

# Confedilizia

# NEWSLETTER

# 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 pro-

nuncia, 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.

**Editoriale del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, pubblicato su *Confedilizia notizie* di gennaio 2026.**

*Confedilizia notizie* è il notiziario mensile della Confedilizia (diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confederazione) con tutte le informazioni sulla casa.



The cover features the magazine's logo at the top. The main title "CONFEDILIZIA notizie" is in large, bold letters. Below the title, there is a graphic of two stylized human profiles facing each other, one with European Union stars and one with American stars. The text "EUROPA E AMERICA" is prominently displayed in the center, with the subtitle "I due volti della crisi occidentale" underneath. The left side of the cover contains a table of contents with various articles and their page numbers. The right side has a large image of the two profiles and some descriptive text at the bottom.

# SPECIALE LEGGE DI BILANCIO 2026

## LE NOVITÀ DEL 2026 PER IL SETTORE IMMOBILIARE

**donazioni, detrazioni fiscali (bonus casa, ecobonus, sismabonus), affitti brevi, cedolare secca**

Il 13 gennaio scorso si è tenuto 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 è stato introdotto dal presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Di seguito si è svolta 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. Hanno proseguito poi il dott. Andrea Cartosio, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, che ha trattato il tema delle detrazioni fiscali in edilizia e della comunicazione all'Agenzia delle entrate a cui debbono provvedere gli amministratori di condominio entro il 16 marzo di ogni anno; il dott. commercialista Giuliano Mandolesi, collaborato-

re di *ItaliaOggi*, che ha affrontato il tema del nuovo trattamento fiscale degli affitti brevi, con anche esempi e confronti sui regimi imprenditoriali e no; il giornalista del *Sole 24 Ore* Cristiano Dell'Oste - a cui è stata affidata anche la moderazione dell'evento - che ha fatto una disamina sulla cedolare secca in caso di conduttore impresa e sulle sanzioni per le registrazioni tardive dei contratti di locazione in cedolare.



Rivivi l'evento sulla pagina *Youtube* della Confedilizia

# LEGGE DI BILANCIO 2026

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 (art. 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'art. 11, comma 1, lettera b), del Tuir, al fine di ridurre la seconda aliquota Irpef dal 35% al 33%. Il comma 4, modificando l'art. 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 linda 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 (art. 1, commi 7-12)

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 (art. 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 (art. 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 alla fine*). Restano fermi i limiti legati al reddito complessivo del contribuente.

## Interventi di rigenerazione urbana (art. 1, comma 23)

Vengono ammessi gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di cui al comma 9 dell'art. 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, ricomprensivo 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 (art. 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 (art. 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 (art. 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 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 (art. 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 (art. 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 dalla 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 (art. 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  
(art. 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  
(art. 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 (art. 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 (art. 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 scaglioni 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 (art. 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  
(art. 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  
(art. 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 immobiliare, si dispone quanto segue: "L'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'art. 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 (art. 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**

#### **(art. 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; realizz-

azione 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 complementarietà 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 2025/1914 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**

#### **(art. 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 TRIENNIO 2026 - 2028

Aggiornamento alla legge di bilancio 2026

	2026 <sup>(1)</sup>	2027	2028
<b>Bonus casa (2)(3)</b>	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	
<b>Bonus mobili</b>	Aliquota al 50%	NON PREVISTO	NON PREVISTO
Tetto massimo spesa	5.000 euro		
<b>Ecobonus (3)</b>	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
<b>Sismabonus</b>	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	
<b>Eco-sismabonus (3) combinati sulle parti comuni edifici</b>	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:**

- 1) 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).
- 2) 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).
- 3) 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**

Per maggiori informazioni, assistenza e consulenza rivolgersi alla Confedilizia della Tua città  
([www.confedilizia.it/sedi-territoriali](http://www.confedilizia.it/sedi-territoriali))





# 3 CASI DI LOCAZIONE

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

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

## 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.

## La fogna condominiale cagiona danni al conduttore: sono dovuti ugualmente i canoni?

Il rigurgito della fogna condominiale, che causa danni al conduttore di un'unità immobiliare ubicata in condominio, non legittima quest'ultimo a non pagare i canoni o ad agire direttamente contro il proprietario dell'immobile.

Il fatto illecito che ha provocato il danno, infatti, realizza un'ipotesi di molestia di fatto ex art. 1585 c.c. che comporta l'azione diretta contro la compagine titolare dell'impianto (in questo senso anche Cassazione civile sez. III, 18.10.2012, n.17892).





# 3 CASI DI CONDOMINIO

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

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

**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 salute 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.



## PRESENTAZIONE DEL LIBRO

**"GIOVANNI SPADOLINI - L'ULTIMO POLITICO RISORGIMENTALE"**

Mercoledì prossimo, 21 gennaio, alle ore 18,30, nella Sala Einaudi della sede della Confedilizia a Roma, si terrà la presentazione del libro "Giovanni Spadolini - L'ultimo politico risorgimentale", di **Federico Bini** e **Giancarlo Mazzuca**, edito da Rubbettino.

Dopo l'introduzione di **Giorgio Spaziani Testa**, presidente della Confedilizia, ci sarà la recensione orale di **Francesco Subiaco**, vicesegretario dell'Academy di politica e cultura Giovanni Spadolini e collaboratore del *Il Tempo* e del *Riformista*. Interverranno poi **Gianfranco Fini**, già presidente della Camera, **Davide Giacalone**, direttore de *La Ragione*, l'on. **Luigi Marattin**, Segretario nazionale del Partito Liberal-democratico, **Luigi Tivelli**, già consigliere parlamentare e presidente dell'Academy di politica e cultura Giovanni Spadolini. Intervento conclusivo di **Federico Bini**, editore, saggista, collaboratore de *Il Giornale* e de *Il Tempo* e autore del libro. Sarà presente anche il già presidente del Consiglio **Lamberto Dini**.

*"Un intellettuale, un giornalista, un uomo di Stato. Giovanni Spadolini ha attraversato il Novecento con il rigore dello storico, la passione del giornalista e la fermezza dello statista. Primo Presidente del Consiglio laico della Repubblica Italiana, direttore del *Corriere della Sera*, fondatore del Ministero della Cultura e Presidente del Senato, ha incarnato il sogno di un'Italia laica, razionale e riformista. Questo libro ripercorre la sua vita e il suo pensiero, dalle prime collaborazioni con *Il Mondo* di Pannunzio fino ai vertici delle istituzioni, rivelando un uomo che ha sempre visto nella politica un'arte nobile, nel giornalismo un impegno civile e nella storia una guida per il futuro. Attraverso una narrazione ricca di aneddoti e documenti, gli autori restituiscono il ritratto di un politico fuori dal coro, un ultimo erede del Risorgimento capace di difendere con forza i valori della democrazia, della cultura e delle istituzioni."*

(tratto dal sito [www.store.rubbettinoeditore.it](http://www.store.rubbettinoeditore.it)).

Ingresso libero. Gradita la prenotazione: tel. 06.679.34.89 – mail [eventi@confedilizia.it](mailto:eventi@confedilizia.it)

# Affitto Casa NO stress?

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

**PER I PROPRIETARI**



Scansiona il QR code e scopri [affittocasa.info](http://affittocasa.info):  
il portale che ti aiuta a gestire ogni  
aspetto del tuo contratto di locazione



✓ Approfondisci i principali tipi di contratto e scegli  
quello più adatto a te

✓ Scopri come calcolare il canone e scegliere  
il regime fiscale più conveniente

✓ Ricevi supporto per gli adempimenti burocratici e fiscali

✓ Ottieni assistenza personalizzata da esperti in locazione,  
esattamente per la località dove è la tua casa

**Potrai trovare:**

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

# I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA



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

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



Confederazione italiana della proprietà edilizia

## CHI SIAMO

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

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

di convenienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia-Coram nonché utilizzare il Servizio quesiti.

Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio PerTe Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con Intesa Sanpaolo. Presso le Associazioni territoriali sono disponibili anche informazioni sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil/Cisl/Uil e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

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

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