

### EDITORIALE

- **Necessario un sistema stabile di incentivi edilizi** 2
- **Piano casa, annunciati il Dpcm e nuovi interventi** 2
- **A Piacenza il "Festival della Cultura della libertà Corrado Sforza Fogliani"** 3
- **Direttiva case green: chiesti chiarimenti alla Commissione Ue** 5
- **Presentazione libri nella Sala Einaudi della Confedilizia** 6
- **Sgombero Spin Time: il commento di Confedilizia** 7
- **Ritirata la proposta di legge di riforma del condominio** 8
- **Focus mutui** 11
- **CASA E FISCO** 12-13
- **Giurisprudenza sugli immobili** 14
- **LETTO PER VOI** 21
- **SISTEMA CONFEDILIZIA** da 22 a 25

### TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-30)

Casi clinici di condominio - Diritto di prendere visione dei giustificativi delle spese condominiali - Mancata indicazione nominativa dei condòmini e maggioranze per deliberare - Delibere condominiali, intervento del conduttore e modificazione dei servizi comuni - Liti e dissenso dei condòmini - Ultimissime di giurisprudenza



**NAPOLI**  
30-31  
GENNAIO

**CONFERENZA ORGANIZZATIVA**

2026



All'interno, il resoconto dei lavori della riunione annuale delle Associazioni territoriali di tutta Italia, alla quale hanno portato il loro saluto i vertici del Governo e il Sindaco della città ospitante

## EDITORIALE

**Necessario un sistema stabile di incentivi edilizi**

Il Ministero dell'economia e delle finanze ha pubblicato l'“Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2026-2028”. Nello stesso si preannuncia, fra l'altro, “il riordino delle spese fiscali in un'ottica pluriennale”. Intervento che – precisa il documento – consentirà di “definire un sistema di agevolazioni fiscali basato sui principi di programmazione, selettività e monitoraggio *ex ante*”.

Per quanto riguarda il settore edilizio, è ciò che la Confedilizia propone da tempo. Passata l'esperienza del superbonus, è tempo di dare vita a un complesso di incentivi equilibrato e stabile, che selezioni alcune priorità e su di esse concentri le maggiori risorse fra quelle disponibili.

L'intento dichiarato, in particolare, è quello di “assicurare il monitoraggio, la razionalizzazione e il riordino delle spese fiscali al fine di ridurre, eliminare e/o riformare le agevolazioni in tutto o in parte ingiustificate o superate alla luce delle mutate esigenze sociali o economiche; individuare l'eventuale sovrapposizione tra agevolazioni fiscali e programmi di spesa aventi le stesse finalità; identificare strumenti di agevolazione più efficaci ed efficienti che abbiano un impatto minore sulla finanza pubblica”.

Il Mef anticipa che “attenzione particolare sarà dedicata alle agevolazioni nel settore energetico, come leva strategica per conseguire simultaneamente gli obiettivi di incremento dell'efficienza del sistema fiscale italiano e di sostegno al pieno raggiungimento della strategia di transizione energetica e ambientale a livello europeo e nazionale, nonché alle agevolazioni fiscali a livello regionale e locale, in coerenza con gli impegni presi nel quadro del federalismo fiscale”.

Noi auspichiamo che almeno altrettanta importanza sia data, fra gli altri, agli interventi di miglioramento sismico e, comunque, a una più ampia esigenza di riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare italiano, pena il suo progressivo decadimento, specie in alcune aree del Paese.

Un riordino delle agevolazioni fiscali nel comparto edilizio dovrebbe infatti partire dalla consapevolezza del ruolo centrale che gli immobili rivestono per l'economia e per la stessa coesione sociale del Paese.

L'Italia dispone di un patrimonio edilizio molto esteso ma in larga parte risalente nel tempo, spesso realizzato prima dell'introduzione delle più recenti normative in materia antisismica ed energetica. In questo quadro, incentivi fiscali mirati possono rappresentare uno strumento essenziale per favorire interventi di manutenzione, messa in sicurezza e ammodernamento degli edifici.

Senza politiche adeguate, il rischio è quello di assistere a un progressivo deterioramento degli immobili, con conseguenze negative non solo per i proprietari ma anche per la qualità urbana e per la sicurezza dei territori.

Per questo è fondamentale che il riordino delle agevolazioni si accompagni alla definizione di un sistema di incentivi stabile, chiaro e duraturo, in grado di orientare le scelte dei proprietari e degli operatori e di favorire una programmazione degli interventi nel medio-lungo periodo, valorizzando al tempo stesso la funzione economica e sociale della proprietà immobiliare.

**Giorgio Spaziani Testa**

**Piano casa: il sottosegretario Ferrante annuncia il Dpcm e nuovi interventi**

Il deputato Santillo (M5S) è il primo firmatario di un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per conoscere lo stato di attuazione del “Piano Casa Italia”, i tempi dei decreti attuativi e il numero di alloggi previsti ogni anno. A rispondere nell'aula della Commissione ambiente il sottosegretario al Mit, Tullio Ferrante, che ha spiegato che il Governo sta completando l'impianto programmatico del Piano. La legge di bilancio per il 2026 ha ricondotto in un quadro unitario le risorse già stanziare, quantificando in 970 milioni di euro la dotazione disponibile. Lo schema di Dpcm necessario all'avvio operativo è in fase avanzata di predisposizione.

Nel frattempo proseguono gli interventi già finanziati: il Pinqua nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza, con 10.000 alloggi da riqualificare, e il programma «Sicuro, verde e sociale» del Piano nazionale per gli investimenti complementari, che prevede 27.371 alloggi entro dicembre 2026. È inoltre in valutazione l'utilizzo di circa 1 miliardo di euro del Pnrr per recuperare fino a 60.000 alloggi oggi inutilizzati per carenza di manutenzione, secondo le stime di Federcasa. Il Piano punta a una riforma strutturale dell'edilizia residenziale pubblica, con il rafforzamento delle Aziende casa, nuovi modelli abitativi, partenariati pubblico-privati e formule di *housing* con riscatto progressivo per la “fascia grigia”. È stato inoltre istituito un Fondo stabile da 20 milioni di euro annui dal 2026 per genitori separati con figli a carico.

La produzione di alloggi crescerà progressivamente: dopo una fase iniziale di avvio, l'obiettivo è arrivare a diverse migliaia di unità l'anno tra nuove costruzioni e recuperi.

**A Santa Margherita Ligure focus su politiche abitative e affitti brevi**

Il presidente Spaziani Testa è intervenuto, a Santa Margherita Ligure, a un convegno in tema di politiche abitative e affitti brevi organizzato dalla Fiaip di Genova. Tra gli altri partecipanti al dibattito, il presidente della Federazione Fabrizio Segalbera.



X edizione  
**FESTIVAL**  
 della **CULTURA**  
 della **LIBERTÀ**  
 "Corrado Sforza Fogliani"

*Liberi di scegliere*

# EUROPA E AMERICA

*I due volti della crisi occidentale*

**Piacenza, 13/14/15 marzo 2026**

PalabancaEventi (già Palazzo Galli) - via Mazzini, 14

## VENERDÌ 13 MARZO

### 18.00 PRESENTAZIONE DEL LIBRO:

#### OCCIDENTE CONTRO OCCIDENTE

di Marco Bassani (edizioni Liberilibri)

Con Luigi Curini, Michele Silenzi, Aldo Rocco Vitale

## SABATO 14 MARZO

### 10.30 SALUTI

Antonino Coppolino, Giuseppe Nenna, Giorgio Spaziani Testa

### 11.00 SESSIONE I:

#### EUROPA E STATI UNITI TRA ALLEANZA E DISSIDI

Daniele Capezzone, Dario Caroniti, Alessandro Vitale

### 12.00 LECTIO MAGISTRALIS:

#### L'AMERICA DELLA TECNOSCENZA: INCUBO O NUOVO RINASCIMENTO?

Andrea Venanzoni

#### PAUSA PRANZO

### 15.00 SESSIONE II:

#### EUROPA E AMERICA: DUE ECONOMIE DIVERGENTI

Roberto Brazzale, Pierluigi Magnaschi, Paola Tommasi

#### COFFEE-BREAK

### 16.30 SESSIONE III:

#### C'È ANCORA LIBERTÀ DI PAROLA IN OCCIDENTE?

Eugenio Capozzi, Dario Fertilio, Aurelio Mustaccioli

### 17.30 LECTIO MAGISTRALIS:

#### LA SOLIDARIETÀ IN OCCIDENTE: FONDAMENTI E FINZIONI

Andrea Favaro

## DOMENICA 15 MARZO

### 9.30 SESSIONE IV:

#### LA TRADIZIONE DELLA LIBERTÀ TRA EUROPA E AMERICA

Raimondo Cubeddu, Lorenzo Maggi,  
 Roberta Modugno, Diana Thermes

### 11.00 SESSIONE V:

#### PROPRIETÀ E DIRITTO DEL LAVORO IN EUROPA E STATI UNITI

Sergio Belardinelli, Vincenzo Nasini,  
 Giovanni Sallusti, Sandro Scoppa

### 12.00 IN RICORDO DI DARIO ANTISERI (1940-2026)

Carlo Lottieri, Roberta Modugno

#### PAUSA PRANZO

### 15.00 SESSIONE VI:

#### IL PROTEZIONISMO DELL'EUROPA E IL PROTEZIONISMO DEGLI USA

Dario Ciccarelli, Guglielmo Piombini, Luca Vassallo

### 16.00 SESSIONE VII:

#### EDUCAZIONE: DUE MODELLI A CONFRONTO

Anna Monia Alfieri, Gabriele Marmonti, Matteo Piazza

### 17.00 CONCLUSIONI E SALUTI FINALI

#### DIRETTORE SCIENTIFICO DEL FESTIVAL:

Carlo Lottieri

Per informazioni:

Associazione culturale Luigi Einaudi

luigieinaudiassociazione@gmail.com - tel. 328 2184586



STUDENTS FOR LIBERTY  
 A FREER FUTURE



# RASSEGNA STAMPA



## Commenti

# Due azioni rapide per rendere le case più accessibili

## Emergenza abitativa

Giorgio Spaziani Testa

**È** molto alta, da qualche tempo, l'attenzione al tema della casa, sia da parte dei media che da parte della politica. Recentissima è una «comunicazione» della Commissione europea riguardante un «Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili». Atto che segue il varo, in sede di Parlamento Ue, e per la prima volta, di una «Commissione speciale sulla crisi abitativa nell'Unione europea». In precedenza, in ambito nazionale, si era registrata la previsione, all'interno della penultima legge di bilancio, di un «Piano Casa Italia», ora integrato con la manovra approvata a fine 2025.

Che il tema dell'accesso all'abitazione meriti di essere messo fra le priorità – ma stabilmente, non in via emergenziale – è certo ed è forse quasi unanimemente condiviso. Ciò sui cui invece ci si può confrontare è la scelta dei modi con i quali affrontare la questione.

Nel corso della conferenza stampa del 9 gennaio scorso, la Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, nel confermare gli intendimenti del Governo in materia, ha detto che l'obiettivo è dare vita a «un progetto che possa arrivare a mettere a disposizione centomila nuovi appartamenti a prezzi calmierati ragionevolmente nei prossimi dieci anni, al netto delle case popolari, altro tema del quale il Piano Casa intende occuparsi». Un percorso su due binari, dunque, come risulta confermato: da un lato, la raccolta di capitali privati per la realizzazione, in alcune delle maggiori città, di alloggi «accessibili» a individui e famiglie che si collocano in fasce di reddito intermedie; dall'altro, il rilancio dell'edilizia economica e popolare, tradizionalmente riservata a chi invece si trova in condizioni economiche più disagiate.

Si tratta di un approccio convincente. Col primo binario si punta all'apporto di investitori, anche internazionali, interessati a inserirsi nel mercato italiano attraverso un'operazione pubblico-privato che contemperi le attese di rendimento degli operatori con le necessità di calmieramento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione. Il secondo binario è almeno altrettanto importante e sarebbe già estremamente positivo se perseguisse con concretezza ed efficacia

l'obiettivo di rimettere a disposizione degli aventi diritto le decine di migliaia di case popolari non assegnate perché in condizioni tali da non consentire di essere abitate. Si può fare dell'altro? Sì. Si può sviluppare un'ulteriore linea di intervento – complementare rispetto a quelle in preparazione – che miri a mettere a frutto una peculiarità dell'Italia: quella di essere un Paese dalla proprietà immobiliare diffusa, composta di milioni di risparmiatori che da sempre assicurano la risposta di gran lunga più estesa e più capillare alla domanda di casa e alle esigenze abitative di famiglie, studenti e lavoratori. Da questo punto di vista, sono due le azioni – dai potenziali effetti molto rapidi – che si potrebbero compiere al fine di accrescere la disponibilità di abitazioni in locazione e, di conseguenza, di ridurre i canoni. La prima è il varo di una normativa tesa a rendere certi e celeri i tempi di esecuzione degli sfratti, per dare fiducia ai proprietari e spingerli a destinare un maggior numero di appartamenti agli affitti di lunga durata. Il Governo ha sul suo tavolo una proposta della Confedilizia al proposito e risulta che stia per intervenire con un provvedimento in materia, che viene sollecitato anche in sede parlamentare. L'auspicio è che giunga presto in Consiglio dei ministri e che sia celermente esaminato e approvato. La seconda cosa che si potrebbe fare, sempre allo scopo di aumentare l'offerta di abitazioni e di renderla più accessibile, è introdurre incentivi fiscali mirati. Incentivi che, se si volesse concentrarli sugli affitti a canone concordato, quelli caratterizzati da canoni inferiori rispetto a quelli di mercato, potrebbero tradursi in due misure dall'impatto molto limitato sul bilancio dello Stato; da un lato, l'abbattimento dell'Imu in caso di utilizzo di questi contratti «calmierati»; dall'altro, l'applicazione in tutta Italia della speciale cedolare secca del 10%, ora limitata a una parte dei Comuni, che aiuterebbe a ridurre la pressione abitativa sui capoluoghi, indirizzandola sui piccoli centri limitrofi. Il tema casa ha bisogno di una risposta articolata. È il momento di fornirla.

Presidente Confedilizia

**IL GOVERNO HA SUL TAVOLO UNA PROPOSTA DI CONFEDILIZIA PER INTERVENIRE PRESTO SULLA MATERIA**

● Per ricevere la **NEWSLETTER Confedilizia**, scrivere a: [segreteria@confedilizia.it](mailto:segreteria@confedilizia.it)

È disponibile il numero 3/26 della

Confedilizia **NEWSLETTER**

con pillole e approfondimenti dedicati all'immobiliare.



## Direttiva case green e Affordable Housing Plan Tovaglieri chiede chiarimenti alla Commissione

Al Parlamento europeo, la deputata Isabella Tovaglieri (Patrioti per l'Europa) ha depositato un'interrogazione alla Commissione europea che interviene nel dibattito sull'attuazione della direttiva Epdb e sui suoi possibili effetti sul mercato abitativo.

A lato, il testo integrale dell'interrogazione presentata.

### Attuazione della EPBD e impatto sull'offerta di alloggi in locazione

La rifusione della *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD), adottata nell'ambito dell'European Green Deal, impone obiettivi vincolanti di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. Parallelamente, la Commissione ha annunciato un'iniziativa europea per l'*Affordable Housing*.

In Francia, dal 2025 è vietata la locazione di immobili in classe energetica G, con estensione progressiva alle classi F ed E. Secondo dati di settore, ciò avrebbe determinato una significativa riduzione dell'offerta locativa e un aumento dei canoni in alcune aree metropolitane.

In Stati membri caratterizzati da patrimonio edilizio vetusto e forte presenza di proprietari, misure analoghe potrebbero incidere sull'accessibilità abitativa e sulla stabilità del mercato.

Alla luce di questo, chiedo alla Commissione europea:

1. se disponga di una valutazione degli effetti macroeconomici e sociali delle misure adottate in Francia e se esistano sul possibile impatto dell'EPBD sull'offerta locativa negli Stati membri;
2. quali strumenti finanziari dell'UE siano destinati specificamente ai proprietari;
3. come intenda garantire coerenza tra l'attuazione della EPBD e le politiche europee per l'accesso alla casa, evitando effetti restrittivi sull'offerta abitativa.

## Bolzano, illegittimo il regolamento che anticipa la direttiva "case green"

L'attuazione "anticipata" della direttiva (UE) 2024/1275 (meglio nota come direttiva "case green") da parte della Provincia autonoma di Bolzano, che prescinde "dalla sequenza logico-funzionale degli adempimenti da essa previsti, ha portato alla determinazione (...) di requisiti minimi di prestazioni energetiche negli edifici esistenti e nuovi eccessivamente gravosi e in contrasto con i principi di gradualità, proporzionalità e ragionevolezza sottesi alla direttiva medesima": essi "sono, pertanto, illegittimi, oltre che per violazione della direttiva" e dei principi europolitani e di ordinamento interno, "anche per manifesto eccesso di potere". Così il Tribunale regionale di giustizia amministrativa (Trga) del Trentino-Alto Adige (sezione autonoma di Bolzano), con sentenza n. 26 del 9.2.2026, pronunciandosi in merito all'impugnazione del decreto del Presidente della Provincia n. 6/2025, recante il «Regolamento di esecuzione in materia di prestazione energetica nell'edilizia, in attuazione della direttiva (UE) 2024/1275, e di bonus energia» che, sulla base della pretesa attuazione della citata direttiva, aveva fissato standard prestazionali molto rigorosi per gli edifici anche in caso di semplice sostituzione della caldaia.

Secondo i giudici, infatti, così facendo la Provincia ha imposto "ai cittadini misure gravose (...) con effetti immediati e con costi interamente a loro carico, senza attendere il piano nazionale di ristrutturazione degli edifici previsto dall'art. 3 della direttiva, che sostituisce le precedenti strategie di ristrutturazione a lungo termine, collegando i requisiti edilizi alle tempistiche e alla sostenibilità sociale". Piano (da presentarsi da ciascuno Stato membro) che – precisano i giudici – "incarna il principio di gradualità sotteso alla direttiva, in attuazione degli obiettivi europei di decarbonizzazione, con la previsione anche di finanziamenti pubblici o comunque misure di sostegno in relazione all'onerosità delle misure prescritte e al tempo assegnato per la loro messa in atto".

## Guida sulle agevolazioni fiscali in edilizia



È disponibile sul sito Internet della Confedilizia la guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali" redatta dall'Agenzia delle entrate e aggiornata dalla stessa anche con le ultime novità previste dalla legge di bilancio 2026. Nell'introduzione si legge: "Come è noto, sulla detrazione per il recupero del patrimonio edilizio si sono succeduti negli ultimi anni numerosi interventi legislativi. Le ultime novità sono quelle introdotte dalla legge di bilancio 2025 (legge n. 207/2024), che ha modificato l'articolo 16-bis del Tuir e introdotto il nuovo articolo 16-ter, prevedendo un limite agli oneri e alle spese detraibili per i contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro.

La stessa legge ha previsto per gli anni 2025, 2026 e 2027 benefici più elevati quando gli interventi sono effettuati sull'abitazione principale del proprietario dell'immobile o da chi detiene su di esso un diritto reale di godimento.

La legge di bilancio 2026 (legge n. 199/2025), infine, ha prorogato al 2026 le maggiori detrazioni prima previste fino al 2025".

## COSA NON FARE IN ITALIA

**L**e nostre case non sono più al sicuro. Ne sanno qualcosa i francesi, che da un anno fanno i conti con gli effetti della norma, in linea con i diktat verdi dell'Europa, con cui è stato loro proibito di dare in affitto abitazioni in classe energetica G. La meno efficiente, quella che innesca l'anatema ambientalista. La legge vide la luce nel 2021 e, da quel dì, è stata sottoposta a una serie di modifiche. Nella sua versione definitiva, è entrata in vigore a gennaio 2025. Si applica ai nuovi contratti di locazione ma pure ai rinnovi, anche taciti, dei contratti già in essere. Con la scusa della «résilience», la parolina magica che puzza di fregatura almeno da quando è diventata, in era Covid, uno slogan martellante, i governi che si sono susseguiti sotto la presidenza di Emmanuel

**In Francia, da un anno, non si possono più dare in locazione abitazioni di classe G, le meno efficienti, togliendo dal mercato 1,8 milioni di residenze (per ora). Così i canoni sono fuori controllo.**

Macron hanno randellato i proprietari di immobili. Pazienza se la realtà li assolve dallo psico-reato di inquinamento della Terra. I data center irlandesi, per dire, consumano più di tutte le case del Paese messe insieme. Ma alla faccia dalle evidenze, la crociata ecologica francese è destinata a colpire sempre più cittadini: dal 2028, le regole si estenderanno alla classe energetica F; dal 2034, addirittura, anche alla

La legge vigente in Francia – su cui si sofferma Alessandro Rico in un articolo per *Panorama* – rispecchia più o meno quanto prevedeva nel 2021 la bozza di direttiva sulle case green che la Confedilizia rese nota, contribuendo a scongiurarne la presentazione da parte della Commissione europea.

Il testo poi approvato è molto diverso, ma la normativa francese può essere presa ad esempio di ciò che non deve essere fatto in tema di efficientamento energetico degli edifici.

**CONFEDILIZIA,  
libera e indipendente**

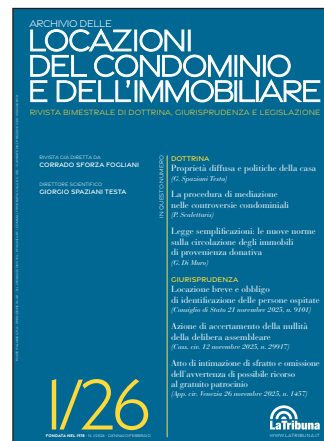
**FEBBRAIO: PRESENTAZIONE LIBRI/EVENTI  
nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma**

Il 17 febbraio si è tenuta la presentazione del libro “Il Psi di Craxi (1976-1987) – La crisi del sistema politico e il dibattito sul riformismo”, di Saro Freni, edito da Mimesis Edizioni.

*“A venticinque anni dalla morte di Bettino Craxi si può provare a tracciare un bilancio equilibrato della sua esperienza politica. E rifuggire così dalle manipolazioni interessate, che oggi prendono tanto le forme della demonizzazione liquidatoria quanto dell'esaltazione nostalgica. Il libro analizza la strategia del Psi tra il 1976 e il 1987, vale a dire nel momento di costruzione e affermazione del progetto craxiano. Una specifica attenzione è dedicata al rapporto con gli intellettuali – in particolare quelli che gravitavano attorno a 'Mondoperaio' – che determinarono il rilancio dell'ipotesi riformista. Questo studio ricostruisce il tentativo del Psi di governare il cambiamento, provando a interpretare con alterne fortune i processi di trasformazione e le istanze di rinnovamento che emergevano dalla società. Una società che tuttavia, sotto il manto di un'apparente modernità, presentava numerose contraddizioni che avrebbero prodotto serie conseguenze negli anni successivi”* (tratto dal sito [www.mimesisedizioni.it/](http://www.mimesisedizioni.it/)).

Ne hanno parlato con l'autore Fabio Marini, giornalista de *La Stampa*, Giovanni Orsina, professore ordinario di Storia contemporanea alla Luiss, Andrea Spiri, docente di Storia contemporanea alla Luiss.

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



La copertina del numero 1/26 dell'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare, rivista edita da La Tribuna e diretta da Giorgio Spaziani Testa.

Si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di uno sconto del 20% su questa e sulle altre riviste della casa editrice, oltre che sui codici e sulle monografie dalla stessa pubblicati. Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web: [www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna](http://www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna)



## Risarcimento per mancato sgombero Spin Time: felici per i proprietari, non per i contribuenti

Il Ministero dell'interno è stato condannato dal Tribunale di Roma a risarcire oltre 21 milioni di euro per il mancato sgombero dell'immobile occupato illegalmente da oltre 12 anni da Spin Time Labs e all'interno del quale si svolgono attività di ogni tipo senza alcun controllo, né amministrativo, né fiscale, né di sicurezza.

Il presidente Spaziani Testa ha così commentato: "Siamo felici per i proprietari ma non per i contribuenti italiani, costretti a pagare con i loro soldi per anni di lassismo irresponsabile che il Governo Meloni e il Ministro Piantedosi hanno meritoriamente interrotto. Le occupazioni vanno prevenute e punite, tutte e senza eccezioni. Per tutelare il diritto di proprietà, per ragioni di sicurezza e anche per salvaguardare le tasche dei cittadini".



## La mentalità della Commissione europea a proposito di casa in uno schema

Pilastro III. Consentire un sostegno immediato guidando nel contempo le riforme		
<b>Azione 6. Affrontare la questione delle locazioni a breve termine nelle zone soggette a tensioni abitative</b>		
Nuova iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine nel contesto dell'atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili	CE	Quarto trimestre 2026
Monitorare i dati sulle locazioni a breve termine e valutarne l'impatto sull'accessibilità economica degli alloggi	SM	
<b>Azione 7. Contrastare la speculazione nel mercato degli alloggi</b>		
Analisi della dinamica dei prezzi delle abitazioni, comprese le prove disponibili sui modelli di speculazione, sulle lacune nei dati e sulle conseguenze economiche	CE	Quarto trimestre 2026
Promuovere una trasparenza maggiore nel mercato immobiliare residenziale	CE, SM	
Agevolare gli investimenti in fornitori di alloggi senza scopo di lucro/a scopo di lucro limitato	CE, SM	
Apprendimento tra pari e innovazione nella lotta alla speculazione abitativa	CE, SM, autorità regionali e locali	
Mettere in atto misure volte a limitare i comportamenti speculativi dannosi che rispecchiano le esigenze locali	SM, autorità regionali e locali	

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Essere un merlo

"Essere un merlo" vuol dire, nel linguaggio comune, essere ingenui o creduloni.

La locuzione allude al carattere di quest'uccello, di natura curiosa e socievole, che per tale motivo risulta agevole catturare e addomesticare.

## PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA



Il 9 febbraio, a TGC24, il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sugli affitti brevi.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



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



Confederazione italiana della proprietà edilizia

## Ritirata la proposta di legge di riforma del condominio

La proposta di legge, prima firmataria on. Gardini, in materia di riforma del condominio, di cui abbiamo riferito sul numero di gennaio di *Confedilizia notizie*, è stata ritirata il 16 febbraio scorso. Ed è senz'altro un'ottima notizia.

La proposta introduceva tutta una serie di obblighi in materia di sicurezza, contabilità e svolgimento dell'attività di amministratore. Obblighi, che, oltre ad essere inutili, inevitabilmente si sarebbero tradotti anche in gravose spese per i condòmini, ai quali sarebbe rimasto perlopiù il compito di ratificare l'operato di professionisti e società di consulenza, così privando l'organo assembleare della sua sovranità.

Si disponeva, infatti, che "le informazioni relative alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio" dovessero essere "verificate e certificate, annualmente", da una società di "consulenza in materia di sicurezza e salute sul lavoro certificata". In sostanza, si introduceva l'obbligo per i condòmini di affidarsi a terzi per controllare il lavoro di altri professionisti in relazione all'effettuazione dei periodici controlli previsti dalla legge: un'assurda duplicazione di adempimenti e costi.

Ma non solo. Per i condominii formati da più di venti condòmini, si imponeva la nomina di un "revisore condominiale certificato, terzo e indipendente", con il compito di verificare la contabilità del condominio e certificare il rendiconto condominiale; rendiconto che avrebbe poi dovuto essere "ratificato dall'assemblea" e depositato presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura territorialmente competente. Per i presentatori della proposta di legge tale soluzione rappresentava "l'unica via percorribile per puntare alla riduzione del contenzioso strumentale e delle morosità colpevoli nonché alla lotta contro l'evasione fiscale e il lavoro sommerso nel settore". In verità, in tal modo, si sarebbero caricati proprietari e inquilini di costi certi (le parcelle dei revisori) a fronte di contenziosi solo eventuali; ciò senza considerare il fatto che evasione fiscale e lavoro sommerso, nei condominii, sono fenomeni, semmai esistenti, del tutto marginali.

Infine, veniva introdotto l'obbligo, per chi intendeva svolgere l'attività di amministratore, non solo di aver conseguito una laurea "anche triennale, in materie economiche, giuridiche o scientifiche e tecnologiche" – ciò che già di per sé sollevava perplessità, giacché per la gestione di un fabbricato qualsiasi amministratore si avvale di consulenti con specifiche competenze nelle materie di interesse –, ma anche di iscriversi "in un elenco nazionale pubblico telematico delle imprese e dei professionisti". Elenco da istituirsi "presso il Ministero delle imprese e del made in Italy", e per il quale all'interessato erano richiesti "partita dell'imposta sul valore aggiunto e del relativo codice ATECO". Come se un semplice elenco avesse potuto garantire maggiore serietà ed affidabilità di chi vi si iscriveva. Non a caso da tempo ormai l'orientamento è opposto. Ciò che sicuramente tale adempimento avrebbe comportato, però, sarebbero stati gli ulteriori oneri che gli interessati avrebbero sostenuto e che irrimediabilmente avrebbero riversato sui condòmini.

Tutto questo senza considerare, peraltro, la prevista nomina di un responsabile per il trattamento dei dati in condominio; nomina che naturalmente avrebbe comportato altre spese a carico della compagine condominiale.

La Confedilizia aveva sin da subito manifestato tutta la sua contrarietà a un intervento normativo del genere e si era mossa in ogni direzione – pubblicamente e, soprattutto, nei contatti riservati con i maggiori esponenti politici – per spiegare i problemi che avrebbe recato. Grazie anche a tale attività si è arrivati al ritiro definitivo della proposta, con risparmi misurabili in migliaia di euro per ciascun fabbricato condominiale.



**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**.

## Esonero canone Rai

I cittadini che hanno compiuto 75 anni, con un reddito annuo proprio e del coniuge non superiore complessivamente a 8.000 euro e senza conviventi titolari di un reddito proprio (fatta eccezione per collaboratori domestici, colf e badanti), possono presentare una dichiarazione sostitutiva (sezione I dell'apposito modello) con cui attestano il possesso dei requisiti per essere esonerati dal pagamento del canone TV (maggiori informazioni sul sito dell'Agenzia delle entrate).

PER I PROPRIETARI

## Affitto Casa no stress?

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

**AFFITTO  
CASA**

[www.affittocasa.info](http://www.affittocasa.info)

**CONFEDILIZIA**



## La Camera si riscrive le regole

C'è sempre qualcosa di rivelatore quando un'assemblea decide di riscrivere le proprie regole. Non è mai soltanto un'operazione tecnica, ma una dichiarazione di intenti su come si intende esercitare il potere. La riforma del regolamento della Camera dei deputati (Doc. II, n. 11), approvata il 17 febbraio scorso a larghissima maggioranza (sola-mente 33 astenuti e nessun no, a riprova di un lavoro condiviso da parte di tutte le forze politiche), si colloca in questa tradizione: quella delle riforme silenziose che incidono sugli equilibri reali della politica.

La parola chiave è "razionalizzazione". Ma dietro questa formula si intravede una ri-definizione dei rapporti di forza.

Uno dei punti più significativi riguarda l'Ufficio di presidenza: chi cambia Gruppo parlamentare decade automaticamente dall'incarico. Il mandato è legato all'apparte-nenza politica; se questa viene meno, viene meno anche la legittimazione. A ciò si ag-giunge un meccanismo finanziario dissuasivo: riduzione dei contributi ai Gruppi per i parlamentari che cambiano casacca, salvo eccezioni. Non un divieto, ma un segnale chiaro di stabilizzazione.

Sul fronte opposto, la riforma rafforza lo "statuto delle opposizioni". È garantita almeno una seduta per i progetti di legge iscritti su richiesta dei Gruppi di minoranza; si limitano i rinvii e si vietano pregiudiziali e sospensive su quei testi. Inoltre, la presidenza della Giunta delle elezioni e di quella per le autorizzazioni spetta a un Gruppo di opposizione. La funzione di controllo viene così riconosciuta come elemento strutturale della demo-crazia parlamentare. Resta da vedere se la prassi confermerà la norma.

Particolarmente incisive le modifiche sul procedimento legislativo in Commissione, vero snodo tecnico del lavoro parlamentare. Si introducono strumenti di "economia pro-cedurale": limite al numero di emendamenti segnalati, tempi certi per l'esame, obbligo di relazione illustrativa per gli emendamenti del Governo e del relatore, restrizione delle dichiarazioni di voto ai soli componenti. L'obiettivo è evitare l'ingolfamento e rendere più prevedibile l'*iter*, comprimendo però gli spazi di dilazione e di ostruzionismo.

Rafforzato anche il ruolo della Commissione Bilancio: le condizioni poste nei pareri a tutela dell'articolo 81 della Costituzione si trasformano automaticamente in emenda-menti, senza possibilità di subemendamenti. La copertura finanziaria diventa in questo modo un vincolo procedurale stringente, sottratto alla mediazione politica.

Analoga logica ispira la disciplina dei decreti-legge. Il Comitato per la legislazione potrà esprimere un secondo parere sul testo modificato in Commissione, su richiesta di almeno un quarto dei componenti. Si introduce così un filtro ulteriore di qualità nor-mativa su provvedimenti già caratterizzati da *iter* accelerati.

Parallelamente, si restringe l'uso dei richiami al Regolamento in Aula, si disciplinano gli interventi fuori tema e si pongono limiti alle sedute fiume per le leggi costituzionali ed elettorali. È il tentativo di riportare il confronto entro confini più ordinati, con una conseguente riduzione degli spazi di ostruzionismo.

Tra le novità simboliche figurano l'introduzione di un Codice di condotta dei deputati e di un Comitato consultivo incaricato di vigilare sui comportamenti: un passo verso una maggiore istituzionalizzazione della disciplina etica interna.

Infine, vengono valorizzati i progetti di legge di iniziativa popolare e dei Consigli re-gionali: tempi certi per l'esame, obbligo di presa in considerazione e calendarizzazione automatica in caso di inerzia. L'intento è trasformare l'iniziativa dal basso da gesto sim-bolico a passaggio effettivo del procedimento legislativo.

Nel complesso emerge un filo rosso: da un lato si rafforzano le opposizioni; dall'altro si consolida la capacità della maggioranza di programmare e concludere i lavori. Non è una riforma dal tono solenne delle grandi revisioni costituzionali, ma una ridefinizione delle regole del gioco quotidiano. E, in un sistema in cui spesso la partita si decide sulle procedure, non è un dettaglio.

Il nuovo regolamento sarà in vigore dalla prossima legislatura.

## IN G.U.

### Testo unico sull'Iva

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 24 del 30.1.2026, il d.lgs. 19.1.2026, n. 10 recante il "Testo unico delle di-sposizioni legislative in materia di imposta sul valore aggiunto".



tutte le novità  
dal mondo  
dell'immobiliare

### Guida sulle agevolazioni fiscali per le persone con disabilità



È disponibile sul sito della Confedilizia la guida sulle agevolazioni fiscali per le persone con disa-bilità redatta dall'Agenzia delle entrate e aggiornata dalla stessa nel mese di febbraio. La guida illustra il quadro delle varie si-tuazioni in cui sono ri-conosciuti benefici fiscali in favore dei contribuenti con disabilità aventi di-ritto ai sostegni, indican-do le persone che ne pos-sono beneficiare. In par-ticolare, spiega le regole e le modalità da seguire per richiedere varie age-volazioni.

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere  
condòmini e proprietari di casa  
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## La guida Enea per “M’illumino di Meno”

In occasione della giornata nazionale del risparmio energetico e degli stili di vita sostenibili “M’illumino di Meno”, promossa dal programma Caterpillar di Rai Radio2, l’Enea, per aiutare a comprendere cosa si “nasconde” dietro la bolletta di luce e gas, partendo dai principi scientifici che regolano il funzionamento del sistema energetico, ha predisposto la guida “La scienza della bolletta – Come l’energia arriva nelle nostre case e perché la paghiamo così”.

La pubblicazione accompagna il lettore lungo il viaggio dell’energia – produzione, infrastrutture, reti di trasmissione e distribuzione, sistemi di misura e meccanismi economici – descrivendo in modo semplice il ruolo delle reti elettriche, dei trasformatori e dei contatori, nonché l’equilibrio continuo tra produzione e consumi che consente al sistema di funzionare.

“La bolletta rappresenta il punto di arrivo di questo lungo percorso dell’energia, ma resta ancora per molti utenti un documento difficile da decifrare, fatto di numeri, sigle e voci poco comprensibili”, ha evidenziato Antonio Disi, responsabile del Laboratorio Enea, Strumenti per la promozione dell’efficienza energetica.

Quindi, attraverso esempi pratici e un linguaggio divulgativo, la guida – che è disponibile gratuitamente sul sito dell’Enea al [link italiainclassea.enea.it/la-scienza-della-bolletta](http://link.italiainclassea.enea.it/la-scienza-della-bolletta) – spiega dal punto di vista della fisica che cos’è l’energia e perché si tratta di una grandezza unica che può assumere forme diverse. Fornisce inoltre chiavi di lettura semplici all’utente, ma soprattutto lo aiuta a interpretare in modo più consapevole consumi e costi energetici.

Un capitolo specifico è dedicato al gas naturale, principale fonte per il riscaldamento domestico, di cui vengono illustrate modalità di utilizzo, criteri di misura e ragioni dell’impatto sulla spesa energetica, soprattutto nei mesi invernali.

Ampio spazio è riservato anche alla struttura della bolletta e ai diversi elementi che ne determinano l’importo finale: non solo il costo dell’energia consumata, ma anche trasporto, gestione delle reti, oneri di sistema e imposte. Inoltre, viene spiegato come andamento dei mercati, condizioni climatiche e meccanismi di formazione dei prezzi influenzino la variabilità della spesa nel tempo.

“Negli ultimi anni l’energia è entrata con forza nel dibattito pubblico, ma spesso se ne parla senza conoscerne i meccanismi di base”, ha spiegato Disi. “Non vogliamo trasformare i cittadini in esperti, ma metterli in condizione di leggere la bolletta con spirito critico e fare scelte più informate. Capire la differenza tra energia e potenza, tra chilowattora e metri cubi, o tra costo dell’energia e costi di rete ci aiuta a distinguere tra ciò che dipende dai nostri comportamenti e ciò che dipende dal sistema. Solo così la bolletta può diventare uno strumento utile, non soltanto un conto da pagare”.



## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Megera

“Megera” indica, in senso figurato, una donna maligna e astiosa ed è un termine usato, in particolare, con riferimento a donne vecchie e brutte. Megera era, infatti, una delle tre Furie (divinità infernali che personificavano la vendetta) che, insieme alle sorelle Aletto e Tisifone, seminava il male tra gli uomini. Le tre Furie, dette anche Erinni, erano rappresentate come donne brutte, arcigne, vecchie, sempre torve e maligne, con serpenti al posto dei capelli, ali di pipistrello e una torcia in mano.

## 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 del prodotto e servizi visiti il sito internet [www.intesasanpaolo.com](http://www.intesasanpaolo.com). Il rilascio della garanzia è subordinato all’approvazione della Banca.

## Taglia i costi

per l’amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia

## FOCUS MUTUI

Anche nel 2025 sono stati i giovani a trainare il mercato

**35,8%** Il peso degli under 35 nelle richieste complessive di mutui

**153.379 €** Importo medio richiesto

**49,1%** Percentuale di mutui con durata superiore ai 25 anni

Prosegue la crescita della domanda di mutui per l'acquisto o la ristrutturazione della casa da parte delle famiglie italiane: anche nel 2025, secondo un'elaborazione di Confedilizia su dati del Barometro Crif (Centrale Rischi di Intermediazione Finanziaria), le richieste complessive di nuovi mutui e surroghe hanno registrato un aumento, che è stato del 12% rispetto all'anno precedente, molto simile a quello del 12,1% del 2024.

È una conferma del fatto che il mercato del credito per la casa continua a essere vivace, ma il dato più significativo riguarda la componente demografica: a sostenere la crescita sono soprattutto i giovani.

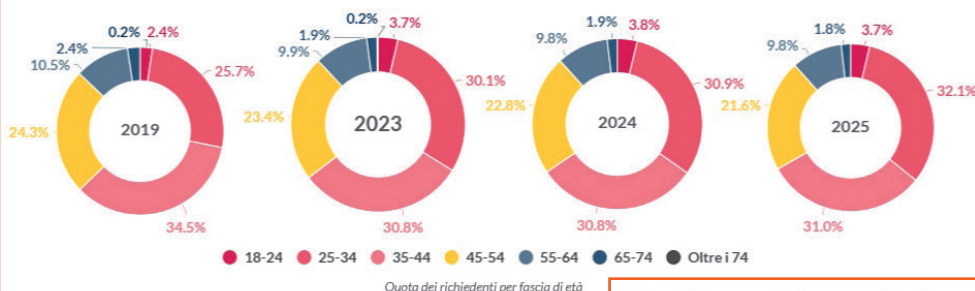
### LA SPINTA DEGLI UNDER 35 la loro quota sale al 35,8%

Lo scorso anno è cresciuta ulteriormente la quota dei richiedenti con meno di 35 anni, arrivando al 35,8% del totale, in salita rispetto al 34,7% del 2024 e al 33,8% del 2023.

In particolare l'incremento maggiore ha riguardato la fascia tra i 25 e i 34 anni, che nel 2025 ha rappresentato il 32,1% di quanti hanno chiesto un mutuo, mentre nei due anni precedenti a questo segmento appartenevano rispettivamente il 30,1% e il 30,9% dei richiedenti.

La distribuzione per età mostra dinamiche differenti. La quota delle domande presentate da chi ha tra i 35 e i 44 anni resta sostanzialmente stabile, passando dal 30,8% nel 2024 al 31% nel 2025. Diverso l'andamento per la fascia dei 45 anni e oltre, la cui incidenza scende dal 34,5% nel 2024 al 33,2% nel 2025. Il calo appare ancora più evidente se si considera che nel 2023 rappresentavano il 35,2% del totale. Nel complesso, quindi, il peso delle fasce più adulte si riduce, mentre cresce quello dei richiedenti più giovani.

### Quanti anni ha chi chiede un mutuo in Italia



### UN MERCATO CHE SI ADATTA ai cambiamenti economici e demografici

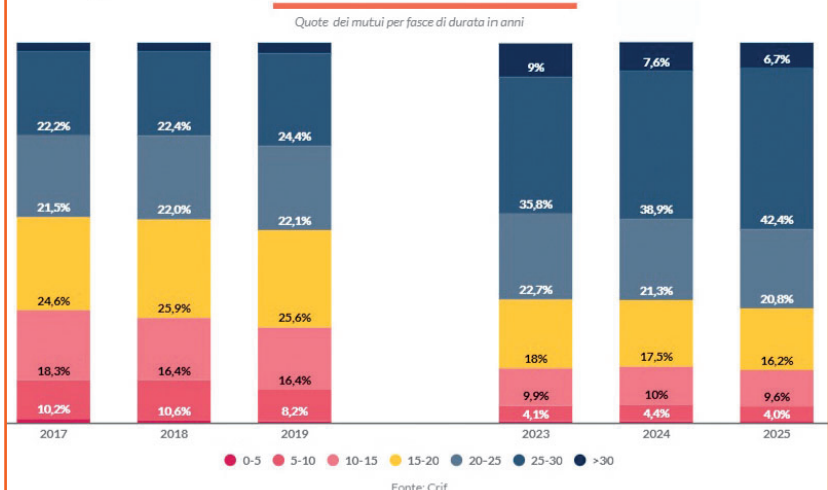
Il paragone con date più lontane è ancora più interessante e rivela quanto sia cambiato profondamente il panorama dei finanziamenti per l'acquisto di un'abitazione. Prima del Covid, nel 2019, per esempio, i mutui a 25-30 anni rappresentavano solo il 24,4% del totale, quelli oltre i 30 il 2,2% e, andando ancora più indietro nel tempo, le percentuali risultano ancora più basse.

Alla fine dello scorso decennio, prima della pandemia, la quota di under 35 intenzionati ad acquistare un'abitazione tramite mutuo era pari al 28,1%, contro il 36,8% registrato nel 2025.

Rispetto ad allora sono state attivate le già citate agevolazioni pubbliche che, insieme alla più recente riduzione dei tassi di interesse, hanno consentito l'accesso ai finanziamenti a cittadini sempre più giovani, favoriti anche dall'aumento dell'occupazione e quindi dal maggior numero di redditi da lavoro registrato tra il 2020 e il 2024.

Di fronte a un maggior afflusso di 20enni e 30enni con capacità reddituali migliorate, ma comunque più basse rispetto a quelle di un 40-50enne, il mercato si è adattato proprio attraverso la variazione della durata dei mutui, che si sono allungati anche per ridurre l'ammontare delle rate, così da rendere la casa di proprietà sempre più accessibile ai più giovani.

### Quanti anni dura un mutuo in Italia



Probabilmente questi dati sono anche la conseguenza della proroga di alcune misure come il Fondo di garanzia statale Consap per i giovani under 36 con ISEE fino a 40.000 euro, che può arrivare fino all'80% del mutuo nel caso di acquisto o ristrutturazione dell'abitazione principale.

A incidere, tuttavia, c'è anche la riduzione dei tassi di interesse che è proseguita nel 2025, con un taglio da parte della Bce del tasso di riferimento, che nel gennaio del 2025 era del 3,15% e, attraverso quattro successivi interventi, è stato portato già nel mese di giugno al 2,15%.

## CASA E FISCO

**Opzione cedolare per contratti di locazione commerciale rinnovati nel 2019**

Destano perplessità le conclusioni a cui è pervenuta l'Agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n. 34 dell'11.2.2026 che, con riferimento ai contratti di locazione commerciale, li ammette al regime della cedolare secca in occasione della prima proroga (avvenuta nel 2019) ma non in occasione delle proroghe successive.

La norma originaria (art. 1, comma 59, l. n. 145/2018) prevede che si possa optare per la cedolare secca, in presenza di specifici requisiti, solo per i contratti "stipulati" nel 2019; per essi (come poi chiarito con la circolare n. 8/E/2019 e pure ribadito con la risposta in commento) l'opzione produce i suoi effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca. Precisa però la risposta che (solo) per i contratti stipulati *ex novo* nell'anno 2019 si possa esercitare nell'anno 2025 l'opzione per il regime facoltativo in occasione della prima proroga del contratto nel caso di durata della locazione di 6 anni (non viene precisato se l'opzione sia esercitabile anche in occasione delle successive proroghe, per esempio in quella del 2031).

La questione nasce dal fatto che, con finalità antielusiva, la legge aveva tra le altre condizioni, disposto che tale regime non fosse applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15.10.2018 risultasse in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Con la risposta n. 184 del 2020 (relativa ad un contratto stipulato nel 2019) l'Agenzia aveva ritenuto che il regime della cedolare secca potesse trovare applicazione anche in sede di proroga del contratto di locazione, senza fare alcuna distinzione tra prima proroga e una proroga successiva (in termini analoghi, cfr. risposta ad interpello n. 190 del 2020).

Poiché la normativa si riferisce a contratti stipulati nel 2019 (esclusi quelli indicati nella norma antielusiva), si è posto il problema se i contratti stipulati anteriormente (per esempio nel 2013) e rinnovati nel 2019 potessero beneficiare, in occasione della proroga intervenuta nel 2019, della cedolare secca. Con la risposta n. 297 del 2019 (relativa ad un caso di subentro degli eredi in un contratto stipulato dal *de cuius*), le Entrate avevano risposto positivamente, precisando che se il contratto fosse scaduto nel corso del 2019, vale a dire se si fosse in presenza della scadenza naturale prevista nel contratto, l'erede avrebbe potuto optare per la cedolare in sede di eventuale proroga del medesimo contratto.

Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, veniva considerata come se si fosse in presenza di un nuovo contratto di locazione stipulato nel corso del 2019 (in estrema sintesi: il contratto prorogato nel 2019 veniva equiparato a uno stipulato nel 2019).

In quella sede non si faceva cenno alle successive proroghe. Con la risposta n. 388 del 2020, le Entrate – per un contratto stipulato nel 2013 e rinnovato nel 2019 – giungevano alla medesima conclusione di ammissibilità.

Nessuno dei documenti di prassi citati aveva posto un problema di "prima" proroga per poter accedere alla ce-

dolare secca. Ora invece l'Agenzia afferma che l'assimilazione tra i contratti stipulati nel 2019 e quelli prorogati nel 2019, prevista per non creare disparità di trattamento, avrebbe esaurito i suoi effetti, non essendo più vigente la norma in esame. Ma se si afferma l'equivalenza tra i contratti stipulati nel 2019 e i contratti prorogati nel 2019 e, al contempo, si afferma che il regime della cedolare secca esplica i suoi effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca, allora non si comprende il ragionamento logico in base al quale la norma avrebbe esaurito la sua efficacia con il primo rinnovo (nel 2019).

**La Certificazione Unica 2026: il coordinamento dei termini per il sostituto d'imposta**

Il condominio, per mezzo del suo amministratore, dato che ricopre la qualifica di sostituto d'imposta, è chiamato a gestire la campagna delle Certificazioni Uniche 2026 volta a conciliare le esigenze di controllo dell'Amministrazione finanziaria con le tempistiche dei fornitori e dei dipendenti. Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 15.1.2026 ha cristallizzato un calendario che, pur ricalcando la prassi degli ultimi anni, impone una distinzione netta tra le diverse tipologie di reddito certificate, al fine di garantire il corretto popolamento delle dichiarazioni precompilate.

L'adempimento – si tratta della trasmissione alle Entrate e non della consegna ai percipienti – si articola su un triplice binario temporale.

Il termine del 16 marzo rappresenta il fulcro dell'intera procedura: entro tale data deve essere completata la consegna del modello sintetico ai percipienti ed effettuata la trasmissione telematica dei flussi relativi ai redditi di lavoro dipendente e ai redditi diversi. Questa scadenza è inderogabile per tutte le somme che devono confluire nella dichiarazione precompilata, garantendo al contribuente la tempestiva conoscibilità dei dati fiscali che lo riguardano.

Un margine di flessibilità maggiore è concesso per la trasmissione delle certificazioni relative ai redditi di lavoro autonomo professionale e alle provvigioni. Per queste fattispecie, che includono le parcelle dei tecnici e i compensi per l'attività dell'amministratore, il termine per l'invio telematico è fissato al 30 aprile. Tale differimento risponde alla *ratio* di agevolare i sostituti d'imposta nella quadratura delle ritenute d'acconto legate a prestazioni professionali e contratti d'appalto, tipiche della gestione condominiale, che non incidono sulla fase iniziale della campagna dichiarativa per i dipendenti.

Il ciclo degli invii si conclude infine il 31 ottobre, termine che coincide con la presentazione del Modello 770. Entro questa data devono essere trasmesse le certificazioni contenenti esclusivamente redditi esenti o somme non dichiarabili mediante la precompilata. Questa finestra autunnale accoglie tutte quelle posizioni residue che, pur necessitando di essere tracciate, non presentano profili di urgenza per la determinazione delle imposte sui redditi delle persone fisiche.

## CASA E FISCO

### Detrazione e vendita box auto

Su *Fisco oggi*, la rivista *on-line* dell’Agenzia delle entrate, alla domanda “dovendo procedere alla vendita di un box auto pertinenziale acquistato beneficiando della detrazione Irpef, posso continuare, dopo la cessione, a detrarre le rate residue?” è stata data la seguente risposta:

“La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l’acquisto di posti auto pertinenti, già realizzati dall’impresa costruttrice, limitatamente alle spese imputabili alla loro realizzazione, che devono essere attestate da apposita documentazione rilasciata dal venditore. Laddove si proceda alla vendita del box pertinenziale per il quale si è beneficiato della detrazione, il proprietario dell’immobile principale può continuare a fruire della detrazione purché ciò venga indicato espressamente nell’atto di vendita. In assenza di tale indicazione, l’acquirente del box può fruire delle quote residue della detrazione a condizione che nell’atto di acquisto sia indicato il vincolo pertinenziale del box a un’altra unità immobiliare a destinazione residenziale”.

**MERCOLEDÌ 4 MARZO 2026, ORE 18**

Confedilizia, Sala Einaudi - Palazzo Bernini al Corso - Via Borgognona 47, Roma

# REFERENDUM GIUSTIZIA

**LE  
RAGIONI  
DEL SÌ**

Gian Domenico Caiazza  
Comitato  
“Sì Separa”

**LE  
RAGIONI  
DEL NO**

Giuseppe Santalucia  
Comitato  
“Giusto Dire No”

Introduce  
**Giorgio Spaziani Testa**  
presidente Confedilizia

Moderà  
**Lorenzo Attianese**  
giornalista Ansa

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



## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Piacenza

Il 20.2.2026 è terminato il corso per amministratori di condominio tenutosi all’Istituto Tecnico per Geometri Tramello organizzato dalla scuola piacentina in collaborazione con la Confedilizia di Piacenza e la casa editrice La Tribuna.

Le lezioni del corso si sono svolte in aula presso la sede del Tramello e



hanno affrontato le varie tematiche concernenti l’amministrazione del condominio, il riparto delle spese, i rapporti con fornitori e condòmini, gli aspetti fiscali, ecc.

Il corso che – oltre alle lezioni frontali in classe, tenute da esperti professionisti nelle varie materie affrontate – prevede anche una componente *on-line*, si è rivolto agli studenti delle classi quinte dei corsi diurno e serale del Tramello, ai quali, a seguito del superamento di un apposito esame, è stato rilasciato l’attestato di formazione iniziale.

Lo scopo dell’iniziativa è quello di fornire agli studenti che escono dalla scuola superiore un’attestazione immediatamente spendibile per l’inserimento nel mondo del lavoro.

L’organizzazione del corso è stata curata, oltre che dalla preside dell’Istituto prof.ssa Sabrina Mantini e dagli insegnanti avv. Renato Caminati e prof. Salvatore Roccaforte anche dal presidente della Confedilizia di Piacenza avv. Antonino Coppolino, dal direttore della locale Confedilizia dott. Maurizio Mazzoni e dalla dott.ssa Raffaella Volta per la casa editrice La Tribuna.



### Coniglio con l'uva

#### Ingredienti

Pezzi di coniglio x 1kg., sedano, carota, cipolla q.b., peperoncino, olio, sale e pepe q.b., uva bianca e nera x 700 gr., 1 cucchiaino di concentrato di pomodoro (facoltativo), aceto bianco, succo di 1 limone, bucce di limone, 1 bicchiere di vino bianco.

#### Procedimento

Mettere i pezzi di coniglio a marinare con acqua, aceto e succo di limone per una mezzoretta. Scolare i pezzi ed asciugarli bene. In una padella rosolare in olio il trito di verdure e il peperoncino. Inserire i pezzi del coniglio, rosolarli e poi il concentrato diluito.

Tagliare a metà gli acini delle uve e inserirli in padella con la polpa appoggiata sul fondo, sfumare col vino, incoperchiare e portare a cottura. Servire il coniglio con gli acini d’uva, un giro d’olio e pepe, e una grattugiata di bucce di limone.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### *Locazione e prelazione legale*

“In tema di prelazione legale, nell’ipotesi di omessa comunicazione dell’intenzione del locatore di alienare l’immobile locato, cd. *denuntiatio*, prescritta dall’art. 38 della l. n. 392 del 1978, non può riconoscersi al conduttore il diritto al trasferimento del bene, trattandosi di diritto che potrà essere fatto valere soltanto mediante l’esercizio del succedaneo diritto di riscatto una volta che sia avvenuto il trasferimento a terzi in violazione della prelazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2282 del 4.2.2026

### *Privazione degli effetti della disdetta originariamente intimata*

“In tema di locazione ad uso abitativo, al fine di privare di effetti la disdetta originariamente intimata, occorre che ricorrano (...) specifici ed univoci elementi contrari, quali una condotta successiva non equivoca – certo diversa dalla mera inerzia o dalla tolleranza della persistenza della detenzione da parte del conduttore – (...) nel senso della rinnovazione del rapporto locatizio, e dunque (...) nuove manifestazioni di volontà di segno contrario, ma assolutamente univoche (...) ed ulteriori rispetto alla mera tolleranza della detenzione dell’immobile da parte del conduttore, ovvero alla mera inerzia, condotta che resta del tutto neutra».

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2282 del 4.2.2026

### *Appalto ed esonero di responsabilità*

“In materia di appalto, la clausola contrattuale di esonero dalla responsabilità dell’appaltatore per gli eventuali vizi dell’opera realizzanda è valida nei limiti in cui riguarda vizi o difformità dipendenti da colpa lieve non sia riferita alla garanzia di cui all’art. 1669 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1107 del 19.1.2026

### *Esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto preliminare*

“In tema di esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto preliminare di compravendita su di un immobile e su un terreno, è preclusa al giudice la possibilità di disporre il trasferimento coattivo della proprietà (o di altri diritti reali) in assenza, rispettivamente, della dichiarazione degli estremi della concessione edilizia relativa all’immobile e del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno, trattandosi di condizioni dell’azione, la cui mancanza è rilevabile d’ufficio»

Così il Tribunale di Sulmona, con sentenza n. 264 del 14.11.2025

### *Mantenimento di un coniuge ed inadempimento dell’obbligo di trasferimento di immobile*

“L’adempimento dell’obbligo di mantenimento di un coniuge nei confronti dell’altro coniuge ovvero nei confronti del figlio minore può essere realizzato con l’attribuzione definitiva di beni od anche con l’impegno ad attribuirli, anziché per mezzo di una prestazione patrimoniale periodica; ciò perché nell’ambito della autonomia privata detti accordi, ad effetti reali od obbligatori, tendenzialmente si configurano quali contratti atipici, distinti dalle convenzioni matrimoniali e dalle donazioni, volti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l’ordinamento giuridico, ai sensi dell’art. 1322 cod. civ. Ad un accordo di tal tipo non è applicabile la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell’art. 1453 cod. civ., ovvero l’eccezione d’inadempimento, secondo il principio inadempienti *non est adimplendum*, ai sensi dell’art. 1460 cod. civ.: la risolvibilità o l’ineseguitività del contratto per inadempimento, infatti, postulano un vincolo di corrispettività tra prestazioni che è impedito, nella considerata ipotesi di accordo tra coniugi. Di contro è applicabile il rimedio *ex art. 2932 cod. civ.* in caso di inadempimento del promittente all’obbligo di trasferimento dell’immobile. In caso quindi di domanda di risoluzione per inadempimento degli accordi di separazione e divorzio (domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di trasferimento di diritti reali in esecuzione di accordi di separazione ed in luogo dell’obbligo di mantenimento del coniuge) va affermato che viene in tal modo chiesta l’applicazione di un istituto non applicabile nel caso di accordi tra coniugi, posto che gli accordi sul mantenimento non costituiscono un rapporto sinallagmatico a prestazioni corrispettive».

Così il Tribunale di Sulmona, con sentenza n. 264 del 14.11.2025



**è forte di oltre 200 sedi territoriali**

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

**Locazioni commerciali: l'onere di verificare l'idoneità dell'immobile e di ottenere le licenze amministrative necessarie grava solo sul conduttore?**

In tema di contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare se le caratteristiche del bene siano adeguate allo svolgimento dell'attività e all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative. Qualora il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento del locatore anche nel caso in cui il diniego dipenda da caratteristiche intrinseche del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere specifiche licenze amministrative, rileva quale condizione di efficacia del contratto esclusivamente qualora abbia formato oggetto di specifica pattuizione.

**Il locatore risponde delle immissioni illecite del conduttore?**

In materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in loca-

zione, la responsabilità *ex art. 2045* cod. civ. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore del bene, soltanto quando si accerti in concreto che, al momento della stipula del contratto di locazione, il proprietario avrebbe potuto prefigurarsi, impiegando la diligenza di cui all'art. 1176 del medesimo codice civile, che il conduttore avrebbe certamente recato danni a terzi con la propria attività (in questo senso, Tribunale Roma, sez. V, 16.9.2025, n. 12627).

**Immobile locato dopo il pignoramento: chi ha diritto di ricevere i canoni di locazione o l'indennità di occupazione?**

Nel caso di immobile locato dal debitore in un momento successivo al pignoramento del bene, sussiste il diritto dei creditori precedenti e intervenuti a conseguire i frutti civili del bene pignorato, diritto che comporta la legittimazione esclusiva del custode (e poi dell'aggiudicatario) ad esigere i canoni di locazione e/o l'indennità di occupazione dovuti per l'immobile pignorato e l'esclu-

sione della concorrente legittimazione del locatore (cfr., in argomento, Cass., sez. III, 22.7.2025, n. 20696).

**Nelle locazioni commerciali è legittimo il canone "a scaletta"?**

La determinazione del canone di locazione per gli immobili ad uso commerciale è ispirata al principio della libera determinazione convenzionale. Da ciò consegue che è valida la clausola con cui le parti stabiliscono la determinazione del canone in misura via via crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, a meno che non emerga che i contraenti abbiano in realtà voluto surrettiziamente neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti previsti dall'art. 32 della l. n. 392 del 1978.

**Locazioni commerciali e idoneità immobile**
**Immissioni illecite del conduttore**
**Creditori ed immobile pignorato locato**
**Canone "a scaletta"**
**CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE**
**SAVE THE DATE**
**Le prossime date per sostenere l'esame finale**

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	28 novembre,	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 necessari da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

**Publicato il "decreto energia"**

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il d.l. n. 21 del 20.2.2026 recante misure urgenti per la riduzione del costo dell'energia elettrica e del gas in favore delle famiglie e delle imprese, meglio noto come "decreto energia".

Tra le previsioni di interesse si segnala, per l'anno 2026, il "riconoscimento di un contributo straordinario del valore di 115 euro per le forniture di energia elettrica" relative ai titolari del bonus sociale, (istituito ai sensi dell'art. 1, comma 375, l. n. 266/2005), mentre, per ciascuno degli anni 2026 e 2027, la possibilità per i venditori di energia elettrica di "riconoscere ai propri clienti domestici residenti, che non siano titolari del bonus sociale" e "con ISEE annuale non superiore a 25.000 euro", un contributo straordinario – determinato in base a specifici criteri – "a copertura di acquisto dell'energia elettrica". Ai venditori aderenti verrà rilasciata una attestazione da utilizzarsi "anche a fini commerciali".

**IN G.U.**
**Sicurezza e immigrazione**

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 45 del 24.2.2026 il d.l. 24.2.2026, n. 25, contenente disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di attività di indagine dell'autorità giudiziaria in presenza di cause di giustificazione, di funzionalità delle forze di polizia e del Ministero dell'interno, nonché di immigrazione e protezione internazionale.

# CONFERENZA ORG

## Il programma della “due giorni”

Napoli ha accolto l'annuale conferenza organizzativa della Confedilizia. L'evento si è svolto il 30 e il 31 gennaio e ha visto i rappresentanti delle Associazioni territoriali della proprietà edilizia di tutta Italia confrontarsi sulle questioni di maggiore attualità riguardanti il settore immobiliare (cfr. Cn feb. 2026).



Giorgio Spaziani Testa



Tommaso Maglione

L'evento – aperto coi saluti del presidente della Confedilizia di Napoli, Tommaso Maglione, e introdotto dal presidente confederale, Giorgio Spaziani Testa – si è sviluppato, come di consueto, attraverso varie sessioni tematiche, volte ad offrire agli intervenuti l'opportunità di approfondire una vasta gamma di argomenti.



Gaetano Manfredi

Anche le istituzioni hanno mostrato attenzione nei confronti dell'evento. Sono intervenuti il prof. Gaetano Manfredi, sindaco di Napoli e presidente dell'Anci, il vicepremier e ministro delle infrastrutture Matteo Salvini e il 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.



Un momento dei lavori

## Il rapporto con gli agenti immobiliari

La prima sessione è stata dedicata, attraverso l'intervento di Fabrizio Segalerba, presidente della Fiaip, al rapporto sinergico esistente da anni tra la proprietà immobiliare e gli agenti immobiliari.



Fabrizio Segalerba

## Il protocollo Confedilizia-Federcasa

La seconda sessione ha avuto come oggetto le opportunità che si possono sviluppare sul territorio tramite la collaborazione tra Confedilizia e Federcasa. Ne hanno parlato Marco Buttieri e Patrizio Losi, rispettivamente presidente e direttore di Federcasa, assieme al presidente confederale e a Giovanni Gagliani Caputo, responsabile degli affari istituzionali della Confedilizia.



Giovanni Gagliani Caputo, Marco Buttieri, Giorgio Spaziani Testa, Patrizio Losi

## Nuove prospettive per i caregiver

Nella terza sessione si sono analizzate, grazie all'intervento di Andrea Zini e Alessandro Lupi, rispettivamente presidente e vicepresidente di Assindatcolf, le prospettive future dei caregiver alla luce anche dei nuovi interventi legislativi.

# ANIZZATIVA 2026



Alessandra Egidi, Andrea Zini, Alessandro Lupi, Giorgio Spaziani Testa



Lorella Ghilardi, Francesca Pozzi, Vincenzo Nasini, Filomena Crognale, Annamaria Terenziani

## Affitti brevi, le novità per il 2026

Durante la quarta sessione, Giuliano Mandolesi, dottore commercialista e collaboratore di *ItaliaOggi*, ha illustrato le novità, non solo fiscali, che nel 2026 si troveranno ad affrontare coloro che locano i propri immobili per brevi periodi.



Alessandra Egidi, Giuliano Mandolesi



Alessandra Egidi, Giovanni Gagliani Caputo, Antonio Nucera, Giorgio Spaziani Testa

## Le attività della sede centrale replicabili sul territorio

L'ultima sessione del venerdì ha avuto come tema le attività della sede centrale che potrebbero essere replicate sul territorio: "inConfedilizia-Dialoghi sulla casa e sull'immobiliare" e la presentazione di libri e di altri eventi nella Sala Einaudi della Confedilizia. Si è colta l'occasione per presentare, con l'intervento di Antonio Nucera che l'ha curata, anche la nuova pubblicazione "Un anno di condominio con Confedilizia", edita da *Confedilizia edizioni*.

Al termine della sessione, alle Associazioni territoriali

## Coram: formazione, aggregazione e cultura

La quinta sessione è stata dedicata alle attività del Coram, proseguendo nel filone sperimentale inaugurato lo scorso anno di corsi di formazione obbligatoria per amministratori di condominio che coniugano le attività didattiche a iniziative culturali e di conoscenza dei territori attraverso anche le sinergie tra le varie Associazioni locali della Confedilizia. L'argomento è stato introdotto da Vincenzo Nasini, nella sua qualità di presidente del Coram.

Dal canto loro, Francesca Pozzi, presidente della Confedilizia di Vicenza, e Annamaria Terenziani, presidente della Confedilizia di Reggio Emilia, hanno riferito sui due corsi che si sono svolti nel 2025 (l'uno ad Asiago e l'altro a Cerreto Laghi), mentre Filomena Crognale, presidente della Confedilizia di Lanciano, e Lorella Ghilardi, presidente della Confedilizia di Bergamo, hanno illustrato i due corsi sperimentali che nel 2026 hanno intenzione di attivare nei rispettivi territori.



Alessandra Egidi, Antonio Nucera



Tommaso Maglione, Francesco Iollo, Giorgio Spaziani Testa, Alessandra Egidi

che nel corso del 2025 hanno celebrato gli 80 anni dalla loro fondazione (la Confedilizia di Lodi, la Confedilizia di Parma, la Confedilizia di Torino e la Confedilizia di Venezia) è stata donata una targa commemorativa. È stato altresì premiato – sempre con la consegna di una targa – il segretario generale della Confedilizia partenopea, Francesco Iollo, per il suo impegno di oltre 50 anni nell'Associazione.

#### Bilancio del sito *affittocasa.info*

La seconda giornata della conferenza organizzativa è stata aperta dal segretario generale, Alessandra Egidi, con la sessione dedicata al nuovo sito federale *affittocasa.info*, che nel corso del 2025 è stato ulteriormente arricchito dalla rubrica “News” e dalla sezione in cui sono stati inseriti gli accordi territoriali sulle locazioni regolamentate stipulati nelle principali città italiane.



Daniela Barigazzi, Carlo del Torre, Giovanni Govi, Paolo Nasini

#### Condominio e pubblica amministrazione

Nella seconda sessione della giornata, si è trattato dei rapporti giuridici e dei conflitti che possono insorgere tra i condomini e la pubblica amministrazione. Lo hanno fatto – con la moderazione di Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia – Paolo Nasini, magistrato Tar, Giovanni Govi, responsabile del Centro studi della Confedilizia di Bologna, e Daniela Barigazzi, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia.

#### Verso un condominio che funziona

La terza sessione è stata dedicata agli accorgimenti da usare per un condominio che funzioni davvero. Moderati da Antonio Nucera, responsabile del Centro studi confederale, ne hanno trattato Paolo Scalettaris, presidente della Confedilizia di Udine, e Pier Paolo Bosso, presidente della Confedilizia di Asti.



Pier Paolo Bosso, Antonio Nucera, Paolo Scalettaris

#### Esperienze e spunti dai territori

La quarta sessione è stata dedicata, con la moderazione del giornalista Mario Occhi, alla narrazione di varie iniziative svolte sui territori da alcune Associazioni provinciali.

Elisabetta Brunelli, presidente della Confedilizia di Bologna, ha riferito degli importanti risultati ottenuti grazie al Coordinamento interassociativo per le variazioni catastali connesse agli interventi di superbonus.

Vincenzo Nasini e Lorenzo Russo, rispettivamente presidente e segretario generale della Confedilizia di Genova, hanno illustrato il programma dei corsi di formazione per i proprietari sulle materie di interesse degli stessi (locazione, condominio ecc.).

Paolo Prato, presidente della Federazione regionale della Liguria, partendo dal caso di Genova Sestri Ponente, ha parlato degli indennizzi e dei risarcimenti che possono essere richiesti in occasione della realizzazione di grandi opere.

Alessandro Pizzolla e Nadia Iollo, entrambi consiglieri



Mario Occhi, Elisabetta Brunelli

## CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2026



*Mario Occhi, Vincenzo Nasini, Lorenzo Russo*



*Mario Occhi, Antonino Coppolino, Maurizio Mazzoni*



*Mario Occhi, Paolo Prato*



*Mario Occhi, Marcello Furlan*



*Mario Occhi, Nadia Iollo, Alessandro Pizzolla*



*Claudio Bocchietti, Mario Occhi, Roberto Porro*



*Daniela Barigazzi, Mario Occhi, Paolo Mercuri, Marco Pirozzi*

della Confedilizia di Napoli, hanno dato conto della loro partecipazione a diverse Commissioni locali che sono state attivate nella città (quale, per esempio quella relativa alla sicurezza nei luoghi di lavoro).

Antonino Coppolino e Maurizio Mazzoni, rispettivamente presidente e direttore della Confedilizia di Piacenza, hanno parlato del protocollo stipulato con il Comune a favore degli studenti universitari e del vademecum illustrativo dei contratti di locazione per gli stessi.

Marcello Furlan, presidente della Confedilizia di Treviso, ha illustrato con vari esempi quali potrebbero essere gli interventi in materia di efficientamento energetico sugli immobili più vantaggiosi ai fini del salto di classe energetica.

Hanno dato spunti su come organizzare eventi e convegni

(anche in merito a temi nuovi da trattare, quale per esempio quello dell'utilizzo dell'intelligenza artificiale da parte degli amministratori di condominio): Roberto Porro, presidente della Confedilizia di Biella; Claudio Bocchietti, presidente della Confedilizia di Como; Daniela Barigazzi, presidente della Confedilizia di Parma; Paolo Mercuri, presidente della Confedilizia di Rovigo; Marco Pirozzi, presidente della Confedilizia di Urbino.

... DA PAGINA 19  
**CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2026**

**I podcast di Confedilizia su Casa radio**

Paolo Leccese, direttore editoriale di Casa radio, un'importante testata giornalistica ed emittente radiofonica dedicata al mondo della casa e dell'abitare, assieme con Claudia Barina, avvocato esperto in temi dell'immobiliare, ha illustrato una nuova iniziativa confederale: "I podcast di Confedilizia su Casa radio".

Attraverso l'analisi di casi concreti e grazie ai consigli degli esperti della Confedilizia che di volta in volta tratteranno dell'argomento, Casa radio ospiterà una rubrica settimanale (che partirà in primavera) dedicata ad approfondire argomenti correlati agli immobili (in specie su locazioni e condominio).



Paolo Leccese, Mario Occhi, Claudia Barina

**Il sostegno al sociale**

I lavori della due giorni si sono conclusi con i ringraziamenti per il sostegno che la Confedilizia offre loro da parte dei rappresentanti dell'Associazione partenopea "Gli angeli della strada" e della Fondazione "Francesca Pirozzi".



Luca dal Verme, due volontari di "Angeli della strada", Marco Pirozzi

**Assistenza contratti di locazione**

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione è richiedibile in tutta Italia. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta infatti una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

**Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati**

a cura dell'Avv. Alessandro Lupi - Studio associato Lupi & Puppò

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

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

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

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

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

**Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2026**

**Domeniche**

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

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

**Festività nazionali ed infrasettimanali**

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

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

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

**Fondo Sanitario dall'1/1/2015**

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

**Versamenti contributivi dall'1/1/2014**

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

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

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

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

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

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

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

**Minimali giornalieri dall'1/1/2026**

PORTIERI	58,13
LAVASCALE	58,13

**Minimale orario dall'1/1/2026**

LAVASCALE	8,72
-----------	------

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

**CONFERENZA ORGANIZZATIVA**

2026



## LETTO PER VOI

### Immobili donati, sfratto, rinuncia alla proprietà, locazioni abitative agevolate, caso fortuito, frontalini

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 1/2026) pubblica un articolo di **Giovanna Di Muro** sulla circolazione degli immobili di provenienza donativa, disciplina recentemente riformata dal legislatore (cfr. *Cn gen.* '26). Nell'occasione l'autrice, dopo aver inquadrato la materia anche raffrontandola al regime previgente, conclude definendo tale intervento una "garanzia per le parti contrattuali" che reca una notevole semplificazione per il mercato immobiliare.

Sempre l'Archivio (n. 1/2026) ospita un articolo di **Paolo Scalettaris** in tema di locazione. In particolare, nello scritto, l'autore commenta una recente pronuncia della Corte di appello di Venezia (ord. n. 1457 del 26.11.2025) che ha disposto la sospensione dell'esecuzione di un'ordinanza di convalida di sfratto in quanto emessa in assenza dell'avvertenza circa la possibilità del ricorso al gratuito patrocinio. Nella circostanza, Scalettaris ricostruisce il quadro normativo di riferimento non mancando anche di richiamare la giurisprudenza di interesse.

Sull'Archivio (1/2026) è possibile leggere, infine, anche un contributo di **Antonino Coppolino** sulla rinuncia abdicativa al diritto di proprietà alla luce delle modifiche recate dalla legge di bilancio 2026; modifiche che – puntualizza Coppolino – vanificano l'importante pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione in materia (cfr. sent. n. 25093/2025) tornando a rendere "complicato se non impossibile" liberarsi di una proprietà immobiliare "ingombrante" o "fastidiosa".

Di locazioni abitative agevolate, e segnatamente dell'ipotesi di fissare un canone inferiore al limite minimo della fascia di oscillazione stabilita dall'accordo territoriale, tratta invece **Paolo Scalettaris** sul n. 1 del 2026 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'articolo Scalettaris commenta una recente pronuncia della Sezione tributaria della Cassazione (ordinanza n. 18977 del 10.7.2025) espressasi favorevolmente in relazione all'indicata ipotesi. Pronuncia che per l'autore, però, solleva diverse perplessità giacché, alla luce della pregressa giurisprudenza in materia oltreché del quadro normativo di riferimento, pare chiaro che non possa "essere idonea a risolvere la questione – come ritenuto al contrario dalla Corte nella circostanza – la sola considerazione dell'affermazione da parte dell'art. 13, l. n. 431/1998 della nullità dei contratti che prevedano un canone eccedente il limite massimo della fascia di oscillazione fissata dall'accordo locale".

Trae spunto sempre da una pronuncia della Cassazione (ord. n. 21317 del 25.7.2025), relativa però, in questo caso, al condominio, un contributo di **Alberto Celeste**, pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* ([ius.giuffre.it/condominio-e-locazione](http://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 che, in relazione al cedimento di un vespaio comune, sottostante al seminterrato di proprietà di un condomino, mostrano di non condividere la decisione di merito che aveva escluso la responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ. del condominio, in ragione dei difetti della soletta sottostante al pavimento dell'unità immobiliare danneggiata; ciò, perché – secondo la Corte – nella pronuncia impugnata non era stato considerato che tali difetti rappresentavano, comunque, un elemento strutturale integrato nella cosa in custodia, e non già un fattore esterno alla stessa, idoneo ad integrare il caso fortuito, che solo poteva configurare la prova liberatoria a favore dello stesso condominio.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 1/2026) riporta un commento di **Fulvio Pironti** su una sentenza del Tribunale di Bolzano (la n. 857 del 26.9.2025) che ha ribadito l'applicabilità del criterio della funzione prevalente per determinare la natura (condominiale o individuale) dei frontalini dei balconi. Al riguardo Pironti – dopo una dettagliata ricostruzione del quadro giurisprudenziale di interesse – sottolinea come la "funzione prevalente", cui si fa riferimento nella pronuncia, non sia "solo un criterio tecnico", ma rifletta "una visione moderna del diritto condominiale": un diritto "che, pur articolandosi attorno al principio della proprietà individuale, non può prescindere da valori collettivi come l'estetica, la coerenza architettonica, la sicurezza nonché la conservazione dell'edificio nel tempo".

### Studio del Notariato su usi civici e vendita forzata

In un recente studio (il n. 25/2025/Pc), il Notariato approfondisce il regime circolatorio degli immobili gravati di usi civici, alla luce del sistema normativo vigente e della giurisprudenza, anche costituzionale, in materia.

In particolare, il tema viene affrontato con riferimento alle vendite forzate e la conclusione cui giungono i notai è che "un bene pubblico gravato da uso civico è inalienabile, indivisibile, inusucapibile e con perpetua destinazione agro silvo pastorale". Diversamente, "un bene privato gravato da uso civico è alienabile ed espropriabile, sebbene circoli recando con sé il vincolo paesaggistico di cui la presenza dell'uso civico è garante" (ciò che "ne limiterà in concreto l'utilizzo e la destinazione"). In tale ultimo caso – viene precisato nello studio – "il bene potrà certamente essere oggetto di esecuzione forzata e l'emergere dell'uso civico non fungerà da motivo interruttivo o ostativo della procedura, ma rileverà piuttosto sotto altri profili".

Con riguardo alla stima del bene oggetto di esecuzione forzata, i notai, infine, chiariscono che, laddove "l'esistenza dell'uso civico emerga in sede di perizia" e "lo stesso riguardi un bene di proprietà privata, la procedura potrà proseguire e la presenza del vincolo inciderà sulla valutazione del bene e sul prezzo di vendita"; nel caso invece in cui, "in sede di perizia il vincolo, pur esistente, non dovesse emergere, ferma la validità dell'aggiudicazione, la tutela dell'aggiudicatario verrà trovata essenzialmente nei rimedi impugnatori connotati al processo esecutivo".

## SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Contributi colf, badanti e baby sitter 2026: pubblicate le nuove tabelle INPS

A decorrere dall'1.1.2026 sono entrati in vigore i nuovi contributi previdenziali per colf, badanti e baby sitter. L'Inps, con la circolare n. 9 del 3.2.2026, ha provveduto ad aggiornare i valori contributivi orari da utilizzare per i versamenti, determinando un incremento medio di circa 0,03 euro l'ora, in linea con la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie (+1,4%). Resta invariato il contributo di assistenza contrattuale Cassacolf, che deve essere indicato nel pagamento tramite codice F2.

Ai fini della corretta determinazione degli importi dovuti, le famiglie sono tenute a fare riferimento alle nuove tabelle contributive 2026, elaborate in base alla tipologia di contratto (a tempo indeterminato o determinato), alla retribuzione oraria e al numero di ore lavorate settimanalmente.

Le tabelle aggiornate – che possono essere consultate sul sito [www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it) – riportano le tre fasce di contribuzione previste per i rapporti inferiori alle 25 ore settimanali, nonché i contributi in misura unica applicabili ai rapporti pari o superiori alle 25 ore settimanali. Si ricorda, inoltre, che nel settore del lavoro domestico i contributi devono essere versati con cadenza trimestrale. La prima scadenza utile è fissata al 10.4.2026, termine entro il quale dovranno essere corrisposti i contributi relativi al periodo gennaio-marzo 2026, applicando i nuovi importi.

Per supportare le famiglie nella corretta gestione del rapporto di lavoro domestico, Assindatcolf mette a disposizione la propria rete di assistenza su tutto il territorio nazionale, offrendo consulenza qualificata anche nella gestione amministrativa e nel versamento dei contributi per colf, badanti e baby sitter.

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### VIII Premio tesi di laurea sui beni vincolati privati

È attivo il bando dell'Adsi rivolto ai laureati che abbiano svolto una tesi di laurea magistrale o conseguito il diploma di specializzazione in beni architettonici e del paesaggio avente per oggetto uno o più immobili vincolati privati, comprese decorazioni, arredi, archivi, biblioteche, strumenti musicali, pertinenze, parchi e giardini.

In particolare, le tesi potranno riguardare le seguenti tematiche: conservazione, manutenzione, valorizzazione ed utilizzo produttivo di tali beni con ricaduta economica per loro stessi e per il territorio circostante; impiantistica innovativa e utilizzo delle nuove tecnologie (anche informatiche) atte a rendere la valorizzazione di tali beni so-

stenibile e la loro capacità di comunicazione efficiente. Saranno assegnati i seguenti premi (importi al lordo delle ritenute di legge):

- 1° premio di 1.500 euro;
- 2° premio di 1.000 euro;
- 3° premio di 500 euro.

Inoltre i tre finalisti verranno omaggiati dell'iscrizione per un anno come "Amico delle Dimore Storiche".

Maggiori informazioni (con anche la domanda per partecipare al bando) sono reperibili inquadrando il QR code a lato.



ASPESI  
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### La rigenerazione urbana veneta

Si è svolto nella mattinata del 12 febbraio a Montegrotto Terme il convegno organizzato da Aspesi e dalla sua territoriale Triveneto dal titolo "La Rigenerazione Urbana Veneta – Siti produttivi dismessi, potenzialità turistiche, nuove forme del living, PPP".

Dopo i saluti di rito da parte del presidente territoriale Gianni Fre' e di quello nazionale Federico Filippo Oriana, moderatore del convegno, ha preso la parola l'assessore della Regione Veneto, Paola Roma, che in poche battute ha spiegato l'importanza, anche da parte del settore pubblico, di trovare delle sinergie con il settore privato per affrontare le sfide future. Si sono così susseguiti gli interventi di Giovanni Salmistrari (Ance Venezia), Marco Gottardo (direttore di Federalberghi Veneto), e Gualtiero Tamburini, senior advisor Nomisma, che ha presentato lo studio promosso dall'associazione "Lo scenario economico-territoriale della rigenerazione urbana veneta".

Il primo *panel* di interventi, dal titolo "Potenzialità e modalità della rigenerazione urbana del Veneto", ha visto come relatori Angelo Pizzin (vicedirettore regionale dell'Agenzia del demanio), Luca Dondi (amministratore delegato Patri-gest Spa), Federico Pigozzo (direttore settore edilizia della Regione Veneto) e Giuseppe Cangialosi (presidente Fondazione Fatv). Nel secondo *panel* – "Case History Esempi innovativi di rigenerazione urbana" – i relatori erano Paolo Franco (studio legale HWP di Milano), Emilio Caucci (studio legale BM&A), Diego Zarnieri (Limes Farm) e Paolo Sandali (Avvera srl).



FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Consulta Fimaa-Fiaip-Anama, maggiore professionalità nell'interesse dei consumatori

Tracciare una linea comune per garantire professionalità a vantaggio e tutela dei consumatori. È quanto emerso nell'incontro della Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare (Fimaa-Fiaip-Anama)

coordinato da Fimaa Italia, che si è riunita a Roma con la partecipazione del presidente Santino Taverna, del vicepresidente vicario Maurizio Pezzetta, e del segretario generale Luca De Fazi per Fimaa, del presidente Fabrizio Segalerba, del vicepresidente vicario Francesco La Commare, e del segretario nazionale Marco Bettiol per Fiaip, del presidente Renato Maffey e del segretario nazionale Fabio D'Onofrio per Anama.

Tra i temi all'ordine del giorno, le modifiche alla legge 39/89, per le quali la Consulta aveva già provveduto lo scorso anno a veicolare alle Istituzioni un *memorandum* che teneva conto anche di alcune indicazioni pervenute dalla Commissione europea. Istanze e osservazioni da continuare a sostenere per rispondere a un mercato in costante evoluzione. Per gli interessati ad intraprendere l'attività dell'intermediario si è proposto un praticantato di 12 mesi e percorsi universitari idonei, oltre a quanto già previsto dall'attuale disciplina. Per gli operatori abilitati è stata evidenziata la necessità di una formazione continua tramite crediti formativi certificati dalle Federazioni iscritte al Cnel. L'obiettivo è innalzare l'asticella della professionalità non solo nell'interesse delle categorie rappresentate, ma anche e soprattutto a vantaggio dei consumatori e della collettività.

desime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, ai sensi degli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. Per poter attribuire la detrazione più agevole al condomino, è stato previsto uno specifico campo nel tracciato, in cui l'amministratore di condominio può indicare, in via sperimentale e facoltativa, se l'unità immobiliare sia stata adibita o meno ad abitazione principale da parte del condomino, qualora lo stesso condomino glielo abbia comunicato entro il 31 dicembre dell'anno di sostenimento della spesa. Altrimenti specifica di non disporre di tale dato.

Per il primo anno, ossia per l'anno d'imposta 2025, la comunicazione di tale dato è comunque facoltativa.

Resta fermo che l'effettiva sussistenza del requisito dell'abitazione principale, trattandosi di una condizione soggettiva, sarà verificata in capo al condomino e non nei confronti dell'amministratore di condominio.

Il provvedimento, la Faq ed altro utile materiale, è stato tempestivamente fatto avere agli amministratori di condominio iscritti al Coram.

### Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una mail al "Servizio quesiti" ([coram@confedilizia.it](mailto: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. Il proprietario di un appartamento è deceduto, senza pagare alcune quote condominiali. Ha lasciato la moglie, che continua a risiedere nell'immobile, e una figlia che attualmente risiede altrove. Si chiede un parere al riguardo.**

**R.** Gli eredi, che sono tali dal momento della morte del *de cuius*, rispondono in solido dei debiti di quest'ultimo a meno che rinuncino all'eredità o accettino con beneficio di inventario. L'amministratore, ove sia a conoscenza dei nominativi degli eredi, può comunque richiedere ad uno qualsiasi di loro il pagamento dell'intero debito verso il condominio. I cosiddetti "chiamati all'eredità" sono infatti eredi dal momento della morte del *de cuius* indipendentemente da un atto formale o tacito di accettazione.

Cosa diversa è se i chiamati accettino con beneficio di inventario: tale modalità di accettazione prevista dall'art. 490 del codice civile consente all'erede di tenere distinto il suo patrimonio da quello del defunto evitando di rispondere di eventuali debiti superiori a quanto ereditato.

Redatto l'inventario l'erede ha quaranta giorni di tempo per decidere se accettare o meno.

Se ricorre una simile fattispecie è opportuno che il condominio si rivolga a un legale affinché segua gli sviluppi della situazione.

**D. In un condominio, dove vi è un cancello carraio**



### Amministratori di condominio: comunicazione del 16 marzo sulle spese interventi in edilizia

A partire da quest'anno gli amministratori di condominio, nell'ambito della comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate (ai fini della dichiarazione precompilata) da effettuare entro il prossimo 16 marzo, tra le varie novità, avranno anche un campo in più da compilare: quello relativo all'abitazione principale del soggetto a cui è attribuita la spesa (cfr. provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 10.2.2026 relativo all'aggiornamento delle specifiche tecniche della comunicazione dei dati riguardanti le spese di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica su parti comuni). E ciò in quanto la comunicazione è stata aggiornata con le varie novità arrecate dalla legge di bilancio per il 2025.

Nell'occasione l'Agenzia ha pubblicato sul proprio sito la seguente Faq:

#### Domanda

Nella comunicazione delle spese per interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio è stato inserito uno specifico campo in cui indicare se l'unità immobiliare sia stata o meno adibita ad abitazione principale da parte del soggetto a cui è attribuita la spesa.

Tale dato deve essere fornito obbligatoriamente dall'amministratore di condominio?

#### Risposta

La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica è elevata al 50 per cento delle spese per gli anni 2025 e 2026 e al 36 per cento delle spese per l'anno 2027, nel caso in cui le me-

con rampa privata molto ripida che conduce ad un box anch'esso di proprietà esclusiva, un camion che operava per conto di un condomino è scivolato contro una colonna portante di cemento armato causando molti danni. Si domanda cosa possa fare l'amministratore per evitare che simili accadimenti abbiano a ripetersi.

R. Per l'utilizzo della parte privata, in qualsiasi modalità e misura, è comunque necessario il consenso e l'autorizzazione del proprietario. Nella fattispecie, sulla scorta delle informative fornite, risulta che il soggetto che ha causato il danno operava non per il condominio ma per un privato e per di più operando non su una parte comune ma privata.

Non si vede quindi su quali basi si possa configurare una responsabilità del condominio e/o dell'amministratore.

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) oppure telefonare al numero 06.679.34.89.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Trust con legge di Jersey e tutela dei creditori: prevale il domicilio dei convenuti

Con la sentenza n. 26471/2025 le Sezioni Unite della Casazione hanno chiarito che la giurisdizione su azioni revocatorie o di nullità dirette contro un *trust* spetta al giudice italiano quando debitore e *trustee* risultano domiciliati in Italia. La scelta di una legge straniera per disciplinare il *trust* (come la legge di Jersey) non determina automaticamente lo spostamento della competenza verso un giudice estero, perché il parametro centrale resta quello del domicilio del convenuto. Ciò vale soprattutto quando l'azione è promossa da un creditore, soggetto terzo rispetto al *trust*, che non fa valere diritti derivanti dall'assetto interno dell'istituto, ma mira a preservare la propria garanzia patrimoniale generale *ex art. 2740 c.c.*, la quale non può essere compressa da clausole di proroga di giurisdizione non opponibili ai terzi. La controversia prende le mosse da un'operazione ritenuta di sottrazione patrimoniale: a fronte di un decreto ingiuntivo di importo elevato, il debitore istituisce due *trust* e vi conferisce l'intero patrimonio personale e societario; il creditore impugna tali atti chiedendone l'inefficienza e, in via subordinata, la simulazione o la nullità, sostenendo che il *trust* sia utilizzato come mero schermo per evitare l'aggressione esecutiva. L'eccezione dei convenuti, volta a radicare la competenza presso la *Royal Court* di Jersey in ragione della legge regolatrice prescelta, viene respinta dai giudici di merito e poi confermata dalle Sezioni unite, che reputano irrilevante la clausola estera quando la domanda è proposta da un terzo in funzione di tutela contro la frode ai creditori. In questa prospettiva, la Corte valorizza il primato delle norme imperative italiane poste a protezione dei creditori e richiama l'art. 15 della Convenzione dell'Aja per affermare che la legge scelta dal disponente non può derogare alle regole nazionali in materia di insolvenza e responsabilità patrimoniale.

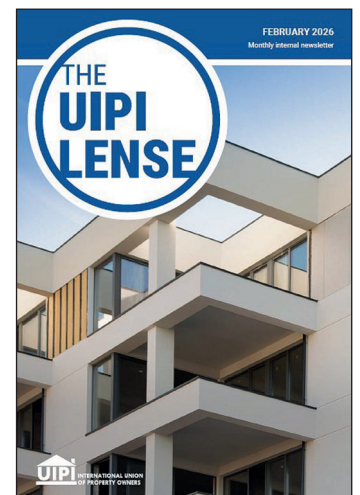


UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

### Tre Comitati, un'unica direzione: il punto sulle decisioni adottate

L'11 febbraio scorso si sono svolte le riunioni del Comitato affari europei, del Comitato esecutivo e del *Members affairs committee* dell'Uipi. Al centro dell'Eac il Piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile e i principali *dossier* Ue in materia di energia e di attuazione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia. La Commissione entra ora nella fase attuativa del Piano Casa e il contributo tecnico dell'Uipi in quella sede sarà strategico. Il Comitato esecutivo ha nominato Carsten Pihl, dell'organizzazione norvegese della proprietà (Huseierne), nuovo presidente del *Members affairs committee* (Mac). Il Mac ha approfondito le priorità future, a partire dalla presentazione dell'esperienza di Huseierne, che rappresenta 290.000 membri in un Paese con un tasso di proprietà dell'81,5%. Tra i temi strategici individuati: la transizione energetica, i rischi climatici, l'innalzamento dell'età demografica della popolazione e la gestione dei dati immobiliari. Ai presenti è stato illustrato uno strumento digitale per la manutenzione degli edifici sviluppato, per gli associati, dall'organizzazione norvegese. Il Comitato ha inoltre indicato nuove aree di lavoro, tra cui l'analisi dei costi della proprietà, gli acquisti collettivi e il rafforzamento delle proposte per gli associati.

### The Uipi Lense: uno sguardo diretto sulle politiche europee per la casa



L'Uipi ha recentemente rinnovato la *newsletter The Uipi Lense*, quale strumento di lavoro riservato ai membri e non destinato alla divulgazione esterna. La prima uscita è coincisa con la pubblicazione del primo Piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile della Commissione europea, inserito nel più ampio pacchetto casa, che consolida misure già annunciate sugli aiuti di Stato, sugli strumenti finanziari dell'Ue nonché sulla semplificazione e la mobilitazione degli investimenti privati. *The Uipi Lense* è in lingua inglese. Chi fosse interessato a ricevere la copia mensile può farne richiesta alla Sede centrale.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Mercosur: Parlamento europeo, via libera alle misure di salvaguardia per proteggere i prodotti agricoli dell'Ue

“Il Parlamento europeo ha dato il via libera finale il 10 febbraio scorso alle misure di salvaguardia per proteggere l'agricoltura Ue da possibili effetti negativi dovuti alla liberalizzazione degli scambi con il Mercosur. Nel testo del nuovo regolamento vengono definite le modalità con cui l'Unione europea potrà sospendere temporaneamente le preferenze tariffarie previste dall'accordo commerciale Ue-Mercosur sulle importazioni agricole da Argentina, Brasile, Paraguay e Uruguay, qualora un aumento delle importazioni arrechi danni ai produttori europei. In base alle nuove norme, la Commissione europea avvierà un'indagine sull'eventuale necessità di misure di protezione quando le importazioni di prodotti agricoli sensibili, tra cui pollame, carne bovina, uova, agrumi e zucchero, aumentano del 5% sulla media di tre anni (al di sotto del 10% annuo inizialmente proposto dalla Commissione) e, allo stesso tempo, i prezzi di importazione risultano inferiori del 5% rispetto ai prezzi interni di riferimento. Le clausole bilaterali di salvaguardia faranno parte sia dell'accordo di partenariato Ue-Mercosur sia dell'accordo commerciale interinale Ue-Mercosur. Lo scorso gennaio, il Parlamento ha chiesto il parere della Corte di giustizia dell'Unione europea sulla compatibilità degli accordi con i trattati Ue. In attesa del giudizio della Corte, il Parlamento non può ratificare gli accordi, ma la Commissione europea potrebbe optare per l'applicazione provvisoria dell'accordo una volta che almeno un Paese del Mercosur abbia completato la ratifica” (articolo pubblicato sulla *Newsletter* della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria n. 2 del 17.2.2026).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assegnazione e occupazione alloggio: riparto di giurisdizione

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri (...). Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene».

Così il Tar della Puglia (Lecce, sez. II), con sentenza n. 108 del 26.1.2026

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

## Approvate le nuove tabelle retributive 2026 per il lavoro domestico

L'11.2.2026 la Fidaldo, rappresentata dal presidente Andrea Zini – anche presidente di Assindatcolf – ha sottoscritto presso il Ministero del lavoro le nuove tabelle retributive 2026 per colf, badanti e baby sitter, in qualità di parte datoriale firmataria del Contratto collettivo nazionale di lavoro per il lavoro domestico. I nuovi importi, validi a partire dall'1.1.2026, tengono conto sia delle determinazioni previste dal rinnovo del Contratto collettivo siglato a novembre 2025, sia della rivalutazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo al 90%, come previsto dalle norme contrattuali per l'adeguamento annuale. Essendo retroattivi, tali valori si applicano anche alle retribuzioni già corrisposte nel mese di gennaio 2026. Si precisa che si tratta di minimi retributivi e che non sempre si traducono in un aumento automatico delle buste paga: in molti casi, infatti, i lavoratori percepiscono già retribuzioni superiori costituite da superminimi che possono assorbire gli adeguamenti dei minimi contrattuali. Le famiglie e i datori di lavoro possono consultare le tabelle retributive 2026 complete sul sito di Assindatcolf ([www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it)).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Canone Rai 2026 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy 23.12.2025 (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 5.2.2026, n. 29), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2026 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radioriceventi o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2026 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.2014.

## Publicato il decreto-legge Pnrr

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 41 il d.l. n. 19 del 19.2.2026 recante “Ulteriori disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e in materia di politiche di coesione”.

Per quanto di interesse, il provvedimento interviene sulla l. n. 241/1990 e, segnatamente, in materia di conferenza di servizi semplificata, prevedendo, in particolare, che tutte le amministrazioni coinvolte rilascino, all’amministrazione precedente, le proprie determinazioni entro 30 giorni (60 giorni se gli enti coinvolti sono preposti alla tutela ambientale, paesaggistica, dei beni culturali o della salute). Termine scaduto il quale si considera acquisito l’assenso, senza condizioni, delle amministrazioni che non hanno partecipato, non si sono espresse, o hanno espresso un dissenso non motivato. In caso di dissenso, invece, le amministrazioni sono chiamate ad indicare “le prescrizioni e le misure mitigatrici che rendano possibile l’assenso, quantificando altresì, ove possibile, i relativi costi”, nel rispetto dei “principi di proporzionalità, efficacia e sostenibilità finanziaria dell’intervento risultante dal progetto originariamente presentato”.

Con un’altra misura, lo stesso provvedimento mira poi a velocizzare la creazione di nuovi posti letto per studenti. Dispone, infatti, che gli interventi di edilizia universitaria non necessitino, laddove prevista dagli strumenti urbanistici, della “previa approvazione di un piano attuativo o di un piano di secondo livello comunque denominato”. E precisa, altresì, che tali interventi possano “essere realizzati con permesso di costruire convenzionato” ai sensi dell’art. 28-bis del T.u. dell’edilizia (d.p.r. n. 380/2001) “qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione a potenziamento di quelle già esistenti, funzionali all’intervento, da cedere al Comune”.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2026

16 Aprile 2026 - Giovedì

### 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 marzo 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 marzo 2026 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell’acconto dell’addizionale comunale all’Irpef 2026 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

*Lo scadenziario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).*

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2026

10 Aprile 2026 - Venerdì

### Versamento dei contributi Inps Cassacolf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassacolf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2026.

### 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](http://www.confedilizia.it)*

**Tardiva comunicazione di una lite e revoca dell'amministratore - Fondo morosi o emergenze - Condòmini assenti o dissenzienti in assemblea - Spesa portierato e accesso autonomo - Spese di mediazione**

**La tardiva comunicazione ai condòmini di una lite giustifica la revoca dell'amministratore?**

La tardiva comunicazione ai condòmini di un giudizio promosso nei confronti del condominio, seppur ascrivibile tra le liti rientranti nell'ambito delle attribuzioni proprie dell'amministratore, è condotta idonea a configurare una violazione del dovere di trasparenza sussistente in capo a quest'ultimo, che ne giustifica la revoca giudiziale in quanto suscettibile di compromettere il rapporto fiduciario intercorrente con condòmini medesimi (cfr., in punto, Tribunale La Spezia, 26.11.2025, n. 566).

**È legittimo istituire un fondo condominiale morosi o di emergenza?**

La decisione assembleare che dispone l'istituzione di un fondo morosi o di emergenza, quale riserva straordinaria volta a fronteggiare l'inadempimento dei condòmini insolventi ovvero la temporanea insufficienza di liquidità per spese ordinarie è legittima, integrando un'anticipazione rimborsabile subordinata all'effettivo incasso del dovuto. Tale fondo è funzionale sia all'azione di riscossione coattiva *ex art. 63 disp. att. cod. civ.*, sia al tempestivo pagamento dei debiti

verso terzi. La deliberazione di istituzione di un siffatto fondo, in situazione di urgenza, può essere assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., determinando l'obbligo restitutorio del condominio verso i condòmini solventi, subordinato al recupero delle somme dagli inadempienti o dagli amministratori precedenti.

**Le deliberazioni dell'assemblea condominiale sono vincolanti per tutti i condòmini pure se dissenzienti o assenti?**

Ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie e vincolanti per tutti i condòmini, compresi i dissenzienti e gli assenti, restando soggette unicamente all'impugnazione per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, impugnazione che neppure sospende l'esecuzione della delibera, salvo che la sospensione non sia ordinata dal giudice.

**Gli oneri derivanti dal servizio di portierato devono essere qualificati come spese comuni anche per chi ha un ingresso autonomo?**

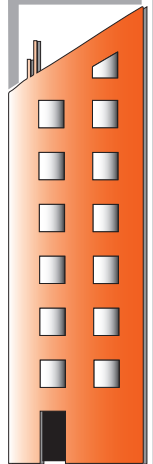
Gli oneri derivanti dal servizio di portierato devono essere qualificati

come spese comuni, soggette al criterio legale di ripartizione proporzionale al valore della proprietà di ciascun partecipante anche laddove l'unità immobiliare disponga di accesso indipendente dalla pubblica via, atteso che essa rimane comunque sottoposta all'attività di custodia e vigilanza posta in essere dal portiere.

Secondo la disciplina di cui all'art. 1123 cod. civ., i criteri legali di ripartizione degli oneri condominiali sono derogabili soltanto attraverso una convenzione stipulata con il consenso di tutti i condòmini, oppure attraverso modifica del regolamento condominiale votata all'unanimità (cfr., in punto, Tribunale Palermo, sez. II, 12.10.2025, n. 3916).

**Le spese di mediazione pre-giudiziale come si suddividono?**

Qualora il condominio debba sostenere una mediazione come condizione necessaria per un giudizio, le relative spese di difesa devono essere suddivise tra i condòmini per millesimi di proprietà *ex art. 1123 cod. civ.*



### **Diritto di prendere visione dei giustificativi delle spese condominiali**

In tema di locazione di immobile sito in un edificio condominiale, una questione che merita un approfondimento riguarda la possibilità per il conduttore di tale immobile di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese condominiali.

La materia è regolata dall'art. 1130-*bis*, primo comma, quinto periodo, cod. civ., che prevede che i condòmini e "i titolari di diritti reali o di godimento" sulle unità immobiliari possano prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

La norma – diversamente dall'art. 1130, n. 6, cod. civ. (nella parte in cui parla dei soggetti le cui generalità devono essere contenute nel registro di anagrafe condominiale) – non precisa che si tratta di diritti "personali" di godimento. E' evidente, tuttavia, che la disposizione non possa interpretarsi in altro modo.

Ciò che occorre aver presente, quindi, è che anche il conduttore (o il comodatario) ha diritto – ai sensi del citato art. 1130-*bis* cod. civ. – di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa e di estrarne copia.

**PER OGNI INFORMAZIONE  
SUI CORSI CONFEDILIZIA  
DI FORMAZIONE  
DEGLI AMMINISTRATORI  
numero verde  
800 400 762  
in orari di ufficio**

## Mancata indicazione nominativa dei condòmini e maggioranze per deliberare

“In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l’elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo *aliunde* della regolarità del procedimento. Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l’indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l’elenco di tutti i condòmini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l’indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall’art. 1136 cod. civ.”. È quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 1108 del 19.1.2026, in linea con la pregressa giurisprudenza in materia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6552 del 31.3.2015 e, più recentemente, Cass. sent. 40827 del 20.12.2021). Si ricorda che le maggioranze necessarie per assumere validamente le delibere sono riportate nella *Tabella delle nuove maggioranze assembleari* pubblicata sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Tabella, da cui emerge chiaramente che il condominio è un istituto a democrazia perfetta, in cui le deliberazioni adottate dall’assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dalla partecipazione di un certo numero di condòmini rappresentativo di un determinato numero di quote, e ciò con riferimento sia ai *quorum* costitutivi (espressione del numero dei condòmini che devono presenziare alla riunione) sia ai *quorum* deliberativi (espressione del numero dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell’organo assembleare) previsti dal già citato art. 1136 cod. civ.

Sempre in argomento si tenga presente, poi, che, ai fini dei *quorum* deliberativi, si considerano condòmini “intervenuti” in assemblea anche i conferenti deleghe e che il condomino proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi in ragione di un intervenuto (cfr. Cass. sent. n. 6671 del 9.12.1988); con riguardo ai *quorum* costitutivi, invece, che essi devono sussistere al momento della costituzione delle assemblee (essendo ininfluenti che alcuni condòmini si allontanino nel corso delle stesse, fino anche ad abbattere il *quorum* necessario per il loro inizio: cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.1967 e, più recentemente, Cass. ord. 4191 del 15.2.2024).

## Delibere condominiali, intervento del conduttore e modificazione dei servizi comuni

L’art. 10 della legge n. 392 del 1978 – ancora in vigore tanto per le locazioni ad uso abitativo quanto per quelle ad uso diverso – prevede, al primo comma, che “il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell’appartamento locatogli, nelle delibere dell’assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria”. Aggiunge, al secondo comma, che lo stesso conduttore “ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni”.

Ciò posto – e precisato anche che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) nulla ha innovato sotto questo specifico profilo – interessa, in questa sede, fare il punto sul significato da attribuire ai due termini citati nel secondo comma: “intervenire” e “modificazione”. Con riferimento al primo termine (“intervenire”), non risulta che la questione della sua interpretazione sia stata affrontata in giurisprudenza; risulta, invece, essere stata trattata in dottrina. E sul punto l’orientamento degli interpreti sembra essere univoco: il conduttore non va considerato “un mero osservatore”; egli ha diritto di partecipare alla discussione, di far verbalizzare le proprie osservazioni, di manifestare il proprio dissenso in ordine alla decisione adottata (cfr. F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, Giuffrè editore, 1033, 2007, e M. Trimarchi, *Codice delle locazioni*, Giuffrè editore, 356, 2010). Ciò, in sostanza, sulla base della considerazione che l’obiettivo della norma che ci occupa è di coinvolgere attivamente il conduttore nelle delibere che lo riguardano. In ogni caso, a conferma della tesi di cui sopra depone – deve ritenersi – l’espressione utilizzata dal legislatore: diritto di intervenire (...) “sulle delibere”. Poiché certamente il conduttore non può far ciò con il voto, è giocoforza ritenere che un tale diritto possa essere esercitato (“sulla deliberazione”) soltanto attraverso un’efficace partecipazione alla discussione. Passando ora all’altro termine di interesse (“modificazione”), si segnalano, in proposito, contributi sia della giurisprudenza sia della dottrina.

Quanto agli interpreti, anche in tal caso il loro orientamento sembra essere chiaro: il termine “modificazione” comprenderebbe non le trasformazioni strutturali, ma solo quelle relative alla fornitura dei servizi, recanti una nuova spesa o un aggravio di spese già esistenti e di spettanza del conduttore (cfr., ancora, M. Trimarchi, in *op. cit.*, 356).

Illuminante, al riguardo, è la motivazione addotta a sostegno della suddetta tesi che può leggersi nel *Codice delle locazioni* di C. Sforza Fogliani (ed. La Tribuna, 130, 2020). Nel commento all’art. 10, l. n. 392/1978, si precisa, infatti, che tale “disposizione trova applicazione nei casi in cui le spese di riscaldamento e di condizionamento, nonché di fornitura di altri servizi, siano rimaste a carico – *ex art. 9* – del conduttore”; sicché “deve ritenersi che il secondo comma (che si applica solo nei casi di condominio), parlando di «modificazione» dei servizi comuni, abbia inteso riferirsi non a modificazioni strutturali, ma solo a modificazioni nella fornitura dei servizi medesimi”. Allineata sulle stesse posizioni pare essere, del resto, anche la Cassazione che, nella sentenza n. 19308 del 3.10.2005, si è così espressa: “In quanto volto a tutelare l’interesse del conduttore a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni, il diritto d’intervento è peraltro limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei predetti servizi da cui derivi una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore”. Anche nella suddetta pronuncia, dunque, si pone l’accento sulla “fornitura dei servizi comuni” e sul relativo interesse del conduttore ad intervenire in assemblea laddove dalla modificazione di tali servizi derivi una nuova spesa o un aggravio di spesa a suo carico.

## TUTTOCONDOMINIO

### Liti e dissenso dei condòmini

L'art. 1132 cod. civ. tratta di un argomento molto delicato per la vita condominiale: il dissenso dei condòmini rispetto alle liti.

La norma – inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cod. civ. (e non toccata dalla legge di riforma del condominio) – prevede, infatti, che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda e un condomino dissenta da tale decisione, questi possa, con atto da notificarsi all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, il condomino dissenziente avrà diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, mentre se l'esito della lite è stato favorevole al condominio e lo stesso dissenziente ne abbia tratto vantaggio, quest'ultimo sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

È discusso se l'ambito di applicazione dell'art. 1132 cod. civ. riguardi soltanto i rapporti tra il condominio ed i terzi, oppure se si possa estendere alle controversie intercorrenti tra lo stesso condominio e il singolo partecipante. In giurisprudenza si propende per la prima ipotesi (cfr. Cass. sent. n. 801 del 25.3.1970 e, più recentemente, Cass. 18.6.2014, n. 13885); in dottrina per la seconda (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 601). Maggiore uniformità di vedute vi è, invece, sul fatto che il dissenso sia possibile solo con riguardo alle liti sulle quali si sia pronunciata l'assemblea perché rientranti nelle sue attribuzioni normali o in relazione alle quali, pur trattandosi di materia di competenza dell'amministratore, questi abbia ritenuto ugualmente di provocare una delibera collegiale. In tal senso, per interpreti e magistratura, depone il tenore letterale della norma (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 1162, e Cass. sent. n. 2259 del 2.3.1998). In ogni caso, ciò che sembra incontrovertibile è che si sia in presenza di una disposizione (ingiustamente) favorevole a chi si estranea dalla lite. Se, infatti, il legislatore introducendo questa norma ha senz'altro inteso tutelare il diritto dei singoli condòmini di opporsi alle liti (che evidentemente non condividono) e al contempo non impedire che la maggioranza difenda gli interessi della collettività, va anche detto, tuttavia, che con tale previsione il legislatore sembra essere andato oltre le sue stesse intenzioni, arrivando a "premiare" i dissenzienti, i quali sono chiamati a partecipare, in caso di vittoria del condominio e sempreché derivi loro un vantaggio (riferibile, ad esempio, alla conservazione del bene comune o al suo miglior uso: cfr. AA. VV., in *op. cit.*, 602), solo – come abbiamo visto – alle spese di giudizio che dalla parte soccombente per qualsiasi motivo (es.: insolvenza) non si sia potuto recuperare. Questo, almeno, stando al tenore letterale dell'art. 1132 cod. civ. Del resto alcuni tentativi di fornire una diversa interpretazione della norma (cfr., ad esempio, M. De Giorgi, *Il condominio – Profili di tutela sostanziale e processuale*, ed. Cedam, 2009, 226 e, in giurisprudenza, Trib. Bologna, sent. del 12.10.2001), non risultano abbiano avuto particolare seguito. Chiarito questo – e precisato anche che il suddetto termine dei 30 giorni decorre, in linea con quanto previsto dall'art. 1137 cod. civ. per le impugnazioni delle delibere assembleari, dalla data di deliberazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole o si sono astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti (cfr. R. Triola, in *op. cit.*, 1165) – resta solo da segnalare, in argomento, che, secondo la giurisprudenza, il dissenso non necessariamente va notificato mediante ufficiale giudiziario bastando, allo scopo, una raccomandata con ricevuta di ritorno (cfr. Cass. sent. 2967 del 15.6.1978).

### Ultimissime di giurisprudenza

#### *Cause relative ai diritti reali*

“Allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale (...), visto che (...) non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32031 del 9.12.2025.

### Glossario del condominio

#### **Supercondominio:**

Fattispecie che ha trovato espressa regolamentazione nell'art. 1117-bis cod. civ., e che si configura “in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 cod. civ”. Al supercondominio si applicano, in quanto compatibili, le norme sul condominio.

#### **Regolamento assembleare:**

Regolamento approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). Per giurisprudenza consolidata, non può incidere sui diritti dominicali dei singoli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

## TUTTOCONDominio

## Ultimissime di giurisprudenza

*Partecipazione informata dei condòmini all'assemblea*

“La disposizione dell’art. 1105, terzo comma, cod. civ., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare non comporta che nell’avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell’esame del punto da parte dell’assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa (...). Pertanto, deve ritenersi compresa nell’ordine del giorno dell’assemblea convocata per l’approvazione dei lavori di sostituzione dell’impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente la indispensabilità o meno dell’esecuzione dei lavori, l’idoneità di quelli preventivati, nonché la congruità dei relativi costi, incaricando all’uopo un esperto di redigere un parere tecnico su tali questioni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1107 del 19.1.2026

*Nozione di aspetto architettonico*

“La nozione di aspetto architettonico è complementare, ancorché differente, rispetto a quella di decoro architettonico ex art. 1120 cod. civ., dalla quale non può prescindere, sicché ogni intervento edificatorio deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l’edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere ininfluente ogni ulteriore intervento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1107 del 19.1.2026

*Richiesta di ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato*

“Ai sensi dell’art. 833 cod. civ. deve ritenersi integrato l’atto emulativo esclusivamente quando lo stesso sia obiettivamente privo di alcune utilità per il proprietario, oltre ad essere dannoso per altri, per cui non configura un abuso del diritto la pretesa del condòmino al ripristino dell’impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall’assemblea dei condòmini con delibera dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia l’onerosità per gli altri condòmini delle opere necessarie a tale ripristino sia l’eventuale possibilità per il condòmino di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31678 del 4.12.2025

*Nullità della delibera ed interesse ad impugnare*

“In tema di condominio negli edifici, ove sia stata dichiarata la nullità di una deliberazione dell’assemblea, si deve escludere l’interesse della parte a impugnare la sentenza al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di annullabilità della delibera medesima, salvo che a quest’ultima sia ricollegabile una diversa statuizione contraria all’interesse della parte, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall’art. 1137 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30961 del 26.11.2025



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

**CONFEDILIZIA,**  
libera e indipendente

## DAL PARLAMENTO

### Proposte, interrogazioni e petizioni di interesse

Il deputato **Michelotti** (Fdi) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze in merito alla gestione dell'ex Caserma Cosimo del Fante, trasferita nel 2016 al Comune di Livorno e attualmente occupata abusivamente e inutilizzata, chiedendo se l'Agenzia del demanio abbia svolto i controlli previsti e se il bene debba rientrare nel patrimonio dello Stato.

Il deputato **Iezzi** (Lega) ha depositato una proposta di legge recante modifica dell'articolo 67 della Costituzione per l'introduzione del vincolo di mandato parlamentare.

Il senatore **De Poli** (Civici d'Italia) ha presentato due disegni di legge: il primo per modificare l'articolo 56 della legge n. 392 del 1978, per ridurre i termini processuali per il rilascio degli immobili e introdurre un meccanismo sanzionatorio in caso di ritardo nell'esecuzione; il secondo per intervenire sulla disciplina della cedolare secca nelle locazioni abitative.

Proviene dal deputato **Gusmeroli** (Lega) una proposta di legge volta a introdurre agevolazioni per la stipula di polizze assicurative contro i danni agli immobili adibiti ad abitazione principale derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofali.

Il deputato **De Palma** (FI), con un'interrogazione rivolta al ministro dell'economia e delle finanze, chiede chiarimenti sull'applicazione della "rottamazione *quinquies*" ai tributi locali, con particolare riferimento ai termini, alle procedure e agli adempimenti che le Regioni e gli enti locali devono seguire qualora intendano attivare una propria definizione agevolata.

I senatori **Verini**, **Nicita**, **D'Elia** e altri (Pd) sollecitano il ministro dell'interno a procedere allo sgombero dell'immobile pubblico di via Napoleone III a Roma, occupato da CasaPound Italia dal 2005, chiedendo il ripristino della legalità e la tutela del patrimonio statale.

La deputata **Mazzetti** (FI), con un atto di sindacato ispettivo rivolto al ministro della cultura, solleva il caso della realizzazione di tre torri residenziali nell'area dell'ex teatro comunale di Firenze, situata in zona Unesco, chiedendo quali iniziative l'Esecutivo intenda adottare a tutela del patrimonio artistico e paesaggistico e quali chiarimenti possa fornire in merito alle procedure autorizzative seguite. I ministri dell'ambiente e delle infrastrutture sono sollecitati da un'interrogazione del deputato **L'Abbate** (M5S) con la quale si chiede quali iniziative intenda adottare il Governo per adeguare i piani urbanistici al principio della priorità del riuso e della rigenerazione urbana, in coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e se sia prevista l'adozione di linee guida, indirizzi o criteri nazionali volti a orientare la pianificazione territoriale e urbanistica verso il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree dismesse, garantendo un coordinamento efficace tra i diversi livelli istituzionali e prevenendo nuove edificazioni su suoli liberi.

Orlando Masiero da Fiesse d'Artico (Venezia) ha depositato una petizione al Senato con la quale chiede disposizioni volte a impedire l'ulteriore consumo di suolo e a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.



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](http://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	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
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 gennaio	2025 - gennaio	2026	0,8 %	0,600%

### 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	Data pubblicato dall'ISTAT		
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%
Variazione gennaio	2025 - gennaio	2026	1,0%

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 3

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 3 marzo 2026

Il numero di febbraio 2026 è stato postalizzato il 20.2.2026



Vuoi seguire **seminari** dedicati alle questioni condominiali?

Ti servono **consulenza e assistenza in materia condominiale**?

Vuoi partecipare ad un **corso per proprietari** sui principali aspetti della vita in condominio?

Vuoi partecipare ad un **corso di formazione iniziale o periodica** per amministratori di condominio?

Sei un amministratore del tuo condominio e vuoi **assistenza** nello svolgimento dell'incarico?

Cerchi un **amministratore di fiducia** (anche al di fuori della tua città)?

# CONFEDILIZIA TI PUÒ AIUTARE

Contatta l'Associazione territoriale della Confedilizia a te più vicina.

Sedi, indirizzi e legali rappresentanti su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
o telefonando alla Sede centrale al 06.679.34.89