

EDITORIALE

- Passi avanti sulle occupazioni abusive 2
- Conferenza organizzativa a Napoli 3
- Formazione amministratori condominiali: accordo Confedilizia-Federcasa 4
- Casa, oltre 2,6 miliardi per l'*housing* 6
- Presentazione libri nella Sala Einaudi della Confedilizia 13
- CASA E FISCO 14
- Casi clinici di locazione 15
- LETTO PER VOI 16
- Giurisprudenza sugli immobili 17
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 18 a 20
- Dalle Associazioni territoriali 21
- Sicurezza luoghi di lavoro: è legge il decreto n.159 23

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 25-30)

Sulla nozione penalmente rilevante di "privata dimora": la Corte costituzionale conferma l'inclusione delle parti comuni del condominio - Deroga convenzionale ai criteri legali di riparto delle spese condominiali - Presunzione di condominalità - Casi clinici di condominio - I danni derivanti dall'esecuzione di opere di utilità condominiale - Ultimissime di giurisprudenza - Competenza per le cause condominiali - Quando l'amministratore può essere revocato

Nuova pubblicazione della Confedilizia

con aggiornamento annuale delle novità in materia condominiale



Per maggiori informazioni, contatta la sede della Confedilizia della Tua città

EDITORIALE

Passi avanti sulle occupazioni abusive

La conferenza organizzativa di Napoli – sui cui contenuti riferiremo nel numero di marzo di *Confedilizia notizie* – è stata una nuova prova della coesione delle Associazioni territoriali della nostra Confederazione. Due giorni di lavoro ma anche di consolidamento di rapporti personali e anche di amicizie fra presidenti, dirigenti e funzionari delle rappresentanze della proprietà edilizia di tutta Italia. Un evento introdotto da messaggi politici importanti provenienti dal sindaco di Napoli e presidente dell'Anci (l'associazione dei Comuni italiani) Gaetano Manfredi, dal ministro delle infrastrutture e vicepresidente del consiglio Matteo Salvini, dal ministro degli esteri e vicepresidente del consiglio Antonio Tajani, dal ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione Tommaso Foti.

Il presente numero di *Cn* viene chiuso all'indomani dell'approvazione, da parte del Consiglio dei ministri, di due nuovi provvedimenti in materia di sicurezza, un decreto-legge e un disegno di legge. Pochi giorni prima, la violenza criminale usata a Torino contro le forze dell'ordine in occasione della manifestazione a sostegno del centro sociale Askatasuna ci aveva spinto a invitare con ancora maggior forza il ministro dell'interno Matteo Piantedosi a proseguire nell'opera di rimozione di tutte le occupazioni abusive di immobili esistenti in Italia. Solo ideologia o convenienze possono impedire di vedere come questi luoghi, oltre a rappresentare un inaccettabile oltraggio al diritto di proprietà, siano zone franche dove prospera e si alimenta l'illegalità e non raramente l'eversione. Al Governo avevamo anche ribadito la richiesta di inserire nel provvedimento sulla sicurezza di imminente varo l'estensione a tutti gli immobili della procedura accelerata di sgombero introdotta nel precedente provvedimento in materia.

L'appello della Confedilizia è stato ascoltato. La bozza (non ufficiale, evidentemente) del disegno di legge sulla sicurezza prevede l'estensione della procedura accelerata di sgombero a tutti i casi di occupazione abusiva di immobile destinato ad altrui domicilio. Il precedente decreto sicurezza aveva previsto la nuova procedura per il solo caso di "unica abitazione effettiva del denunciante". Poiché l'intendimento del Governo sembra essere – come da noi auspicato – quello di estendere la nuova procedura a tutti gli immobili abusivamente occupati, confidiamo che il testo ufficiale del provvedimento venga adeguato a tale impostazione, così da assicurare la medesima tutela per tutti gli immobili arbitrariamente occupati. Si tratterebbe del completamento di un percorso legislativo iniziato più di un anno fa, da integrarsi attraverso il lavoro di tutti i giorni sulle troppe occupazioni in essere.

Un'ultima annotazione. La Confedilizia è in prima battuta attenta naturalmente ai temi che investono direttamente la proprietà edilizia e il settore immobiliare, ma volge il suo sguardo anche alle questioni di attualità che riguardano tutti i cittadini. In questo quadro, abbiamo ritenuto utile organizzare per i primi giorni di marzo – nella Sala Einaudi della sede della Confederazione in Roma – un dibattito sul referendum in materia di giustizia previsto per il 22 e il 23 marzo. Le ragioni del sì e quelle del no a confronto in un appuntamento che metteremo a disposizione di tutti attraverso il *web*.

Giorgio Spaziani Testa

Campi Flegrei, il Governo accelera su prevenzione e sicurezza degli edifici

Il Governo rafforza l'azione di prevenzione e messa in sicurezza nell'area dei Campi Flegrei, interessata da un'intensa attività bradisismica che coinvolge in particolare Pozzuoli, Bacoli e la zona occidentale di Napoli.

Rispondendo a un'interrogazione del deputato Magi (Misto), il ministro per la protezione civile e le politiche del mare Musumeci ha illustrato il quadro degli interventi avviati dal 2023: analisi della vulnerabilità sismica del patrimonio pubblico e privato, monitoraggio avanzato e piani di emergenza testati con esercitazioni su larga scala.

Sono già stati schedati oltre 9.000 edifici e stanziati 100 milioni di euro per la riqualificazione sismica delle abitazioni più vulnerabili, con contributi fino al 50 per cento della spesa. A questi si aggiungono oltre 400 milioni per edifici pubblici e infrastrutture e un finanziamento fino a 1,4 miliardi della Bei per la messa in sicurezza complessiva dell'area. L'obiettivo dichiarato è superare la sola gestione emergenziale e ridurre strutturalmente il rischio per cittadini e territorio.

La spesa pubblica, cosa genera

La spesa pubblica genera una sorta di percezione di "insostituibilità", i percettori di tasse hanno tutto l'interesse a creare l'illusione di essere necessari e insostituibili e i produttori di ricchezza sono pochi, deboli e mal attrezzati culturalmente per porre freni e vincoli di finalità alle spese pubbliche

Marco Bassani

Pignoramenti sui conti correnti: il caso arriva in Commissione Finanze

Con un'interrogazione a risposta immediata, presentata dal deputato Centemero (Lega), è stato portato all'attenzione del Parlamento il caso di un contribuente milanese i cui conti correnti sono stati bloccati per mesi dalla società Sogert S.p.A. per un debito tributario.

L'interrogante ha denunciato una prassi ritenuta sproporzionata e lesiva dei diritti di famiglie e piccole imprese, chiedendo un intervento sui poteri delle società concessionarie della riscossione e maggiori tutele sul diritto al conto corrente.

Nella risposta, la sottosegretaria all'economia Albano ha ricordato che tali pignoramenti sono previsti dalla normativa vigente e disciplinati da limiti precisi.

Il Governo ha inoltre sottolineato che, in presenza di comportamenti ritenuti illegittimi, i contribuenti dispongono degli strumenti giurisdizionali per tutelare i propri diritti.

Nella replica, il deputato della Lega ha richiamato la necessità di promuovere una più diffusa educazione finanziaria, affinché i contribuenti siano pienamente consapevoli degli strumenti di tutela messi a disposizione dall'ordinamento.

CONFERENZA ORGANIZZATIVA A NAPOLI

Il 30 gennaio e il 31 gennaio si è svolta l'annuale Conferenza organizzativa della Confedilizia, che ha visto riuniti a Napoli i dirigenti delle Associazioni della proprietà edilizia di tutta Italia, con la partecipazione (tramite video-collegamento) del vicepremier e ministro delle infrastrutture Matteo Salvini e del ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione, Tommaso Foti. Il vicepremier e ministro degli esteri Antonio Tajani ha fatto pervenire un videomessaggio.

Durante la conferenza – che ha avuto importanti ospiti tra cui Gaetano Manfredi, sindaco di Napoli e presidente dell'Ance, Fabrizio Segalerba, presidente della Fiaip, Andrea Zini, presidente di Assindatcolf, Marco Buttieri, presidente di Federcasa – vi è stata la firma dell'Accordo Confedilizia-Federcasa (cfr. altro articolo pubblicato a pag. 4).

Il resoconto sui lavori della “due giorni” sarà presente sul prossimo numero del notiziario.



PREMIATE QUATTRO SEDI LOCALI

Durante la Conferenza organizzativa di Napoli sono state premiate la Confedilizia di Lodi, la Confedilizia di Parma, la Confedilizia di Torino e la Confedilizia di Venezia.

Tutte e quattro le Associazioni nel corso del 2025 hanno infatti celebrato

gli 80 anni dalla fondazione e la Confedilizia, con il dono di una targa, ha voluto rendere loro omaggio per il prestigioso traguardo raggiunto, ringraziando il presidente, il Consiglio direttivo e tutti gli associati per l'impegno costante nella difesa dei valori della proprietà e della libertà.



Avv. Claudio Monteverdi, presidente della Confedilizia di Lodi



Avv. Daniela Barigazzi, presidente della Confedilizia di Parma



Avv. Annarosa Penna, presidente della Confedilizia di Torino



Avv. Giuliano Marchi, presidente della Confedilizia di Venezia

Confedilizia e Federcasa: accordo sulla formazione degli amministratori condominiali

Nel corso della Conferenza organizzativa della Confedilizia, svoltasi a Napoli, è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra Confedilizia e Federcasa per la formazione degli amministratori condominiali operanti negli enti di edilizia residenziale pubblica.

L'accordo nasce dalla consapevolezza che la gestione dei condominii, in particolare nei contesti caratterizzati dalla com-

presenza di proprietà pubblica e privata, richiede competenze sempre più qualificate e costantemente aggiornate. La crescente complessità normativa e tecnica rende infatti centrale il ruolo degli amministratori condominiali, chiamati a governare processi che incidono direttamente sulla qualità dell'abitare e sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Il protocollo è finalizzato alla progettazione e all'erogazione di percorsi di formazione e aggiornamento professionale rivolti agli amministratori che operano negli enti aderenti a Federcasa. I contenuti formativi riguarderanno ambiti operativi essenziali, quali la gestione delle assemblee, le procedure di appalto, la programmazione e il controllo dei lavori, nonché gli adempimenti normativi e fiscali.

Le attività saranno realizzate per garantire un'ampia accessibilità su tutto il territorio nazionale.

L'intesa si inserisce in una prospettiva di collaborazione strutturata e continuativa, orientata al rafforzamento delle competenze professionali, al miglioramento della qualità della gestione e alla diffusione di buone pratiche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.



CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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
Venerdì	13 marzo,	ore 15	Bergamo
Sabato	11 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	18 aprile,	ore 15	Pescara
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.



informa
su tutte le novità
che interessano



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

IN G.U.

Ripubblicazione legge di bilancio 2026

È stato ripubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 16 del 21.1.2026, il testo della l. 30.12.2025, n. 199, recante il «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028», corredato delle relative note (testo pubblicato nel S.O. n. 42/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 301 del 30.12.2025).

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA


19 gennaio, TV2000, *Vediamoci chiaro*, il segretario generale della Confedilizia, Alessandra Egidi, sul mercato immobiliare.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



11 gennaio, TgCOM24, il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sull'emergenza abitativa e il nuovo piano casa.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.


Parliamo di...
Risoluzione della locazione e restituzione dell'immobile

Con l'avv. Sergio Pizzolla
componente il Coordinamento legali della Confedilizia

**Lunedì 2 febbraio
dalle 17 alle 18**

Diretta web su:


www.confedilizia.it


A cura del dott. Antonio Nucera
responsabile del Centro studi della Confedilizia



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

Il 2 febbraio è stato affrontato il tema "Risoluzione della locazione e restituzione dell'immobile".

Lo ha trattato, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia l'avv. Sergio Pizzolla, componente il Coordinamento legali della Confedilizia.

La registrazione del seminario – nel corso del quale si è risposto anche a molteplici quesiti sul tema inviati dagli associati – è presente, assieme a tutti gli altri, sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it), raggiungibile inquadrando il QR code a lato.



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

È disponibile il numero 2/26 della

**Confedilizia
NEWSLETTER**

con pillole e approfondimenti dedicati all'immobiliare.


Taglia i costi
per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

Casa, oltre 2,6 miliardi per l'housing: dal Governo una strategia strutturale

Un impegno senza precedenti per le politiche abitative. È quanto emerge dall'interrogazione presentata da numerosi deputati di Fratelli d'Italia, primo firmatario Bignami, al ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione (Foti), che ha acceso i riflettori sull'accordo raggiunto tra il Governo e le Regioni per rafforzare l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili.

L'intesa, frutto del dialogo in Conferenza Stato-Regioni e delle nuove linee guida della Commissione europea, consente di destinare oltre un miliardo di euro aggiuntivo alle politiche per la casa, superando definitivamente un approccio emergenziale e puntando su una strategia strutturale e condivisa. Le risorse complessive per l'housing arrivano così a 2,6 miliardi di euro, con la possibilità di ulteriori fondi destinati alle città metropolitane nell'ambito del programma Metro Plus.

Nella sua risposta, il ministro Tommaso Foti ha ribadito che il tema della casa è centrale nell'azione dell'Esecutivo fin dall'inizio della legislatura e che l'obiettivo è quello di favorire non solo la vendita di alloggi a prezzi accessibili, ma anche la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale. Una strategia che si inserisce nel più ampio impegno indicato dal presidente del Consiglio Giorgia Meloni: la realizzazione di 100.000 nuovi alloggi nei prossimi dieci anni.

Piena soddisfazione è stata espressa, in sede di replica, dal deputato Andrea Tremaglia, che ha parlato di un cambio di paradigma rispetto al passato: stop a bonus e misure frammentarie, sì a investimenti strutturali e di lungo periodo. Un piano che, secondo Fratelli d'Italia, rappresenta un passaggio storico per colmare il divario abitativo e sostenere in particolare le fasce più fragili della popolazione.

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

“L'intervento del ministro Foti alla Camera sul Piano Casa conferma la volontà del Governo di affrontare in modo strutturale la questione abitativa.

Da parte nostra, riteniamo utile che l'azione si articoli in più direzioni, affiancando alla creazione di nuovi alloggi, oltre al recupero delle decine di migliaia di case popolari non assegnate o abusivamente occupate, anche l'adozione di misure finalizzate ad ampliare la disponibilità di abitazioni in locazione privata.

Da un lato, l'utilizzo dei circa tre miliardi di euro di risorse pubbliche, oggi confermati dal ministro, consentirebbe un'adeguata programmazione degli interventi di lungo periodo, su base decennale. Dall'altro, il rilancio dell'affitto attraverso incentivi e garanzie assicurerebbe una risposta immediata alla domanda di case, sia nei maggiori centri, sia nelle aree ad essi contigue”.

Rifinanziato il Fondo prima casa

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 294 del 19.12.2025, la l.18.12.2025 n. 191 di conversione in legge, con modifiche, del d.l. 29.10.2025, n. 156, recante misure urgenti in materia economica.

Con tale provvedimento, tra le altre misure, è stato rifinanziato il Fondo di garanzia mutui per la prima casa (noto come Fondo prima casa) per ulteriori 75,6 milioni di euro per l'anno 2025. Le nuove risorse si aggiungono – ha evidenziato in un comunicato stampa la Consap (l'ente che si occupa dell'esame delle domande trasmesse telematicamente dai soggetti finanziatori per la verifica dei requisiti di accesso alla garanzia del Fondo) – alle disponibilità presenti ad inizio anno, pari complessivamente a 155 milioni di euro, ai 130 milioni di euro stanziati inizialmente per il 2025 e agli ulteriori 80 milioni di euro assegnati in due *tranche* nel corso dell'anno.

La dotazione complessiva a disposizione del Fondo per il 2025 – ha proseguito la Consap – arriva quindi a 440,6 milioni di euro, “confermandone il ruolo di motore e incentivo per il mercato dei mutui e di volano per l'acquisto della prima casa per famiglie numerose e giovani under 36. Il nuovo rifinanziamento, reso possibile grazie alla sinergia tra Consap e Mef assicura la piena operatività del Fondo fino a fine anno, consentendo di rispondere al meglio al crescente numero di richieste di accesso.

Per il biennio 2026 e 2027, inoltre, la legge di Bilancio 2025 ha già previsto ulteriori 270 milioni di euro per ciascun anno, a riprova della strategia di continuità e sostegno adottata dal Governo”.

IN G.U.

Contratti di credito ai consumatori

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 6 del 9.1.2026, il d.lgs. 31.12.2025, n. 212 di “recepimento della direttiva (UE) 2023/2225 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 ottobre 2023, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 2008/48/CE”.

Protezione dei lavoratori contro i rischi connessi con un'esposizione all'amianto

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 6 del 9.1.2026, il d.lgs. 31.12.2025, n. 213 di “attuazione della direttiva (UE) 2023/2668 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 novembre 2023, che modifica la direttiva 2009/148/CE sulla protezione dei lavoratori contro i rischi connessi con un'esposizione all'amianto durante il lavoro”.

Piano Transizione 5.0 e di produzione di energia da fonti rinnovabili

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 15 del 20.1.2026, la l. 15.1.2026, n. 4 di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 21.11.2025, n. 175, recante misure urgenti in materia di Piano Transizione 5.0 e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Forum sulla riqualificazione degli immobili e sulla transizione energetica

La Confedilizia, rappresentata dall'avv. Gagliani Caputo, ha partecipato alla nuova riunione dell'*High Level Forum for Sustainable Building Renovation*, svoltasi il 27 gennaio scorso presso la Sala verde dell'Abi.

L'iniziativa, avviata nel 2024 nell'ambito del Tavolo tecnico per favorire la riqualificazione del patrimonio immobiliare, si conferma un importante luogo di confronto tra istituzioni, sistema finanziario e operatori economici sui temi dell'efficienza energetica, della sicurezza e della sostenibilità degli edifici. Il dibattito si inserisce nel quadro degli obiettivi europei di transizione verde verso un patrimonio immobiliare a emissioni zero entro il 2050, fissati dalla Commissione europea.

Nel corso dell'incontro è stata ribadita la centralità della transizione del comparto immobiliare, con particolare attenzione alle misure di sostegno agli investimenti in efficienza energetica e resilienza degli edifici, al ruolo del settore bancario e finanziario e alle condizioni necessarie per favorire la mobilitazione di capitali pubblici e privati.

È stata inoltre sottolineata l'importanza di facilitare l'accesso delle banche alle informazioni sulla prestazione energetica degli immobili, attraverso modalità automatizzate e nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali, al fine di migliorare la valutazione del credito e sostenere lo sviluppo di un'offerta finanziaria dedicata alla riqualificazione del patrimonio edilizio.

Ampio spazio è stato dedicato anche al tema dell'educazione al risparmio energetico, quale strumento essenziale per accrescere la consapevolezza di famiglie e imprese sul valore della riqualificazione degli edifici, non solo come beneficio ambientale e collettivo, ma anche come investimento in grado di incrementare il valore economico, la qualità, la sicurezza e l'attrattiva degli immobili sul mercato.

Al *Forum*, oltre alla Confedilizia partecipano enti istituzionali e di settore, tra cui la Commissione europea, i Dipartimenti competenti della Presidenza del consiglio dei ministri, il ministero dell'economia e delle finanze, il ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, la Banca d'Italia, Abi, Enea, Ania, Confindustria, Invitalia, Anci, una rappresentanza delle associazioni dei consumatori, Ance, Confindustria Assoimmobiliare, Fiaip, una rappresentanza del Tavolo tecnico sulla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, la Federazione ipotecaria europea (Emf-Ecbe), Arera, Utilitalia, Acri, la Provincia autonoma di Trento, la Regione Sardegna, Ambiente Italia, il Gestore dei servizi energetici, l'Istituto per la competitività - I-Com e il Sistema Iniziative Locali - Sinloc.

Spaziani Testa a Re Italy con Osnato



Il 13 gennaio scorso, il presidente Spaziani Testa è intervenuto all'edizione invernale di Re Italy – la *convention* dell'immobiliare che si svolge nel Palazzo della Borsa di Milano sotto la guida di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare – partecipando a un dibattito con l'on. Marco Osnato, presidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati, moderato dalla giornalista di *Sky TG24* Irene Elisei.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Parliamo di...

Affitti brevi, novità fiscali e non solo

Interviene **Giuliano Mandolesi**
dottore commercialista
collaboratore di *ItaliaOggi*

Lunedì 2 marzo
dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it



A cura del **dott. Antonio Nucera**
responsabile del Centro studi della Confedilizia



Lunedì 2 marzo, dalle 17 alle 18, si svolgerà il consueto appuntamento con "Parliamo di...", il ciclo di seminari sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, organizzato dalla Confedilizia.

L'argomento trattato sarà "Affitti brevi, novità fiscali e non solo" e, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro studi della Confedilizia, interverrà **Giuliano Mandolesi**, dottore commercialista, collaboratore di *ItaliaOggi*.

L'evento sarà trasmesso sul sito Internet, sulla pagina *Facebook* e sul canale *Youtube* della Confedilizia.



RASSEGNA STAMPA



GHIGLIOTTINA SUGLI AFFITTI BREVI

La recente sentenza della Consulta e il giro di vite in arrivo nei prossimi mesi da Bruxelles mettono nuovi paletti ai proprietari. Che, a questo punto, si troveranno preclusa la possibilità di locare le loro case per finalità turistiche.

perché considerate fuori legge.

Il risultato di questi steccati è di rendere la vita difficile a chi viene a visitare il nostro Paese poiché avrà minori opzioni. E potrebbe decidere di recarsi altrove.

Dal lato dei proprietari la conseguenza sarà di vedersi "requisito" il proprio bene che smetterà di essere una fonte di reddito. È evidente che le compravendite finalizzate agli affitti brevi rischiano di subire una flessione. Già ora gli acquisti sono in maggioranza per la prima casa, poiché la legislazione, non tutelando i proprietari contro le morosità, disincentiva da tempo gli investimenti immobiliari. Le locazioni brevi hanno rappresentato in questi ultimi anni di esplosione del turismo, una fonte di guadagno anche se le aspettative sono state, in molti casi, deluse. Troppa burocrazia e alti costi di gestione hanno frenato questo mercato. Secondo le rilevazioni dell'Aigab (Associazione gestori affitti brevi), la scorsa estate c'è stato un calo degli annunci attivi di circa 14 mila unità, dai 522 mila di giugno 2024 a circa 508 mila un anno dopo. La quota di notti vendute è scesa al 64 per cento dal 66,3 degli anni precedenti.

Una flessione dovuta a una serie di fattori: dalla pressione burocratica (l'entrata in vigore del Cin, il Codice identificativo nazionale e l'obbligo di installare estintori e rilevatori di gas ha spinto molti host a chiudere l'attività per non affrontare i costi ingenti della messa a norma dell'appartamento) alla tassazione alta, con la cedolare secca

al 26 per cento per chi ha più locali da affittare. Con l'aumento degli oneri di gestione i prezzi sono saliti: la tariffa media nazionale è passata da 154 euro a 167 euro a notte.

Non mancano le voci critiche sia sulla decisione della Consulta sia sugli orientamenti della Ue. «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», commenta il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. E aggiunge: «La Consulta 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».

La pronuncia della Suprema Corte sembra inquadarsi in un clima di dirigismo esasperato e crescente «che caratterizza sempre di più» sostiene ancora il presidente della proprietà edilizia «l'approccio al tema delle locazioni brevi e turistiche. Un clima che non ha ovviamente mancato di influenzare la Commissione europea, che, dopo le follie del green deal, si appresta a suggerire vincoli e limitazioni a un settore sul quale peraltro non ha alcuna competenza».

In Europa la partita è solo all'inizio e l'auspicio è che i singoli Paesi sappiano tutelare il principio cardine della proprietà privata. ■

da: *Panorama*, 18.1.'26



«La sentenza della Consulta s'inserisce nella libertà negoziale dei privati»



Without property rights, no other rights are possible.

— Ayn Rand —

AZ QUOTES



RASSEGNA STAMPA



IL TEMPO

lunedì 12 gennaio 2026



DI GIORGIO
SPAZIANI TESTA

**Bene il Piano Casa
ma serve rilanciare
gli affitti privati**

Nel corso della conferenza stampa del 9 gennaio, la Presidente del Consiglio Giorgia Meloni ha detto che il Governo è «in dirittura d'arrivo» per la presentazione del «piano casa», al quale la Premier sta



Testo integrale dell'articolo inquadrando il QR code.



GLI AFFARI DEGLI ABUSIVI ROMANI

Affitti, osteria e concerti Ecco il sistema Spin Time

Ogni famiglia corrisponde un canone e pure la sala prove è a pagamento
Si tratta di un business da decine migliaia di euro al mese: tutto in nero

da: *Libero*, 13.1.'26

DENTRO L'IMMOBILE OCCUPATO A ROMA

«Capi stipendiati e botte ai migranti Vi spiego come funziona Spin Time»

Un ex frequentatore del palazzo: «Per i coordinatori è un lavoro, hanno una paga mensile
E gli ospiti stranieri sono obbligati a partecipare ai cortei: chi si oppone rischia grosso...»

da: *Libero*, 22.1.'26

La stretta del governo sugli affitti brevi crea incertezza e burocrazia

Roma. «Alzare la cedolare secca sulla prima casa data in locazione breve sarebbe stata una penalizzazione inaccettabile», dice al Foglio Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. «Gli host sono un elemento essenziale per il successo di grandi eventi come il Giubileo e Milano-Cortina 2026. Penalizzarli per aver contribuito ad accogliere il mondo in Italia sarebbe stato controproducente», aggiunge Matteo Sarzana, country manager di Airbnb Italia. Il tema è la decisione di venerdì 19 dicembre in commissione Bilancio al Senato, quando la maggioranza ha riscritto una delle misure più litigiose della manovra, che aveva diviso anche i partiti del governo (con i vicepremier Antonio Tajani e Matteo Salvini contrari alla proposta): quella sulle locazioni brevi sotto i 30 giorni.

La prima versione «bollinata» spingeva verso un aumento dell'aliquota al 26 per cento già sul primo immobile quando la locazione passava da intermediari o piattaforme (es. Airbnb). La stretta, però, non è sparita ma si è spostata sulla forma. Dal terzo immobile, secondo la misura approvata in commissione Bilancio, scatta la presunzione di

attività d'impresa, con partita Iva e adempimenti conseguenti. Dunque scende la soglia rispetto alla disciplina vigente, che faceva scattare la presunzione oltre le quattro unità. Dal terzo immobile in poi non basta più una cedolare e una dichiarazione dei redditi, ma si entra nel reddito d'impresa con obblighi contabili e previdenziali.

Spaziani Testa, invece, avverte sul nuovo perimetro: «Manifestiamo tutto il nostro dissenso nei confronti della contestuale scelta di inasprire la gestione imprenditoriale, abbassando la soglia al terzo immobile: è un intervento che crea incertezza e complicazioni». E' qui che il vis a vis tra Confedilizia e la ratio sulla stretta si fa ruvido: «Se l'obiettivo è aumentare l'offerta di locazioni di lunga durata, non lo si ottiene punendo fiscalmente gli affitti brevi», insiste Spaziani Testa, «lo si ottiene incentivando quelli lunghi con meno tasse e garantendo sfratti rapidi». E sull'automatismo del terzo immobile non fa sconti: «Si va a stravolgere il principio per cui si è imprenditori se ci sono presupposti civilistici e fiscali. Anche perché», ricorda il presidente di Confedilizia, «l'Agenzia

delle Entrate ha da tempo indicato con chiarezza che in una semplice locazione non sono presenti. Dalla fornitura di servizi, impiego di personale dipendente, utilizzo di un ufficio, organizzazione di mezzi e risorse umane e così via. Si tratta evidentemente di una disposizione, l'ennesima, finalizzata a creare problemi ai proprietari che scelgono gli affitti brevi: si colpisce un'attività lecita, è superfluo ricordarlo, di esercizio del diritto di proprietà».

L'ad di Airbnb per l'Italia mette al centro il tema del sostegno al reddito: «Per la maggioranza degli italiani non è un lavoro: il 74 per cento degli host non lo considera l'occupazione principale e il 58 per cento dice che serve a far fronte all'aumento del costo della vita», spiega Sarzana. Poi commenta le entrate generate dal gruppo: «Nel 2024 abbiamo raccolto e riversato quasi 100 milioni di euro di imposta di soggiorno per conto degli host». Il presidente di Confedilizia, però, è netto sulla scelta del governo: «Si conferma la crociata contro un fenomeno che viene visto come l'origine di ogni male. Il tutto mentre fioriscono nuovi

alberghi in ogni dove, ed è una buona notizia, ma si consente loro di ampliare la propria ricettività proprio attraverso l'acquisizione di immobili abitativi». Il riferimento non è astratto: pochi giorni fa la Consulta ha respinto gran parte delle contestazioni del governo sulla legge della regione Toscana che consente a comuni e regioni di fissare criteri e limiti alle locazioni turistiche brevi. «In tutto ciò, gli albergatori mediocri gioiscono, ma il turismo italiano subirà le conseguenze negative di questo approccio sbagliato e semplicistico a un tema complesso», conclude Spaziani Testa.

Il governo, in sostanza, ha scelto la tipica scorciatoia all'italiana: non alzare l'aliquota, ma cambiare la linea che separa privato e impresa. Non risolve il problema delle abitazioni nelle grandi città, ma rende costoso e soprattutto molto burocratico tutto ciò che viene dopo il secondo immobile in locazione. Nel 2026 con due case sei ancora un privato che integra il reddito, ma con tre ti svegli imprenditore. La prevedibilità regolatoria, come sempre, è un hobby in Italia.

Daide Mattone

da: *Il Foglio*, 23.12.'25



RASSEGNA STAMPA



Rinuncia alla proprietà, dal 2026 chance solo per i comproprietari

Manovra. La necessità di allegare i documenti sulla regolarità dell'immobile rende impossibile lasciare allo Stato anche i terreni. Resta spazio tra i privati

Angelo Busani

Rinunciare alla proprietà di fabbricati e terreni da qualche giorno è praticamente impossibile, quanto meno se ci si riferisce alla rinuncia unilaterale che ha l'effetto di provocare l'acquisto di un immobile da parte dello Stato (in base all'articolo 827 del Codice civile); qualche chance resta tra i comproprietari, come diremo, ma non senza incognite.

Dal 1° gennaio 2026 la legge di Bilancio ha reso di fatto impraticabile la rinuncia a favore dello Stato: il comma 731, beninteso, non impedisce questo tipo di atto, ma lo sottopone a un insieme di condizioni che - almeno a prima vista - è inestricabile.

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.

Le condizioni per rinunciare

La nuova norma sancisce la «nullità» dell'atto di rinuncia «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».

La prima osservazione è che la norma non specifica quale sarebbe il documento (da allegare all'atto di rinuncia) idoneo ad attestare «la conformità del bene alla vigente normativa»; ma, in effetti, nemmeno potrebbe specificarlo, per la semplice ragione che, nel nostro ordinamento un documento del genere non esiste né è individuabile chi avrebbe il potere di rilasciarlo.

In secondo luogo, la manovra non limita la conformità che deve essere certificata nel citato allegato alla «materia urbanistica, ambientale e sismica», ma la riferisce a qualsiasi «vigente normativa». Di conseguenza, la certificazione dovrebbe attestare la regolarità del bene rinunciato a qualsiasi norma ne regoli un qualsiasi suo aspetto (anche marginale o irrilevante): ad esempio, le norme catastali e quelle in tema di impianti (e forse anche le norme civili in tema di vizi e mancanza di qualità). Questo spiega perché sia impraticabile anche la rinuncia alla proprietà di terreni di



Dal 1° gennaio. Per rinunciare va attestata la conformità a tutte le normative vigenti

campagna, a prima vista meno problematica di quella relativa a edifici, aree fabbricabili, ex siti industriali.

Un ulteriore rilievo è che il riferimento alla «vigente normativa» appare essere effettuato a quella in vigore nel momento di stipula dell'atto di rinuncia: quindi, non sarebbe rinunciabile un fabbricato costruito in conformità alle regole (urbanistiche, ambientali, sismiche, impiantistiche, eccetera) applicabili all'epoca della sua costruzione, ma non più in vigore all'epoca dell'atto di rinuncia, in quanto superate da norme più stringenti.

Differmità di trattamento

Per rendersi conto dell'incoerenza della norma introdotta dalla manovra basta confrontare la sua impraticabilità con il clima di semplificazione che invece anima alcune situazioni simili:

- lo Stato acquisisce «il diritto» (articolo 586 del Codice civile) i beni facenti parte di eredità di persone decedute senza soggetti successibili;
- il Comune acquisisce di diritto le opere abusive quando il responsabile

dell'abuso non ottempera all'ingiunzione di demolizione (articolo 31 del Dpr 380/2001);

- dalla normativa in materia sismica, ambientale, edilizia e impiantistica non derivano impedimenti alla trasferibilità degli edifici sia per atto tra vivi (oneroso e gratuito) che mortis causa;

- la normativa urbanistica vieta la trasferibilità degli edifici solamente in caso di costruzione eseguita (dopo il 1° settembre 1967) senza un titolo edilizio o in totale difformità dal titolo edilizio.

La contraddittorietà appena evidenziata, nonché il rilievo di manifesta irragionevolezza, si traducono in arbitrarietà normativa e in macroscopica illogicità. E questo già basterebbe a suffragare (rispetto all'articolo 3 della Costituzione) un rilievo di illegittimità della nuova norma, per la ragione che essa contiene una disciplina talmente incomprensibile e irrazionale da renderla inutilizzabile.

La nuova norma compromette infatti con evidenza il principio di cer-

tezza del diritto e viola i principi di determinatezza e di legalità cui il legislatore deve conformarsi per essere in linea con il dettato costituzionale (e specialmente con gli articoli 3 e 97 della Costituzione):

- secondo il principio di certezza del diritto e di determinatezza, una norma deve essere sufficientemente chiara e precisa, in modo da consentire ai destinatari di conoscere in anticipo le conseguenze giuridiche delle proprie condotte; violata tale principio una norma che sia formulata in modo così vago, contraddittorio o illogico da non consentire un'applicazione univoca, che non richieda integrazioni discrezionali non guidate da criteri indicati dal legislatore stesso;

- secondo il principio di legalità, l'esercizio del potere pubblico (quello di dichiarare la nullità di un atto) deve essere fondato su una norma di legge non arbitraria, non inapplicabile e non incomprensibile, poiché altrimenti l'autorità chiamata ad attuarla non disporrebbe di regole certe ed eserciterebbe il suo potere in base a scelte libere e imprevedibili.

La rinuncia alla proprietà

La manovra si occupa solo dell'atto di rinuncia che provoca l'acquisto dello Stato, cioè quello stipulato dall'unico proprietario o da tutti i comproprietari. Non concerne, invece, l'atto con il quale il comproprietario rinuncia alla propria quota, provocando l'accrescimento delle quote degli altri comproprietari. E questo è un punto molto delicato.

Nel 2025 si poteva osservare che anche l'ultimo comproprietario rimasto, a causa delle altrui rinunce, poteva a sua volta rinunciare, provocando l'acquisto dello Stato. Da quest'anno, invece, bisogna prendere atto che l'ultimo proprietario rimane con il cerino acceso in mano.

da: *Il Sole 24 Ore*, 5.1.26

LE NOTIZIE VIAGGIANO VELOCI, CONFEDILIZIA NOTIZIE ANCHE!

Se vuoi leggere con anticipo il nostro mensile, chiedi di sostituire la spedizione per posta della copia cartacea con l'invio tramite mail della versione digitale. Per farlo, scrivi a roma@confedilizia.it o telefona al numero 06.679.34.89.



LALENTE DI INGRANDIMENTO



Essere una primadonna

“Essere una primadonna” è una locuzione che si adopera per indicare, in senso figurato, una persona che tende a darsi grande importanza, a imporre i suoi capricci.

Trae origine dal mondo dello spettacolo, in cui era così definita la protagonista di un'opera teatrale e, in particolare, di un melodramma.

La definizione è poi passata, nel tempo, ad indicare il personaggio principale di uno spettacolo di qualsiasi tipo.

La tassa nascosta sulla casa e l'esempio di Venezia

Babbo Natale porta agli italiani una patrimoniale mascherata. Lo Stato ha infatti due modi di tassare le proprietà: attraverso l'applicazione di imposte formali (per esempio l'Imu) oppure con regole che ne limitano l'utilizzo in modo arbitrario e capriccioso. Le prime hanno il vantaggio di essere ben visibili; le altre sono più insidiose. E' il caso delle numerose norme sugli affitti brevi, che hanno come obiettivo (ed effetto) impedire l'utilizzo delle abitazioni in modo tale da soddisfare la domanda di chi, per turismo o lavoro, deve soggiornare per periodi limitati in un certo posto. Si tratta di un meccanismo infernale soprattutto nei periodi di alta richiesta, come le prossime Olimpiadi invernali di Milano-Cortina. Eppure, sotto questo profilo, cattive notizie si sommano ad altre cattive notizie.

Avevamo già commentato i divieti di *lock box* che stanno proliferando un po' ovunque e le misure punitive contenute nella legge di bilancio, fortunatamente attenuate nelle ultime revisioni. Adesso la notizia è che una sentenza della Consulta ha confermato la costituzionalità della legge regionale toscana sul tema, di fatto dando il via libera alle regioni che vogliono legiferare in materia. Il fischio del liberi tutti non è passato inosservato: nel giro di poche ore, la regione Emilia Romagna ha seguito le orme della Toscana.

Che fare? La pronuncia dei giudici costituzionali suggerisce che la *litigation* è una strada sbarrata: l'unica via per ripristinare la pienezza del diritto di proprietà è convincere la politica di quanto assurde e controproducenti siano le limitazioni. Un esempio di come la difesa del diritto di proprietà dovrebbe essere organizzata viene da Venezia, dove il tema è comprensibilmente caldissimo. La giunta aveva varato un regolamento molto restrittivo; le opposizioni chiedono addirittura una moratoria e norme ancora più draconiane. La delibera è stata presto sospesa grazie al lavoro di numerose associazioni di proprietari (Abbav, Breve, Agata, Confedilizia, Fiaip e Prolocatur) che hanno scelto di combattere la propria battaglia a viso aperto.

Il caso di Venezia è interessante anche perché rappresentativo dell'andamento delle città storiche del nostro Paese. Il processo di spopolamento del centro storico ha avuto inizio negli anni Sessanta e non si è interrotto neppure nei vent'anni di applicazione dell'equo canone (1978-1998), al termine dei quali si è registrato un ulteriore decremento della popolazione di circa 30.000 residenti. La diffusione delle locazioni turistiche a Venezia può essere interpretata sia come effetto delle dinamiche migratorie sia come una strategia adottata da numerosi cittadini per continuare a risiedere in una città la cui economia risulta fortemente dipendente dal settore turistico. Tale fenomeno ha inoltre consentito il recupero di immobili da tempo abbandonati, a carico dei proprietari privati, contribuendo a processi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del patrimonio immobiliare privato.

Non sappiamo come la questione andrà a finire, a Venezia e nel Paese: sappiamo però che in ballo c'è qualcosa che va al di là del legittimo interesse dei proprietari di appartamenti a Venezia o altrove. Regolamenti che limitano l'uso dei loro beni da parte dei proprietari, anche quando questo non comporta alcun danno per terzi, sono del tutto equivalenti a un vincolo sulla proprietà stessa, e hanno i medesimi effetti di un prelievo forzoso.

Istituto Bruno Leoni
22.12.'25

LALENTE
DI INGRANDIMENTO



Avere (o cercare) rogne

La rogna o scabbia è un'affezione dermatologica provocata dalla penetrazione di un acaro sotto la pelle, la quale si manifesta con solchi e vescicole che generano un intenso prurito. Nel corso del tempo, il riferimento a questa malattia, dati i suoi effetti fastidiosi, è stato comunemente usato per indicare problemi, difficoltà, guai. Da qua, l'origine dell'espressione "avere (o cercare) rogne".

Raggio d'azione

"Raggio d'azione" vuol dire, in senso figurato, l'ambito in cui si esercita un potere o un'influenza. L'espressione deriva dal linguaggio militare, dove assume connotazioni diverse a seconda di ciò a cui si riferisce. Indica, infatti, con riguardo ad un veicolo o ad un aereo, la distanza massima che può essere coperta in determinate condizioni, senza rifornimento di carburante; in relazione ad un'arma, la distanza massima che può raggiungere il proiettile; con riferimento ad un esplosivo, la distanza che possono raggiungere le schegge al momento dello scoppio.

Comunicazione amministratori precompilata

La comunicazione dei dati per interventi su edifici condominiali è stata aggiornata per consentire l'invio da parte degli amministratori di condominio, a partire dalle spese 2025, in via sperimentale e facoltativa, del dato sulla destinazione d'uso dell'abitazione a cui è imputata la spesa di ristrutturazione, per consentire di attribuire nella dichiarazione precompilata la percentuale di detrazione più elevata (50%) se l'immobile è adibito ad abitazione principale. In particolare, gli amministratori comunicheranno tale informazione solo se la stessa è stata fornita dal condomino, in caso contrario potranno indicare di non disporre del dato (così l'Agenzia delle entrate rispondendo a un quesito di *ItaliaOggi*).

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE CATASTALI
E ANCHE
IPOTECARIE

Informazioni presso tutte
le Associazioni e le
Delegazioni territoriali

I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

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

www.confedilizia.it



Confederazione italiana della proprietà edilizia

La proprietà in Costituzione: cenni preliminari per orientarsi

Quando, nel 1946, i nostri Costituenti si sedettero attorno al tavolo per decidere che cosa fare della “proprietà”, il clima non era affatto sereno. Il Paese usciva distrutto dalla guerra, le ideologie si fronteggiavano senza troppi complimenti e il tema toccava un nervo scoperto: quanto può essere “mia” una cosa in una Repubblica che deve pensare alle esigenze di tutti?

La Commissione dei 75, incaricata di preparare una bozza, scelse all’inizio una via molto prudente: la proprietà privata veniva riconosciuta, sì, ma attraverso la lente della funzione sociale, quasi come se fosse un diritto da maneggiare con cautela, per evitare derive individualiste. Si parlava di limiti, di pianificazione, di espropriazione: il tutto con forte accento sulla dimensione collettiva. Una proprietà “educata”, insomma.

Poi arrivò l’Aula. E, come spesso accade, l’Aula cambiò le carte in tavola.

Nelle sedute turbolente del maggio 1947 (tra cui quella del 13 maggio, lunga e densissima), i Costituenti si accorsero che l’equilibrio non era affatto scontato. C’era chi temeva che un articolo troppo rigido facesse deragliare la ricostruzione economica; chi, al contrario, guardava con sospetto alla proprietà privata come possibile strumento di diseguaglianza. Nel mezzo, una domanda fondamentale: come conciliare libertà e responsabilità sociale?

Fu in quel momento che emersero figure come Einaudi e Corbino, custodi di una visione liberale, pronte a ricordare che la proprietà non è un peccato originale ma un diritto da garantire, perché senza sicurezza economica non c’è libertà personale. Dall’altra parte, esponenti della sinistra insistevano sul pericolo di lasciare troppo spazio a forze economiche che nella storia avevano mostrato di non essere sempre “altruistiche”.

Il compromesso, come spesso nella nostra Costituzione, nacque proprio da questa tensione dialettica. Di scena in scena, parola dopo parola, vennero inseriti alcuni pilastri che ancora oggi definiscono la nostra idea di proprietà:

1. La proprietà è pubblica o privata. Una frase semplice, ma che restituisce dignità alla proprietà privata, senza demonizzarla.
2. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge. Un riconoscimento forte, che le prime bozze non esprimevano con la stessa chiarezza.
3. La proprietà rimane un diritto pienamente riconosciuto, ma si esercita dentro la comunità. La “funzione sociale” non la limita rigidamente, perché libertà e interesse generale possano convivere.
4. L’espropriazione è possibile solo per interesse generale e con indennizzo. Il famoso “salvo indennizzo” che i liberali difesero con energia, come baluardo contro gli arbitri dello Stato.

Così, tra sospetti reciproci, paure ideologiche e un sorprendente spirito costruttivo, nacque l’attuale articolo 42 della Costituzione. Non un manifesto politico, ma un delicato ingranaggio di equilibri: la proprietà c’è, è protetta; lo Stato interviene, ma non comanda; la persona è libera, ma non sola.

Questo è uno dei tanti esempi della nostra Costituzione: cucita punto per punto, sempre un po’ larga e un po’ stretta, ma capace di durare perché frutto di un compromesso serio.

Link agli atti dell’Assemblea costituente nel quale si è dibattuto dell’articolo in questione: https://documenti.camera.it/_dati/Costituente/Lavori/Assemblea/sed123/sed123.pdf

Referendum giustizia

Nella *Gazzetta Ufficiale* n. 10 del 14.1.2026 è stato pubblicato il d.p.r. del 15.1.2026 con il quale è stato indetto, per i giorni di domenica 22 e lunedì 23 marzo 2026, il referendum popolare confermativo della legge costituzionale recante “Norme in materia di ordinamento giurisdizionale e di istituzione della Corte disciplinare”, approvata dal Parlamento e pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* n. 253 del 30.10.2025 (cfr. *Cn* dic. ’25).

Il testo del quesito referendario è:

«Approvate il testo della legge di revisione degli artt. 87, decimo comma, 102, primo comma, 104, 105, 106, terzo comma, 107, primo comma, e 110 della Costituzione approvata dal Parlamento e pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* del 30 ottobre 2025 con il titolo “Norme in materia di ordinamento giurisdizionale e di istituzione della Corte disciplinare”?».

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

Il 21 gennaio, si è svolta la presentazione del libro “Giovanni Spadolini – L’ultimo politico risorgimentale” di Federico Bini e Giancarlo Mazzuca, edito da Rubbettino.

“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).

Sono intervenuti: Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Francesco Subiaco, vicesegretario dell’Academy di politica e cultura Giovanni Spadolini e collaboratore de *Il Tempo* e de *Il Riformista*, Davide Giacalone, direttore de *La Ragione*, l’on. Luigi Marattin, segretario nazionale del Partito Liberaldemocratico, Luigi Tivelli, già consigliere parlamentare e presidente dell’Academy di politica e cultura Giovanni Spadolini, Federico Bini, editore, saggista, collaboratore de *il Giornale* e de *Il Tempo*. Ha partecipato anche Lamberto Dini, già presidente del Consiglio.



Il 3 febbraio, si è tenuta la presentazione del libro “Una storia scomoda” di Antonio Caiazza, edito da Bibliotheka.

“Documenti inediti rinvenuti negli archivi diplomatici in giro per l’Europa ricostruiscono una vicenda ancora del tutto sconosciuta, che riguarda la lavorazione di un film con Marcello Mastroianni, Michel Piccoli, Anouk Aimée e un quasi esordiente Sergio Castellitto. Il film, diretto da Luciano Tovoli, uno dei più affermati direttori della fotografia del nostro cinema, era il generale dell’armata morta, tratto dal romanzo dello scrittore albanese Ismail Kadare. Le riprese erano previste fra il 1980 e il 1982, in Albania, dove i fatti raccontati avvennero realmente. Ma dopo contatti, viaggi e sopralluoghi e il denaro versato alla Banca di Stato albanese, la troupe fu imbarcata su un aereo e rimandata in Ita-

lia, senza che fosse girato neppure un metro di pellicola. Si è sempre attribuita la responsabilità agli albanesi, ma i documenti consultati negli archivi diplomatici raccontano la trama che cercò di bloccare la lavorazione della pellicola. Gli apparati di due grandi democrazie, Italia e Francia, esercitarono una notevole pressione nei confronti dell’Albania affinché il film non si facesse. Il motivo: riapriva la pagina dell’occupazione fascista, delle atrocità e delle vessazioni nei confronti delle popolazioni civili, che a Roma si voleva chiusa per sempre. Il film si fece comunque, fu girato in Italia e uscì nel 1983, ma nel nostro Paese non vide mai le sale cinematografiche” (tratto dal sito www.bibliotheka.it).

Ne hanno parlato con l’autore Anila Bitri Lani, ambasciatore della Repubblica d’Albania, Sergio Castellitto, attore, Luciano Tovoli, regista. L’evento è stato moderato da Umberto Berlinghini, autore e saggista.



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

CASA E FISCO

Il terreno occupato paga l'Imu

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 53227 depositata il 19.12.2025, ha ribadito – in relazione a due aree edificabili prima occupate dal Comune per la realizzazione di opere di riqualificazione urbana e solo successivamente trasferite in proprietà ad una società – che il proprietario del terreno deve pagare l'Imu anche se l'area è occupata. E ciò in quanto esiste un consolidato, e risalente, orientamento interpretativo della Corte di Cassazione per il quale, sia con riguardo alla normativa Ici sia con riguardo a quella Imu, “la nozione di possesso (richiamata ai fini della definizione del presupposto d'imposta) non può essere identificata con la mera disponibilità (sia pur per detenzione qualificata) del bene ma deve essere letta in correlazione alla definizione normativa del soggetto passivo di imposta, così che il possesso rilevante deve identificarsi con situazioni giuridiche soggettive aventi carattere reale e possessore, in tale contesto normativo, è pertanto il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile”.

Di conseguenza “l'occupazione temporanea di urgenza, così come la requisizione, non privano il proprietario del possesso del bene fino a quando non intervenga l'ablazione del bene stesso, proprietario che (così) rimane soggetto passivo dell'imposta ancorché l'immobile sia detenuto dall'occupante (v., *ex plurimis*, Cass., 19 ottobre 2016, n. 21157; Cass., 27 settembre 2016, n. 19041), a meno che, in ragione dell'immissione in possesso del bene, non ne sia conseguita la sua irreversibile trasformazione a seguito della realizzazione dell'opera pubblica, atteso che in tema di conservazione del possesso o della detenzione ‘solo animo’, è necessario che il possessore (o il detentore) abbia la possibilità di ripristinare il contatto materiale con la cosa quando lo voglia, con la conseguenza che qualora tale possibilità sia di fatto preclusa da altri o da un'obiettiva situazione dei luoghi, il solo elemento intenzionale non è sufficiente per la conservazione del possesso (o della detenzione)”.

Comunicazione all'Enea per i lavori conclusi nel 2026

Dal 22.1.2026 è operativo il portale aggiornato *bonusfiscali.enea.it* per la trasmissione dei dati all'Enea relativi

agli interventi che accedono alle detrazioni fiscali di eco-bonus (l. n. 296/2006 e art. 14 del d.l. n. 63/2013) e bonus casa (art. 16-bis del d.p.r. n. 917/1986 e art. 16 del d.l. n. 63/2013).

Il conteggio dei 90 giorni per la trasmissione dei dati decorre dal 22.1.2026:

- per gli interventi conclusi tra l'1.1.2026 e la data anzidetta di messa *on-line* del portale;
- per i lavori conclusi nel 2025 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2026.

Si ricorda che si può accedere al servizio *on-line* solo autenticandosi tramite Spid di persona fisica o Cie e che per eventuali quesiti tecnici, l'Enea ha da tempo attivato l'assistente virtuale Virgilio, disponibile sul portale dell'Ente per l'efficienza energetica, alla sezione dedicata alle detrazioni fiscali.

Novità bonus mobili per il 2026

È disponibile sul sito Internet della Confedilizia la guida “bonus mobili ed elettrodomestici” redatta dall'Agenzia delle entrate e aggiornata dalla stessa anche con le novità previste dalla legge di bilancio 2026.

La manovra di quest'anno ha infatti ulteriormente prorogato per il 2026 tale bonus per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio alle stesse condizioni dello scorso anno: detrazione al 50% su un tetto di spesa massimo pari a 5.000 euro da portarsi in detrazione in 10 rate annuali di pari importo.

Nella sezione “I quesiti più frequenti” della guida, l'Agenzia delle entrate, in merito al quesito “Ho sostituito la caldaia, posso usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili?”, ha precisato: “Sì, la sostituzione della caldaia rientra tra gli interventi di ‘manutenzione straordinaria’. Per poter fruire del bonus mobili è necessario, comunque, che la caldaia rientri tra le tipologie ancora ammesse alla detrazione per recupero del patrimonio edilizio e che ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente. Si ricorda, infatti, che dal 2025 non sono più detraibili le spese per gli interventi di sostituzione (o di nuova installazione) degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili”.



Ricettario
di Marco Fantini

Involtini di pollo

Ingredienti per 4 persone

8 fettine sottili di petto di pollo, 24 asparagi lessati, 8 fettine di pancetta, 8 fettine di brie, rosmarino, salvia, olio, sale, pepe e burro.
Un poco di vino bianco (facoltativo).

Procedimento

Preparare gli involtini. Mettere in ogni fettina di petto di pollo le fettine di pancetta e di brie, 3 asparagi, un pizzico di sale, pepe e un pochino d'olio. Avvolgerle e fermarle con uno stuzzicadenti.
Mettere in padella burro, olio, rosmarino e salvia (a piacere aglio e peperoncino... facoltativi) e far rosolare gli involtini (si possono anche leggermente infarinare... facoltativo). Aggiungere eventualmente il vino e far evaporare. Cuocere x circa 5/7 minuti a fuoco alto. Poi aggiungere un po' d'acqua e incoperchiare.
Portare a cottura. Togliere gli involtini e deglassare la padella col marsala. Rimettere gli involtini... incoperchiare e cuocere per 5 minuti. Poi servire gli involtini irrorandoli col fondo creatosi.

Canale “Il salotto del libro”

Inquadra il QR Code per essere aggiornato su tutti i nostri eventi



Locazione ad uso non abitativo: che valore ha il patto con il quale le parti hanno concordato occultamente un canone superiore a quello dichiarato?

Nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, il patto con il quale le parti concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato è nullo, anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale del rapporto; tale nullità *"vitiatur sed non vitiat"*, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, e ciò a prescindere dall'avvenuta o meno registrazione del contratto di cui trattasi.

Cosa cambia se parte locatrice è costituita da più persone o soggetti?

Quando in un contratto di locazione la parte locatrice è costituita da più persone o comunque da diversi soggetti giuridici, ciascuno di essi, dal lato passivo, è tenuto nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, mentre dal lato attivo può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, trovando applicazione la disciplina della solidarietà *ex art. 1292 cod. civ.*, la quale, tuttavia, non determina la nascita di un rapporto unico ed inscindibile (cfr. in punto, anche Cassazione civile, sez. III, 6.3.2023, n. 6596).

La variazione del canone o della scadenza sono sufficienti per novare un contratto?

Per "novazione" di un contratto s'intende la fattispecie che si verifica quando le parti sostituiscono all'obbligazione originaria una nuova obbligazione con oggetto o titolo diverso (art. 1230 cod. civ.). Ciò premesso non comportano novazione secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. in punto anche Cassazione civile, sez. III, 13.10.2020, n. 22126) la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di mere modificazioni accessorie.

Nel contratto di locazione ad uso transitorio è obbligatorio esplicitare le ragioni che giustificano la durata del contratto?

Come abbiamo più volte riferito su questo notiziario, affinché un contratto di locazione ad uso transitorio possa essere considerato valido, è necessario che le motivazioni che giustificano la scelta di una durata inferiore rispetto a quella ordinaria siano esplicitate in modo estremamente chiaro e preciso all'interno del contratto stesso. Infatti, qualora si ometta di precisare e/o documentare tali ragioni specifiche il contratto viene automaticamente ricondotto alla disciplina ordinaria prevista per le locazioni abitative

con la necessaria conseguenza che il rapporto locativo sarà regolato secondo la durata *standard* prevista dalla legge con rinnovo automatico.

Ritardo nella restituzione dell'immobile locato, il danno deve includere l'aggiornamento Istat?

In tema di tardiva restituzione della cosa locata il danno non può che essere comprensivo dell'aggiornamento secondo indici Istat, posto che esso è parametrato al canone dovuto (relativamente ai criteri di liquidazione del danno). Pertanto, se a contratto in corso sono dovuti gli aggiornamenti Istat, essi non possono che essere dovuti anche a contratto scaduto e fino al rilascio dell'immobile, anche se il locatore non ne abbia fatto espressa richiesta, con relativo calcolo sulle somme dovute a titolo risarcitorio, e senza necessità di costituzione in mora. Su dette somme sono anche dovuti gli interessi, a far data dalle singole scadenze mensili di occupazione.

Locazione commerciale, patto occulto per canone superiore

Quando il locatore è più soggetti

Novazione del contratto

Specificazione motivi nell'uso transitorio

Ritardo riconsegna e aggiornamento Istat

SOCIETÀ DI CAPITALI (Tomo I - Tomo II)

Poderosa pubblicazione curata dal prof. Lorenzo De Angelis, presidente del Collegio dei revisori dei conti della Confe-
dilizia.

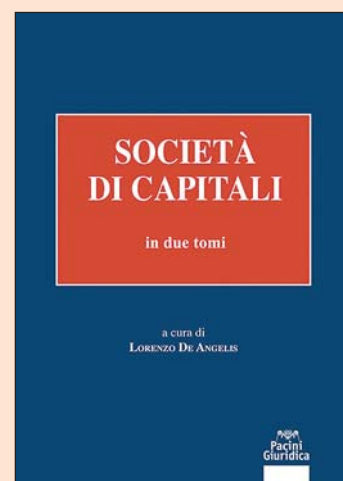
La disciplina delle società di capitali è una fucina in continua evoluzione.

Già la riforma organica del 2005 ha profondamente modificato istituti previgenti ed altri ne ha introdotti *ex novo*, che ancora non sono stati compiutamente indagati dagli interpreti. A questa sono succeduti ulteriori interventi legislativi, non sempre armonicamente integrati nel sistema normativo, di cui occorre approfondire la portata e i limiti.

Inoltre, non pochi operatori del diritto non hanno ancora chiare le grandi opportunità offerte ai soci delle s.p.a. e soprattutto delle s.r.l. dall'amplissima autonomia statutaria ad essi attribuita.

Su questi temi si sono cimentati qualificati esperti del diritto societario, tutti docenti universitari e attivi nel mondo delle professioni, i quali hanno sviluppato studi sugli aspetti salienti della disciplina, prospettando soluzioni – anche critiche, ma con innegabili risvolti pratici – a numerose problematiche tuttora aperte in materia.

Accanto alla disamina delle società di capitali "ordinarie", in quest'opera ricevono ampia trattazione le più diffuse società di diritto speciale, quali le società quotate, le società pubbliche, le società consortili e le società *benefit*.



LETTO PER VOI

Riconsegna del bene locato, responsabilità della casa di cura, accordi locali, locazione non abitativa transitoria, identificazione degli ospiti, beni donati

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 5/2025) pubblica due articoli che contengono suggerimenti per migliorare sul piano operativo la gestione dei condomini. Gli autori sono **Pier Paolo Bosso** e **Paolo Scalettaris**, i quali hanno elaborato i rispettivi contributi "sulla base dell'esperienza applicativa concreta, sulla scorta dell'attività di formazione degli amministratori di condominio svolta nell'ambito dei corsi organizzati dalle Associazioni territoriali della Confedilizia oltre che alla luce dei risultati dell'elaborazione della giurisprudenza in materia".

Sempre l'Archivio (n. 6/2025) ospita un articolo di **Francesco Massimo Tiscornia** in tema di riconsegna del bene locato. Nell'occasione l'autore commenta l'iter argomentativo di una recente sentenza dalle Sezioni Unite della Cassazione, la n. 4892 del 25.2.2025, che ha definitivamente riconosciuto a favore del locatore il diritto al risarcimento del danno da mancato guadagno a seguito della risoluzione del contratto in caso di rilascio anticipato del bene per inadempimento del conduttore (cfr. Cn apr. 2025).

Sull'Archivio (6/2025) è possibile leggere, infine, un contributo di **Patrizio Cataldo** sui profili di responsabilità della casa di cura-locatrice per l'errato intervento chirurgico eseguito all'interno della propria struttura. Nella circostanza, Cataldo approfondisce l'ordinanza della Cassazione n. 8163 del 27.3.2025, mostrando di condividere l'assunto al quale arriva la Corte secondo cui la struttura sanitaria, che ha concesso in locazione un immobile ad una società di medici, non risponde dei danni causati da costoro ad un paziente nell'esercizio dell'attività svolta nei beni locati; e ciò perché "il mero rapporto di locazione intercorrente tra struttura e medico (o - a maggiore ragione - tra struttura e una società di medici) non comporta che la prima debba rispondere degli errori professionali degli altri".

Di locazione, e segnatamente di accordi territoriali per le locazioni abitative agevolate, tratta pure Paolo Scalettaris sul n. 12 del 2025 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'articolo Scalettaris esamina sia l'ipotesi della pluralità di accordi territoriali conclusi nella medesima realtà locale, sia l'ipotesi dell'adozione, da parte delle organizzazioni firmatarie dell'accordo locale, di "protocolli integrativi" dell'accordo iniziale. Un puntuale approfondimento viene anche riservato alla previsione di cui all'art. 7, d.l. n. 73/2022 (come convertito) circa l'utilizzabilità, per un nuovo contratto, dell'attestazione di rispondenza rilasciata per un precedente contratto di locazione relativo al medesimo immobile.

Trae spunto, invece, da una pronuncia della Cassazione (sent. n. 23655 del 21.8.2025), in tema di locazione non abitativa transitoria, un contributo di **Alberto Celeste**, pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione). Nello scritto l'autore commenta, con diversi richiami a precedenti pronunce di legittimità sull'argomento, l'approdo al quale giungono i Supremi giudici secondo cui, per ricondurre tale tipo di locazione al modello legale di cui all'art. 27, quinto comma, l. n. 392/1978, occorre, in sostanza, aver specifico riguardo alla natura oggettiva dell'attività esercitata nell'immobile locato e non ad eventuali motivazioni soggettive.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 49/2025) riporta un articolo di **Davide Ponte** sulla decisione del Consiglio di Stato (sent. n. 9101 del 21.11.2025) che ha riconosciuto la possibilità di identificare gli ospiti di strutture ricettive anche mediante video-collegamento in tempo reale, ove ciò sia idoneo ad accertare l'identità dell'alloggiato (cfr. Cn gen. 2026). Secondo Ponte la pronuncia è senz'altro da condividersi ed ha, altresì, il merito di porsi in linea con le esigenze di un Paese votato al turismo come il nostro.

Sempre su *Guida al Diritto* (n. 1/2026) è possibile leggere anche un articolo di **Giuseppe Finocchiaro** sulle recenti modifiche in materia di circolazione giuridica dei beni provenienti da donazioni (cfr. Cn gen. 2026). Per l'autore tale intervento legislativo non può che essere accolto con favore. Non soltanto perché "assicura maggiore tutela a interessi di carattere ben più generale di quelli propri dei legittimari", ma anche perché, "eliminando l'incertezza giuridica, immediatamente e direttamente crea maggior valore": i beni provenienti da donazioni infatti, grazie alle nuove norme, "sono destinati ad acquistare il medesimo valore di mercato dei beni che sono stati acquisiti ad altro titolo".

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri*

Rassegna tematica di giurisprudenza
locazione e condominiale

*Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari*

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET
www.confedilizia.it



SEGUICI
SU FACEBOOK

www.facebook.com/Confedilizia/



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Possesso ad usucapionem ed apprezzamento del giudice

“In tema di possesso *ad usucapionem*, non è censurabile in sede di legittimità – ove congruamente motivato ed immune da vizi giuridici (...) – l’apprrezzamento del giudice del merito in ordine alla validità degli eventi dedotti dalla parte al fine di accertare se, nella concreta fattispecie, ricorrano o meno gli estremi del possesso idoneo ad usucapire”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31852 del 5.12.2025

Convalida di sfratto e opposizione dell’intimato

“Nel procedimento per convalida di sfratto, l’opposizione dell’intimato ai sensi dell’art. 665 cod. proc. civ. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l’instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa, per il locatore, la possibilità di porre a fondamento della domanda una *causa petendi* diversa da quella originariamente formulata e, per il conduttore, la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31753 del 5.12.2025

Locazione di immobile di proprietà della P.A.

“La pubblica amministrazione che procede alla locazione di immobili di sua proprietà agisce secondo le regole del diritto privato, anche nel caso in cui facoltativamente indica una gara per individuare gli immobili stessi (...), giacché si è in presenza di diritti soggettivi che, come tali, rientrano nella giurisdizione del giudice ordinario”.

Così la Cassazione Sez. Un., con ordinanza n. 31649 del 4.12.2025

Costruzioni abusive e rispetto delle distanze legali

“L’obbligo di rispettare le distanze legali – previste per le costruzioni legittime dagli strumenti urbanistici non soltanto a tutela dei proprietari frontisti, ma anche per finalità di pubblico interesse – deve essere rispettato a maggior ragione nel caso di costruzioni abusive, anche se sia intervenuta la relativa sanatoria amministrativa, i cui effetti sono limitati al campo pubblicistico e non pregiudicano i diritti dei terzi, con la conseguenza che anche colui il quale abbia costruito abusivamente può pretendere che l’altro fabbricato, pure eseguito illegittimamente, sia ridotto a distanza legale o, se del caso, abbattuto”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31569 del 3.12.2025

Locazione non abitativa transitoria

“Qualora sia stipulata per durata inferiore a quella legale una locazione di immobile destinato all’esercizio di una delle attività previste dall’art. 27 della legge n. 392/1978, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale «locazione non abitativa transitoria», e quindi sottratto alla sanzione della nullità ex art. 79 ed alla eterointegrazione ex art.1339 cod. civ., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale, e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l’effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario, e cioè siano ragioni oggettive che escludano esigenze di stabilità. Sarà quindi ravvisabile una «locazione non abitativa transitoria» qualora la ragione pratica dell’operazione contrattuale consista nella concessione del godimento dell’immobile per l’esercizio di una delle attività di cui all’art. 27, destinata, per ragioni oggettive espressamente enunciate, ad esaurirsi in un arco di tempo relativamente breve. Non è sufficiente, in altri termini, il dato formale, dell’espressa enunciazione delle ragioni che hanno determinato la pattuizione della «transitorietà» (presupposto comunque necessario in funzione della possibilità di consentirne la verifica in sede giudiziale), ma è necessario che, sul piano sostanziale, l’attività svolta o da volgere nell’immobile locato presenti oggettivamente un carattere tale da escludere l’esigenza di stabilità del rapporto”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 23655 del 21.8.2025



è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“Decreto flussi 2026” per lavoro domestico: quasi 49 mila domande pre-caricate per 13.600 posti disponibili

Con la chiusura della fase di pre-caricamento delle domande per l'ingresso di lavoratori non comunitari, emergono i primi dati sul c.d. “Decreto flussi 2026”: secondo quanto anticipato dal *Sole 24 Ore* del 26 gennaio, per il settore dell'assistenza familiare sono state 48.877 le istanze pre-caricate sul portale del ministero dell'Interno per colf, badanti e baby sitter. Si tratta di un numero oltre tre volte superiore rispetto alla quota messa a disposizione per l'anno in corso, pari a 13.600 unità.

A fronte di questo squilibrio tra domanda e offerta va ricordato che dal 2025 è attivo anche un canale aggiuntivo fuori quota per l'ingresso di lavoratori non comunitari destinati all'assistenza di persone non autosufficienti, per un totale di 10 mila unità. Dal 2026 la platea dei beneficiari è stata ulteriormente ampliata: oltre ad anziani *over 80* e persone con disabilità certificata, la procedura può essere utilizzata anche per l'assistenza a bambini sotto i sei anni.

Questa modalità di ingresso non è soggetta al meccanismo del *click day* ed è accessibile in qualsiasi momento dell'anno, fino a esaurimento delle quote disponibili, ma esclusivamente tramite l'intermediazione di un soggetto abilitato, come Assindatcolf, che è a disposizione per la gestione delle pratiche.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protocollo d'intesa tra Adsi e Acri

È stato firmato a Roma il Protocollo d'intesa tra l'Adsi e l'Acri-Associazione di fondazioni e di casse di risparmio s.p.a.

Il protocollo – che rappresenta un importante riconoscimento del ruolo delle dimore storiche come presidio culturale, educativo e sociale, rafforzando le opportunità di dialogo con un sistema di enti da sempre impegnati nello sviluppo dei territori – ha validità triennale e apre la strada a varie iniziative condivise nei seguenti ambiti: educazione, istruzione e formazione, anche attraverso visite guidate e attività didattiche nelle dimore storiche; formazione e sensibilizzazione sui temi della conservazione e del restauro (arredi, affreschi, archivi, biblioteche, ecc.); progetti culturali, artistici e musicali, in grado di valorizzare il patrimonio storico sul territorio.

«Per le fondazioni di origine bancaria – ha dichiarato Giovanni Azzone, presidente di Acri – il patrimonio culturale, di natura pubblica e privata, costituisce un bene di interesse collettivo, in quanto parte integrante dell'identità dei territori. Rafforzarne la conoscenza e l'accessibilità contribuisce ad accrescere la consapevolezza delle comunità, favorendo coesione sociale e una maggiore capacità di affrontare le sfide

future. Il Protocollo Acri-Adsi si colloca nel solco della missione delle fondazioni di promuovere cultura diffusa, partecipazione e sviluppo sociale, attraverso il dialogo e la collaborazione con i soggetti che condividono tali obiettivi». «Le dimore storiche rappresentano il più grande museo diffuso d'Italia, profondamente radicato nei nostri territori. È un patrimonio culturale di interesse pubblico che non è soltanto testimonianza della nostra storia e identità, ma anche motore attivo di economia, cultura e coesione sociale, capace di generare sviluppo e opportunità per le comunità locali» ha evidenziato Maria Pace Odescalchi, presidente dell'Adsi. «L'intesa con Acri ha rispetto alla missione di Adsi un ruolo di grande valore, perché va a rafforzare la collaborazione con istituzioni costantemente impegnate, come Adsi, nel valorizzare un patrimonio che produce valore concreto, soprattutto nei territori meno centrali, e che deve poter continuare ad avere un ruolo strategico nello sviluppo culturale ed economico del nostro Paese».



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Oriana: “Incertezza e contraddizione giurisprudenziale compromettono lo sviluppo”

Il Tar della Lombardia, II Sezione, in una sentenza del 7 gennaio relativa a un insediamento in via Regina Teodolinda a Milano, vicino alla MM Crescenzago – riconosce che “non può essere assoggettata a pianificazione attuativa l'attività edificatoria in un lotto all'interno di un'area già adeguatamente urbanizzata.” E ancora: “... ai Comuni deve essere riconosciuta un'ampia discrezionalità nell'individuazione delle esigenze di urbanizzazione del proprio territorio.” Confermando così una consolidata giurisprudenza anche dello stesso Tar Lombardia (v. sentenza dell'estate 2025 per un caso in zona Piazza della Repubblica). Esattamente il contrario di quanto recentemente affermato nel caso di un intervento in Piazza Trento – Via Crema (zona Porta Romana), dove si affermava che il piano attuativo è sempre obbligatorio per ogni nuova realizzazione immobiliare, anche quando l'area è già completamente urbanizzata.

Il fatto che a ogni Comune debba essere riconosciuta la discrezionalità che il piano attuativo (ovvero pianificazione attuativa o convenzionata dei servizi) non sia sempre obbligatorio – perché spesso non necessario o impossibile da realizzare, in particolare nelle aree centrali o semicentrali delle metropoli – costituisce esattamente il punto di vista dell'Aspesi in quanto associazione rappresentativa delle società immobiliari che realizzano gli interventi di trasformazione e/o recupero del territorio urbano.

“Ci permettiamo di sottolineare – ha affermato Federico Filippo Oriana, presidente Aspesi – che questa incertezza e contraddizione giurisprudenziale tra la giurisdizione penale e quella amministrativa e anche all'interno della stessa giurisdizione amministrativa rischia di compromettere irrimediabilmente il settore immobiliare-costruzioni e, con esso, l'investimento internazionale in Italia e la rigenerazione del nostro territorio e delle nostre città”.



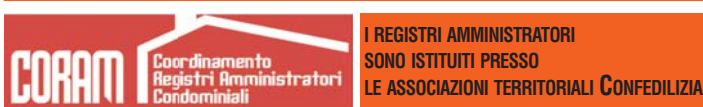
Città Smart e qualità ESG: indicatori per il nuovo mercato immobiliare

È stata presentato a Milano dal Centro Studi Fiaip, nell'ambito del RE Italy Winter Forum 2026, il primo rapporto "Città Smart e qualità ESG: indicatori per il nuovo mercato immobiliare" che fotografa, insieme al Politecnico di Milano e all'Università di Padova, l'evoluzione del quadro urbano delle città italiane rispetto all'integrazione con la tecnologia, al duplice scopo di individuare per il futuro indici condivisi per il mercato immobiliare e l'innovazione tecnologica in grado di fotografare la crescita digitale e sostenibile e *green* delle *smart city* nei Comuni italiani.

La ricerca ha messo in luce alcuni indici *smartness*, utilizzati sul piano globale e anche nel contesto italiano che attengono a una varietà di profili riconducibili prevalentemente a 4 macroaree principali: amministrazioni e governo delle città, comunicazione, mobilità e ambiente. Sono queste, per il Centro Studi Fiaip, le direttrici che connotano oggi la trasformazione di una *smart city* nel Paese.

Secondo lo studio, gli esempi di eccellenza italiana si collocano soprattutto nell'Italia settentrionale e riguardano i centri urbani medio-grandi connessi, ma raramente di dimensioni piuttosto estese, la cui mole probabilmente non giova alla sperimentazione. Per altro lo studio evidenzia come l'innovazione, spesso diversificata da realtà a realtà, si limita ad aree geografiche limitate, creando così disparità e disuguaglianze territoriali.

In testa ai *ranking* di eccellenza delle *smart cities* analizzate dal Centro Studi Fiaip, alcune città *'full digital'* come Firenze, Milano, Bologna, Trento, Roma, Bergamo, Modena, Torino, Cagliari, Parma e molti altri Comuni digitalizzati che hanno già realizzato progetti di digitalizzazione amministrativa negli ultimi anni grazie ai fondi del Pnrr.



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. Si chiede come ripartire le spese (stante il silenzio del regolamento condominiale sul punto) per la ripa-

razione e ricostruzione di un cortile comune di copertura di box auto interrati.

R. È da ritenersi – sulla base della giurisprudenza più recente – che nella fattispecie trovi applicazione sia per la manutenzione sia per i danni l'art. 1125 del codice civile.

D. Un appartamento del condominio è stato da poco pignorato con nomina da parte del Giudice di un custode del bene, che a sua volta ha provveduto a locare l'appartamento.

Il custode, a fronte della specifica richiesta dell'amministratore, non ha voluto fornire i dati necessari per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

Si domanda cosa fare.

R. Vi è l'obbligo fornire i dati per l'anagrafe; in mancanza, l'amministratore può ricercare in altro modo i dati addebitando le relative spese sostenute al condomino proprietario inadempiente.

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su www.confedilizia.it) oppure telefonare al numero 06.679.54.89.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust di Jersey e abuso dei poteri del disponente: no alla nullità genetica

Con l'ordinanza 26.12.'25, n. 54208, la Corte di Cassazione si è pronunciata su una controversia relativa a un *trust* regolato dalla legge di Jersey, istituito nel 2012 e avente ad oggetto partecipazioni societarie. Il *trustee* era un familiare del disponente e beneficiari erano due congiunti.

Nel 2019 disponente e *trustee* avevano modificato l'atto istitutivo introducendo la figura del guardiano; nel gennaio 2020 i beneficiari venivano a conoscenza della richiesta di scioglimento del *trust*, poi formalmente attuata il 3 febbraio 2020. A seguito dello scioglimento, il *trustee* disponeva la retrocessione delle partecipazioni al disponente, che a sua volta ne trasferiva la nuda proprietà a un altro familiare. I beneficiari agivano in giudizio sostenendo che tale sequenza fosse finalizzata a svuotare il *trust* e a eludere la destinazione finale del fondo.

Il Tribunale dichiarava inefficaci l'atto modificativo, la nomina del guardiano, lo scioglimento del *trust* e gli atti dispositivi successivi, disponendo l'assegnazione del fondo ai beneficiari; decisione integralmente confermata dalla Corte d'appello, che respingeva anche la tesi della nullità originaria del *trust*.

La Cassazione chiarisce che il *trust* è riconoscibile quando l'atto istitutivo assicura la segregazione patrimoniale e l'autonomia del *trustee*. Eventuali abusi nell'esercizio dei poteri del disponente o interferenze sull'indipendenza del *trustee* non determinano nullità genetica del *trust*,



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

ma integrano violazioni degli obblighi fiduciari.

La pronuncia ribadisce così la distinzione tra profili strutturali del *trust*, rilevanti ai fini della riconoscibilità *ex art. 2* della Convenzione dell'Aja, e patologie del suo funzionamento, che legittimano l'attivazione dei rimedi tipici (responsabilità del *trustee*, inefficacia degli atti in violazione del *trust*, tutela del fondo), evitando un uso improprio della categoria della nullità come strumento sanzionatorio generale e indiscriminato.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ottanta anni di storia guardando al futuro

“Con il 2026 la Federazione nazionale della proprietà fondiaria è entrata negli 80 anni di vita, avendo iniziato la propria attività nel lontano 1946 nella rappresentanza dei proprietari concedenti la terra in affitto. Sarà un anno speciale per la Proprietà fondiaria per ribadire l'importante ruolo svolto in questi anni per la tutela del patrimonio fondiario e per lo sviluppo delle imprese agricole. La ricorrenza che ci accompagnerà per tutto il 2026 si svilupperà intorno allo slogan: «Oggi come ieri, orgogliosi di essere proprietari di terra, guardando al domani per le generazioni future». Lo stesso logo, coniato per l'occasione, richiama il valore della terra nella produzione alimentare: la spiga di grano e il grappolo d'uva rappresentano la trasformazione in pane e vino dall'alto valore spirituale che rimanda alle nostre radici cristiane e che si apre alle nuove sfide del mondo rurale per promuovere una produzione alimentare sostenibile per una popolazione mondiale in continua crescita”.

Così inizia un articolo del direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria Antonio Oliva, pubblicato sulla rivista *Nuova Proprietà Fondiaria*, gennaio/febbraio 2026.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Occupazione senza titolo di alloggio popolare

“Integra il delitto di invasione di edifici, di cui all'art. 633 cod. pen., la condotta di chi subentra *sine titolo* in un alloggio di edilizia residenziale pubblica, previa autorizzazione degli eredi del precedente legittimo detentore”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 39184 del 4.12.2025.



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

La Commissione Hous esamina il Piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile

Nel corso della riunione del 12 gennaio scorso della Commissione Hous del Parlamento europeo, il Commissario Ue per l'energia e le politiche abitative, Dan Jørgensen, ha presentato il Piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile, illustrando le linee guida della strategia della Commissione per affrontare la crisi abitativa in Europa (cfr. *Cn gen. '26*).

Il Piano si articola in quattro pilastri: l'aumento dell'offerta abitativa, con una strategia europea per la costruzione di alloggi volta a colmare un deficit stimato in due milioni di unità annue; lo sblocco degli investimenti, attraverso una piattaforma paneuropea in collaborazione con la BEI (Banca europea per gli investimenti) per mobilitare fino a 150 miliardi di euro l'anno; la regolamentazione delle pressioni di mercato, con particolare attenzione agli affitti di breve durata e ai fenomeni speculativi; il sostegno ai gruppi vulnerabili, tramite modelli “*housing first*” e misure mirate a studenti, giovani e lavoratori.

Nel suo intervento, Jørgensen ha sottolineato la necessità di considerare l'abitazione come un'infrastruttura sociale, annunciando il monitoraggio dell'impatto dei grandi investitori istituzionali, la promozione di modelli a profitto limitato e nuove iniziative per rafforzare la trasparenza dei mercati immobiliari nelle aree urbane più sotto pressione.

Particolare rilievo è stato dato al pacchetto di semplificazione abitativa, volto a ridurre gli oneri amministrativi e ad accelerare le autorizzazioni edilizie, con una possibile riduzione dei costi di costruzione tra il 15 e il 20%, nonché alla promozione di metodi costruttivi innovativi come l'edilizia modulare.

Il Commissario ha inoltre confermato la volontà di riformare le norme sugli aiuti di Stato, riclassificando l'edilizia abitativa accessibile come Servizio di interesse economico generale e ampliando il sostegno pubblico anche ai redditi medi. È stata infine annunciata una futura iniziativa legislativa sugli affitti di breve durata, nell'ambito di un “Affordable Housing Act”, per rafforzare i poteri delle città e riportare alloggi dal mercato turistico a quello residenziale.

Il dibattito ha evidenziato posizioni differenziate tra i gruppi politici, ma un ampio consenso sulla necessità di un intervento europeo. I prossimi passi includono missioni conoscitive nella prossima primavera e l'adozione della relazione finale della Commissione Hous.

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

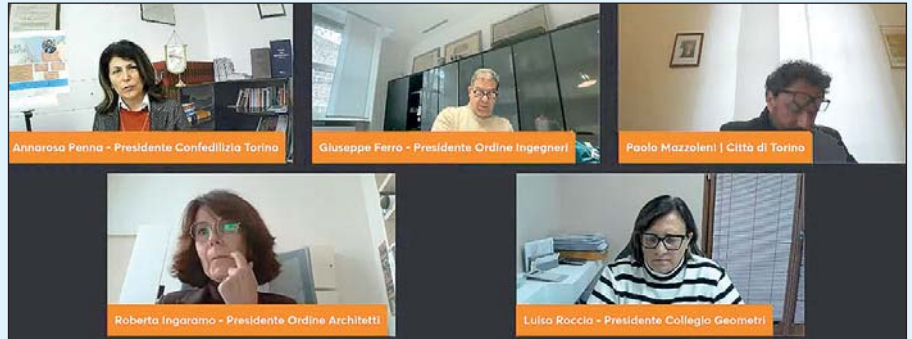
Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Torino

Il 20 gennaio, la Confedilizia di Torino ha organizzato un nuovo appuntamento del *format* di interviste *online* dal titolo “Ape incontra...”, nel corso del quale si è dialogato del “Nuovo Piano regolatore del Comune di Torino”.

All'incontro hanno partecipato Annarosa Penna, presidente della Confedilizia di Torino, Paolo Mazzoleni, assessore al piano regolatore generale, urbanistica ed edilizia privata del Comune di Torino, Luisa Rocchia, presidente del Collegio dei Geometri di Torino e provincia, Roberta Ingaramo, presidente dell'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Torino e Giuseppe Andrea Ferro, presidente dell'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino.



Chiavari



Il 4 febbraio, presso il “Salone Dario Casassa” di Chiavari, si è tenuto il primo appuntamento del ciclo “*Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari*” organizzato dalla locale delegazione.

In questo primo incontro è stato presentato il progetto “*Agenzia per la casa Tigullio (Comuni Bacino di Utenza “N” e “O” – Arte Genova)*” con l'intervento della dott.ssa Michela Canepa, assessore del Comune di Chiavari.

Ha moderato l'arch. Luciano Maggi, responsabile della Confedilizia di Chiavari, delegazione della Confedilizia di Genova.

Il ciclo di incontri nasce dall'esperienza di un percorso formativo già realizzato con grande successo nel 2025 a Genova, promosso dall'avv. Vincenzo Nisini, presidente della Confedilizia di Genova.

L'incontro – come avverrà anche per i successivi (che si svolgeranno con cadenza mensile fino al 4 novembre, cfr. calendario sul sito della Confedilizia) – è stato trasmesso in diretta *streaming* sul canale *YouTube* dell'emittente televisiva *TeleRadioPace*, con la possibilità di porre domande in tempo reale tramite cellulare o computer utilizzando la *chat* della piattaforma (link per rivedere il primo incontro www.youtube.com/watch?v=NvMyyaAAvOE&t=685s). Inoltre, gli incontri saranno trasmessi il mercoledì successivo sul canale *TeleRadioPace 2* (canale 85 del digitale terrestre).

Per maggiori informazioni, scrivere a apechiavari@apegeconfedilizia.it.

Bologna

Il 4 febbraio, presso Palazzo Bentivoglio a Bologna, la Fondazione Giorgio Morandi ha inaugurato il proprio percorso pubblico come spazio di ricerca, produzione e promozione dell'attività di giovani artisti, pur rimanendo sulla scia della grande eredità lasciata dal maestro bolognese. La Presidente della Fondazione, Elisabetta Brunelli, ne ha illustrato la *mission* ed i premi. Sono stati infatti presentati: il “Premio Giorgio Morandi in Movimento-Gen Z” (progetto di ricerca, produzione e residenza dedicato a giovani artisti della Generazione Z che operano nell'ambito della *performance* e della *videoarte*) per il quale sono stati selezionati, fra 42 candidati, gli artisti Eva Fruci e Leonardo Panizza; l'istituzione del “Cinema Award-Fondazione Giorgio Morandi” (riconoscimento annuale che a partire dal 2026 si propone di individuare e sostenere una visione cinematografica emergente) con conferimento di “menzione speciale” all'artista multidisciplinare Rubens Francesco Giusberti, autore del cortometraggio *The Mirror of Princes*. La serata – alla quale era presente il sottosegretario alla cultura Lucia Bergonzoni – è stata organizzata in collaborazione con la Confedilizia di Bologna.



La serata – alla quale era presente il sottosegretario alla cultura Lucia Bergonzoni – è stata organizzata in collaborazione con la Confedilizia di Bologna.

Immobili da costruire e rilevanza del certificato di agibilità

“La disciplina del d.lgs. n. 122 del 2005 è dettata per gli immobili «da costruire» (per tali dovendo intendersi, *ex art. 1, lett. d)*, del d.lgs. citato, gli «immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità») e potrebbe estendersi solo agli immobili sottoposti a ristrutturazione cd. maggiore ma, in ogni caso, è possibile il ricorso alle disposizioni del d.lgs. n. 122 del 2005” – e, in particolare, all’art. 2 d.lgs. citato in tema di garanzia fideiussoria – “solo se l’immobile non sia stato oggetto di completamento e sia quindi ancora da ultimare nei suoi aspetti strutturali e identificativi; non si applica la normativa richiamata non solo per gli immobili completati ma anche per gli immobili sui quali siano ancora da eseguire opere secondarie e/o di rifinitura, comunque non incidenti sulle loro caratteristiche strutturali”. In questa prospettiva, “la mancanza del certificato di agibilità non è di per sé dimostrativa dell’impossibilità che il bene si possa considerare completato nei suoi aspetti identificativi ma può valere solo come sintomo del mancato completamento superabile attraverso la verifica in concreto dello stato del bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32964 del 17.12.2025.

il commento



Perché le nostre case fanno gola all'Europa

di Felice Manti

Siamo alle solite. «Le entrate in Italia possono essere sostenute migliorando ulteriormente la capacità di riscossione e spostando il carico fiscale dal lavoro verso la proprietà immobiliare», scrive l’Ocse nella sua pagella all’Italia. Lo sappiamo, siamo un unicum in Europa: la casa di proprietà - che sia in centro a Milano o ridotta a rudere perché sfitta al Sud - riguarda il 90% delle famiglie. Tasse su eredità e successioni sono tra le più basse del Vecchio continente, ma anche questo Paese è ormai così vecchio da capire che tra vent’anni - per il combinato disposto invecchiamento/natalità zero - i soldi per pagare il welfare a chi vive di più dovranno arrivare da qualche altra parte. L’invecchiamento è la prima sfida per i sistemi pensionistici e la capacità di finanziamento del welfare state, il rafforzamento della tassazione è un’opzione promettente. L’aumento degli estimi catastali non sarà più rimandabile a lungo, così come sarà inevitabile l’aumento della tassa di successione, oggi al 4% (tolti i debiti) oltre 1 milione di euro mentre negli altri Paesi Ue le aliquote sono più alte e a franchigie più basse. Con una flat tax al 10% sull’eredità lo Stato incasserebbe circa 10 miliardi l’anno. Dietro il tabù patrimoniale che la sinistra invoca come facile soluzione c’è dunque un’alchimia contabile molto semplice. Da qui al 2070 in Italia passeremo da 35,66 milioni a 27,375 milioni di lavoratori: 8 milioni di buste paga in meno da cui succhiare direttamente Irpef, Imu, Tari e Tasi. Ma la spesa pubblica è destinata a crescere. Andremo in pensione più tardi, ma ce la «godremo» di più, in media 23 anni rispetto ai 19 di oggi. Chi paga? Il patrimonio immobiliare che i nostri genitori hanno accumulato in questi anni. Bruxelles spinge per rendere le case sempre più green, ma anche i fondi di investimento stranieri vogliono metterci le mani dopo la mini riforma del diritto familiare sui beni dati in donazione introdotta di recente in uno dei tanti decreti Omnibus (a rischio incostituzionalità, secondo i suoi detrattori). E qualcuno pensa di introdurre i cosiddetti «patti successori», oggi esclusi dall’articolo 458 del Codice civile, per riscrivere una dinamica familiare che comunque ha consentito a questo Paese di tramandare un’eredità di mattoni come fosse parte del Dna.

da: *il Giornale*, 3.12.25



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

Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli di convenienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all’Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

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

Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali *on-line*, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio *Per Te Garanzia Affitto*, fornito in collaborazione con *Intesa Sanpaolo*.

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

Per informazioni sulle strutture Confedilizia
tel. 06.679.34.89

Sicurezza sui luoghi di lavoro: è legge il d.l. n. 159 del 2025

È stato convertito nella l. 29.12.2025, n. 198, il d.l. 31.10.2025, n. 159 recante “Misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro e in materia di protezione civile”.

Tra le norme di nostro interesse si segnalano le disposizioni in materia di attività di vigilanza, di appalto e subappalto, nonché quelle che introducono il “badge di cantiere” e che modificano le regole sulla patente a crediti per le imprese e per i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili.

In particolare, si dispone: nei cantieri edili, sia in appalto che in subappalto, nonché negli ulteriori ambiti di attività a rischio più elevato (da individuare con apposito decreto ministeriale), l’obbligo per il datore di lavoro di dotare i propri dipendenti di una tessera di riconoscimento con codice univoco anticontraffazione (le modalità di attuazione saranno individuate con apposito decreto ministeriale); l’aumento da 6.000 a 12.000 euro della sanzione in caso di mancanza della patente a crediti; la modifica del sistema della decurtazione dei crediti nei casi di violazione delle norme sul lavoro irregolare; l’obbligo per il committente di specificare le imprese che operano in regime di subappalto nella notifica preliminare che egli trasmette, in alcuni casi, alla ASL prima dell’inizio dei lavori.

Altre disposizioni riguardano poi la prevenzione e la formazione in materia di sicurezza sul lavoro. Nello specifico, tra le altre, per le imprese che occupano meno di 15 lavoratori, viene previsto che la contrattazione collettiva nazionale disciplini “le modalità dell’obbligo di aggiornamento periodico nel rispetto del principio di proporzionalità, tenuto conto della dimensione delle imprese e del livello di rischio per la salute e la sicurezza derivante dall’attività svolta”. Inoltre viene disposto che le competenze acquisite dal lavoratore a seguito dello svolgimento delle attività di formazione ex d.lgs. n. 81/2008, vengano registrate nel fascicolo elettronico dello stesso nonché all’interno del fascicolo sociale e lavorativo del cittadino e che il contenuto del fascicolo elettronico vada considerato dal datore di lavoro ai fini della programmazione della formazione e che di esso gli organi di vigilanza tengano conto ai fini della verifica degli obblighi di cui al d.lgs. anzidetto.

Vengono modificati, infine, anche alcuni parametri della disciplina dei lavori in quota e delle scale verticali permanenti.

Esenzione canone Rai

La dichiarazione di non detenzione (Quadro A) della televisione ai fini dell’esenzione dal pagamento del canone Rai va presentata ogni anno.

Per il 2026, la dichiarazione presentata:

- dall’1.7.2025 al 2.2.2026 esonera dal pagamento del canone per l’intero anno 2026;
- dal 3.2.2026 al 30.6.2026 esonera dal pagamento del canone per il secondo semestre 2026 (luglio-dicembre).

CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

Publicato il provvedimento che recepisce la direttiva RED III

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 15 del 20.1.2026, il d.lgs. n. 5 del 9.1.2026, recante attuazione della Direttiva (UE) 2023/2413 (cosiddetta RED III) sulla promozione dell’energia da fonti rinnovabili.

Il nuovo provvedimento incide sui principali obiettivi energetici nazionali fissati per il 2030 dal d.lgs. n. 199 dell’8.11.2021 (che recepiva la RED II). L’Italia dovrà infatti ora raggiungere per quella data una quota di energia da fonti rinnovabili pari al 39,4% del consumo finale lordo di energia rispetto al 50% originariamente previsto.

Con riguardo all’energia rinnovabile prodotta negli edifici o nelle loro vicinanze”, l’obiettivo nazionale per il 2030 viene, in particolare, fissato (“tenendo conto anche dell’energia rinnovabile proveniente da rete”) “ad almeno il 40,1 per cento”.

Nel dettaglio, gli edifici privati di nuova costruzione dovranno garantire la copertura del “60% dei consumi previsti per la produzione dell’acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva”. Per le “ristrutturazioni importanti di primo livello” (così come definite dal d.m. 26.6.2015) la quota richiesta è del 40% per l’acqua calda sanitaria e del “40% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva”. Per gli immobili esistenti oggetto di “ristrutturazione importante di secondo livello” ovvero di “interventi di ristrutturazione dell’impianto termico” (così come individuati sempre dal d.m. 26.6.2015) è introdotto l’obbligo, invece, di una copertura del “15% della somma dei consumi previsti per la climatizzazione invernale ed estiva”.

Le prescrizioni appena indicate si applicano decorsi 180 giorni dalla data del 4.2.2026.

PerTe
Garanzia
Affitto



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

INTESA  SANPAOLO

SE LO SOGNI LO PUOI FARE
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni contrattuali dei prodotti e servizi citati, fare riferimento al Foglio Informativo “Credito di firma”, disponibile nelle Filiali della Banca e sul sito internet intesaspaolo.com. Il rilascio della garanzia è subordinato all’approvazione della Banca.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2026*16 Marzo 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 febbraio 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 febbraio 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 febbraio 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

**Agenzia delle entrate - Comunicazione telematica
opzione cessione di credito o sconto in fattura**

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica, per le spese sostenute nel 2025, all'Agenzia delle entrate della comunicazione di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura per superbonus.

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica (utilizzando il modello «sintetico») riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2025 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

**Agenzia delle entrate - Trasmissione telematica
Certificazione unica 2026**

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni (utilizzando il modello «ordinario») relative ai redditi dell'anno 2025 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2026*Marzo 2026***Certificazione della retribuzione**

Il datore di lavoro è tenuto - in ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2025.

Predisposizione prospetto paga

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

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

La CONFEDILIZIA*è forte di oltre 200 sedi territoriali*

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6795489

Sulla nozione penalmente rilevante di “privata dimora”: la Corte costituzionale conferma l’inclusione delle parti comuni del condominio

Con la sentenza n. 195 del 2025, la Corte costituzionale torna ad occuparsi dell’ambito applicativo dell’art. 624-*bis* del codice penale, concernente il furto in abitazione, ribadendo un principio ormai consolidato: le parti comuni dell’edificio condominiale rientrano nel perimetro della “privata dimora” ai fini della tutela penale rafforzata.

La vicenda oggetto del giudizio riguarda l’impossessamento di una scatola contenente anticaglie, del valore complessivo di 500 euro, temporaneamente collocata nell’androne condominiale. Il Tribunale di Firenze dubitava della ragionevolezza dell’applicazione dell’art. 624-*bis* c.p. a condotte consumate in spazi attraversati da una pluralità eterogenea di soggetti – quali postali, tecnici, visitatori – in virtù del consenso, anche solo implicito, dei condòmini. La Corte costituzionale, sul punto, afferma in modo inequivoco che tale inclusione è conforme ai parametri costituzionali. Richiamando la giurisprudenza di legittimità, la Corte osserva che la nozione penalistica di “pertinenza della privata dimora” non coincide con quella civilistica, dovendo privilegiarsi il criterio funzionale: ciò che rileva è la strumentalità del luogo allo svolgimento della vita domestica, non l’uso esclusivo. E l’androne condominiale – spazio che assicura accesso, protezione e collegamento alle singole unità abitative – assolve pienamente tale funzione.

La Corte sottolinea che l’accesso a tali spazi non è libero, ma subordinato al consenso, anche tacito, dei condòmini; essi, pertanto, presentano i connotati es-

senziali del luogo di privata dimora: non apertura al pubblico e non accessibilità indiscriminata. In altri termini, la protezione del domicilio non si esaurisce nello spazio dell’unità abitativa, ma si estende agli ambienti che rendono possibile l’esercizio della vita privata, configurandone una naturale proiezione.

Il giudice rimettente proponeva altresì, in via subordinata, l’introduzione – a opera della Corte – di una circostanza attenuante analoga a quella già riconosciuta per rapina ed estorsione. Tale opzione avrebbe consentito di graduare la risposta sanzionatoria in presenza di fatti connotati da un disvalore ridotto, come quello oggetto del giudizio. La Corte, tuttavia, respinge la censura, chiarendo che la struttura del reato di furto in abitazione non si presta a una modulazione sanzionatoria fondata su un criterio di “lieve entità”, poiché la condotta tipica presenta connotazioni definite e non elastiche. Di conseguenza, l’affermazione del giudice rimettente secondo cui sarebbe configurabile una “intrusione attenuata” nel domicilio viene espressamente esclusa, poiché – rileva la Corte sulla scorta della propria giurisprudenza (sent. n. 117/2021) – “la lesione del domicilio, quale spazio della persona, non è suscettibile di graduazioni: esso o è violato, o non lo è”.

La Corte chiarisce inoltre che la fattispecie di rapina e quella di estorsione non sono comparabili con il furto in abitazione: nei primi due reati, infatti, la componente oggettiva rappresentata da “violenza o minaccia” presenta una lati-

tudine applicativa idonea a ricomprendere condotte di grado offensivo molto diverso, mentre nel furto in abitazione tale variabilità non sussiste i delitti di rapina ed estorsione presentano un elemento strutturale (“violenza o minaccia”) connotato da un’ampia variabilità, idonea a ricomprendere condotte eterogenee per gravità e modalità esecutive.

Quanto alla discrezionalità legislativa nella determinazione del trattamento sanzionatorio, la Corte ribadisce che il legislatore, nel ritenere particolarmente grave la condotta di chi si introduce in altrui privata dimora per commettere un furto, ha operato una valutazione non irragionevole, fondata sull’ordinaria pericolosità di tale condotta e sulle ripercussioni che essa produce sulla dimensione di sicurezza dei consociati. La Corte costituzionale conclude, pertanto, che: l’applicazione dell’art. 624-*bis* c.p. anche alle parti comuni dell’edificio condominiale è costituzionalmente legittima; l’assenza di una attenuante ad effetto speciale per i fatti di lieve entità non determina violazione degli artt. 3, 25 e 27 della Costituzione.

L’androne condominiale – lungi dall’essere un mero luogo di transito – è parte integrante della “casa” nella sua accezione costituzionale, in quanto luogo che coopera alla protezione e alla realizzazione della vita privata dei condòmini.

Per tale ragione, la Corte riconosce che l’art. 624-*bis* c.p. tutela in modo coerente la dimensione personalistica del domicilio e dichiara non fondate entrambe le questioni sollevate dal Tribunale di Firenze.

Ultimissime di giurisprudenza

Clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale

“Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell’atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”.

Così la Cassazione,
con ordinanza
n. 33106
del 18.12.2025

Glossario del condominio

Quorum: termine usato comunemente in ambito condominiale per indicare il numero legale necessario per la costituzione di un’assemblea o per l’approvazione di una delibera. È mutuato dal latino e vuol dire “dei quali”. Secondo *lo Zingarelli*, è una parola che è stata usata, “prima che da noi, in Inghilterra e Francia” e deriva da “formule latine come *quorum maxima pars*: la massima parte dei quali”.

Deroga convenzionale ai criteri legali di riparto delle spese condominiali

“L’art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con esclusione delle ipotesi richiamate dall’art. 1138, quarto comma, cod. civ., tra le quali non rientrano i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e 1124 cod. civ. Con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condòmini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l’esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall’obbligo di partecipare alle spese medesime”.

Così la Cassazione con la sentenza n. 31675 del 4.12.2025, che si pone in linea con la pregressa giurisprudenza in punto. Ricordiamo che l’art. 1123 cod. civ. specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione delle spese condominiali, salvo non via sia una “diversa convenzione” (quale può essere un regolamento contrattuale che stabilisca una differente disciplina). In particolare, il criterio normale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza è indicato al primo comma, il quale prevede che tali spese siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino. In dottrina è stato osservato che la previsione in parola regola, in sostanza, il criterio di riparto delle c.d. “spese generali di proprietà”, così definendosi tutti quegli esborsi che riguardano il godimento delle cose comuni (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 875).

Eccezioni al suddetto principio sono, tuttavia, contenute nei successivi due commi. Il secondo comma stabilisce, infatti, che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all’uso che ciascun condomino può fare del bene comune. Il terzo comma prevede, invece, che se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell’intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Si tratta di ciò che in dottrina sono state definite situazioni di “partecipazione differenziata” (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 905), che costituiscono la base giuridica per la formazione delle tabelle millesimali che disciplinano il riparto delle spese afferenti la manutenzione e la gestione dei beni destinati ad essere usufruiti in modo diverso dai vari condòmini.

Specificazione dei principi generali di cui al citato art. 1123 cod. civ. possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell’art. 1124 cod. civ., che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell’art. 1126 cod. civ., che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo.

In questo quadro si inserisce, dunque, la pronuncia in commento che, ribadendo la derogabilità delle norme relative alle spese condominiali, conferma ciò che ormai è da considerarsi un principio acquisito: la piena legittimità di un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini (ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto) che deroghi ai criteri legali di ripartizione di tali spese.

Presunzione di condominialità

“In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall’art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l’attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, cioè che sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste come da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova”.

È quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 31852 del 5.12.2025.

La pronuncia è conforme alla giurisprudenza in materia. In tal senso si veda, fra le altre, la recente ordinanza n. 30025 del 21.11.2024, nella quale la Corte – come si ricorderà (cfr. *Cn gen. 2025*) – si è soffermata sul concetto di presunzione di condominialità così, testualmente, esprimendosi: “Per affermare la condominialità di un bene occorre gradatamente verificare dapprima che la *res*, per le sue caratteristiche strutturali, risulti destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (...), e poi che sussista un titolo contrario alla «presunzione» di condominialità, facendo riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento di un’unità immobiliare dell’originario proprietario ad altro soggetto. L’art. 1117 cod. civ., infatti, nel contemplare un elenco, non tassativo, di beni caratterizzati dalla loro attitudine oggettiva al godimento comune e dalla concreta destinazione dei medesimi al servizio comune (...), opera ogniquale volta, nel silenzio del titolo, il bene, per le sue caratteristiche, sia suscettibile di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi (...), in quanto detta una presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini che non può essere vinta con qualsiasi prova contraria, ma soltanto alla stregua delle (...) opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell’edificio in più proprietà individuali”.

Dopodiché, sempre la Corte, ha concluso precisando quanto poi evidenziato nella stessa sentenza qua in commento: in presenza della citata presunzione legale, il condominio è “dispensato dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta *probatio diabolica*, spettando invece al condomino che rivendichi la proprietà esclusiva di uno dei beni di cui al suddetto elenco dare la prova delle sue asserzioni”.

Spese bonifica intonaci pericolanti - Diritto di sopraelevazione - Limiti a chi si delega in assemblea - Consiglio di condominio - Spese dell'androne
Intonaci pericolanti, chi paga le spese di bonifica?

I costi necessari per la bonifica e messa in sicurezza di manufatti condominiali pericolanti come intonaci, cemento, frontalini e cornicioni devono essere sostenuti dall'intero condominio e dunque ripartiti secondo i millesimi di proprietà al di là della loro collocazione.

Il proprietario esclusivo dell'ultimo piano può sopraelevare senza alcun consenso degli altri condòmini?

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 cod. civ., senza necessità di alcun consenso da parte degli altri condòmini.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

Gli altri condòmini possono opporsi se si pregiudica l'aspetto architettonico dello stabile o se ne consegue una diminuzione notevole ai piani sottostanti di aria o luce.

Chi sopraeleva deve, infine, indennizzare gli altri condòmini con una somma pari al valore attuale del-

l'area da occuparsi con la nuova costruzione, diviso per il numero dei piani, compreso quello da edificare, detratto l'importo della quota a lui spettante, ricostruire l'eventuale lastrico solare di cui gli altri condòmini avevano il diritto di usare.

Si possono fissare limiti a chi si delega in assemblea?

La Corte di Cassazione, con la sentenza 22.7.2022, n. 22958, ha chiarito che – in considerazione dei principi codicistici in tema di mandato (artt. 1708 e 1711 cod. civ.) – ogni condòmino può delegare un rappresentante che intervenga in assemblea in sua vece fissando ben precisi limiti, anche in base all'ordine del giorno.

In punto si segnala anche che spetta esclusivamente al delegante (e non agli altri condòmini) eccipere l'eventuale superamento dei limiti da parte del delegato.

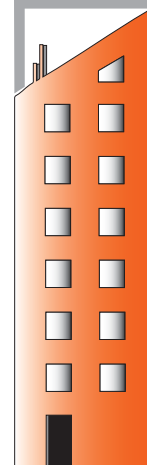
Il consiglio di condominio può sostituire l'assemblea?

Il consiglio di condominio è un mero organo ausiliario, che non può assumere decisioni al posto dell'assemblea condominiale, che rimane l'unico organo deputato a decidere ogni cosa in seno al condominio. L'art. 1130-bis cod. civ. non esclude in alcun modo la

facoltà per i condominii con meno di 12 unità immobiliari di nominare un consiglio di condominio, atteso che la *ratio* della suddetta norma è quella di indicare un numero minimo di consiglieri (3) nei casi di stabili con più di 12 condòmini, onde rendere il suddetto organo maggiormente rappresentativo della compagine condominiale (cfr., in punto, Tribunale Genova, sez. III, 12.2.2025, n. 389).

Anche i proprietari di locali con accesso diretto dalla strada contribuiscono alle spese per le scale e l'androne?

Le scale e l'androne, in assenza di un titolo specificatamente contrario, mantengono la qualità di parti comuni a cui obbligatoriamente contribuiscono anche i proprietari di negozi o locali terranei che hanno accesso direttamente dalla strada, in quanto ne fruiscono quantomeno per la conservazione della copertura dell'edificio (cfr., in merito, anche Cassazione civile, sez. II, 30.7.2024, n. 21238).


Ultimissime di giurisprudenza
Approvazione dell'assemblea di un atto transattivo

La delibera dell'assemblea che approvi un determinato atto di gestione – come ad esempio, la transazione con un condòmino – “non dà luogo a un atto di autonomia negoziale configurabile quale proposta o accettazione ai fini del perfezionamento del contratto”. L'assemblea, infatti, non conclude contratti (potendo, semmai, essa costituire l'occasione per consacrare nel verbale della riunione un accordo stipulato all'unanimità), ma autorizza, quando occorra, l'amministratore a concluderli ed approva le spese conseguenti. “L'obbligo dei condòmini di concorrere a tali spese discende, quindi, non dall'efficacia soggettiva del contratto *ex art.* 1372 cod. civ., quanto direttamente dalla legge in base agli artt. 1118 e 1123 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 29927 del 12.11.2025

TUTTOCONDOMINIO

I danni derivanti dall'esecuzione di opere di utilità condominiale

In ambito condominiale si pone spesso il problema dell'esecuzione di opere nell'interesse comune che recano danno alle parti di proprietà esclusiva. Della questione non ha mancato di occuparsi la giurisprudenza, la quale ha affermato alcuni importanti principi che è bene aver presente.

In particolare, la Cassazione, con la sentenza n. 25292 del 16.12.2015, ha precisato che l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condòmini deve essere proporzionalmente distribuito e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva sia stata menomata a seguito e per effetto della realizzazione di opere di utilità comune (quali per esempio – nel caso esaminato dalla Corte con la sentenza in questione – le opere dirette a consolidare l'edificio condominiale).

La Corte ha sottolineato, al riguardo, come in una situazione di coesistenza di due diritti – quello del condominio a eseguire le opere (che, per esempio, siano imposte per il consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune), da una parte, e quello del singolo condomino a non vedersi menomato nel godimento del proprio diritto di proprietà esclusiva sull'unità immobiliare posta nell'edificio condominiale, dall'altra – l'obbligo di indennizzare il condomino danneggiato dall'esecuzione dei lavori costituisca una soluzione adottata nell'ordinamento giuridico per temperare e comporre i due interessi in contrasto, nessuno dei quali appare interamente sacrificabile all'altro.

Dunque, dalla coesistenza di due diritti e dalla necessità di tutelarli entrambi deriva – secondo la Cassazione – che al condomino danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere accordato un compenso equivalente al sacrificio sopportato, al fine di evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente sulla sua sfera giuridica.

Ultimissime di giurisprudenza*Poteri dell'amministratore in prorogatio*

Anche dopo la l. n. 220/2012 di riforma della disciplina condominiale, in capo all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie del suo incarico. E tale *prorogatio* di poteri "non è né limitata al tempo strettamente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, né circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale, correlata alla finalità di assicurare il detto trapasso". Come prima della riforma resta quindi, al fine di limitare i poteri dell'amministratore in proroga, "unicamente rilevante la manifestazione di volontà contraria dell'assemblea dei condòmini". In questa prospettiva, "la precisazione del comma ottavo del nuovo art. 1129 cod. civ., secondo cui «alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto... ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi» va intesa nel senso che tale previsione "non disciplina la limitazione delle attribuzioni dell'amministratore in *prorogatio*, ma esplicita il permanere della sua responsabilità, anche se cessato dall'incarico, rispetto alle situazioni di emergenza potenzialmente pregiudizievoli per il condominio e i condòmini".

Così la Cassazione, con sentenza n. 424 dell'8.1.2026

Distanze legali in condominio

"Nei rapporti tra condòmini, o tra essi ed un condominio, le norme sulle distanze legali sono applicabili purché compatibili con le disposizioni dettate in materia di condominio, ed in particolare con l'art. 1102 cod. civ. sull'uso della cosa comune, del quale ciascun partecipante può servirsi purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 53809 del 25.12.2025

Rapporto di supercondominalità

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

Così la Cassazione, con ordinanza n. 53809 del 25.12.2025

Contratto concluso tra professionista e amministratore di condominio

"Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 52083 del 10.12.2025

TUTTOCONDominio

Competenza per le cause condominiali

“Il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti e (...) all'amministratore è attribuita solo limitata facoltà di agire e resistere in giudizio nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea (...). Ai fini della competenza, pertanto, ciò che ancora ad un foro la parte complessa «condominio» non può che essere il luogo ove si concentrano gli interessi di tutti i partecipanti indistintamente e non quello ove ha residenza o domicilio il suo rappresentante dotato di alcune facoltà specifiche; tale luogo non può che identificarsi con quello ove lo stabile si trova poiché ivi è ravvisabile in concreto il centro degli interessi di tutti i singoli condòmini (...) ed ove avvengono, tra l'altro, le forniture e l'erogazione di tutti i servizi”.

Così la Cassazione, con la (condivisibile) ordinanza n. 32083 del 10.12.2025.

Rimando in tema, per completezza, si ricorda che la competenza a conoscere delle liti in condominio è stato un argomento al quale si sono particolarmente interessate tanto la giurisprudenza quanto la dottrina. La conclusione è, in sostanza, che ogni azione condominiale deve proporsi dinanzi al Tribunale, salvo il caso si tratti delle controversie menzionate nell'art. 7, terzo comma, n. 2, cod. proc. civ. – a mente del quale il giudice di pace è competente, “qualunque ne sia il valore”, per le cause relative “alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case” – nonché di quelle – sempre demandate sulla base del citato art. 7 cod. proc. civ. al giudice di pace – non superiori a 10mila euro (per procedimenti instaurati a partire dal 28.2.2023) (cfr. A.A.V.V., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 1066). In quest'ultimo caso tuttavia – è stato precisato – a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di una esplicita richiesta di accertamento da parte di una delle parti (cfr. Cass. Sez. Un. ord. n. 21582 del 19.10.2011 e, più recentemente, Cass. ord. n. 8420 del 28.3.2024).

Giudici ed interpreti hanno anche avuto modo di chiarire che rientrano nell'ambito della “misura” d'uso dei servizi condominiali le cause riguardanti le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condòmini, mentre sono riconducibili alle “modalità” d'uso quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione. Esulano, invece, da queste due ipotesi le controversie aventi ad oggetto il diritto stesso del condòmino ad un determinato uso della cosa comune (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 17660 del 2.9.2004, e Cass. sent. n. 7547 del 31.3.2011; in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 1088).

Sulla base dei suddetti principi sono state, così, ritenute rientrare nella competenza del giudice di pace le liti relative, ad esempio, alla misura del godimento del servizio comune di riscaldamento (cfr., ancora, Cass. sent. n. 17660/2004) oppure al diritto di installare su parti comuni cavi elettrici od antenne tv (cfr. Cass. sent. n. 14527 del 19.11.2001) o, ancora, in tema di adozione dell'uso della chiave per l'utilizzo dell'ascensore (cfr. Cass. sent. n. 4256 del 24.2.2006).

Da parte della giurisprudenza più recente è arrivata anche un'interessante precisazione per ciò che attiene alla connessa questione della determinazione della competenza per valore in occasione dell'impugnazione di una delibera condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi. È stato osservato, infatti, che in un caso del genere occorre far riferimento all'importo globale deliberato e non soltanto all'entità della spesa specificamente contestata. E questo, perché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione, “derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condòmini” (cfr., fra le altre, Cass. ord. n. 19250 del 7.7.2021, e Cass. ord. n. 35265 del 30.11.2022).

Terminiamo il discorso sottolineando che anche le liti attinenti ai “rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni” (fumo, calore, esalazioni, rumori ecc.) rientrano – sulla base del più volte citato art. 7 cod. proc. civ. – nella competenza del giudice di pace, indipendentemente dal loro valore; inoltre, che – in base all'art. 23 cod. proc. civ., come da ultimo modificato dalla legge di riforma del condominio – per le cause tra condòmini, ovvero tra condòmini e condominio, è competente “il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi”.

Precisiamo, infine, che – ai sensi dell'art. 82 cod. proc. civ. – per le cause davanti al giudice di pace di valore fino a 1.100 euro le parti possono stare in giudizio personalmente (senza, quindi, l'assistenza di un difensore), mentre se si supera tale importo spetta al giudice di pace valutare, “in considerazione della natura ed entità della causa”, se autorizzare o meno la parte a stare in giudizio da sola.

Da ultimo si segnala che il d.lgs. n. 116 del 13.7.2017 – emanato in attuazione della legge n. 57 del 28.4.2016 – ha previsto, per quanto di interesse, l'attribuzione di tutte “le cause in materia di condominio” (come definite ai sensi dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ.), nonché dei ricorsi di volontaria giurisdizione *ex* artt. 1105 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., alla competenza del giudice di pace, a partire dal 31.10.2026.

Occorre considerare, quindi, che, alla suddetta data, il quadro relativo alla competenza a conoscere delle liti condominiali muterà in modo significativo.

TUTTOCONDOMINIO

**QUANDO L'AMMINISTRATORE
PUÒ ESSERE REVOCATO**

► **La revoca può essere disposta – ex art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., art. 69, secondo comma, disp. att. cod. civ., e art. 1131, quarto comma, cod. civ. – dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) per:**

1) omessa comunicazione all'assemblea di citazione concernente le parti comuni o la revisione delle tabelle millesimali nonché di provvedimento che abbia un contenuto che esoriti dalle attribuzioni dell'amministratore;

2) omesso rendiconto della gestione;

3) commissione di grave irregolarità.

Costituiscono ("tra le altre", ex art. 1129, dodicesimo comma, cod. civ.) grave irregolarità:

a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;

b) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge (es.: ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino per l'adozione di deliberazioni aventi ad oggetto particolari interventi quali, fra gli altri, quelli volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ovvero finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche o a contenere il consumo energetico);

c) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

d) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;

e) la gestione del condominio secondo modalità che possano generare confusione tra il patrimonio del condominio stesso e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

f) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

g) l'aver omesso – qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio – di curare diligentemente tale azione e la conseguente esecuzione coattiva;

h) l'aver omesso di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore, del registro di contabilità;

i) l'aver omesso di fornire, al condomino che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

l) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale (della sede legale e della denominazione, ove si tratti di società – ex art. 1129, secondo comma, cod. civ.), del locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore.

► **I condomini, anche singolarmente, possono chiedere – ex art. 1129, undicesimo comma, cod. civ. – la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (*) per:**

1) commissione di grave irregolarità fiscale;

2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

(*) In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ogni condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto di rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Per la procedura di revoca giudiziaria cfr. art. 64 disp. att. cod. civ.

In Gazzetta l'aggiornamento del decreto requisiti minimi energetici

Il 5.12.2025 è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 285, il d.m. 28.10.2025 che costituisce l'aggiornamento del d.m. 26.6.2015 sull'applicazione delle "metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, la definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici". Per i non addetti ai lavori segnaliamo che il d.m. 26.6.2015 è il provvedimento applicativo che completa il quadro legislativo in materia di efficienza energetica in edilizia, quindi è il punto cardine dell'assetto legislativo tecnico in materia e le sue modifiche possono avere impatti non trascurabili sul comparto. Il decreto 28.10.2025 entrerà in vigore il 3.6.2026, quindi ci sarà tempo per familiarizzare con le novità che, in linea generale, riguardano aspetti normativi tecnici di riferimento, alcuni elementi legati alle procedure di calcolo per le verifiche previste e l'introduzione di requisiti sia in materia di automazione e controllo degli impianti, sia in relazione alle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici. Tali modifiche sono state effettuate sia sul testo del decreto (termini e definizioni in particolare), sia attraverso la sostituzione integrale dei due allegati tecnici, ossia l'Allegato 1 (criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici) e l'Allegato 2 (norme tecniche di riferimento per il calcolo della prestazione energetica degli edifici).

Vediamo alcune delle novità più rilevanti.

Nell'ambito della relazione tecnica di progetto (conosciuta come relazione *ex l. n.10/91*), la verifica di trasmittanza per la ristrutturazione di secondo livello (intervento sull'involucro edilizio per una quota superiore al 25% con eventuali interventi sugli impianti) vede un cambio nel calcolo del valore limite e tiene conto dei ponti termici. Ciò semplifica notevolmente il lavoro di verifica dei tecnici, nonché consente di eseguire con più facilità opere di coibentazione sulle facciate interessate da balconi o da altri elementi che producono discontinuità. Oltre a tale modifica, è stata eliminata anche la verifica del rispetto del parametro H_T per le ristrutturazioni di secondo livello, che rappresentava un elemento di grande criticità per interventi di coibentazioni delle pareti esterne con estensione oltre il 25% della superficie di confinamento del volume riscaldato.

Compare poi un tema fino ad ora mai affrontato nei provvedimenti legislativi inerenti il contenimento dei consumi energetici in edilizia. Sul tema dei dispositivi di ricarica di veicoli elettrici viene infatti introdotto l'obbligo di dotazione per gli edifici con posti auto pertinenziali. Tale obbligo non riguarderà solo gli edifici di nuova costruzione o quelli sottoposti ad interventi, ma anche quelli esistenti che non prevedono opere. In particolare il decreto in commento, per gli edifici non residenziali esistenti, sancisce l'obbligo di dotarsi di almeno 3 punti di ricarica per ogni 100 posti auto ed entro il 2030 di almeno 3 punti di ricarica ogni 50 posti auto.

Il nuovo decreto ha inoltre un impatto significativo sull'Attestato di prestazione energetica APE (giacché modifica la scala tra le classi, ciò che potenzialmente potrebbe incidere sulla classe energetica) e sulle verifiche *ex l. n. 10/91* (perché introduce un "edificio target" con cui confrontarsi per affrontare le verifiche di legge).



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 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 dicembre	2024 - dicembre	2025	1,1 %	0,825%

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 qua 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 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%
Variazione dicembre	2024 - dicembre	2025	1,2%

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 2

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione
fotocomposizione e stampa
Ediprima - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 10 febbraio 2026

Il numero di gennaio 2026 è stato postalizzato il 3.2.2026

Sei un **proprietario** e vuoi **affittare casa** senza pensieri?



AffittoCasa
INFORMATO

AffittoCasa
SERENO

AffittoCasa
GUADAGNANDO

Scansiona il QR code e scopri 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**