

# Confedilizia NEWSLETTER

## PREMIATI STUDENTI E PORTIERI E ILLUSTRATO IL CCNL RINNOVATO

Il 5 dicembre, a Roma, nella sede dell'Auditorium di via Rieti, si è svolta dopo alcuni anni di assenza la cerimonia di premiazione dell'Ebinprof (ente bilaterale costituito da Confedilizia, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs) diretta da Pier Paolo Bosso e Aurora Blanca, rispettivamente presidente e vicepresidente dell'Ente.

Nel corso della giornata sono stati premiati sia gli studenti meritevoli (quest'anno l'Ebinprof ha assegnato ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati 118 borse di studio dal valore complessivo di € 255.000) sia i portieri che si sono particolarmente distinti nell'ambito del loro lavoro. All'evento,

oltre ai premiati di quest'anno, hanno partecipato inoltre anche coloro che sono stati premiati nel corso del periodo covid e post covid durante il quale non si sono fatte manifestazioni in presenza.

Inoltre, al termine delle premiazioni, poiché il 30 ottobre scorso Confedilizia, in rappresentanza dei datori di lavoro, e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs, in rappresentanza dei lavoratori, hanno raggiunto l'intesa sul rinnovo del Ccnl dei dipendenti da proprietari di fabbricati, si è svolto un tavolo tecnico nel corso del quale il segretario generale della Confedilizia, Alessandra Egidi, ha illustrato le novità normative

e retributive del rinnovo contrattuale, mentre Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Paola Bassetti, segretario nazionale della Filcams-Cgil, Aurora Blanca, segretario nazionale della Fisascat-Cisl, Emilio Farnoli segretario nazionale della Uiltucs, si sono confrontati sull'importanza della bilateralità e sul reale valore della contrattazione collettiva.



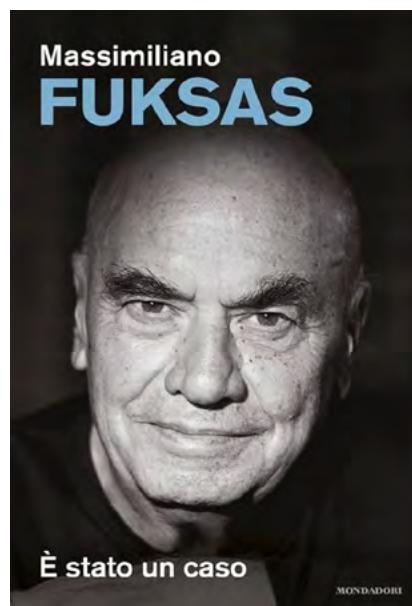
# CCNL PORTIERI: SCIOLTA POSITIVAMENTE LA RISERVA

Il 2 dicembre 2025 Filcams-Cgil/Fiscat-Cisl/Uiltucs – a seguito delle assemblee svoltesi nei territori nel corso del mese di novembre per la consultazione in merito all'ipotesi di accordo sottoscritta in data 30.10.2025 per il rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati e considerata l'avvenuta approvazione da parte dell'ampia maggioranza delle lavoratrici e dei lavoratori – hanno comunicato l'esito positivo della consultazione con scioglimento della riserva.

Per maggiori informazioni, rivolgersi all'Associazione territoriale della Confedilizia della propria città.



Il 17 dicembre, nella Sala Einaudi della sede della Confedilizia a Roma, si è tenuta la presentazione del libro "È stato un caso", di Massimiliano Fuksas, edito da Mondadori. Ne hanno parlato con l'autore Roberto Gualtieri, Sindaco di Roma, e Giorgio Spaziani Testa, Presidente della Confedilizia. L'evento è stato moderato da Umberto Berlinghini, autore e saggista.



Rivivi l'evento sulla pagina  
Youtube della Confedilizia

# DAL 2026 IL TASSO DI INTERESSE LEGALE SCENDE ALL'1,6%

È fissata all'1,6% – a decorrere dall'1 gennaio 2026 – la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

È quanto prevede un decreto del Mini-

stero dell'economia e delle finanze pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*. Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale “sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore

a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno”. Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia.



**TABELLA INTERESSI LEGALI**

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
1,25%	dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022
5%	dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023
2,5%	dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024
2%	dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2025
1,6%	dall'1 gennaio 2026



Coloro che volessero maggiori informazioni in merito sono invitati a contattare le Associazioni territoriali della Confedilizia i cui recapiti sono reperibili al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure al numero 06.679.34.89.

# DELEGA UNICA PER I SERVIZI ON-LINE DI AGENZIA ENTRATE E AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE

Dall'8 dicembre scorso è operativa la nuova procedura esclusivamente telematica che consente ai contribuenti, con una sola comunicazione, di attivare il mandato al professionista di fiducia per operare in area riservata sui siti di Agenzia entrate e Agenzia entrate-riscossione. Le nuove deleghe resteranno efficaci fino al 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di conferimento, salvo revoca o rinuncia.

Con la nuova delega unica – introdotta dal d.lgs. n. 1/2024 (art. 21) e regolamentata dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2.10.2024 – si uniformano le modalità di comunicazione e di rinnovo delle deleghe e si unificano le scadenze, semplificando così la gestione operativa da parte dei

professionisti. In particolare, dopo aver stipulato un accordo con l'intermediario, in formato cartaceo o digitale, i contribuenti possono attivare con un'unica operazione le deleghe rilasciate agli intermediari riferite ad uno o più servizi *on-line* di entrambe le Agenzie, tra cui quelli disponibili nel "Cassetto fiscale delegato" e nel portale "Fatture e corrispettivi" per Agenzia delle entrate e quelli disponibili in "Equipro" per Agenzia delle entrate-riscossione.

Il contribuente può comunicare la delega unica direttamente *on-line*, accedendo con Spid, Cie o Cns alla propria area riservata sul sito dell'Agenzia delle entrate e indicando l'intermediario e i servizi da attivare. In alternativa, la comunicazione può essere effettuata

dall'intermediario mediante modalità esclusivamente digitali. Il mandato resta valido fino al 31 dicembre del quarto anno successivo alla sua attivazione, salvo revoca o rinuncia. Le Entrate, con il comunicato con cui hanno segnalato l'attivazione della nuova procedura, hanno infine ricordato che le deleghe attive alla data del 5.12.2025 manterranno la loro validità fino alla data di scadenza prevista, ma comunque non oltre il 28.2.2027 e che, sempre nell'ottica di semplificare l'*iter*, il rinnovo di una delega in scadenza potrà essere comunicato, con le stesse modalità, a partire dal 2 ottobre dell'ultimo anno di validità: in questo modo la delega sarà nuovamente attiva dal 1° gennaio dell'anno successivo.





# 3 CASI DI LOCAZIONE

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

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

## Il nuovo proprietario può intimare al conduttore il pagamento di "vecchi" canoni?

L'acquirente di un immobile locato a terzi, in quanto cessionario ex lege del contratto di locazione e di tutti i diritti e le facoltà da esso scaturenti, è pienamente legittimato ad intimare al conduttore lo sfratto, a nulla rilevando né che la morosità fosse maturata prima della vendita dell'immobile, né che prima di tale momento la locazione fosse cessata per scadenza del termine (cfr., in punto, Cass. civ., sez. III, 24.7.2012, n. 12883).

## Locazione commerciale: è ammissibile il risarcimento per danno da ritardata consegna in mancanza di corresponsione dell'indennità avviamento?

Il diritto del locatore al risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1591 c.c. derivante ed imputabile alla ritardata consegna dell'immobile commerciale locato va riconosciuto esclusivamente per il periodo successivo al pagamento da parte del locatore dell'indennità di avviamento; indennità d'avviamento che, secondo la giurisprudenza, costituisce condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio.

## Amplificazione dell'antenna centralizzata: i costi sono del conduttore o del locatore?

Grava sul locatore e non sul conduttore la spesa per l'amplificazione dell'antenna televisiva centralizzata di un edificio condominiale. Ciò poiché tale costo non può essere considerato un onere accessorio per la fornitura di un servizio comune ai sensi dell'art. 9 L. 27 luglio 1978 n. 392, né una riparazione di piccola manutenzione ai sensi dell'art. 1609 c.c.





# 3 CASI DI CONDOMINIO

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

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

## L'approvazione del bilancio sana le irregolarità contabili dell'amministratore?

L'approvazione da parte dell'assemblea dei bilanci condominiali non può sanare comportamenti illeciti o negligenti attribuibili all'amministratore, con la conseguenza che quest'ultimo rimane responsabile per i pregiudizi derivanti da una gestione contraria ai doveri imposti dalla legge o comunque in violazione al mandato fiduciario (cfr., in punto, la recente sentenza n. 2244 del 6.10.2025 del Tribunale di Genova).

## I condotti fognari sono parti comuni?

I condotti fognari sono considerati dalla legge parti comuni dell'edificio e sono oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, con esclusione dei soli racordi di collegamento e delle tubazioni orizzontali, sicché, laddove non risulti alcun titolo contrario, vale la presunzione ex art. 1117, terzo comma, cod. civ. e per la ripartizione delle spese, di conseguenza, opera il regime ordinario di cui all'art. 1123 cod. civ. (cfr., in punto, Cass., 14.6.2012, n. 9765).

## Si possono attraversare i muri comuni con fili per realizzare in garage una wallbox per l'auto elettrica?

L'installazione di una wallbox nel proprio garage, la cui linea elettrica attraversi parti condominali, può essere realizzata in ossequio all'art. 1102 c.c., il quale consente a ciascun condominio di servirsi delle parti comuni, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Ove si consideri che l'intervento coinvolge parti comuni dell'edificio, potrebbe essere consigliabile comunicare comunque l'intento all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione. Non è necessaria alcuna autorizzazione se l'installazione non comporta modifiche significative alle parti comuni e non pregiudica i diritti degli altri condòmini.



**MARTEDÌ 13 GENNAIO - DALLE 10 ALLE 12**

Diretta web su:

facebook

YouTube

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**LE NOVITÀ  
DEL 2026 PER  
L'IMMOBILIARE****donazioni, detrazioni fiscali (bonus casa, ecobonus, sismabonus),  
affitti brevi, cedolare secca**

## Introduzione

**Giorgio Spaziani Testa**  
presidente Confedilizia

## Relazioni

**Angelo Busani**notario, collaboratore *Il Sole 24 Ore***Andrea Cartosio**

componente Coordinamento tributario Confedilizia

**Cristiano Dell'Oste**giornalista *Il Sole 24 Ore***Giuliano Mandolesi**dottore commercialista, collaboratore *ItaliaOggi***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

Il 13 gennaio, dalle 10 alle 12, si terrà il consueto webinar di inizio anno della Confedilizia dedicato ad illustrare le novità che interesseranno nel 2026 il settore immobiliare alla luce della manovra e di altri recenti provvedimenti.

L'evento verrà introdotto dal presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Di seguito si svolgerà la relazione del notaio Angelo Busani, collaboratore del *Sole 24 Ore*, sulle novità in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare e sulle nuove norme sulla circolazione di immobili donati. Proseguiranno poi: il dott. Andrea Cartosio, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, che tratterà il tema delle detrazioni fiscali in edilizia e della comunicazione all'Agenzia delle entrate a cui debbono provvedere gli amministratori di condominio entro il 16 marzo di ogni anno; il dott. Giuliano Mandolesi, collaboratore di *ItaliaOggi*, che affronterà il tema del nuovo trattamento fiscale degli affitti brevi, con anche esempi e confronti sui regimi imprenditoriale e no; il giornalista del *Sole 24 ore* Cristiano Dell'Oste – a cui è affidata anche la moderazione dell'evento – che farà una disamina sulla cedolare secca in caso di conduttore impresa e sulle sanzioni per le registrazioni tardive dei contratti di locazione in cedolare.

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.

**AUGURI  
DI BUONE FESTE**

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - tel. **06.679.34.89** - mail [segreteria@confedilizia.it](mailto:segreteria@confedilizia.it)