

EDITORIALE

- Avanti piano 2
- Bene il varo del codice edilizia 3
- Confedilizia corregge il Censis e lo Svimez sulle case "dormienti" 4
- La Consulta benedice la legge toscana sugli affitti brevi «Sentenza politica» 7
- Arriva il Piano Casa Ue 8
- Nella Sala Einaudi la presentazione del libro di Massimiliano Fuksas 9
- Legge semplificazione: importanti novità sulle donazioni 12-13
- Ccnl portieri: sciolta la riserva 14
- Legge Bilancio '26 da 16 a 18
- Bonus fiscali per l'edilizia dal 2026 al 2028 19
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 20 a 23
- Dalle Associazioni territoriali 24 e 25
- Dal Parlamento 31

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-30)

Casi dinici di condominio - Partecipazione alle spese di riparazione dei lastrici solari, recente pronuncia della Cassazione - Tutela delle destinazioni d'uso - Condominio: compravendita e cause in corso - Ultimissime di giurisprudenza



Liberi di scegliere

X edizione

FESTIVAL
della **CULTURA**
della **LIBERTÀ**

"Corrado Sforza Fogliani"

EUROPA E AMERICA

*I due volti della crisi
occidentale*



Piacenza

13/14/15 marzo 2026

*PalabancaEventi (già Palazzo Galli)
via Mazzini, 14*

EDITORIALE

Avanti piano

Il 2025 si è chiuso con l'approvazione di una legge di bilancio – la quarta del Governo Meloni – attenta alla tenuta dei conti ma priva di qualsiasi ambizione riformatrice.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare, la manovra presenta poche note di interesse.

Da un lato c'è la norma sugli affitti brevi, che ha visto il Governo e la maggioranza da un lato fare marcia indietro – anche a seguito delle rimostranze della Confedilizia – sull'incremento della cedolare secca a carico della prima casa locata per brevi periodi, ma dall'altro tenere il punto della volontà di disincentivare il fenomeno, attuata con l'obbligo di assumere la forma imprenditoriale in caso di "destinazione alla locazione breve" (qualsiasi cosa ciò voglia dire) di più di due appartamenti. Un ennesimo favore agli albergatori mediocri e un ulteriore stimolo a manovre elusive che prevedibilmente saranno messe in atto per sfuggire a una disposizione ottusamente punitiva.

Della norma sulla rinuncia alla proprietà abbiamo già detto. Come ha scritto il notaio Angelo Busani sul *Sole 24 Ore* del 5 gennaio scorso, "l'unica plausibile giustificazione di questa norma è quella di aver voluto bloccare il 'via libera' agli atti di rinuncia sancito dalle Sezioni unite della Cassazione con la sentenza 23093/2025, nella quale è stato affermato che lo Stato ha il dovere di farsi carico degli immobili abbandonati e che ai proprietari di beni immobili non si può imporre di sopportare situazioni non volute: non potendo abrogare, per ragioni sistematiche, l'articolo 827, il legislatore lo ha dunque reso, nei fatti, lettera morta". Non servono ulteriori commenti.

La terza misura di interesse per il settore contenuta nella legge di bilancio (poi ve ne sono altre di minore rilevanza) è la proroga per il 2026 dell'impianto degli incentivi fiscali per gli interventi edilizi in essere nel 2025. Una buona notizia, considerate le circostanze, ma è evidente che sul punto serve un cambio di passo. Lo abbiamo detto altre volte: occorre – superata la sbornia da superbonus (e omettendo, per quieto vivere, di esprimere giudizi sui tanti "pentiti" che si aggirano fra gli scranni parlamentari) – rimettere mano complessivamente al sistema delle detrazioni e stabilire delle priorità. Premiando maggiormente gli interventi ritenuti di maggiore interesse generale (noi diciamo, ad esempio, quelli per il miglioramento sismico, per l'efficientamento energetico e per l'eliminazione delle barriere architettoniche), ma senza penalizzare tutto ciò che non è abitazione principale.

Nel frattempo dalla Corte costituzionale arriva una sentenza – in materia di locazioni turistiche e altre attività ricettive – che, fra una discettazione e l'altra in tema di *overtourism*, disegna i contorni del diritto di proprietà in un modo che fa presagire tempi cupi: ne parliamo a pagina 7 e invitiamo a leggere il testo della pronuncia, che va al di là delle questioni da cui scaturisce (la legge sul turismo della Regione Toscana).

Chiudiamo con una nota positiva. La copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* è dedicata alla decima edizione del Festival della cultura della libertà, la manifestazione ideata da Corrado Sforza Fogliani e a lui intitolata dal momento della sua scomparsa. Sarà, come ogni anno, una tre giorni di idee e di libertà. Come sempre a Piacenza, questa volta dal 13 al 15 marzo. Siete tutti invitati.

Giorgio Spaziani Testa

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA



4 dicembre, Rai 1, *Porta a Porta*, sul nuovo Codice dell'edilizia.

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



5 dicembre, Rai News 24, sul nuovo Codice dell'edilizia.

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



9 dicembre, *Tg5*, sulle norme europee in tema di vendita delle caldaie.

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



CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

Confedilizia: bene varo codice edilizia

Il Consiglio dei ministri del 4 dicembre scorso ha approvato un disegno di legge di delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni.

La delega autorizza il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi finalizzati a compiere un'ampia e organica revisione della normativa in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni, con l'obiettivo primario di semplificare, riordinare e razionalizzare i procedimenti amministrativi oggi disciplinati dal Testo Unico dell'edilizia.

Il presidente Spaziani Testa ha così commentato:

“Il varo di un codice dell'edilizia è una novità positiva. Vi è in effetti la necessità di una razionalizzazione e di una nuova codificazione complessiva, tenuto conto delle numerose modifiche che in più di vent'anni sono intervenute con riferimento al Testo Unico dell'edilizia del 2001, caratterizzate da interventi circoscritti a singoli articoli o istituti, senza una visione organica dell'intero complesso normativo.

In particolare, un giudizio positivo merita la previsione di espressa indicazione delle disposizioni che costituiscono principi fondamentali della materia a cui le Regioni devono attenersi nell'esercizio della propria potestà legislativa in una materia (quale è il governo del territorio, in cui è inclusa l'edilizia) a potestà legislativa concorrente. Positiva è anche la previsione della revisione della disciplina concernente gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo o in difformità da esso e dei procedimenti di sanatoria. Al riguardo, risulta di fondamentale importanza prevedere il definitivo superamento del requisito della cosiddetta 'doppia conformità', permettendo il conseguimento della sanatoria anche ove sussista la 'sola' conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Importante è infine l'espressa codificazione, a livello di normativa statale, degli istituti, propri delle più moderne tecniche di pianificazione, della perequazione, della compensazione e della premialità edilizia. Accanto a tali istituti, occorrerebbe però codificare anche l'istituto dell'urbanistica per accordi tra Pubblica Amministrazione e privati, anch'esso costituente moderna ed imprescindibile modalità di predisposizione ed attuazione della pianificazione urbanistica”.

Il Governo Milei e il diritto di proprietà

“La propiedad privada es la esencia misma de una sociedad libre, próspera y digna”.

“La propiedad privada es un valor primordial para una sociedad que premia la dedicación, la superación y la provisión de bienes y servicios para el beneficio mutuo. Esta tiene un lugar central en un país democrático, liberal y capitalista. Debe protegerse contra intromisiones del Estado, pero también de terceros privados”.

Così si esprime un documento ufficiale del Governo argentino, presieduto da Javier Milei, che annuncia la revisione della normativa sugli sfratti.

Crediamo non occorra neppure tradurre. Si comprende facilmente l'approccio al tema.



“

Elsa Fornero
Economista

Se i giovani sono meno dovremmo investire molto su di loro, perché si occuperanno degli anziani

Bisogna puntare sulle nuove generazioni
Da ripensare scuola ed educazione
I salari dei docenti vanno aumentati

fatto con il Pnrr, perché c'erano i fondi europei. Dobbiamo dimostrare per una volta di essere capaci di guardare al futuro, spinti dalle nostre motivazioni, dai nostri bisogni, anche dalla nostra generosità nei confronti delle generazioni future. Non dobbiamo solo pensare di lasciare ai giovani in eredità la casa, ma la capacità di vivere meglio di noi». **Dove troviamo le risorse necessarie?**

«Qualche idea ce l'ho. Cominciamo con la flat tax sul lavoro autonomo: se passassimo dalla tassazione flat alla tassazione progressiva, risparmieremo 3,5 miliardi. **Se correggiamo l'imposta sugli affitti**, potremmo riavere 3,1 miliardi. Se poi facessimo la rimodulazione dell'Iva, lavorando sui pagamenti elettronici che hanno ridotto l'evasione, potrebbe fornire qualcos'altro. E poi un'imposta sulle successioni. Invece di aspettare che gli anziani lascino soldi e attività ai loro figli, aiutiamoli quando sono giovani ad avere una vita degna di questo nome, a guardare al futuro con fiducia. Sarebbe anche un grande segno di cambiamento di visuale».—

Se comprendiamo bene, in questa intervista a *La Stampa* del 12 dicembre scorso la professoressa Elsa Fornero propone di aumentare le tasse sulle case date in affitto e non disdegnerebbe di incrementare anche quelle sulle successioni. Il tutto, dopo aver contribuito – col Governo Monti – a triplicare la patrimoniale sugli immobili.

Mi sa che non le diamo la tessera onoraria della Confedilizia.

gst

Proroga per locazioni passive P.A. e entrata in vigore testi unici fiscali

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 302 del 31.12.2025, il d.l. n. 200 di pari data recante “Disposizioni urgenti in materia di termini normativi”, meglio noto come “decreto milleproroghe”.

Tra le norme di interesse si segnala il differimento di un ulteriore anno, e quindi al 31.12.2026, della disciplina transitoria che prevede la disapplicazione della riduzione dei canoni per i contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali al ricorrere di determinate condizioni; inoltre la proroga, sempre di un anno (1.1.2027), della data da cui si applicheranno le disposizioni dei testi unici delle sanzioni tributarie amministrative e penali, dei tributi erariali minori, della giustizia tributaria, del testo unico in tema di versamenti e di riscossione e di quello in materia di imposta di registro e altri tributi indiretti.

Confedilizia corregge il Censis e lo Svimez su case "dormienti" e vuote

Lo scorso 10 dicembre il Censis ha diffuso uno studio nel quale evidenziava l'esistenza in Italia di 8,5 milioni di "case dormienti".

Il presidente Spaziani Testa ha così commentato il dato in questione: "Non condividiamo la definizione di 'case dormienti' che il Censis ha dato oggi di 8 milioni e mezzo di abitazioni italiane, evocando improbabili risvegli per dare risposta alla domanda abitativa. Sulla scorta dei dati del Ministero dell'economia e dell'Istat, si evince infatti che molte di queste abitazioni sono case di villeggiatura, case date in affitto breve, case in attesa o in corso di ristrutturazione o semplicemente case utilizzate saltuariamente. La maggior parte di questi 8 milioni e mezzo di abitazioni, insomma, non dormono affatto: sono vive e vegete e i loro proprietari ne fanno l'utilizzo che ritengono più opportuno. E, soprattutto, non vi è alcuna 'dinamica patologica' dei mercati. Le case (private) realmente vuote si trovano in aree poco abitate o addirittura spopolate, non certo dove vi è domanda di abitazioni in affitto. Preoccupiamoci di salvare quelle dalla rovina, iniziando ad esempio a sgravarle dell'annuale appuntamento con la patrimoniale Imu".

I numeri errati sulle case vuote non vanno diffusi per due ragioni: 1. perché sono errati; 2. perché aizzano i nemici della proprietà (degli altri): qui sotto un esempio

Grimaldi (Avs), serve un equo canone e stop agli affitti brevi selvaggi

Il governo fermi l'emergenza casa

(ANSA) - ROMA, 10 DIC - Il dato diffuso nel nuovo rapporto Federproprietà-Censis è impressionante: più di una casa su quattro in Italia è inutilizzata. E mentre l'emergenza abitativa colpisce giovani, famiglie e studenti, il Governo continua a ignorare la necessità di una riforma profonda del mercato degli affitti". Lo afferma Marco Grimaldi di Avs.

"Serve una legge nazionale sull'equo canone, - prosegue il vicecapogruppo rossoverde alla Camera - un tetto agli affitti brevi nelle città turistiche, un piano per il recupero dell'enorme patrimonio edilizio vuoto e un fondo per garantire i piccoli proprietari contro la morosità.

Il diritto alla casa non può essere subordinato alla rendita. È tempo di una politica abitativa giusta, che metta al centro le persone e - conclude Grimaldi - non i profitti".

(ANSA).

Lo Svimez, commettendo analogo errore, scrive nel suo rapporto annuale che in Italia la quota di abitazioni non occupate raggiunge il 27,3% (e cioè 9,6 milioni).

NON È VERO.

Occorre ripeterlo ancora una volta. 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).



RASSEGNA STAMPA



Webinar "Dopo il superbonus"

Il 2.12.2025, si è tenuto il webinar "Dopo il superbonus: i contenziosi ed i controlli" organizzato dalla Federazione della Confedilizia del Piemonte e Valle d'Aosta in collaborazione con il Gruppo 24Ore.

Il convegno si è aperto coi saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Annarosa Penna, presidente della Confedilizia di Torino, Luisa Rocca, presidente del Collegio dei geometri di Torino; Maurizio Pannoni, presidente dell'Agiai, Walter Cavrenghi, presidente di Confprofessioni Piemonte, Giovanni Bosticco, presidente dell'Ordine dei commercialisti di Asti.

Si sono poi tenute le seguenti relazioni: "Contenziosi da superbonus tra committenti, condomini, amministratori condominiali, general contractor, professionisti tecnici e fiscali; le sentenze in materia. Le responsabilità di condòmini, amministratori condominiali, professionisti e imprese. Stato della giurisprudenza", a cura di Pier Paolo Bosso, presidente della Confedilizia Piemonte-Valle d'Aosta e collaboratore de *Il Sole 24 Ore*; "Superbonus e crediti d'imposta: le prime contestazioni dell'agenzia delle entrate" a cura di Silvio Rivetti, collaboratore de *Il Sole 24 Ore*; "Il visto di conformità nel superbonus e derivati: ruolo, limiti e responsabilità del professionista" a cura di Angelo Dabbene dell'Ordine dei commercialisti di Asti.

15 **IL TEMPO** venerdì 5 dicembre 2025

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Attenti all'Imu Prima o poi i soldi finiscono

Dicembre, tempo di patrimoniale. Eh sì, perché in Italia la patrimoniale c'è già, nonostante...



non condivisibile in via di principio, che diventa addirittura inaccettabile nei sempre più numerosi casi di immobili non utilizzati e privi di qualsiasi appetibilità sia sul mercato della locazione. Beni, dunque, senza alcun valore, contorni della provocazione il consiglio non richiesto che periodicamente rivolgono all'Italia la Commissione europea, il Fondo monetario internazionale e l'Ocse (quest'ultimo, di nuovo due giorni fa), mirato all'ulteriore aumento della tassazione patrimoniale sugli



Testi integrali degli articoli inquadrando i relativi QR code.

6 **IL TEMPO** giovedì 11 dicembre 2025



DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Gli affitti brevi e quell'imposizione che ha poco senso

Ci siamo. La prossima settimana il disegno di legge di bilancio, che il Consiglio dei



quarta, tale aumento era già stato previsto con la legge di bilancio di due anni fa. Al di sopra di tale quota, il regime tributario cambia ulteriormente. Dal 2021, infatti, la cedolare secca è applicabile solo in caso di destinazione alla breve di... ra) le tasse sui proprietari che fanno affitti brevi sarebbe sbagliato in via di principio, ma non raggiungerebbe neppure l'obiettivo che i proponenti della misura hanno detto di prefiggersi, quello di accrescere l'offerta di locazioni di lunga... ne...

2 **IL TEMPO** domenica 21 dicembre 2025

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Le occupazioni sono un danno per il sistema Paese

La campagna del Tempo sulle occupazioni abusive di immobili è sacrosanta. Si trat-



le. Il problema è più politico che giuridico, essendo necessario, come per gli sfratti, e cioè per la liberazione degli immobili al termine di una locazione o in caso di morosità, un cambio di mentalità. Tuttavia, anche attraverso la

portante perché proprio nelle maglie della procedura trovano appiglio le volontà dilatorie diffuse in settori della pubblica amministrazione e della magistratura. Consentire a Polizia e Carabinieri di agire subito, senza attendere



7 **IL TEMPO** martedì 23 dicembre 2025

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Citando Ronald Reagan, è necessario «affamare la bestia» delle tasse Meno vincoli e imposte sugli immobili per stimolare il mercato delle locazioni



L'intervista al professor Nicola Rossi, pubblicata ieri dal Tempo, indica la direzione giusta per una politica economica e fiscale di im-

i nuovi contratti, sia per quelli in essere. Se non si ritenesse di poter agire con la medesima determinazione, si potrebbe partire dalle nuove locazioni anche al fine di stimolare il ritorno...

Nella foto, le ragioni di interesse generale per le quali vengono limitati gli affitti brevi (in questo caso a Bologna).

la Repubblica Bologna 3 Sabato 6 dicembre 2025

LA POLEMICA di MARCO BETTAZZI e SABRINA CAMONCHIA

Stretta sugli affitti brevi in centro Gli albergatori: "Finalmente"

Martedì 16 Dicembre 2025 Nuova serie - Anno 35 - Numero 296 - Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 4604, DCB Milano

UK € 1,40 - Ch.fr. 3,50 Francia € 2,50 € 2,00



ADVEST TAX LEGAL CORPORATE

La crisi economica tedesca si potrà risolvere con enormi investimenti e richiederà 15 anni
Roberto Giardina a pag. 10

Italia Oggi

QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

ADVEST TAX LEGAL CORPORATE

LEGGI DI BILANCIO Prorogato di un anno il termine di cessazione dall'incarico per i giudici tributari che avrebbero

Affitti brevi, un buroinferno

Nove adempimenti obbligatori ed altri due eventuali per chi sarà attratto nel regime imprenditoriale 2026: dalla partita Iva all'Inps, dalla Scia al Cin, alle anagrafiche

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tel. 06.6793489



RASSEGNA STAMPA



FISCO AMARO

In realtà l'imposizione fiscale sulle case c'è ed è già alta. Fu Monti a portare il gettito Imu da 9 a 22 miliardi

L'Ocse non molla il mattone «Va tassato ancora di più»

L'avviso degli economisti di Parigi è sempre lo stesso: colpire i proprietari

FILIPPO CALERI
f.caleri@iltempo.it

... Martellano sempre nello stesso posto: tasse, tasse e ancora tasse sul mattone. Gli economisti dell'Ocse pare abbiano un solo obiettivo, o meglio un solo credo. Anni e anni di studi economici, curriculum prestigiosi, corsi di accademia e lauree altisonanti per ripetere sempre la stessa ricetta: «Per aumentare le entrate e sostenere i redditi occorre spostare il carico fiscale dall'occupazione verso la proprietà immobiliare» spiega l'Economic outlook dell'organizzazione di Parigi pubblicato ieri. Una soluzione forse perfetta per i paesi del Nord Europa dove le condizioni del mercato della ca-

gettive ragioni fiscali e culturali, ha spinto storicamente gli italiani ad accendere mutui a tempo quasi illimitato per assicurarsi un tetto. Risultato: un tasso di proprietari tra i più alti al mondo, e di converso un succoso parterre di contribuenti da tosare alla bisogna. Facilmente aggredibili poi, visto che le grandi big tech, ad esempio, possono spostare i profitti dove il prelievo è più leggero, non così per chi è intestatario di un appartamento che non può sfuggire alla tagliola del fisco.

Così i fedeli interpreti della redistribuzione, solo teorica del carico fiscale, allocati nella scrivania dell'Ocse di Parigi, forse ignari della composizione della proprietà immobiliare nello Stivale, non trovano di meglio che consigliare ai decisori politici di tartassare chi suda decenni, e lima i già bassi redditi a disposizione per poter dire, quasi alla fine della vita: «Ce l'ho fatta, ho una casa, un tetto tutto mio».

E qui casca l'asino. Già, perché come detto, buona parte di chi è oggi, o diventerà proprietario negli anni a venire, taglia spese e consumi per pagare le rate dei prestiti ipotecari, deprimendo in primo luogo la domanda interna, già asfittica. Non solo. La miopia dell'Ocse non considera che la patrimoniale sugli immobili, e dunque un carico fiscale importante in realtà su chi ha casa, già c'è e non è una cosa da poco. «Basta tornare con la memoria al governo Monti - dice a Il Tempo, Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedi-



Tasse Il patrimonio immobiliare degli italiani è da sempre nel mirino del Fisco

mento dell'imposizione sia propedeutico a sollecitare nuovamente al governo un nuovo intervento per applicare una forma di prelievo anche sul primo immobile. «Una follia - ribadisce Spaziani Testa - Continuare a tartassare la proprietà immobiliare non ha senso. Dovrebbe essere invece fatto il contrario. Minori tasse favoriscono investimenti nel settore edilizio e consentirebbero al mercato di accogliere capitali che cercano profitto e reddito. Quelli che oggi restano lontani per l'eccessiva tassazione». Parole vanne finora visto che la proprietà immobiliare continua a essere considerata la grande mangiatoia dalla quale attingere risorse, senza speranza. Pare logico ispirarsi al sonetto dantesco sulla targa che compare nella porta dell'Inferno per spiegare la condanna per tutti coloro che osano investire denaro sugli immobili, di ogni fattezza essi siano: «Lasciate ogni speranza, voi ch'intrate». Aggiungendo con licenza poetica e chiedendo scusa alla memoria del Sommo Poeta: «Lasciate ogni speranza tutti voi che firmate un atto di acquisto dal notaio». Nell'Inferno versione Ocse, non c'è perdono.

Spaziani Testa (Confedilizia)

«Continuare a tartassare i proprietari non ha senso. Si fanno solo fuggire capitali»

sa sono talmente flessibili che l'affitto è una soluzione facilmente praticabile per chi cerca un domicilio. Non così nei Paesi come l'Italia dove la minore offerta di locazioni, non certo per pigrizia dei proprietari ma per og-

da: **IL TEMPO**, 3.11.'25

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Dare l'imbeccata

«Dare l'imbeccata» significa, nel linguaggio comune, dare un suggerimento, in via riservata, su quanto dire o fare. L'espressione trae origine dall'immagine dell'uccellino, ancora implume, cui i genitori infilano il cibo nel becco.

L'INTERVENTO

Il ricordo di Sforza Fogliani e Melazzini per tessere il filo della memoria

DI GIUSEPPE DE LUCIA LUMENO (*)

La memoria è il ricordo del passato e ci aiuta a capire quello che è acca-

arrivando in questo travagliato inizio di millennio e che ha visto, in tempi recenti, il protagonismo, tra gli altri, di due uomini decisivi nel rendere grande

appassionato cultore d'arte. Presidente della Banca di Piacenza per oltre 25 anni e di Assopopolari, oltre che vice presidente dell'Abi - è una personalità

Su *Il Tempo* del 3 dicembre scorso un ricordo di Corrado Sforza Fogliani da parte del Segretario generale di Assopopolari.

La Consulta benedice la legge toscana sugli affitti brevi Spaziani Testa: “Sentenza politica”

La Corte costituzionale, con la sentenza numero 186 del 16 dicembre scorso, ha esaminato le questioni di legittimità costituzionale sollevate con riferimento a diverse disposizioni della legge della Regione Toscana numero 61 del 2024, recante il testo unico del turismo.

Fra l'altro, la Corte ha dichiarato infondate le questioni relative all'articolo 59, concernente le locazioni turistiche brevi. In base a tale disposizione, i comuni ad alta densità turistica e i comuni capoluogo di provincia “possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 [...], esercitate anche in forma imprenditoriale” (comma 1). Nei comuni dotati del regolamento di cui al comma 1, “l'esercizio dell'attività di locazione breve, per le zone o aree interessate, è subordinato al rilascio al locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare” (comma 4).

La Corte ha escluso l'invasione della materia “ordinamento civile”: l'articolo 59 – secondo la Consulta – detta una disciplina amministrativa che interseca in via prevalente le materie del governo del territorio e del turismo, in quanto prevede un potere regolatorio comunale – che riguarda un'attività economica di tipo turistico e si riflette sull'assetto del territorio – e istituisce un (possibile) regime amministrativo autorizzatorio.

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha così commentato:

“La sentenza della Corte costituzionale sugli affitti turistici non è condivisibile sul piano giuridico e neppure su quello politico, nel quale appare debordare in alcuni passaggi. La Corte mostra di giustificare compressioni non accettabili del diritto di proprietà e giunge a investire la pubblica amministrazione di ogni potere di ingerenza nella libertà negoziale dei privati, inclusa la possibilità di proibizione a locare per finalità turistiche. Una pronuncia che si inquadra in un clima di dirigismo esasperato che caratterizza sempre di più l'approccio al tema delle locazioni brevi e turistiche”.

Il testo della sentenza è raggiungibile inquadrando il QR code a fianco.



Bilanci locali e tributi 2026: proroga al 28 febbraio

Il Ministero dell'interno, con decreto del 24.12.2025, ha differito dal 31.12.2025 al 28.2.2026 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2026/2028 degli enti locali. A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i relativi regolamenti. Il tutto con effetto dall'1.1.2026. Per quanto concerne, infine, l'Imu, si ricorda che le aliquote e le eventuali esenzioni stabilite dai Comuni nel prospetto Imu hanno effetto, per l'anno di riferimento, a condizione che il prospetto medesimo sia pubblicato sul sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno. A tal fine, i Comuni sono tenuti a trasmettere il prospetto entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno.



Le copertine dei numeri 5/25 e 6/25 dell'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare, rivista edita da La Tribuna e diretta da Giorgio Spaziani Testa.

Si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di uno sconto del 20% su questa e sulle altre riviste della casa editrice, oltre che sui codici e sulle monografie dalla stessa pubblicati.

Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web: www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna

Regimi sostitutivi e Irpef

Rispondendo a un'interrogazione del deputato Merola (Pd), la sottosegretaria all'economia e alle finanze Albano ha chiarito che non si rileva alcuna erosione della base imponibile Irpef imputabile ai regimi sostitutivi. I dati del Dipartimento delle finanze mostrano infatti che l'imponibile delle addizionali regionali e comunali è cresciuto da 781 miliardi (2019) a 924 miliardi (2023).

La sottosegretaria ha ricordato che la *flat tax* per gli autonomi e la cedolare secca sugli affitti sono state introdotte per semplificare il prelievo e favorire l'emersione della base imponibile. Le evidenze della Relazione sull'economia non osservata confermano la riduzione dell'evasione, in particolare per le locazioni, dove la propensione evasiva è scesa dal 25,3% nel 2010 al 10,1% nel 2022 (- 40%).

Quanto al potenziale minor gettito delle addizionali, la sottosegretaria ha precisato che la perdita per le Regioni è compensata dalla maggiore compartecipazione all'Iva, mentre quella per i Comuni è integralmente ristorata tramite il capitolo 1322 del Ministero dell'Interno, garantendo la neutralità finanziaria degli enti territoriali.

Confedilizia e Coram sulla proposta di legge Gardini in tema di condominio

Il 17 dicembre scorso è stata illustrata alla Camera dei Deputati una proposta di legge di alcuni parlamentari di Fratelli d'Italia (prima firmataria l'on. Elisabetta Gardini) in materia di condominio. All'incontro è intervenuto – in qualità di vicepresidente confederale e di presidente del Coram, il Registro amministratori della Confederazione – l'avv. Vincenzo Nasini, che ha espresso un giudizio di netta contrarietà nei confronti dell'iniziativa. Il giorno stesso, Confedilizia e Coram hanno diramato il seguente comunicato:

“La proposta di legge in materia di condominio presentata oggi alla Camera introduce tutta una serie di obblighi in materia di sicurezza, di contabilità, di svolgimento dell'attività di amministratore. Obblighi che, oltre a essere inutili, inevitabilmente si tradurrebbero anche in gravose spese per i condòmini, ai quali rimarrà perlopiù il compito di ratificare l'operato di professionisti e società di consulenza, così privando l'organo assembleare della sua sovranità.

Il testo della proposta dispone ad esempio che ‘le informazioni relative alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio’ siano ‘verificate e certificate, annualmente, da una società che svolge attività di consulenza in materia di sicurezza e salute sul lavoro certificata’. In sostanza, si introdurrebbe l'obbligo per i condòmini di affidarsi a terzi per controllare il lavoro di altri professionisti in relazione all'effettuazione dei periodici controlli già previsti dalla legge: un'evidente duplicazione di adempimenti e costi. Ma non basta. Per i condomini formati da più di venti condòmini, si impone la nomina di un ‘revisore condominiale certificato, terzo e indipendente, che verifichi la contabilità del condominio e certifichi il rendiconto condominiale’; rendiconto che dovrà poi essere ‘ratificato dall'assemblea’ e depositato ‘presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per il territorio in cui sorge l'edificio’. Per i presentatori della proposta di legge tale soluzione rappresenterebbe l'unica via percorribile per puntare alla riduzione del contenzioso strumentale e delle morosità colpevoli nonché alla lotta contro l'evasione fiscale e il lavoro sommerso nel settore’. In verità, in tal modo si caricerebbero proprietari e inquilini di costi certi (le parcelle dei revisori) a fronte di contenziosi solo eventuali; ciò, senza considerare il fatto che evasione fiscale e lavoro sommerso, nei condomini, sono fenomeni del tutto marginali. Infine, viene introdotto l'obbligo, per chi intende svolgere l'attività di amministratore, non solo di aver conseguito una laurea ‘anche triennale, in materie economiche, giuridiche o scientifiche e tecnologiche’ – ciò che già di per sé solleva perplessità, giacché per la gestione di un fabbricato qualsiasi amministratore si avvale di consulenti con specifiche competenze nelle materie di interesse –, ma anche di iscriversi ‘in un elenco nazionale pubblico telematico delle imprese e dei professionisti’. Elenco da istituirsi ‘presso il Ministero delle imprese e del made in Italy’, e per il quale all'interessato sono richiesti partita Iva e relativo codice Ateco. Come se un semplice elenco potesse garantire maggiore serietà ed affidabilità di chi vi si iscrive. Non a caso, da tempo ormai l'orientamento su albi ed elenchi è esattamente opposto. Ciò che sicuramente tale adempimento comporterebbe, però, sono gli ulteriori oneri che gli amministratori sarebbero chiamati a sostenere e che irrimediabilmente verrebbero riversati sui condòmini”.

Arriva il Piano Casa Ue

La Commissione europea ha presentato il “Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili”. Il Piano – si legge nella sua introduzione – “mira ad aumentare l'offerta di alloggi, a stimolare investimenti e riforme, come pure a sostenere le persone e le zone più colpite. Definisce inoltre nuove modalità con cui le istituzioni dell'Ue, i governi nazionali, regionali e locali, le istituzioni finanziarie e i portatori di interessi possono collaborare per affrontare la crisi degli alloggi”. Esso si basa su quattro pilastri in cui la Commissione ritiene che sia necessario intervenire: I. potenziare l'offerta; II. mobilitare gli investimenti; III. consentire un sostegno immediato sospendendo nel contempo le riforme; IV. sostenere le persone più colpite. Nell'ambito dei quattro pilastri, il Piano definisce dieci settori di intervento chiave, nel contesto dei quali l'Ue – si legge nel documento – “può apportare valore aggiunto e sostenere gli sforzi di altre autorità pubbliche e altri portatori di interessi”, tra cui una nuova iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine nel contesto di un atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili, un pacchetto di semplificazione e la mobilitazione di nuovi investimenti nell'ambito del quadro finanziario pluriennale attuale e di quello futuro. Propone inoltre settori nei quali gli Stati membri potrebbero e dovrebbero agire in via prioritaria. Una nuova “alleanza europea per l'edilizia abitativa” sosterrà tali azioni attraverso la cooperazione e la condivisione di buone pratiche tra gli Stati membri, le città, le regioni, le altre istituzioni dell'Ue e i portatori di interessi.

Il Piano è presentato insieme a una revisione delle norme in materia di aiuti di Stato sui servizi di interesse economico generale per sostenere meglio gli alloggi a prezzi accessibili, a una strategia europea per la costruzione di alloggi, nonché a una comunicazione e una proposta di raccomandazione del Consiglio sul nuovo Bauhaus europeo. Nel 2026 il piano sarà integrato da un pacchetto sull'energia dei cittadini volto a ridurre ulteriormente le bollette energetiche, realizzare una transizione giusta, eliminare la povertà energetica e responsabilizzare le persone e le comunità.

La Confedilizia segue con attenzione l'evoluzione del Piano, apprezzando in particolare gli orientamenti volti alla semplificazione amministrativa, agli incentivi per la riqualificazione energetica e alla mobilitazione di investimenti privati. Positivo è anche il riconoscimento del ruolo dell'offerta abitativa privata e l'attenzione dedicata a giovani e studenti, categorie che necessitano di risposte mirate e rapide. Permangono tuttavia alcune criticità che destano preoccupazione. Il rischio di una eccessiva regolazione degli affitti brevi potrebbe incidere negativamente su un segmento ormai essenziale del mercato immobiliare e turistico. Analogamente, la forte enfasi su edilizia pubblica e misure di calmieramento dei prezzi potrebbe comprimere la libertà del proprietario e alterare le dinamiche dell'offerta privata, senza garantire risultati strutturali sul fronte dell'accessibilità. Per questo è necessario un confronto costante con le istituzioni europee, affinché il Piano valorizzi pienamente il contributo della proprietà immobiliare privata, evitando misure che ne limitino l'iniziativa o introducano ulteriori oneri. L'auspicio è che l'European Affordable Housing Plan si orienti verso politiche che semplifichino, incentivino e sostengano gli investimenti, creando condizioni favorevoli allo sviluppo di un mercato abitativo efficiente, dinamico e realmente capace di rispondere alle diverse esigenze della società europea.

DICEMBRE: PRESENTAZIONE LIBRI/EVENTI nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma



Il 2 dicembre, si è tenuto un convegno in memoria di Enrico Morbelli dal titolo "Il liberalismo ecumenico di Enrico Morbelli". Dopo i saluti iniziali del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sono intervenuti: Gianpiero Galameri, Giovanni Orsina, Nicola Porro, Giuseppe Vegas. L'evento è stato moderato da Andrea Morbelli.

Il 17 dicembre, si è tenuta la presentazione del libro "È stato un caso" di Massimiliano Fuksas, edito da Mondadori.

"Massimiliano Fuksas ha sempre vissuto l'architettura come un atto di esplorazione. Un modo di attraversare il mondo senza barriere, portando con sé idee, incontri e visioni. Cresciuto tra Roma e l'Austria, in una famiglia di origini lituane ed ebraiche, ha imparato presto il valore del movimento, del cambiamento, il superamento dei confini. A Roma, il destino lo mette sulla strada di Giorgio Caproni, maestro e poeta, con cui instaura un legame profondo. Da ragazzo, il suo percorso sembra portarlo verso la pittura. Nella bottega di Giorgio De Chirico osserva, sperimenta. Inizia a vendere i propri quadri per mantenersi. Ma a decidere del suo futuro è un'imposizione materna: deve andare all'università. Impulsivamente, per puro caso, sceglie Architettura. Londra è il primo punto di svolta. Nel laboratorio visionario di Archigram scopre un'idea di architettura che non ha nulla di accademico o convenzionale. Intanto il Sessantotto esplose e lui è in prima linea. Partecipa agli scontri di Valle Giulia, si unisce ai pastori di Pratobello nella loro lotta contro l'esproprio. Da Londra a Copenaghen, dove lavora con Jørn Utzon, fino a Parigi, dove apre il proprio studio e insegna all'École Spéciale d'Architecture con un approccio radicale:



«per insegnare architettura bisogna insegnare se stessi». La sua carriera prende il volo, ma il nomadismo resta la sua cifra esistenziale. Perché solo chi non si è ancora a un luogo può davvero comprendere il mondo. Autore di opere emblematiche come la Nuvola all'EUR e il Peres Center for Peace di Giaffa, Fuksas ha fatto dell'incontro con l'altro la sua filosofia di vita. L'architettura, per lui, non può essere solo forma. È spazio vissuto, gesto politico, relazione umana. Ma soprattutto, è un atto di generosità» (tratto dal sito www.mondadori.it).

Ne hanno parlato con l'autore Roberto Gualtieri, sindaco di Roma, e Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia. Ha moderato Umberto Berlenghini, autore e saggista.



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

Valorizzazione, energia e sostenibilità: a Roma il confronto sul futuro della gestione immobiliare

Si è svolto a Roma, presso la sede della Confedilizia, il convegno “Valore, energia e sostenibilità: analisi predittiva per una gestione efficiente degli immobili”, organizzato dalla Confederazione in collaborazione con I-am. Un appuntamento che, più che un semplice evento tecnico, si è rivelato un vero momento di confronto tra istituzioni, operatori pubblici e privati, esperti e aziende impegnate ogni giorno nella gestione, valorizzazione e trasformazione del patrimonio immobiliare italiano.

Ad aprire i lavori sono stati il viceministro dell’ambiente e della sicurezza energetica Vannia Gava e il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa. Nella sua introduzione, il presidente Spaziani Testa ha ricordato come il settore immobiliare stia vivendo una fase di profondo cambiamento, nella quale innovazione tecnologica, efficienza energetica e capacità di valorizzazione degli immobili non rappresentano più elementi separati, ma parti integranti di un’unica strategia di sviluppo. Un percorso che – ha sottolineato – richiede collaborazione tra istituzioni e operatori, ma soprattutto una nuova cultura gestionale capace di mettere i dati e la conoscenza al centro delle decisioni.

Il Presidente del Gse Paolo Arrigoni ha evidenziato come gli edifici non possano più essere considerati elementi passivi del sistema energetico. Grazie all’integrazione dei dati, alla digitalizzazione e alla trasformazione tecnologica, gli immobili possono oggi diventare soggetti attivi, capaci di generare valore, ottimizzare i consumi e contribuire agli obiettivi nazionali di sostenibilità.



Giorgio Spaziani Testa



Paolo Arrigoni

Nel suo intervento, Domenico Andreis, ceo di I-am, ha sottolineato come il patrimonio edilizio italiano sia tra i più datati d’Europa e necessiti quindi di strumenti moderni per garantire efficienza, sicurezza e sostenibilità. La manutenzione predittiva, l’analisi dei dati e un uso consapevole delle tecnologie digitali sono leve ormai imprescindibili per rinnovare il settore. Tecnologie come Bim, Image Detection e Digital Twin – un tempo considerate futuristiche – rappresentano oggi soluzioni già disponibili e operative.

La tavola rotonda, moderata da Mariella Di Rao, ha ospitato contributi autorevoli e punti di vista complementari: Mario Breglia (Scenari Immobiliari) ha tracciato un quadro dei principali trend che stanno trasformando il real estate.

Francesco D’Agostino (Banca d’Italia) e Antonio Prestia (Saipem) hanno condiviso risultati e benefici derivanti dal-

l’adozione di strumenti digitali nella gestione dei propri immobili e asset.

Alberto Tota (Nti Italy) ha mostrato come il Bim rappresenti un asset strategico anche per il recupero e l’ottimizzazione degli edifici esistenti.

Valentina Galasso (Deloitte) ha messo in luce il legame sempre più stretto tra digitalizzazione e redditività nel settore immobiliare.

Le testimonianze hanno confermato come l’uso dei dati, l’automazione dei processi e l’adozione di tecnologie intelligenti stiano già contribuendo a ridurre i costi, migliorare la qualità degli interventi e incrementare il valore degli immobili.

A conclusione dell’evento, il presidente della Confedilizia Spaziani Testa ha espresso soddisfazione per il successo dell’iniziativa, destinata a diventare un appuntamento periodico dedicato all’evoluzione digitale e alla sostenibilità del patrimonio edilizio.



Domenico Andreis



Riquilibrare aumenta il valore

Costo riqualificazione energetica €/mq	
Abitazione	700 - 1.000
Ufficio/Store II	400 - 1.000
Incremento di valore immobiliare	
Abitazione	+152,7 / 254
Ufficio/Store II	+52,7 / 111

Affitti brevi: il Consiglio di Stato conferma la possibilità di identificazione a distanza degli ospiti

La sentenza del Consiglio di Stato n. 9101 del 21 novembre scorso conferma quanto la Confedilizia sostiene da quasi un anno, sia pubblicamente, sia nelle riunioni svoltesi al Viminale. E cioè che la circolare del Ministero dell'interno del 18 novembre 2024, che impone l'identificazione "de visu" degli ospiti anche in caso di affitti brevi, va intesa in senso moderno, consentendo quindi anche l'identificazione a distanza, tramite le moderne tecnologie.

Come spiegano i giudici amministrativi, infatti, "la identificazione *de visu* al centro delle contestazioni non si esaurisce giocoforza nella verifica analogica in presenza da parte del titolare atteso che, attraverso le nuove tecnologie dell'informazione, essa potrebbe essere effettuata mediante appositi dispositivi di videocollegamento predisposti dal gestore all'ingresso della struttura purché idonei ad accertare, *hic et nunc*, l'effettiva corrispondenza tra ospite e titolare del documento di identità, esibito o trasmesso con altro canale telematico all'atto dell'accesso alla struttura (es. spioncino digitale o QR code che faccia un fermo immagine)".

A questo punto si auspica che il Ministero provveda a integrare la propria circolare con le precise indicazioni del Consiglio di Stato, che consentono pienamente di garantire le esigenze di sicurezza all'interno degli edifici.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

119

a cura di Flavio Saltarelli

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 luglio 2012, n. 12885).

Locazione commerciale: è ammissibile il risarcimento per danno da ritardata consegna in mancanza di corresponsione dell'indennità di 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 centra-

lizzata: 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.

Il nudo proprietario può concedere un appartamento in locazione?

In ipotesi di usufrutto su immobile, spetta all'usufruttuario godere di tutte le utilità che scaturiscono dall'immobile medesimo, ivi compresa la possibilità di concederlo in locazione riscuotendone i relativi canoni di locazione. Nulla toglie però che, per espressa pattuizione tra usufruttuario e nudo proprietario, sia quest'ultimo ad avere tale facoltà. La Suprema Corte in merito ha più volte affermato che poiché il contratto di locazione che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene (purché acquistato con un titolo legittimo), può concederlo in locazione.

Quanti mazzi di chiavi vanno consegnati al conduttore?

Stipulando il contratto di locazione il

locatore concede al conduttore la piena ed esclusiva disponibilità dell'immobile. Ciò, porta a ritenere, nonostante manchi un'espressa norma circa la consegna delle chiavi, che, salvo diverso accordo contenuto nel contratto, il proprietario sia tenuto a consegnare all'inquilino tutte le chiavi dell'immobile in suo possesso. Resta inteso che, al momento del termine del rapporto contrattuale, il conduttore sarà tenuto a restituire tutte le chiavi in suo possesso.

Il convivente di un conduttore "sotto sfratto" può intervenire in giudizio?

Secondo la giurisprudenza di legittimità il convivente ha il diritto d'intervenire nell'eventualità di un giudizio di sfratto, così da difendere i propri interessi. Ciò, a condizione che sia in grado di comprovare la stabile convivenza con il locatario e dunque la ricaduta degli effetti dell'escomio sulla propria persona.

Nuovo proprietario e canoni precedenti impagati

Locazione commerciale, ritardata consegna e indennità

Costi amplificazione antenna centralizzata

Nudo proprietario e locazione

Mazzi di chiavi al conduttore

Convivente d'inquilino "sotto sfratto"

IN G.U.**Cooperazione amministrativa nel settore fiscale**

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 296 del 22.12.2025, il d.lgs. 10.12.2025, n. 194 di “attuazione della direttiva 2023/2226/UE del Consiglio, del 17 ottobre 2023, recante modifica della direttiva 2011/16/UE, relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale”.

Esenzione canone unico patrimoniale

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 296 del 22.12.2025, il decreto del Ministero dell’economia e delle finanze 11.12.2025 contenente “termini e modalità di trasmissione dei dati, per l’anno 2025, relativi alle minori entrate per l’applicazione dell’esenzione dal canone unico patrimoniale, per i comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016”.

Programma statistico nazionale

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 296 del 22.12.2025, il d.P.R. 6.11.2025 di “approvazione del programma statistico nazionale e degli altri atti di programmazione della statistica ufficiale 2025-2025. Aggiornamento 2024-2025”.

Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2025

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 294 del 19.12.2025, la l. 18.12.2025 n. 190, nota come legge annuale per il mercato e la concorrenza 2025.

**Pubblicata in Gazzetta la legge di semplificazione
Importanti novità in tema di donazioni**

È stata pubblicata in *Gazzetta* la l. n. 182 del 2.12.2025 recante “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese”.

Di seguito si segnalano le norme di maggior interesse per il nostro settore.

Semplificazioni in materia di autotutela (art. 1)

È stato dimezzato (da 12 mesi a 6 mesi) il termine entro cui i provvedimenti amministrativi illegittimi (esclusi alcuni casi) possono essere annullati d’ufficio.

Semplificazioni in materia di canone patrimoniale di concessione (art. 8)

È stata ampliata anche alle targhe l’esenzione dal pagamento del canone patrimoniale di concessione già prevista per le insegne di esercizio di attività commerciali e di produzione di beni o servizi che contraddistinguono la sede o il cantiere ove si svolge l’attività cui si riferiscono, di superficie complessiva fino a 5 metri quadrati.

Misure di semplificazione per i lavoratori del comparto turistico-ricettivo (art. 12)

Viene introdotta una disciplina agevolativa e semplificatoria per gli interventi, iniziati entro il 31.12.2026, di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione finalizzati alla creazione o alla riqualificazione e all’ammodernamento di alloggi destinati, a condizioni agevolate, ai lavoratori del comparto turistico-ricettivo, ivi inclusi quelli impiegati presso gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Tale disciplina prevede, in estrema sintesi, la possibilità di realizzare gli interventi suddetti con la Scia, un vincolo decennale di destinazione d’uso nonché un incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente.

Dichiarazione di assenza e morte presunta (art. 38)

Viene ridotta da due ad un anno dalla scomparsa il termine per la proposizione della domanda giudiziale di dichiarazione di assenza, e da dieci a cinque anni il termine per la dichiarazione di morte presunta da parte del Tribunale.

Silenzio-assenso in edilizia (art. 40)

Viene modificato il Testo unico per l’edilizia (d.p.r. n. 380/2001), estendendo il meccanismo del silenzio-assenso anche ai permessi di costruire riguardanti immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici o culturali, a condizione che per l’intervento di interesse “siano stati già acquisiti e siano in corso di validità i relativi provvedimenti formali di autorizzazione, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, previsti dalla normativa vigente e rilasciati dall’autorità preposta alla cura dei predetti interessi sugli elaborati progettuali oggetto della domanda di permesso di costruire”.

Accettazione di eredità (art. 41)

Si interviene sul regime di trascrizione dell’accettazione di eredità, disciplinandone le modalità nelle ipotesi di accettazione tacita dell’eredità o di acquisto della qualità di erede a seguito di accettazione avvenuta con beneficio di inventario. Così, attraverso l’inserimento di un periodo finale al terzo comma dell’art. 2648 cod. civ., si dispone che la trascrizione possa “essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata contenente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dall’erede o da un suo successore a titolo universale”, attestante l’accettazione tacita dell’eredità ai sensi dell’art. 476 cod. civ. o l’avvenuto acquisto della qualità di erede ai sensi dell’art. 485 cod. civ.

Semplificazioni in materia di cumulo degli incentivi in conto energia (art. 45)

Al fine di salvaguardare la produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici, si prevede che i contribuenti che non si siano avvalsi, alla data di entrata in vigore della legge in commento (18.12.2025), della procedura già prevista dall’art. 36, comma 2, d.l. n. 124/2019, come convertito, possano continuare a beneficiare delle tariffe incentivanti loro riconosciute (in attuazione di specifici decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare) dal Gestore dei servizi energetici (GSE) esclusivamente previa presentazione, entro il

CONTINUA DA PAGINA 12

Pubblicata in Gazzetta la legge di semplificazione...

termine perentorio di sessanta giorni dalla data anzidetta (e cioè entro il 16.2.2026), di un'apposita istanza al GSE con cui si accettano le condizioni indicate nell'articolato (una compensazione, a valere sulle tariffe incentivanti, dell'importo corrispondente al beneficio fiscale goduto asseverato da un professionista abilitato e indipendente, secondo i criteri stabiliti dal GSE; una decurtazione del 5% delle tariffe incentivanti spettanti per l'intero periodo di vigenza della convenzione sottoscritta con il GSE).

Agevolazione della circolazione giuridica dei beni provenienti da donazioni (art. 44)

Vengono introdotte novità in tema di donazioni attraverso la modifica a diverse disposizioni del codice civile (articoli 561, 562, 563, 2652 e 2690) che disciplinano l'azione di riduzione.

In particolare, in sostituzione dell'attuale regime che prevede l'esperimento dell'azione di riduzione del bene donato al fine di determinare la restituzione dello stesso alla massa ereditaria, viene prevista ora la possibilità di indennizzare economicamente l'erede o il legatario leso. In questa prospettiva – per quanto qua interessa – “i pesi e le ipoteche di cui il donatario ha gravato gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione restano efficaci e il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata”; ciò, ferma restando, ai sensi dell'art. 2652, primo comma, n. 1), la tutela dei diritti acquistati da terzi in base ad un atto trascritto prima della domanda per la riduzione.

Eguale, in materia di riduzione della donazione in caso di alienazione a terzi dell'immobile donato, non potrà essere richiesta la restituzione ai terzi acquirenti che abbiano trascritto l'atto di acquisto anteriormente alla trascrizione della domanda di riduzione. In tale ipotesi, i legittimari avranno soltanto il diritto ad ottenere dal donatario una compensazione in denaro nel limite necessario per integrare la quota ad essi riservata o, nel caso in cui questi sia insolvente e abbia ceduto il bene a titolo gratuito, il diritto ad ottenere una compensazione in denaro dall'avente causa nei limiti del vantaggio che egli ha conseguito.

La nuova disciplina si applica alle successioni aperte dopo il 18.12.2025, data di entrata in vigore della legge in commento, mentre, per le successioni aperte in data anteriore, si continuano ad applicare le disposizioni previgenti ove ricorra una delle seguenti condizioni:

- la domanda di riduzione della donazione è già stata notificata e trascritta;
- la domanda di riduzione della donazione è notificata e trascritta entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge n. 182/2025;
- i legittimari notificano e trascrivono, entro sei mesi dalla data del 18.12.2025, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione nei confronti del donatario o dei suoi aventi causa.

In difetto di tali adempimenti, la nuova disciplina si applica anche alle successioni aperte prima della predetta data del 18.12.2025, decorsi sei mesi da tale data.

Dell'argomento si tratterà durante il *webinar* del 13 gennaio prossimo (*cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario*).

Dehors (art. 50, comma 1)

Si interviene sulla normativa relativa all'installazione delle strutture amovibili utilizzate dagli imprenditori commerciali per ampliare la superficie del proprio esercizio (c.d. dehors), innovando la disciplina e modificandone alcuni termini.

In estrema sintesi: viene rinviato al 31.12.2026 il termine per la riforma complessiva della disciplina di tali strutture; viene disposto che l'istanza per chiedere l'applicabilità delle disposizioni del decreto legislativo di riordino anche ai dehors installati in virtù di regimi autorizzatori transitori sia presentata entro un congruo termine e non più entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore del predetto decreto legislativo; viene previsto che nell'esercitare la delega sia consentito alle imprese di pubblico esercizio, che abbiano installato strutture amovibili fruendo delle deroghe previste dai regimi autorizzatori transitori, di disporre di un adeguato lasso temporale per il ripristino dei luoghi, nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistica, edilizia o culturale prevista dal Codice dei beni culturali (d.lgs. n.42/2004) o dal Testo unico edilizia (d.p.r. n. 380/2001); viene prorogato fino al 30.6.2027 il termine massimo stabilito per la validità dei titoli ottenuti per l'installazione di dehors di cui alla normativa emergenziale (art. 9-ter d.l. n. 137/2020, come convertito).

IN G.U.

Imposta sulle successioni, donazioni e imposta di registro

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 294 del 19.12.2025, il d.lgs. 18.12.2025, n. 192, recante disposizioni integrative e correttive in materia di Irpef e Ires, di fiscalità internazionale, di imposta sulle successioni e donazioni e di imposta di registro, nonché di modifica allo statuto dei diritti del contribuente e ai testi unici delle sanzioni tributarie amministrative e penali, dei tributi erariali minori, della giustizia tributaria, in materia di versamenti e riscossione e di imposta di registro e di altri tributi indiretti.

Adeguamento modalità calcolo diritti di usufrutto, rendite o pensioni

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 302 del 31.12.2025, il decreto 24.12.2025 del Ministero dell'economia e delle finanze, di adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi per l'anno 2026 (*cfr. altro articolo su questo notiziario*).

Terzo settore, crisi d'impresa, sport e Iva

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 288 del 12.12.2025, il d.lgs. 4.12.2025, n. 186, recante “Disposizioni in materia di Terzo settore, crisi d'impresa, sport e imposta sul valore aggiunto”.

IN PRIMO PIANO

Ccnl portieri: sciolta positivamente la riserva

Il 2 dicembre 2025 Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuvs – 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 Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr. Cn dic. ‘25) 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 cui si è iscritti.

Dal 2026 il tasso di interesse legale scende all’1,6%

Si segnala che dall’1.1.2026 è stata fissata all’1,6% 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 ha stabilito il decreto del Ministero dell’economia e delle finanze.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita dalla Confedilizia.

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

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura dell’Avv. Alessandro Lupi – Studio associato Lupi & Puppo

Retribuzione conglobata in vigore dall’1/1/2026 al 31/12/2026 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.240,42
PORTIERI LETT. A2	1.240,42
PORTIERI LETT. A3	1.359,32
PORTIERI LETT. A4	1.359,32
PORTIERI LETT. A5	1.240,42
PORTIERI LETT. A6	1.299,79
PORTIERI LETT. A7	1.299,79
PORTIERI LETT. A8	1.361,48
PORTIERI LETT. A9	1.361,48
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.519,10
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.444,24
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.441,76
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.342,34
LAVASCALE LETT. B5	1.264,51

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

LAVORATORI LETT. D1	1.439,90
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.438,58

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall’1/1/2026 al 31/12/2026 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	2.236,10
IMPIEGATI LETT. C2	2.050,57
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.795,94
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.512,61
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.290,52

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2026

Domeniche
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	4	11	18	25	
FEBBRAIO	1	8	15	22	
MARZO	1	8	15	22	29
APRILE	5	12	19	26	
MAGGIO	3	10	17	24	31
GIUGNO	7	14	21	28	

Festività nazionali ed infrasettimanali
Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	6	25
MAGGIO	1	*14
GIUGNO	2	*29

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall’1/1/2015
Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall’1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L’art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all’1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l’esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall’1/1/2025*

PORTIERI	57,32
LAVASCALE	57,32

Minimale orario dall’1/1/2025*

LAVASCALE	8,60
-----------	------

*Valori per il 2026 non ancora disponibili alla data di licenziamento per la stampa

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

CASA E FISCO

Agevolazione “prima casa” e termine per il riacquisto della casa agevolata

Con l’interpello n. 297 del 26.11.2025, l’Agenzia delle entrate ha espresso il proprio orientamento riguardo al riacquisto della prima casa con agevolazioni, a seguito della vendita di un immobile precedentemente acquistato usufruendo delle medesime agevolazioni. In particolare, ha escluso la possibilità di una «estensione simmetrica del termine» biennale previsto per la vendita successiva dell’abitazione agevolata pre-posseduta, ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis, alle ipotesi di riacquisto disciplinate dall’articolo 7, comma 1, della l. n. 448/1998, ai fini dell’attribuzione di un credito d’imposta.

In tal modo, l’Agenzia non ha accolto la posizione dell’istante, il quale, avendo venduto nell’ottobre 2024 un’abitazione acquistata con le agevolazioni nel 2014, sosteneva che il nuovo termine biennale introdotto dall’art. 1, comma 116, della legge 207/2024 potesse applicarsi anche nel suo caso (riacquisto entro due anni). Tale interpretazione si fondava su diverse argomentazioni, tra cui la *ratio legis* della norma, finalizzata a favorire la sostituzione della “prima casa”, e il principio di parità di trattamento tra contribuenti. Secondo l’istante, infatti, in assenza di tale estensione si determinerebbe una disparità non giustificata tra chi acquista una nuova abitazione prima di vendere la precedente (e può beneficiare delle agevolazioni a condizione che quest’ultima venga alienata entro due anni dall’acquisto della nuova) e chi vende prima di acquistare una nuova casa (per cui le agevolazioni si applicano solo in caso di riacquisto entro un anno dalla vendita, con attribuzione di un credito d’imposta fino alla concorrenza dell’imposta di registro o dell’Iva corrisposte in relazione al precedente acquisto agevolato).

L’Agenzia ha rilevato che la modifica normativa in esame “ha innovato il termine per la rivendita postuma di cui al comma 4-bis della nota II-bis” e, pertanto, non ha ritenuto ammissibile estendere il nuovo termine biennale anche al riacquisto della prima casa *ex art. 7* della legge n. 448/1998, in quanto la natura agevolativa della disciplina “prima casa” non consente né applicazioni analogiche né interpretazioni estensive.

Detrazione eliminazione barriere architettoniche

Su www.fiscooggi.it, il sito informativo dell’Agenzia delle entrate, nella risposta al quesito “Come faccio a capire quale titolo abilitativo mi serve per gli interventi agevolabili finalizzati all’eliminazione barriere architettoniche effettuati nel corso del 2025?”, è stato precisato quanto segue: “l’articolo 119-ter del DL n. 34/2020 ha introdotto un’apposita detrazione del 75% per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all’eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989 e ciò deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato. Inoltre, per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell’atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che

detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale”.

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.

Fonti rinnovabili, pubblicate le modifiche ai regimi amministrativi

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. n. 178 del 26.11.2025, che reca disposizioni integrative e correttive al d.lgs. n. 190/2024 sulla disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Tra le principali novità figura la digitalizzazione delle procedure tramite la piattaforma unica per impianti (c.d. piattaforma SUER), cui viene assegnato il compito di fornire ai soggetti proponenti e alle amministrazioni interessate guida e assistenza per ciascuna fase relativa ai regimi amministrativi in materia di attività libera, procedura abilitativa semplificata (PAS) e autorizzazione unica.

Viene anche rivista la disciplina degli interventi in attività libera, in relazione alla quale viene specificata la necessità del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni nonché la previa comunicazione o acquisizione dei titoli eventualmente richiesti. Nell’ottica, invece, di velocizzare le procedure, il provvedimento dispone la compatibilità degli interventi in determinati siti (“aree idonee” e “zone di accelerazione”) con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi vigenti; chiarisce i vincoli che impongono il ricorso alla PAS; introduce semplificazioni in materia di autorizzazione paesaggistica.

Il decreto in commento attribuisce, infine, all’Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (Arera) il compito di istituire strumenti extragiudiziali di risoluzione delle controversie, gratuiti, rapidi e digitali, con possibilità di impugnazione al Tar o al Presidente della Repubblica.

In argomento si segnala, per completezza, che, con il d.m. 11.12.2025 del Ministro dell’ambiente e della sicurezza energetica, sono stati adottati anche i modelli unici per le procedure di autorizzazione per la costruzione e l’esercizio degli impianti di cui al decreto legislativo in esame.

Legge di bi

Sul Supplemento Ordinario n. 42/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 301 del 30.12.2025, è stata pubblicata la legge 30.12.2025, n. 199, contenente la manovra di bilancio per l'anno 2026 ("Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028").

Di seguito si riassumono le norme riguardanti il comparto immobiliare e alcune altre di interesse diffuso.

Revisione dell'Irpef (articolo 1, commi 3-4)

Si dispone la riduzione dal 35 al 33 per cento della seconda aliquota dell'Irpef, prevedendo un meccanismo diretto a sterilizzare il beneficio fiscale per i percettori di un reddito complessivo superiore a 200.000 euro.

In particolare, il comma 3, modifica l'articolo 11, comma 1, lettera b), del Tuir, al fine di ridurre la seconda aliquota Irpef dal 35% al 33%. Il comma 4, modificando l'articolo 16-ter del Tuir, che disciplina i limiti alla fruizione delle detrazioni fiscali, introdotta dalla precedente legge di bilancio, dispone che per i titolari di un reddito complessivo superiore a 200.000 euro l'ammontare della detrazione dall'imposta lorda è diminuito di un importo pari a 440 euro in relazione ai seguenti oneri: oneri la cui detraibilità è fissata nella misura del 19 per cento, fatta eccezione per le spese sanitarie; erogazioni liberali in favore dei partiti politici; premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi.

La somma di 440 euro rappresenta il beneficio massimo che può essere percepito a seguito della riduzione di 2 punti percentuali della seconda aliquota Irpef. Tale importo, quindi, è interamente percepito dai contribuenti con reddito complessivo fino a 200.000 euro.

Imposta sostitutiva su incrementi retributivi contrattuali nel settore privato (articolo 1, commi 7 e 12)

Si prevede che gli incrementi retributivi corrisposti ai dipendenti del settore privato nell'anno 2026, in attuazione di nuovi contratti collettivi di lavoro, sottoscritti negli anni 2024, 2025 e 2026, siano sottoposti ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, costituita da un'aliquota del 5%, limitatamente ai casi in cui il complessivo reddito da lavoro dipendente del soggetto non sia superiore, nell'anno 2025, a 33.000 euro.

Modifiche alla tassazione delle locazioni brevi (articolo 1, comma 17)

Viene limitata l'applicazione del regime della cedolare secca per gli immobili per i quali sono stipulati contratti di locazione breve esclusivamente a due immobili (anziché ai quattro previsti dalla normativa precedente), disponendosi pertanto che dal terzo immobile (anziché dal quinto), l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale.

Di conseguenza, a seguito delle modifiche introdotte: l'aliquota del 21% resta in ogni caso, applicabile al primo immobile; al secondo immobile si applica l'aliquota del 26%; dal terzo immobile il reddito da locazione breve viene considerato reddito d'impresa.

Detrazioni per interventi edilizi (articolo 1, comma 22)

Vengono prorogate di un anno le agevolazioni fiscali per l'edilizia (bonus casa, ecobonus, sismabonus) come articolate nel 2025 e il bonus mobili (per maggiori dettagli si veda la tabella pubblicata a pag. 19).

Restano fermi i limiti legati al reddito complessivo del contribuente.

Interventi di rigenerazione urbana (articolo 1, comma 23)

Vengono ammessi gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di cui al comma 9 dell'articolo 5 del d.l. n. 70/11 non solo per gli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ma anche per quelli per i quali il titolo in sanatoria sia stato "conseguito" anche ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326 (leggi sul condono edilizio); in sostanza, l'inserimento delle parole "o conseguito" amplia l'ambito dell'eccezione rispetto ai soli casi in cui il titolo in sanatoria sia formalmente rilasciato dall'amministrazione, ricomprendendo anche ipotesi in cui il titolo sia ottenuto o si formi secondo meccanismi procedurali che conducono al conseguimento dell'effetto abilitativo senza un rilascio espresso (profilo tipicamente evocato nelle sanatorie e nei condoni da regole di formazione del titolo per decorso di termini o per effetti legali).

Condizioni di accesso al regime forfetario (articolo 1, comma 27)

Viene estesa all'anno 2026 la modifica introdotta dalla legge di bilancio 2025 che ha elevato da 30 mila euro a 35 mila euro il limite oltre il quale è preclusa la possibilità di avvalersi del regime forfetario ai soggetti che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente e redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente.

Assegnazione agevolata beni ai soci ed estromissione dei beni delle imprese individuali (articolo 1, commi 35-41)

Si prevede che le società commerciali che assegnano o cedono beni (immobili o mobili registrati) non strumentali ai soci entro il 30.9.'26

possano versare in due rate un'imposta sostitutiva pari all'8% (ovvero pari al 10,5% se la società non è operativa) sulla differenza tra valore normale e costo fiscalmente riconosciuto dei medesimi beni. Tale regime si applica alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione di beni (immobili o mobili registrati) non strumentali e che si trasformano in società semplici entro il medesimo termine del 30.9.'26. Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate deve essere aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva. Nei confronti dei soci assegnatari non opera la presunzione di distribuzione prioritaria dell'utile e delle riserve di utili. Per le imprese individuali, si dispone la facoltà di estromissione dal proprio patrimonio dei beni immobili strumentali, includendovi anche i beni posseduti al 30.9.'25, a condizione che l'esclusione sia posta in essere tra l'1.1.'26 e il 31.5.'26.

Modifiche al calcolo dell'Isee (articolo 1, comma 209)

Vengono modificati i termini di inclusione dell'eventuale abitazione di proprietà nel computo dell'Indicatore della situazione economica equivalente (Isee) del nucleo familiare. La modifica consiste nell'elevamento da 52.500 euro a 91.500 euro – nonché a 120.000 euro per i nuclei familiari residenti nei Comuni capoluogo delle aree delle città metropolitane – del limite del valore della suddetta abitazione escluso dal computo suddetto e nell'ulteriore incremento del medesimo limite, nella misura di 2.500 euro per ogni figlio convivente successivo al primo, mentre l'identica misura di ulteriore incremento era prevista, nella normativa finora vigente, per ogni figlio convivente successivo al secondo. Resta fermo che il valore immobiliare è determinato secondo una

lancio 2026

specifica disciplina e che, qualora esso superi il limite in oggetto, rientra nel computo soltanto una quota pari a due terzi dell'importo eccedente.

Contributo per il sostegno abitativo dei genitori separati o divorziati (articolo 1, commi 234-235)

Viene prevista l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di un fondo con una dotazione di 20 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 finalizzato a "garantire un sostegno abitativo ai genitori separati o divorziati non assegnatari dell'abitazione familiare di proprietà e con figli a carico, fino al compimento dei 21 anni di età". Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, saranno definiti i criteri e le modalità per l'erogazione dei contributi.

Misure fiscali di agevolazione sulle utenze, sulle rate dei mutui e sui finanziamenti nelle zone interessate da eventi sismici 2016 e 2017 (Articolo 1, commi 574-579)

Viene estesa al 31.12.'26 la sospensione dei termini di pagamento per le utenze del servizio idrico integrato, di energia elettrica e gas localizzate nella "zona rossa" dei Comuni interessati da eventi sismici nel 2016 e 2017.

Alla medesima data viene estesa la sospensione dei termini di pagamento per i titolari di utenze del servizio idrico integrato, di energia elettrica e gas relative a immobili (casa di abitazione, studio professionale o azienda) localizzati nei Comuni interessati da eventi sismici nel 2016 e 2017 e dichiarati inagibili entro il 30.4.'21.

Viene differito a tutto il 2026 il pagamento delle rate dei mutui concessi dal-

la Cassa depositi e prestiti ai Comuni interessati da eventi sismici nel 2016 e 2017; il differimento prevede altresì la non applicazione di sanzioni ed interessi.

Viene sospeso fino al 31.12.'26 il pagamento delle rate dei mutui, dei finanziamenti e dei relativi interessi, nonché, tra gli altri, il pagamento di canoni per immobili dichiarati inagibili o di alcuni beni mobili strumentali, per le attività economiche e produttive e per i soggetti privati per quanto concerne i mutui relativi alla prima casa di abitazione, inagibile o distrutta, localizzati nei Comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e i Comuni della "zona rossa" istituita da apposite ordinanze dei sindaci.

Per il 2026 viene sospeso, senza oneri aggiuntivi per i beneficiari, anche il pagamento delle rate dei mutui o finanziamenti in scadenza entro il 31.12.'26, qualora i singoli istituti bancari o gli intermediari finanziari non abbiano informato, secondo i criteri prescritti, i beneficiari di tali mutui o finanziamenti della possibilità di chiedere la sospensione delle rate in scadenza.

Proroga delle esenzioni relative a fabbricati interessati dagli eventi sismici del 2016 e del 2017 in Italia centrale (articolo 1, comma 580)

Vengono prorogate le norme che disciplinano le esenzioni dei redditi da fabbricati, ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici nell'Italia centrale del 2016 e 2017, del reddito imponibile ai fini Irpef e Ires, nonché le esenzioni, per i medesimi fabbricati, dall'Imu e dalla Tasi.

Esclusione dal calcolo dell'Isee di immobili distrutti o non agibili in seguito a calamità naturali (articolo 1, comma 584)

Viene estesa all'anno 2026 la disposizione transitoria, già stabilita per l'anno 2019 e per gli anni 2021-2025, che esclude, nel limite di spesa di 2 milioni di euro per ciascun anno, dal computo dell'indicatore della situazione patrimoniale - valido al fine della determinazione dell'Isee del nucleo familiare - gli immobili di proprietà distrutti o non agibili in seguito a calamità naturali.

Proroga contributo disagio abitativo per il sisma 2016 (articolo 1, comma 587)

Viene prorogata fino al 31.12.'26 la concessione del contributo per il disagio abitativo finalizzato alla ricostruzione, previsto nei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. Per tali fini è autorizzata la spesa nel limite di 82 milioni di euro per l'anno 2026.

Esenzione IMU per eventi sismici del 2022 e 2023 nelle regioni Marche e Umbria (articolo 1, comma 595)

Viene riconosciuta anche per l'anno 2026 l'esenzione dall'Imu (già prevista fino al 31.12.'25) per i fabbricati ad uso abitativo, ubicati nelle regioni Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici che hanno colpito tali territori rispettivamente nel 2022 e nel 2023.

Proroga delle disposizioni in materia di determinazione delle aliquote dell'addizionale regionale e comunale dell'Irpef (articolo 1, commi 649-650)

Viene estesa fino all'anno 2028 la possibilità per le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano di determinare aliquote differenziate dell'addizionale regionale all'Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) sulla base degli sca-

glioni di reddito vigenti fino alla data di entrata in vigore della legge di bilancio 2025. Inoltre, viene prorogata fino al 2028 la possibilità di determinare, in termini analoghi, aliquote differenziate anche per l'addizionale comunale all'Irpef. Si dispone inoltre che, sia per le Regioni sia per i Comuni, nel caso di mancata approvazione entro i termini fissati dalla vigente normativa della delibera di determinazione degli scaglioni e delle aliquote sopra indicate si continueranno ad applicare le aliquote vigenti nell'anno precedente a quello di riferimento.

Proroga del termine per i provvedimenti relativi alla Tari o alla tariffa corrispettiva (articolo 1, comma 677)

Viene prorogato dal 30 aprile al 31 luglio, per l'anno 2026, il termine entro il quale i Comuni possono approvare i piani finanziari del servizio di gestione dei rifiuti urbani, le tariffe e i regolamenti della Tari e della tariffa corrispettiva.

Incremento dell'imposta di soggiorno (articolo 1, commi 683-684)

Viene estesa al 2026 la possibilità, già prevista per l'anno 2025, di aumentare l'imposta di soggiorno da parte dei Comuni presso i quali può essere istituita. Analoga possibilità, con i medesimi limiti d'importo, è prevista con riferimento ai contributi di soggiorno istituiti da Roma Capitale e dal Comune di Venezia.

Atto unilaterale di rinuncia abdicativa della proprietà (articolo 1, commi 731-732)

Con l'evidente finalità di disinnescare gli effetti della sentenza con cui le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (con la sentenza n. 23093/2025), hanno sancito la legittimità degli atti di rinuncia alla proprietà im-

CONTINUA DA PAGINA 17

Legge di bilancio ...

mobiliare, si dispone quanto segue: “L’atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegua l’acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell’articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica”. Si aggiunge che la disposizione è applicabile nelle Regioni a statuto speciale e nelle Province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale n. 3/01.

Fondo rotativo per la copertura del rischio di morosità incolpevole (articolo 1, commi 759-761)

Al fine di sostenere i conduttori in condizione di morosità incolpevole, viene istituito, nello stato di previsione del Ministero dell’economia e delle finanze, per il successivo trasferimento al bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri, un nuovo fondo rotativo con una dotazione pari a 5 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2031, destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà. “Il fondo, nei limiti delle somme erogate, si surroga nei diritti del locatore”.

Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, su proposta del Commissario straordinario nominato al fine di fronteggiare le situazioni di degrado, vulnerabilità e disagio giovanile,

da adottare entro il 30.6.26, saranno definiti i criteri e le condizioni di accesso al fondo, le modalità di erogazione e di surrogazione, le procedure di verifica del rispetto del limite di spesa e ogni altra disposizione attuativa.

Disposizioni per il Piano Casa Italia (articolo 1, commi 783-784)

Viene modificata la disciplina del Piano Casa Italia e della normativa sulle linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, e si istituisce un fondo per il contrasto al disagio abitativo.

In particolare, si dispone l’individuazione, nell’ambito di nuovi modelli di edilizia residenziale e sociale finalizzati a fornire una soluzione abitativa ai fabbisogni sociali oggetto degli interventi stessi, dei seguenti interventi: realizzazione e recupero di alloggi di edilizia sociale da destinare alla locazione, a canone agevolato, sulla base di contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili di unità immobiliari adibite ad abitazione principale per giovani, giovani coppie e genitori separati; realizzazione e adeguamento di unità immobiliari di edilizia sociale in favore delle persone anziane da destinare alla locazione a canone agevolato associata anche a contratti di permuta immobiliare.

Si dispone che siano favorite la complementarità e l’integrazione delle iniziative finanziate nell’ambito del Piano Casa Italia con gli interventi finanziati dai programmi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, nel rispetto dei criteri di ammissibilità e delle procedure applicabili, anche nell’ambito dell’obiettivo specifico di “promuovere l’accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili” introdotto dal regolamento Ue 2025/

MARTEDÌ 13 GENNAIO - DALLE 10 ALLE 12

Diretta web su:

facebook

YouTube

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
notaio, 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



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 dottore commercialista 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.

1914 per quanto riguarda misure specifiche per affrontare le sfide strategiche nel contesto del riesame intermedio.

Per le finalità del Piano Casa Italia viene poi autorizzata una spesa di 50 milioni di euro per l’anno 2027 e di 50 milioni di euro per l’anno 2028.

Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (articolo 1, comma 908)

Lo stanziamento del fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli – previsto dall’art. 6, comma 5, del d.l. 102/2013 – viene incrementato di 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

I BONUS FISCALI PER L'EDILIZIA NEL TRIENNO

2026 - 2028

Aggiornamento alla legge di bilancio 2026

	2026 ⁽¹⁾	2027	2028
Bonus casa (2) (3)	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili
Tetto massimo spesa	96.000 euro per ciascuna unità immobiliare		48.000 euro per ciascuna unità immobiliare
Bonus mobili	Aliquota al 50%	NON PREVISTO	NON PREVISTO
Tetto massimo spesa	5.000 euro		
Ecobonus (3)	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Solo per i soggetti Irpef: aliquota al 30% per la generalità degli immobili alle condizioni e coi limiti del bonus casa
Massimali spesa o detrazione	variabili a seconda dello specifico intervento		48.000 euro per ciascuna unità immobiliare
Sismabonus	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Solo per i soggetti Irpef: aliquota al 30% per la generalità degli immobili alle condizioni e coi limiti del bonus casa
Tetto massimo spesa	96.000 euro per ciascuna unità immobiliare		48.000 euro per ciascuna unità immobiliare
Eco-sismabonus (3) combinati sulle parti comuni edifici	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	NON PREVISTO
Tetto massimo spesa	136.000 euro per ciascuna unità immobiliare		

Nota:

- Solo per le spese sostenute nel 2026 per interventi agevolati da "superbonus" permane l'aliquota al 110% per specifici interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da determinati eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza esclusivamente nei casi di immobili danneggiati e nei limiti delle risorse previste, disciplinati dall'art. 2, comma 3-ter.1, del d.l. n. 11/2023, per i quali è esercitata l'opzione di cui all'art. 121, comma 1, d.l. n. 34/2020 (ex art. 119, comma 8-ter.1, d.l. n. 34/2020).
- Per le spese sostenute nel 2026/2027/2028, resta la detrazione al 50% per le spese per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (art. 16-bis del Tuir).
- È esclusa la detrazione per le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (cfr. nel merito la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 8/E del 19 giugno 2025).

fonte: CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto flussi, dal 2026 nei 'fuori quota' anche le *baby sitter* per minori di 6 anni

Importante novità nel c.d. "Decreto flussi" (d.l. 3.10.2025, n. 146, convertito con modificazioni nella l. 1.12.2025, n. 179): le 10mila unità "fuori quota", finora riservate esclusivamente all'assistenza di grandi anziani e persone con disabilità, dal 2026 saranno estese anche alla cura dei bambini fino a 6 anni. La modifica è stata introdotta durante l'iter di conversione in legge del decreto.

"Esprimiamo grande soddisfazione per l'allargamento della platea dei beneficiari delle 10mila unità fuori quota previste dal Decreto Flussi", ha dichiarato Andrea Zini, presidente di Assindatcolf, che ha ringraziato Parlamento e Governo "per aver accolto una richiesta che abbiamo avanzato durante l'audizione in Commissione Affari Costituzionali alla Camera lo scorso 15 ottobre".

Gli uffici di Assindatcolf sono a disposizione per la presentazione delle istanze per tutto l'anno 2026. Sul sito istituzionale dell'Associazione è possibile consultare l'elenco di tutte le sedi presenti sul territorio nazionale a cui rivolgersi <https://assindatcolf.it/sedi/>

Over50 e con la voglia di cambiare lavoro: l'identikit dei collaboratori domestici

Hanno più di cinquant'anni, sono in gran parte soddisfatti del lavoro che svolgono ma non smettono di guardare altrove: solo il 38,6% dei collaboratori domestici vorrebbe, infatti, mantenere l'occupazione attuale, il 61,4% punta invece a un cambiamento nei prossimi cinque anni. È uno dei principali risultati che emergono dal 4° Paper del Rapporto 2025 Family (Net) Work, intitolato "Il lavoro domestico: tendenze, valutazioni e prospettive", presentato lo scorso 16 ottobre. La survey promossa dal Family (Net) Work su un campione di 421 collaboratori domestici restituisce un quadro articolato del settore.

Le badanti sono la categoria più strutturata e fedele: il 75% lavora per una sola famiglia, spesso in convivenza (45,2%) e ciò implica un impegno lavorativo più rilevante (il 44% più di 40 ore settimanali). Sono anche le più appagate: il 47,6% si dichiara molto soddisfatta del proprio lavoro, in particolare grazie al rapporto che si instaura con la famiglia e perché amano prendersi cura di una persona che ha bisogno.

Anche la condizione contrattuale è valutata positivamente, il 33,8% è molto soddisfatta, il 43,4% abbastanza, ma comunque il 58,9% esprime di voler cambiare condizione entro il 2030.

Tra i principali aspetti di insoddisfazione per il 40,3% c'è la retribuzione e per il 32,3% la mancanza di tempo libero.

Presentato il VI Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato



Lo scorso 27 novembre è stato presentato a Roma, presso la Sala del Refettorio della Biblioteca della Camera dei Deputati, il VI rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, curato dalla Fondazione Ries in collaborazione con l'Associazione dimore storiche italiane, la Confagricoltura e la Confedilizia. All'incontro hanno portato il loro saluto, fra gli altri, il Vicepresidente della Camera dei Deputati, Giorgio Mulè, e il Ministro della Giustizia, Carlo Nordio.

Nell'ambito del tavolo tecnico, dopo la relazione del professor Luciano Monti, curatore del Rapporto, vi è stato l'intervento del presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, che ha dichiarato:

"Le dimore storiche private non sono soltanto un patrimonio culturale prezioso, da tutelare e proteggere, ma anche un formidabile motore di sviluppo economico e sociale dei territori su cui insistono. E il fatto che il 40 per cento di esse sia situato in borghi storici, e il 22 per cento in aree interne, rende perfettamente l'idea di quanto fondamentale sia questa loro potenzialità, non sempre espressa. Recentemente, poi, le dimore storiche stanno rispondendo alla crescente domanda di locazioni brevi, contribuendo a valorizzare luoghi non inclusi nei circuiti turistici tradizionali. Da questo punto di vista, se va accolto positivamente il ripensamento del Governo e della maggioranza sull'aumento della tassazione sulla prima casa data in locazione breve, desta forti perplessità l'aggravamento della norma - introdotta dal Governo Conte 2 - che impone la forma imprenditoriale, con i conseguenti oneri economici e burocratici, in caso di 'destinazione alla locazione breve' (espressione ambigua e già per questo negativa) di più di quattro appartamenti, portando la soglia in questione a due".

ENTE BILATERALE
PER I DIPENDENTI
DA PROPRIETARI
DI FABBRICATI COSTITUITO
DA CONFEDILIZIA
E CGIL - CISL - UIL

Ebinprof

Premiati studenti e portieri e illustrato il Ccnl rinnovato

Lo scorso 5 dicembre, a Roma, nella sede dell'Auditorium di via Rieti, si è svolta la cerimonia di premiazione dell'Ebinprof diretta da Pier Paolo Bosso e Aurora Blanca, rispettivamente presidente e vicepresidente dell'Ente.

Nel corso della giornata sono stati premiati sia gli stu-



denti 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 euro) sia i portieri che si sono particolarmente distinti nell'ambito del loro lavoro.

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

Inoltre, al termine delle premiazioni, poiché il 30 ottobre scorso la 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 Fagnoli segretario nazionale della Uiltucs, si sono confrontati sull'importanza della bilateralità e sul reale valore della contrattazione collettiva.

CORAM
Coordinamento
Registri Amministratori
Condominiali

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. Nel corso del 2025 si è proceduto alla sostituzione di caldaia rotta in condominio. Si chiede quale sia la percentuale per la detrazione fiscale nella considerazione che la spesa è stata sopportata tutta nel 2025.

R. Sulla base dell'interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 8/E del 19.6.2025, in caso di lavori eseguiti sulle parti comuni (le percentuali sono le stesse sia se si opta per il "bonus casa" sia per l'"ecobonus"), la percentuale della detrazione è variabile a seconda del fatto che l'unità immobiliare sia o meno adibita ad abitazione principale dei condòmini (in ogni caso il condòmino deve anche essere titolare di un diritto di proprietà, compresa la nuda proprietà e la proprietà superficaria, o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare quale usufrutto, uso, abitazione).

Quindi, al netto di interventi prorogativi della legge di bilancio 2026:

- aliquota ordinaria pari al 36% per le spese sostenute nel 2025 oppure pari al 30% per le spese sostenute nel 2026 e nel 2027;
- aliquota maggiorata per le unità immobiliari che sono abitazioni principali dei condòmini pari al 50% per le spese sostenute nel 2025 oppure pari al 36% per le spese sostenute nel 2026 e nel 2027.

Inoltre, poiché nell'ambito della sostituzione della caldaia, si deve tener conto delle ulteriori limitazioni previste dalla legge di bilancio 2025 (sono esclusi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili), conviene rivolgersi ad un proprio consulente di fiducia.

D. Un portiere di un fabbricato, in servizio dal 1982, è andato in pensione il 30.9.2025. Si chiede se alla luce

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 21



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

del rinnovo del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato il 30.10.2025 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltucs, gli spetti la vacanza contrattuale.

R. Il portiere andato in pensione il 30.9.2025 non ha diritto all'*una tantum* che spetta solo ai dipendenti in forze all'1.11.2025.

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.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Rinnovate le cariche



Il 27 novembre scorso il Consiglio direttivo della Federazione nazionale della proprietà fondiaria ha provveduto a completare il rinnovo delle cariche sociali per il triennio 2025-2027: Claudio Biscaretti di Ruffia è stato confermato per acclamazione Presidente della Federazione. Unanime consenso anche per i Vice Presidenti eletti: Alessio Agliardi, Michele Orlando e Bartolomeo Rampinelli Rota.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Registro dei titolari effettivi: accesso ai privati solo con interesse qualificato

Il Governo ha avviato l'iter legislativo di revisione dell'art. 21 del d.lgs. 251/2007, in attuazione della VI Direttiva anticiclaggio, introducendo criteri più stringenti per la consultazione del registro dei titolari effettivi, compresi i dati relativi a *trust* e istituti affini. L'obiettivo è quello di circoscrivere l'accesso ai soli casi in cui la richiesta sia sorretta da esigenze effettive di tutela giuridica, superando il precedente modello che consentiva la consultazione mediante semplice pagamento dei diritti di segreteria.

I privati potranno accedere ai dati solo se in grado di dimostrare un interesse giuridico rilevante, diretto, concreto e attuale, oltre alla necessità della conoscenza delle informazioni ai fini della cura o difesa di una posizione giuridicamente tutelata. È inoltre richiesto che

l'istante esibisca prove documentate di una possibile divergenza tra titolarità legale ed effettiva del soggetto cui i dati si riferiscono. Per gli enti rappresentativi di interessi diffusi, l'interesse dovrà essere autonomo e non sovrapponibile a quello dei singoli membri.

La riforma maturerà mentre la Corte di Giustizia dell'Unione europea è chiamata a pronunciarsi sul ricorso di alcune fiduciarie italiane relativo al perimetro di legittimazione all'accesso. Restano invariati i poteri di consultazione delle autorità di vigilanza, della magistratura e dei soggetti obbligati nell'ambito degli adempimenti anticiclaggio. Un successivo decreto MEF-MiMIT dovrà infine definire le modalità operative e tecniche di accesso, completando il nuovo quadro regolatorio.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

**Riparto
di giurisdizione
e criterio
distintivo**

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico”. L'atto di assegnazione costituisce, pertanto, “lo spartiacque che esaurisce la fase pubblicistica dell'affidamento, dove la posizione soggettiva del singolo si interfaccia con il potere pubblicistico di assegnazione, facendo emergere un rapporto distinto, paritetico, ascrivibile al binomio diritto/obbligo in cui viene in rilievo il distinto diritto al godimento del bene”. Ne consegue che spettano al giudice ordinario le controversie in cui siano “in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento dell'amministrazione (...) e, più in generale, quelle che attengono alla pretesa dell'amministrazione al (...) rilascio dell'immobile di edilizia residenziale pubblica a seguito di occupazione abusiva o senza titolo (...) anche quando l'interessato, (...) per paralizzare la pretesa di rilascio, abbia allegato di possedere i requisiti per l'assegnazione di un alloggio e di avere diritto a subentrare all'originaria assegnataria nel godimento dell'alloggio (...), collocandosi la vicenda (...) al di fuori di un procedimento amministrativo di assegnazione cui l'occupante abbia partecipato come titolare di un legittimo interesse pretensivo ad essere utilmente collocato nella relativa graduatoria”.

Così il Tar Lazio (Roma, sez. V-ter), con sentenza n. 16950 dell'1.10.2025.

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

Secondo Advisory Board Internazionale: il progetto CondoReno verso la fase finale

Il 3 dicembre 2025 si è svolto online il Secondo Advisory Board Internazionale del progetto CondoReno, un appuntamento cruciale che segna l'ingresso dell'iniziativa nella sua fase conclusiva. Con un anno rimanente, il progetto si prepara a consegnare i suoi principali risultati: la creazione dei Servizi integrati di ristrutturazione degli edifici (Ihrs) nelle Fiandre e nei Paesi Bassi e una serie di strumenti innovativi per favorire le ristrutturazioni profonde degli edifici condominiali.

Un confronto europeo per validare risultati e strategie

L'incontro ha riunito rappresentanti di diverse organizzazioni attive nel settore dell'edilizia residenziale e della gestione condominiale in vari Stati membri. L'obiettivo: raccogliere *feedback* qualificati e validare gli esiti del progetto nel più ampio contesto europeo, favorendo un dialogo costante tra attori della domanda e dell'offerta nel mercato delle ristrutturazioni. Durante la sessione introduttiva, il team CondoReno ha illustrato lo stato di avanzamento delle attività, soffermandosi in particolare sulle raccomandazioni di *policy* elaborate per superare gli ostacoli legali, finanziari e procedurali che rallentano le ristrutturazioni energetiche dei condomini. Le proposte mirano a rafforzare la *governance*, migliorare l'accesso ai finanziamenti e rendere più efficaci i processi decisionali all'interno delle associazioni condominiali.

Risultati e contributi dei partner

Tra i contributi principali emersi durante la riunione: Uipi (Jonas Calander) ha presentato i risultati della propria indagine europea sulle percezioni e le esperienze dei proprietari di immobili riguardo alla ristrutturazione degli edifici. I dati raccolti offrono una panoramica preziosa sul livello di consapevolezza, gli ostacoli percepiti e le esigenze dei cittadini.

Ebc (Spyros Mathioudakis) ha condiviso un riepilogo delle implicazioni del progetto per i decisori politici, evidenziando come le raccomandazioni di CondoReno possano sostenere la creazione di un ambiente favorevole per il settore delle costruzioni e per le PMI.

Annick Vanhove, consulente del Comune di Malines, ha illustrato i moduli digitali sviluppati da CondoReno, pensati per rendere il processo di ristrutturazione più trasparente e accessibile per amministratori e co-proprietari. Tra questi, il nuovo Digital Resource Centre e il sistema Crm, strumenti che permetteranno un migliore coordinamento e un monitoraggio più efficace delle iniziative Ihrs.

Un passo avanti verso condomini più efficienti e collaborativi

La riunione ha confermato il valore del confronto tra esperti e *stakeholder* europei e ha offerto indicazioni utili per affinare le strategie di implementazione previste nell'ultimo anno di progetto. CondoReno prosegue così il suo percorso verso un ecosistema di ristrutturazione più efficiente, digitale e inclusivo, capace di facilitare interventi di qualità negli edifici condominiali in tutta Europa.

Casa non più "signorile": sì al declassamento catastale

Un appartamento iscritto in catasto come "signorile" può essere declassato se non ha nei fatti alcun carattere di signorilità. Lo ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte con la sentenza n. 627 del 25.8.'25.

Preliminarmente i giudici si premurano di rilevare come non vi siano dei precisi criteri legislativi per il classamento catastale dei beni immobili, non potendo farsi riferimento "alla prassi amministrativa o, peggio, all'orientamento dei cosiddetti «pratici» ovvero a cataloghi di principi e criteri dalla non sempre palese origine", pena la violazione dell'art. 23 e dell'art. 53 della Carta.

Nel merito. La sentenza evidenzia che l'immobile oggetto del contenzioso è collocato in un'area semi-centrale della città, "con valori medi di mercato inferiori ad altre zone di pregio". Inoltre "le parti comuni (cortili, androne e scala), oltre ad essere state realizzate con materiali non di pregio e con dimensioni ormai inadeguate, non furono mantenute nel corso del tempo tanto da avere dotazioni tecnologiche obsolete (con i due ascensori non a norma per i disabili motori)". Ancora, "le caratteristiche interne dell'abitazione, sia per quanto attiene la distribuzione e l'ampiezza dei vani, che degli infissi, dei serramenti e dei pavimenti, sono coeve alla costruzione dell'immobile e quindi non più attuali" e "l'appartamento è contraddistinto da bassa efficienza energetica (tanto che la relativa classe è la F ossia, con consumi elevati e prestazioni inferiori alla media)". Si tratta, poi, di "un edificio senza alcun garage, nessun servizio di portineria, nessun giardino o ampi spazi comuni" nonché "di unità immobiliare di superficie inferiore a 250 metri quadri priva di finiture di pregio, costruita negli anni '50 del secolo scorso (e quindi non si tratta di un immobile consono alle richieste della fascia superiore di mercato)".

Sulla base degli elementi di comune esperienza – concludono i giudici – "non si può certo affermare che quella in parola è unità immobiliare di tipo signorile (e quindi da iscrivere nella categoria catastale A/1)".

In merito alla necessità di declassare dal punto di vista catastale una serie di appartamenti collocati nella categoria A/1, hanno rilasciato dichiarazioni al *Sole 24 Ore* dell'8 dicembre scorso i presidenti delle Associazioni territoriali della Confedilizia di due città particolarmente interessate al problema, vale a dire Genova (avv. Vincenzo Nasini) e Firenze (dott. Gianfranco Ghilardi).



Per avere lo scadenzario integrale ASSINDATCOLF del 2026, scrivere a: nazionale@assindatcolf.it

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bergamo

Il 4 dicembre, la Confedilizia di Bergamo, in collaborazione con la locale Confcommercio, ha organizzato un convegno dal titolo “Il dopo superbonus”.

Durante il convegno, che si è tenuto presso la sala conferenze della sede della Confcommercio, vi sono state le seguenti relazioni: “L’impatto del superbonus e della direttiva ‘Case Green’ sul mercato immobiliare” a cura di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia; “Il ‘dopo superbonus’: agevolazioni fiscali attualmente in vigore e prospettive future” a cura di Andrea Boreatti, consulente fiscale della Confedilizia di Bergamo; “Superbonus e condominio: le responsabilità dell’amministratore” a cura di Vincenzo Nasini, responsabile del Com-Coordinamento registri amministratori condominiali della Confedilizia; “Post superbonus: le principali casistiche di contenzioso (responsabilità contrattuali e professionali nel contesto condominiale)” a cura di Federica Margiotta e di Paolo Belelli consulenti legali della Confedilizia di Bergamo; “Intervento di un imprenditore nel settore edilizio – casi pratici e difficoltà operative” a cura di Fabio Canicatti, responsabile REVO Costruzioni di Bergamo.



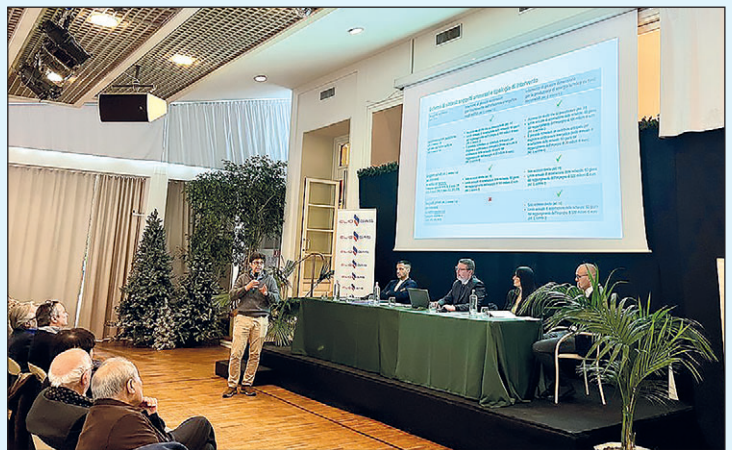
Messina



Il primo dicembre, presso la sala conferenze della Confedilizia di Messina, si è tenuto un convegno dal titolo “Patrimonio pubblico, proprietà privata e mercato: sinergie possibili per Messina”. Durante l’evento, organizzato in collaborazione con la locale Fiaip, sono intervenuti: Sebastiano Maio, presidente della Confedilizia di Messina, Letizia Mangiapane, presidente della Fiaip di Messina, Pietro Picciolo, direttore di Patrimonio SPA; Loredana Bonasera, direttore di Arisme.

Monza

Il 5 dicembre, presso lo Sporting club di Monza, si è svolto il convegno dal titolo “Il futuro del condominio tra innovazione, normative e sostenibilità” organizzato dalla Confedilizia locale. Si sono tenute le seguenti relazioni: “Il Conto termico 3.0” a cura di Luigi Dell’Orto; “Legge di Bilancio 2026, i bonus dopo il 110%” a cura di Matteo Buonincontri, tesoriere della Confedilizia di Monza e Brianza; “Il decreto Salva Casa” a cura di Lucia Bergo, responsabile della Delegazione della Confedilizia di Sesto San Giovanni; “Rinnovo CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati” a cura di Raffaella Orsetti, responsabile sindacale della Confedilizia di Milano. Dopo le singole relazioni si è dato inizio ad una tavola rotonda sul tema “Intelligenza artificiale, istruzioni per l’uso”, alla quale sono intervenuti Alessandro Lafratta, presidente della Confedilizia di Monza e Brianza, Cesare Rosselli, coordinatore della Confedilizia Lombardia, e Antonietta Fenisia Gallo, direttore scientifico della Confedilizia di Monza e Brianza. Il convegno è stato condotto e moderato dal presidente della Confedilizia di Monza e Brianza, Alessandro Lafratta.



CONTINUA DA PAGINA 24

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Reggio Emilia

Il 2 dicembre, presso la sala conferenze della sede della Confedilizia di Reggio Emilia, si è tenuto il corso su “Come ornare la Vostra casa a Natale - Lezione pratica di composizioni artistiche (da portare a casa)”. Il corso, riservato agli associati, è stato tenuto da Letizia Cagnolati.

Udine

Il 28 novembre, presso la Sala Antivari dell’Hotel Astoria di Udine, la locale Confedilizia ha organizzato un convegno dal titolo “Verso un condominio che funziona”.

Durante l’incontro si sono approfonditi alcuni temi fondamentali per la gestione di un condominio. Tra i temi trattati, si segnalano i seguenti: come funzionano le assemblee condominiali, quali sono i compiti e le



responsabilità degli amministratori, quali sono le spese condominiali e come funziona la contabilità.

Sono intervenuti Pier Paolo Bosso, presidente della Confedilizia di Asti, e Paolo Scalettaris, presidente della Confedilizia di Udine.

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – FEBBRAIO 2026

16 Febbraio 2026 - Lunedì

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 gennaio 2026, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2025 e all’anticipo 2026.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all’Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2026 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2026, 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 scadenzario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Responsabilità del direttore dei lavori e dell'appaltatore

“L’art. 1669 cod. civ., letto insieme agli artt. 1176 e 2055 cod. civ., configura una responsabilità extracontrattuale solidale del direttore dei lavori con l’appaltatore, per i gravi difetti dovuti anche a carenze esecutive. Il direttore presta un’obbligazione di mezzi ma, per la natura tecnica dell’opera, deve esercitare un’alta sorveglianza: non una presenza costante in cantiere, ma comunque un controllo periodico e qualificato su tutte le fasi essenziali, con potere-dovere di impartire ordini e segnalare anomalie. La mancata vigilanza su elementi come impermeabilizzazioni, pendenze o drenaggi costituisce colpa. L’onere della prova grava su direttore e appaltatore, che possono liberarsi solo dimostrando di aver espletato i propri compiti. Discostamenti sono ammessi solo per lavorazioni marginali o quando il difetto derivi da un vizio di progettazione estraneo alle competenze del direttore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27995 del 21.10.2025

Contratto preliminare e restituzione della caparra

L’istanza di “restituzione della caparra in favore del promittente acquirente deve ritenersi inclusa nella domanda, dal medesimo già formulata, di restituzione del doppio della caparra stessa nell’ambito di controversia definita con il rigetto della domanda risolutoria del promittente acquirente, ma con accertamento di impossibilità sopravvenuta di trasferimento del bene oggetto del preliminare di vendita e, conseguentemente, con affermazione del carattere di indebito assunto dalla medesima caparra”.

Così il Tribunale di Bologna, con sentenza n. 2364 del 25.9.2025

Locazione a canone libero non registrata

“Il contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, scritto e non simulato, ma non registrato, stipulato prima dell’1.1.2016, è soggetto alla «riconduzione a congruità» prevista dall’art. 13, comma 6, terzo e quarto periodo, l. 431/1998, ma solo a partire dall’1.1.2016. Nell’ipotesi suddetta il giudice, nello stabilire il canone dovuto, non può eccedere la misura concordata dalle associazioni di categoria, ai sensi dell’art. 2, comma 3, l. 431/1998, e ciò sia nel caso di contratto stipulato a canone libero, sia nel caso di contratto stipulato a canone concordato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15891 del 13.6.2025

Idoneità dell’immobile locato

“Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l’onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell’attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempiamento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato; la destinazione particolare dell’immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell’obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell’immobile in relazione all’uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10807 del 24.4.2025

PER I PROPRIETARI

Affitto Casa no stress?

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



www.affittocasa.info



LETTO PER VOI

Legge di bilancio, rinuncia alla proprietà, supercondominio, ITS Academy, aggiornamento del canone, servitù, lastrici esclusivi

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare n. 5/25 ospita un commento del nostro presidente, **Giorgio Spaziani Testa**, sul disegno di legge di bilancio. Nell'occasione Spaziani Testa analizza le diverse norme di interesse, rimarcando, però, l'assenza di una previsione invece necessaria e non più procrastinabile per rimediare al fenomeno della desertificazione commerciale: la cedolare secca per le locazioni non abitative. Al riguardo osserva, infatti, come locazioni di tale genere, da parte di persone fisiche, siano gravate – direttamente o indirettamente – da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro e imposta di bollo. Un “carico di tassazione che – combinato con la lunga durata obbligatoria dei contratti (12 o 18 anni, a seconda delle attività) e con gli altri vincoli di una regolamentazione risalente a quasi mezzo secolo fa, da superare – determina un forte ostacolo all'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione”. Il contributo si chiude, pertanto, con l'auspicio che quanto prima venga introdotto “in via sperimentale (un anno), e con ambito di applicazione ridotto, il nuovo regime tributario”.

Sempre l'Archivio n. 5/25 pubblica un articolo di **Antonino Coppolino** sulla rinuncia abdicativa al diritto di proprietà. L'autore approfondisce 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), evidenziando, altresì, come la pronuncia si rilevi di estrema importanza per un Paese, come l'Italia, in cui liberarsi di una proprietà immobiliare “ingombrante” o “fastidiosa” è “sempre stato complicato se non impossibile”.

Sull'Archivio n. 5/25 è possibile leggere, infine, anche un contributo di **Paolo Prato** in tema di contenzioso nell'ambito del supercondominio. In particolare, Prato affronta – richiamando anche diversi arresti giurisprudenziali – le questioni più complesse sollevate dalla riforma del condominio: i dubbi interpretativi sul rapporto tra il “supercondominio” e i “condomini satelliti”; la nuova figura del rappresentante; la legittimazione attiva e passiva nonché la revoca del “super-amministratore”; la costituzione, le deliberazioni e le competenze dell'assemblea del supercondominio.

Di locazione, e segnatamente della questione circa la possibilità di utilizzare le previsioni dettate per gli studenti universitari dalla l. n. 431/1998 e dal d.m. del 16.1.2017 per rispondere all'esigenza di abitazione degli studenti fuori sede che frequentano gli Istituti di istruzione tecnologica superiore (ITS Academy), tratta invece **Paolo Scalettaris** sul n. 10 del 2025 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'articolo Scalettaris esamina il problema sia in relazione alla possibile applicazione diretta delle disposizioni in tema di locazioni per studenti al caso di interesse, sia con riguardo alla possibilità di inserire, nell'accordo territoriale tra le organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori, disposizioni che estendano la disciplina della locazione per studenti universitari anche agli studenti che frequentino i predetti istituti. E in questa prospettiva, ritenendo percorribile tale ultima ipotesi, elabora anche il testo di un eventuale protocollo integrativo diretto a dare soluzione alla questione.

Sempre di **Paolo Scalettaris** è un articolo – pubblicato, anche in questo caso, sulla rivista *Immobili & proprietà* (n. 11) – in tema di richiesta dell'aggiornamento del canone per le locazioni non abitative. Nella circostanza, l'autore commenta l'iter argomentativo e le conclusioni di una recente pronuncia della sezione tributaria della Corte di Cassazione (ord. n. 8301 del 29.3.2025), arrivando a formulare alcune considerazioni circa il criterio da adottare in sede di applicazione dell'aggiornamento anzidetto.

Trae spunto, invece, da un'altra pronuncia della Cassazione (ord. n. 27770 del 17.10.2025), in tema di costituzione giudiziale di servitù di passaggio su area comune, un contributo di **Alberto Celeste**, pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione). Nell'occasione, l'autore approfondisce il passaggio motivazionale della decisione con diversi richiami a precedenti pronunce di legittimità sull'argomento mostrando di condividere l'assunto cui giunge la Corte secondo cui, in caso di domanda giudiziale di costituzione di una servitù coattiva di passaggio, pedonale e carrabile, attraverso un'area di proprietà condominiale, la resistenza in giudizio, in difetto di un'unanime e positiva delibera di tutti i condòmini, esula dai poteri deliberativi assembleari e da quelli di rappresentanza processuale del condominio da parte dell'amministratore.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 46/2025) riporta un articolo di **Mario Piselli** che analizza una recente decisione della Cassazione (ord. n. 28528 del 28.10.2025) nella quale i Supremi giudici – in linea con la pregressa giurisprudenza in punto – hanno ribadito il principio in base al quale un condòmino che subisca, alla propria unità immobiliare, un danno derivante da un sovrastante lastrico solare o terrazza a livello in uso o proprietà esclusivi, assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento. Ciò, “senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo di contribuire, a propria volta, alle spese necessarie per la riparazione di quel peculiare bene comune, nonché alla rifusione dei danni cagionati, in ragione dei due terzi per la preminente funzione di copertura del proprio immobile, svolta dal lastrico o terrazza a livello”.

Approvazione bilancio e irregolarità dell'amministratore - Condotti fognari - Muri comuni e installazione di "wallbox" auto elettrica - Assemblea e conflitto interessi - Installazione di finte telecamere - Condominio e normativa salute e sicurezza luoghi di lavoro - Supercondominio e sosta biciclette nei vialetti

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 negligenze 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 raccordi 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. 1125 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 condominiali, può essere realizzata in ossequio all'art. 1102 c.c., il quale consente a ciascun condomino 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.

Azione nei confronti di un condomino: costui può partecipare all'assemblea in cui si tratta della causa?

In ipotesi di deliberazione assembleare volta ad autorizzare l'esercizio di un'azione o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere, di fronte al particolare oggetto della lite, in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo condomino controparte a partecipare all'assemblea essendo egli portatore di un interesse in conflitto con quello rimesso alla gestione collegiale.

Installazione di finte telecamere sul pianerottolo senza consenso, è legittimo?

L'installazione senza alcun consenso assembleare di finte telecamere sul pianerottolo da parte di un condomino, anche se non comporta trattamento di dati personali, può determinare forme di condizionamento nei movimenti e nei comportamenti delle persone e pertanto può essere legittimamente oggetto di contestazione. Non è rilevante, ai fini della legittimità, il funzionamento o meno dell'apparecchio per renderne giustificata la relativa autonoma installazione (cfr., in punto, Corte appello Napoli, sez. II, 17.1.2024, n. 172).

In ambito condominiale si applica la normativa a tutela della sa-

lute e della sicurezza nei luoghi di lavoro?

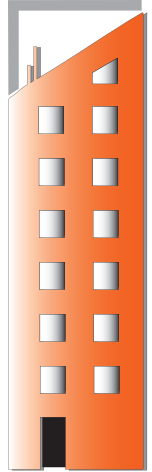
Il condominio è un "luogo di lavoro" in cui si applica il decreto legislativo 81/2008. A sancirlo è stata la Corte di Cassazione (Cassazione penale, 27.8.2019, n. 45316).

Secondo i giudici di legittimità, infatti, ogni tipologia di spazio può assumere la qualità di "luogo di lavoro", se vi sia ospitato almeno un posto di lavoro o sia comunque accessibile al lavoratore per svolgere le proprie tipiche mansioni. Pertanto, il datore di lavoro deve adempiere agli obblighi di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori, oltre che dei condòmini.

A *latere* della sentenza in commento, si evidenzia che ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati, *ex art. 3*, comma 9, d.lgs. n. 81/2008, trovano applicazione gli obblighi di informazione e formazione di cui agli artt. 36 e 37. Ad essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate.

Supercondominio: è legittimo sostare con biciclette nei vialetti pedonali d'accesso o di collegamento?

È illegittima, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., salva diversa disposizione del regolamento condominiale, la sosta con biciclette nei vialetti destinati al solo transito pedonale – costituenti beni comuni del supercondominio – qualora tale utilizzo alteri la destinazione d'uso e impedisca il simile godimento da parte degli altri condòmini.



TUTTOCONDOMINIO

Partecipazione alle spese di riparazione dei lastrici solari, recente pronuncia della Cassazione

“Il condomino che subisca, alla propria unità immobiliare, un danno derivante da un sovrastante lastrico solare o terrazza a livello in uso o proprietà esclusivi, assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento, senza tuttavia essere esonerato dall’obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire, a propria volta, alle spese necessarie per la riparazione di quel peculiare bene comune, nonché alla rifusione dei danni cagionati, in ragione dei due terzi per la preminente funzione di copertura del proprio immobile, svolta dal lastrico o terrazza a livello”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28528 del 28.10.2025, in linea con quanto affermato più volte dalla giurisprudenza riguardo all’ipotesi di un condomino che subisca, nella propria unità immobiliare, danni derivanti dall’omessa manutenzione delle parti comuni (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 20546 del 21.7.2025).

Restando in tema, ricordiamo, peraltro, che la Corte ha fatto chiarezza anche sulla connessa questione del criterio di partecipazione alle spese di riparazione laddove i lastrici solari servano da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali.

I Supremi giudici, con ordinanza n. 11484 del 10.5.2017, hanno avuto modo di precisare, infatti, che l’art. 1126 cod. civ., “allorché pone l’obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell’edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura”. Con la conseguenza che “restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall’esistenza, nella colonna d’aria ad esso sottostante, di parti comuni”.

Più in particolare, secondo la Corte l’obbligo di partecipare alla ripartizione dei suaccennati due terzi della spesa non deriva “dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall’essere proprietario di un’unità immobiliare compresa nella colonna d’aria sottostante” al lastrico oggetto della riparazione. Infatti – osservano ancora i giudici di legittimità a sostegno della loro tesi – è inevitabile che il lastrico di uso esclusivo copra “una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l’edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l’art. 1126 cod. civ., non avrebbe alcuna pratica applicazione”.

Naturalmente, è appena il caso di precisare che, ove un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in ordine alla partecipazione alle spese, sarà a tale previsione che occorrerà necessariamente fare riferimento.

Tutela delle destinazioni d’uso

Su queste colonne abbiamo trattato più volte dell’uso dei beni comuni da parte dei singoli condòmini soffermandoci, tra l’altro, anche sui limiti previsti dall’ordinamento per tale uso.

Rimanendo in tema, interessa ora soffermarci su un argomento a questo strettamente connesso: la tutela delle destinazioni d’uso delle parti comuni, così come disciplinata dall’art. 1117-*quater* cod. civ.

Tale norma – introdotta dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/2012) – dispone che, in caso di attività che incidano “negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d’uso delle parti comuni”, l’amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l’esecutore e chiedere la convocazione dell’assemblea per far cessare la violazione pure mediante azioni giudiziarie. L’assemblea delibererà in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza di cui all’art. 1136, secondo comma, cod. civ. Vale a dire con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio (fermo restando il *quorum* costitutivo formato – ai sensi dell’art. 1136, primo e terzo comma, cod. civ. – da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell’edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell’edificio).

In argomento c’è da osservare che la disposizione in questione nulla aggiunge a ciò che già prima della riforma si riteneva nelle possibilità sia dei condòmini sia dell’amministratore. In dottrina è stato, anzi, sottolineato come sia difficilmente comprensibile la suddetta previsione dell’obbligo per l’amministratore (a seguito di richiesta di un solo condomino, in deroga al disposto dell’art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ.) di convocare un’assemblea che deliberi sulle azioni giudiziarie da intraprendere a tutela della destinazione delle parti comuni quando, chi amministra, sarebbe comunque legittimato ad esperire tali azioni in base al combinato disposto degli artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1131, primo comma, cod. civ. (vertendosi in tema di atti conservativi a tutela dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio). Per giustificare la previsione in parola si è arrivati così ad ipotizzare che questa sia stata dettata dall’“evanescenza” della nozione di attività che incidono “negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d’uso”; il che avrebbe portato il legislatore a ritenere opportuno il coinvolgimento dell’assemblea condominiale (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 154).

Glossario del condominio

Regolamento contrattuale: regolamento approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettato. A differenza di quello assembleare può contenere – secondo la giurisprudenza – limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

TUTTOCONDOMINIO

Condominio: compravendita e cause in corso

Nel caso in cui un condomino venda la sua unità immobiliare senza informare l'acquirente dell'esistenza di una causa in corso che coinvolga il condominio, si pone l'interrogativo se il venditore possa essere chiamato a rispondere di tale comportamento. Per chiarire la questione occorre prendere l'avvio dai principii generali del codice civile in tema di comportamento delle parti nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto. Materia, questa, che trova la sua disciplina nell'art. 1337 cod. civ., il quale prevede che, in tali casi, le parti hanno l'obbligo di "comportarsi secondo buona fede". Ciò che implica – come chiarito dalla Cassazione – il "dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto" (sent. n. 19024 del 29.9.2005). Sempre la giurisprudenza di legittimità ha osservato che la violazione del suddetto obbligo di comportarsi, nel corso delle trattative, secondo buona fede assume rilevanza anche nel caso in cui il contratto, ancorché concluso validamente, "risulti pregiudizievole per la parte rimasta vittima" della condotta scorretta. E, in tale ipotesi, ha ragguagliato "il risarcimento del danno al minor vantaggio o al maggior aggravio economico" determinato da tale comportamento. Ciò, salvo la prova dell'esistenza di ulteriori danni che risultino collegati alla condotta in questione "da un rapporto rigorosamente consequenziale e diretto" (cfr., ancora, la citata sent. n. 19024/2005). Se a quanto precede aggiungiamo, poi, che, secondo la giurisprudenza di merito, il venditore che tace l'esistenza di situazioni, in ambito condominiale, che possono rivelarsi onerose per parte acquirente viola il predetto obbligo di buona fede (Trib. civ. Milano, sent. n. 10141 del 14.9.2006), possiamo allora concludere che in effetti, ove dalla condotta in parola derivi un pregiudizio alla controparte, quest'ultima deve ritenersi possa agire nei confronti del venditore per il risarcimento del danno subito.

Dunque, in caso di compravendita di un immobile sito in un edificio condominiale, è bene che non solo chi acquista ma anche chi vende si attivi per fare chiarezza in ordine ad eventuali contenziosi pendenti. E in questa prospettiva si rileva di particolare utilità la previsione di cui all'art. 1150, n. 9, cod. civ., che indica tra i compiti dell'amministratore anche quello di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione di "eventuali liti in corso": chi intende vendere può così, tramite l'amministratore, avere il quadro delle vertenze giudiziarie in essere e rendere facilmente edotto, sul punto, il futuro acquirente.

Ultimissime di giurisprudenza*Delibera di ripartizione delle spese*

Ogni delibera di riparto delle spese regola "la materia in modo autonomo rispetto alla precedente e l'efficacia preclusiva e precettiva del giudicato di annullamento di una delibera condominiale è meramente negativa, ponendo soltanto un limite all'esercizio dell'attività di gestione dell'assemblea, nel senso di impedirle un atto affetto dagli stessi vizi, atto che sarebbe altrimenti a sua volta invalido".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30961 del 26.11.2025

Diramazione degli impianti e presunzione di condominalità

La presunzione di condominalità *ex art. 1117 n. 3, cod. civ.* "non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condòmini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30140 del 14.11.2025

Sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari

"In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso 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 all'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. 29927 del 12.11.2025

Azione diretta a ottenere la restitutio in integrum nel caso di sopraelevazione

Al ricorso cautelare, proposto ai sensi dell'art. 688 cod. proc. civ., "va riconosciuta efficacia interruttiva della prescrizione dell'azione del condomino volta, previo accertamento della illegittimità della sopraelevazione posta in essere da un altro condomino in violazione dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, alla *restitutio in integrum*".

Così la Cassazione, con sentenza n. 29706 del 10.11.2025

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di interesse

Modifiche al codice di procedura civile, alla legge 392 del 1978 e all'articolo 5 del d.lgs. n. 28 del 2010, in materia di disciplina delle notificazioni e dei pignoramenti, di esecuzione del precetto per rilascio dei beni immobili e di procedimento per convalida di sfratto, sono contenute in una proposta di legge a prima firma del deputato Molinari (Lega).

Rispondendo a un'interrogazione del deputato Pelluffo (Pd) sulla chiusura anticipata della misura per le comunità energetiche (spesi circa 772,5 mln di euro, per una potenza complessiva di circa 1,76 GW, a fronte della dotazione iniziale di 2,2 mld), il sottosegretario alle imprese e al *made in Italy* Massimo Bitonci ha spiegato che il Governo ha rimodulato le risorse del Pnrr – la cui precedente dotazione di 2,2 mld di euro, definita nel 2021, non era più coerente con le attuali modalità di sostegno né con le esigenze progettuali – per adeguarle al fabbisogno reale e garantire un uso efficace dei fondi europei, aggiungendo che, in base ai dati forniti dal Gse, al 30.11.2025 è stato superato l'obiettivo originario del Pnrr pari ad almeno 1.730 MW.

Il deputato Parrini (Pd), con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, segnala che il Comune di Calenzano sta effettuando accertamenti Imu retroattivi sulle pertinenze C/2 delle abitazioni principali, basati su nuove interpretazioni amministrative che stanno creando forte preoccupazione tra i cittadini, e chiede quindi al Governo se conosca situazioni analoghe e se intenda invitare i Comuni a evitare accertamenti retroattivi senza modifiche normative.

Alcuni deputati del Movimento 5 Stelle, primo firmatario Santillo, chiedono al Ministro dell'economia e delle finanze la pubblicazione di un quadro analitico completo sui crediti fiscali generati dal superecobonus, evidenziando la mancanza di dati pubblici integrati tra Enea, Agenzia delle entrate e archivi F24 e sollecitando informazioni dettagliate per anni, tipologie di intervento, modalità di fruizione e crediti ancora in giacenza.

Francesco Di Pasquale, da Cancellò ed Arnone (Caserta) ha depositato una petizione con la quale chiede interventi per lo sgombero immediato degli immobili occupati abusivamente.

Antonio Beninati, da San Giovanni la Punta (Catania), unitamente ad altri cittadini, ha presentato una petizione affinché i cittadini che hanno acquistato un immobile da adibire a prima casa durante l'emergenza pandemica e non sono riusciti a trasferire la residenza nel corso del 2020 non siano tenuti al pagamento dell'Imu per il periodo compreso tra l'acquisto e il cambio di residenza.



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

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

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 giugno 2024 - giugno 2025	1,5 %	1,125%		
Variazione luglio 2024 - luglio 2025	1,5 %	1,125%		
Variazione agosto 2024 - agosto 2025	1,4 %	1,050%		
Variazione settembre 2024 - settembre 2025	1,4 %	1,050%		
Variazione ottobre 2024 - ottobre 2025	1,1 %	0,825%		
Variazione novembre 2024 - novembre 2025	1,0 %	0,750%		

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 giugno 2024 - giugno 2025	1,8%		
Variazione luglio 2024 - luglio 2025	1,7%		
Variazione agosto 2024 - agosto 2025	1,6%		
Variazione settembre 2024 - settembre 2025	1,8%		
Variazione ottobre 2024 - ottobre 2025	1,3%		
Variazione novembre 2024 - novembre 2025	1,1%		

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 36
Numero 1

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 9 gennaio 2026

Il numero di dicembre 2025 è stato postalizzato il 3.12.2025

I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

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

www.confedilizia.it



Confederazione italiana della proprietà edilizia