

Confedilizia NEWSLETTER



LA PROPOSTA DELLA CONFEDILIZIA SUGLI SFRATTI

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 - ha spiegato il responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia - pochi accorgimenti potrebbero agevolare e rendere più immediato l'inizio della procedura di convalida di sfratto, per esempio consentendo le notifiche dell'atto introduttivo di intimazione anche con il sistema previsto per gli irreperibili dall'articolo 143 del Codice di procedura civile.

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 de-

finite 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".

L'avv. Carlo del Torre ha concluso il suo intervento sottolineando come sarebbe opportuno introdurre, 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".

Sul Sole 24 Ore, il responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, avv. Carlo del Torre, ha illustrato la proposta di revisione della normativa sugli sfratti che la Confederazione ha presentato al Governo, evidenziando come 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".

L'avv. del Torre ha sottolineato come il sistema attualmente vigente abbia "un'impostazione sostanzialmente valida" e che andrebbe, più che altro, "attualizzato e parzialmente rinnovato con pochi e mirati adeguamenti, senza stravolgere impianti normativi già, nel



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






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 13.11.2025, 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:

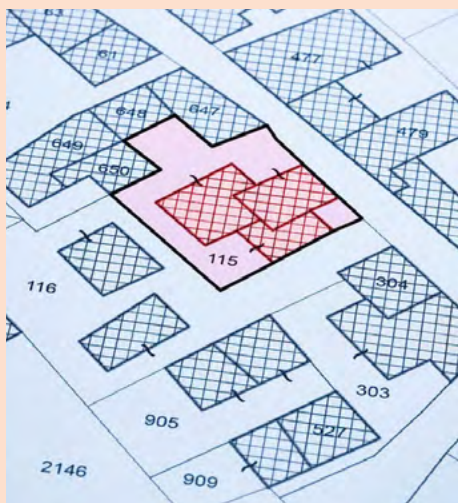
"Per come posta a base dei citati precedenti di questa Corte, desta perplessità nelle ipotesi in esame il richiamo all'indiscutibile principio dell'interpretazione letterale della norma tributaria, perché fondato solo sulla lettura del primo comma della disposizione e con riferimento alla scelta esclusiva del locatore circa il regime fiscale della cedolare secca, rilievo di per sé ineccepibile per dettato normativo, ma che delinea solo l'innescò 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".

Coloro che volessero maggiori informazioni in merito (oppure il testo integrale del provvedimento) sono invitati a contattare le Associazioni territoriali della Confedilizia i cui recapiti sono reperibili al sito www.confedilizia.it oppure al numero 06.679.34.89

MAPPE CATASTALI, ORA I CITTADINI POSSONO CONSULTARLE ONLINE. AL VIA IL NUOVO SERVIZIO GRATUITO SUL SITO DELL'AGENZIA

Consultare e scaricare le mappe del territorio italiano direttamente dal proprio pc. È ora possibile grazie al nuovo servizio gratuito messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate sul suo sito istituzionale e rivolto a tutti i cittadini. Per utilizzarlo basta accedere con le proprie credenziali Spid, Cie o Cns, selezionare i fogli di mappa di interesse e il formato desiderato. Con questa nuova possibilità (attiva in tutto il territorio nazionale, ad eccezione delle zone nelle quali il Catasto è gestito dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano) si amplia la gamma dei servizi telematici a disposizione dei contribuenti, in linea con le norme in materia di rafforzamento dei servizi digitali (Dlgs n. 1/2024). Finora l'accesso alla cartografia catastale era riservato ai professionisti tramite la piattaforma Sister.



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.



**Coloro che volessero maggiori informazioni
in merito sono invitati a contattare l'Assindatcolf
al numero 06.32.65.09.52**

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

Moderata

Umberto Berlinghini

autore e saggista

Ingresso libero

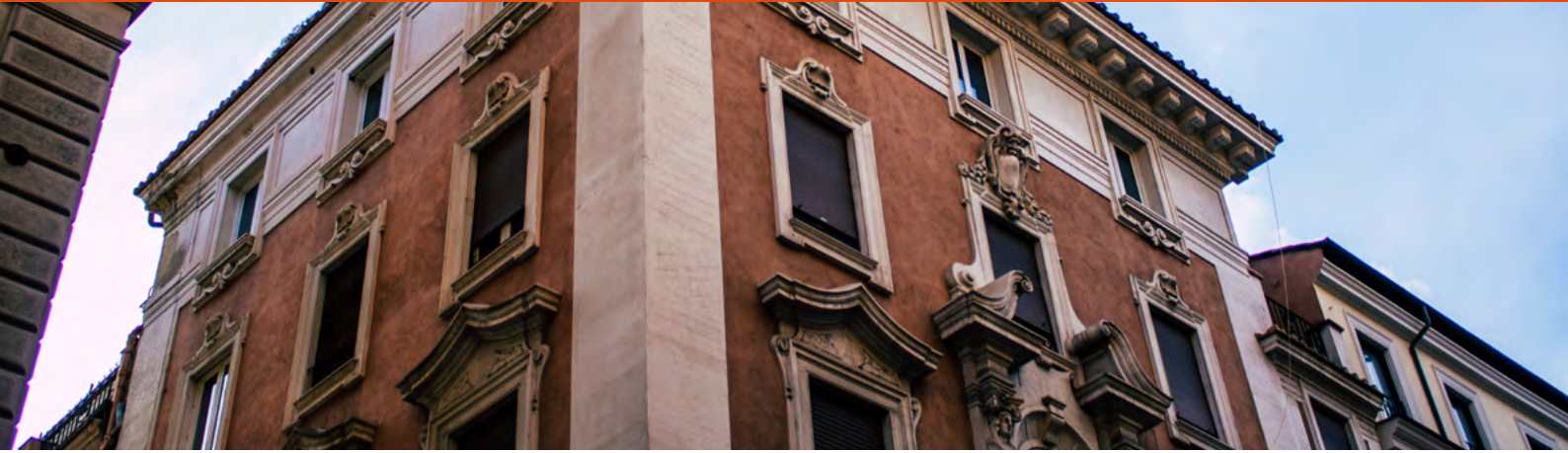
Gradita la prenotazione

06.679.34.89

eventi@confedilizia.it

FUKSAS





3 CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'**avv. Flavio Saltarelli**

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

Quando il mancato pagamento del canone consente la risoluzione del contratto nelle locazioni abitative?

Il mancato pagamento del canone di locazione costituisce inadempimento contrattuale vulnerando profondamente il rapporto. La risoluzione del contratto è però possibile *ex lege* solo ove tale inadempimento sia di non scarsa importanza. Nelle locazioni abitative la gravità dell'inadempimento sussiste – secondo la l. 392/1978 – qualora si sia in presenza di un mancato pagamento di canone decorsi giorni 20 dalla scadenza o si sia in presenza di un mancato rimborso di oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

E nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo?

Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo la valutazione della gravità del mancato pagamento si basa esclusivamente sull'art. 1455 c.c., che impone al giudice di considerare l'importanza dell'inadempimento in relazione all'interesse del locatore alla luce del comportamento complessivo del conduttore (sia prima che dopo la domanda di risoluzione) ed all'impatto dell'inadempimento medesimo sull'economia del rapporto contrattuale, tenendo anche conto di fattori soggettivi e del rapporto pregresso e successivo tra le parti.

Sublocazione: lo sfratto del conduttore colpisce anche il subconduttore?

La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore o il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o morosità esplicano l'efficacia di titolo esecutivo nei confronti del subconduttore, ancorché quest'ultimo non abbia partecipato al giudizio, né sia menzionato nel titolo, in quanto la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi dell'articolo 1595, comma 3, del c.c. (cfr. in punto anche Cassazione civile, sez. III, 7.4.2023, n. 9605).





3 CASI DI CONDOMINIO

a cura dell'**avv. Flavio Saltarelli**

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

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

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

Le delibere dell'assemblea condominiale che limitano o regolamentano l'uso del cortile comune come parcheggio richiedono maggioranze qualificate?

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

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

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



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**

CHI SIAMO

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

Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli di 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 PerTe Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con Intesa Sanpaolo.

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