 - settembre	2025
Variazione ottobre	2024 - ottobre	2025

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 11**

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

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

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

Licenziato per la stampa
il 25 novembre 2025

Il numero di novembre 2025
è stato postalizzato il 12.11.2025

CONFEDILIZIA
UNA RETE
CAPILLARE
A SERVIZIO
DEI
PROPRIETARI
IN TUTTA
ITALIA

Per trovare la sede più vicina a casa tua telefona
al **numero verde 800.400.762**