



www.confedilizia.it

Anno 36 - aprile 2026 - n. 4

# CONFEDILIZIA

## notizie

### EDITORIALE

- Il paradosso green 2
- Appuntamento il 19 maggio a Roma per i proprietari 2
- Centri storici e locazioni: convegno alla Camera 3
- Casa, proprietà e turismo: approvata la nuova risoluzione europea 4
- Mercato abitazioni in Italia: il sondaggio 5
- RASSEGNA STAMPA 6-7-8
- Gli eventi di marzo nella Sala Einaudi 9
- CASA E FISCO 10
- Giurisprudenza sugli immobili 11
- Casi clinici di locazione 12
- LETTO PER VOI 13
- Dalle Associazioni territoriali 14 e 15
- La crisi occidentale al Festival della cultura della libertà "Corrado Sforza Fogliani" da 16 a 21
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 22 a 24

### TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-30)

Condizioni per lo scioglimento del condominio - Locali con accesso diretto dalla strada e spese per l'androne condominiale - Convocazione dell'assemblea condominiale - Assemblea convocata in ora notturna - Casi clinici di condominio - Ultimissime di giurisprudenza

## *Il procedimento di infrazione sulla direttiva europea "case green" dovrebbe far riflettere*



**Editoriale e articolo a pag. 6**

## EDITORIALE

**Il paradosso green**

Anche quest'anno, in occasione del Festival della cultura della libertà di Piacenza, ideato da Corrado Sforza Fogliani e a lui intitolato dopo la sua scomparsa, si è avuto modo di abbandonare per qualche giorno le (spesso poco edificanti) vicende contingenti per immergersi in un confronto di idee profondo e stimolante.

Il tema della decima edizione ha reso più semplice uscire dall'attualità italiana, essendo incentrato sul confronto fra Europa e America. Come sappiamo, tuttavia, l'attualità che ci riguarda non è solamente quella nazionale, ma anche quella europea, soprattutto nel senso burocratico-normativo del termine. E proprio a una novità proveniente da Bruxelles, sede dell'Unione, abbiamo deciso di dedicare la copertina di questo numero di *Confedilizia notizie*. Si tratta dell'avvio della procedura di infrazione, nei confronti di ben 19 Paesi, per il mancato invio, entro il 31 dicembre scorso, del piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, adempimento previsto dalla direttiva europea sull'efficientamento energetico degli immobili (nota anche col nome "case green").

Questa novità dovrebbe far riflettere, come scriviamo in prima pagina. È chiaro che si tratta – come si usa dire quando si commentano certi avvisi di garanzia – di un "atto dovuto", dettato dalle regole di appartenenza all'Ue e ai riti in quest'ultima previsti. Ciononostante, è paradossale che, in una fase di esteso ripensamento delle politiche verdi e dello stesso Green Deal europeo, parta una procedura di infrazione verso oltre due terzi degli Stati dell'Unione per il fatto che non sia stata effettuata un'operazione propedeutica – secondo la direttiva – al raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei consumi di energia previsti dal provvedimento.

Vedremo che cosa deciderà il Governo italiano, ma non va mai dimenticato che questo Esecutivo e la maggioranza che lo sostiene – ai quali va riconosciuto il merito, prima, di avere efficacemente operato affinché il testo del provvedimento fosse modificato in senso meno vincolante nel corso del suo *iter* e, poi, di aver comunque espresso voto contrario al momento della sua approvazione definitiva – si sono da tempo impegnati per favorire una rivisitazione della direttiva al fine di tutelare i proprietari di casa e i risparmiatori e investitori immobiliari. Impegno che riveste un'importanza ancora maggiore dopo che il sistema degli incentivi fiscali per gli interventi edilizi è stato così drasticamente ridotto in seguito alla penultima manovra economica.

Di questi e di altri temi (politiche abitative, locazioni commerciali, Imu, nuovo codice dell'edilizia, rigenerazione urbana, condominio ecc) parleremo il 19 maggio, a Roma, nel corso dell'assemblea della Confedilizia, che quest'anno vedrà una parte pubblica, aperta ai singoli associati, affiancarsi a quella privata, riservata ai delegati delle Associazioni territoriali. Si tratterà di un importante momento di confronto con le istituzioni, la stampa e le altre associazioni di categoria per ribadire con forza e convinzione le posizioni e le istanze della proprietà edilizia. E per ascoltare dal Governo – sperabilmente – qualche buon proposito per quest'ultimo anno di legislatura.

**Giorgio Spaziani Testa**

**19 maggio,  
i proprietari a Roma**

La Confedilizia dà appuntamento ai suoi associati – e a tutti i proprietari – per martedì 19 maggio a Roma.

In quella data si svolgerà infatti – presso il Teatro Adriano, in piazza Cavour, nel corso della mattinata – l'Assemblea pubblica della Confederazione, che vedrà la partecipazione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali della proprietà edilizia, ma alla quale sono invitati anche i singoli iscritti e tutti coloro che intendano avvicinarsi alla nostra organizzazione.

Si parlerà di politiche sulla casa e di misure per il settore immobiliare. Interverranno membri del Governo e del Parlamento. Saranno presenti esponenti del mondo economico e associativo.

Aggiornamenti sul sito Internet e sui *social network* della Confedilizia. Informazioni chiamando lo 06.699.424.95.

**Confedilizia: un'alleanza contro  
la desertificazione commerciale**

“La Confcommercio segnala la scomparsa di oltre 150.000 negozi tra il 2012 e il 2025. In parte il fenomeno è ineluttabile, per ragioni note, legate ai cambiamenti di abitudini delle persone, all'espandersi del commercio elettronico, all'andamento demografico. Ma due interventi possono contribuire ad attenuarlo, integrandosi col progetto Cities, che proprio la Confcommercio ha ideato per sostenere la rigenerazione urbana e valorizzare le economie di prossimità.

La prima è il superamento dei vincoli che una legge di quasi mezzo secolo fa impone alle parti per la stipula dei contratti di locazione commerciale. La seconda è l'introduzione, prevista peraltro dalla legge delega per la riforma fiscale, della cedolare secca per questa tipologia di affitti. Entrambe avrebbero l'effetto di favorire l'incontro fra domanda e offerta di locali, favorendo l'apertura di nuove attività e il mantenimento di quelle in essere, anche attraverso un'attenuazione dei canoni.

La desertificazione commerciale è un problema per tutti, incide sulla vitalità economica delle nostre città ma anche sul loro decoro e sulla sicurezza dei cittadini. Invitiamo la Confcommercio, l'Anci e lo stesso Governo a ragionare insieme sulle proposte della Confedilizia”.

gst

## Politiche abitative, tensione in Parlamento sul piano del Governo

Confronto alla Camera sullo stato di avanzamento del cosiddetto Piano Casa. Il deputato del Movimento 5 Stelle Pellegrini, illustrando i contenuti di un'interrogazione parlamentare, ha criticato l'operato dell'Esecutivo in materia di politiche abitative, richiamando i dati relativi a circa 4 milioni di cittadini in condizione di povertà abitativa e a 300 mila famiglie in attesa di un alloggio popolare. L'opposizione ha inoltre sollevato la questione dell'assenza di nuove risorse strutturali, al netto dei fondi già previsti dal Pnrr.

Il ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Salvini, ha rivendicato tre anni di lavoro su un piano nazionale, definito il primo intervento organico sul tema dopo diversi decenni. Tra le misure illustrate: 20 milioni di euro per un Fondo di sostegno ai genitori separati, 1,2 miliardi per il recupero di 60 mila alloggi popolari attualmente inutilizzabili, un ulteriore miliardo destinato alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale e sociale e 2,8 miliardi per la riqualificazione di 10 mila alloggi pubblici entro il mese di giugno.

Nella replica alla risposta del ministro, il deputato Santillo (M5S) ha giudicato la risposta del Governo non soddisfacente, contestando la riduzione e l'azzeramento rispettivamente dei fondi a sostegno degli inquilini morosi e di quello per il sostegno alla locazione.

## Centri storici e locazioni, convegno alla Camera dei deputati



Nella Sala Matteotti della Camera dei deputati, il 5 marzo scorso, durante la conferenza organizzata dal collegio provinciale di Roma della Fiaip sull'abitare nei centri storici, il presidente Spaziani Testa ha richiamato l'attenzione sulla necessità di affrontare il tema del turismo e degli affitti brevi con un approccio realistico e non ideologico.

Secondo la Confedilizia, pensare di ripopolare i centri storici contrastando fenomeni come gli affitti brevi rappresenta un approccio irrealistico. Il turismo, ha sottolineato, è ormai "una componente strutturale delle grandi città" e deve essere governato senza demonizzazioni, attraverso politiche pubbliche pragmatiche che tengano conto delle dinamiche del mercato immobiliare.

Nel suo intervento, Spaziani Testa ha evidenziato come le politiche abitative debbano evitare soluzioni simboliche o interventi mirati a colpire singoli segmenti del mercato. Al contrario, è necessario individuare strumenti capaci di gestire i flussi turistici e i loro impatti urbani, salvaguardando al tempo stesso i diritti dei proprietari e l'equilibrio del mercato.

Il confronto, moderato dal giornalista Paolo Leccese, ha messo in luce un punto condiviso da molti relatori: la pressione turistica sui centri storici non può essere affrontata con misure emergenziali o divieti isolati, ma richiede una strategia più ampia che tenga insieme pianificazione urbana, politiche abitative e sviluppo economico.

In questo quadro, la posizione della Confedilizia si inserisce nel dibattito più generale emerso durante le due tavole rotonde: la necessità di governare le trasformazioni delle città con strumenti efficaci e regole chiare, evitando contrapposizioni ideologiche e puntando invece su politiche capaci di conciliare residenzialità, turismo e tutela del patrimonio urbano.

## Semplicemente liberale

Nell'ambito del suo accordo con la casa editrice Liberilibri, la Confedilizia ha sostenuto la ripubblicazione – con la prefazione di Nicola Porro e la postfazione di Lorenzo Maggi – di "Semplicemente liberale" volume scritto nel 2004 da Antonio Martino.

"Il fallimento delle politiche stataliste è dovuto a ragioni non solo tecnico-economiche, ma ancor prima etiche e filosofiche.

Ogni società fondata sullo statalismo, sia esso marxista, fascista, democratico, è destinata a rovinare per il semplice fatto che è in sé dispotica, in quanto assegna ad una oligarchia il potere di imporre regole di vita, sul presupposto che gli individui siano incapaci di badare a se stessi: di qui la pretesa di proteggerli e di soccorrerli con la costrizione! E se è vero che oggi un po' tutti si proclamano 'liberali', è altrettanto vero che molti sono in realtà dei liberali-statalisti: il che vuol dire 'illiberali'.

Antonio Martino – che non ha abdicato alla propria autonomia di pensiero pur nell'esercizio di incarichi di governo – in questo suo 'Semplicemente liberale', con la lucidità dell'economista e con la *finesse* del filosofo morale, ci rende chiaro come la persistente mentalità statal-assistenzialista stia realizzando, 'per il nostro bene', una progressiva erosione delle nostre libertà" (tratto dal sito [www.liberilibri.it](http://www.liberilibri.it)).

## 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)

# 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

## Casa, proprietà e turismo: gli equilibri difficili della nuova risoluzione europea

Il Parlamento europeo ha approvato una risoluzione sulla crisi abitativa nell'Unione europea, che mette in luce le crescenti difficoltà di accesso alla casa per alcune categorie di cittadini, in particolare giovani e persone in condizioni di fragilità abitativa.

Tra gli elementi di rilievo del testo figurano il riconoscimento del diritto di proprietà, la condanna delle occupazioni abusive e la necessità di aumentare l'offerta abitativa attraverso la semplificazione normativa e la riduzione degli oneri burocratici. La risoluzione richiama inoltre il ruolo della fiscalità e degli investimenti privati nel sostenere lo sviluppo del mercato abitativo. In questa prospettiva, il Parlamento sottolinea come riforme equilibrate della tassazione immobiliare – ad esempio incentivi per l'acquisto della prima casa o una riduzione di alcuni oneri fiscali sugli alloggi accessibili – possano migliorare l'efficienza del mercato e favorire l'accesso alla casa, pur restando la politica fiscale una competenza degli Stati membri.

Particolare attenzione è riservata al contributo dei proprietari immobiliari, alla certezza giuridica nei rapporti locatizi e alla promozione degli affitti di lungo periodo come strumenti utili per ampliare l'offerta di alloggi. Non a caso, nel 2023 circa il 69% delle abitazioni dell'Unione europea era occupato dai proprietari, a conferma del ruolo della proprietà immobiliare come fattore di stabilità economica e patrimoniale per molte famiglie. In questo contesto il Parlamento condanna con forza il fenomeno dell'occupazione illegale degli immobili e il mancato pagamento sistematico dei canoni di locazione, che possono colpire soprattutto i piccoli proprietari e contribuire alla riduzione dell'offerta abitativa. Gli Stati membri sono pertanto invitati a rafforzare gli strumenti giuridici per il recupero rapido degli immobili e per la tutela effettiva del diritto di proprietà, ritenuto essenziale anche per mantenere la fiducia degli investitori nel settore abitativo.

Il documento affronta inoltre il tema della qualità e dell'efficienza energetica degli edifici. La normativa europea – in particolare la direttiva sulla prestazione energetica degli edifici e quella sull'efficienza energetica – introduce standard sempre più stringenti in materia di sostenibilità e sicurezza, con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici dell'Unione, che dovrebbero diminuire dell'11,7% entro il 2030. Queste politiche introducono requisiti tecnici più severi e possono comportare un aumento dei costi di costruzione e ristrutturazione, che inevitabilmente si riflette su acquirenti e locatari. Inoltre molti interventi di riqualificazione energetica risultano poco attrattivi per una parte rilevante dei proprietari – spesso di età avanzata e titolari di immobili datati – se non accompagnati da incentivi adeguati. Da qui la necessità, evidenziata nella risoluzione, che le politiche di ristrutturazione energetica siano sostenute da strumenti economici realistici e da procedure amministrative più snelle, evitando che la transizione energetica produca effetti regressivi sul piano sociale o ulteriori pressioni sui canoni di locazione.

La risoluzione affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni turistiche di breve periodo. A questo proposito richiama la giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, secondo la quale gli Stati membri possono introdurre meccanismi di regolamentazione delle locazioni brevi, purché le misure adottate siano strettamente necessarie, adeguate e proporzionate rispetto agli obiettivi perseguiti.

Il Parlamento sottolinea quindi la necessità di un approccio equilibrato, capace di conciliare il diritto alla proprietà immobiliare privata, la certezza giuridica nei rapporti con i proprietari e lo sviluppo del turismo con l'esigenza di preservare la disponibilità di alloggi e la vivibilità dei centri urbani. Il turismo, infatti, rappresenta circa il 10% del Pil dell'Unione europea e le locazioni brevi possono costituire una risorsa economica significativa per molti territori e per numerose famiglie, contribuendo anche alla conservazione degli immobili e al finanziamento di interventi di ristrutturazione.

Proprio su questo punto emergono tuttavia alcuni profili di possibile tensione rispetto ai principi richiamati nelle parti precedenti della risoluzione. Se da un lato il Parlamento afferma l'importanza della tutela del diritto di proprietà, della certezza giuridica e della promozione degli investimenti privati nel settore abitativo, dall'altro prospetta strumenti di regolazione che potrebbero incidere significativamente sulla libertà dei proprietari di disporre dei propri immobili o scoraggiare nuovi investimenti.

Per questo diventa ancora più centrale il rispetto dei criteri di necessità, adeguatezza e proporzionalità richiamati dalla giurisprudenza europea, affinché eventuali interventi regolatori non si traducano in limitazioni o in ulteriori fattori di incertezza per il mercato immobiliare.

Al *link* che segue il testo della risoluzione.

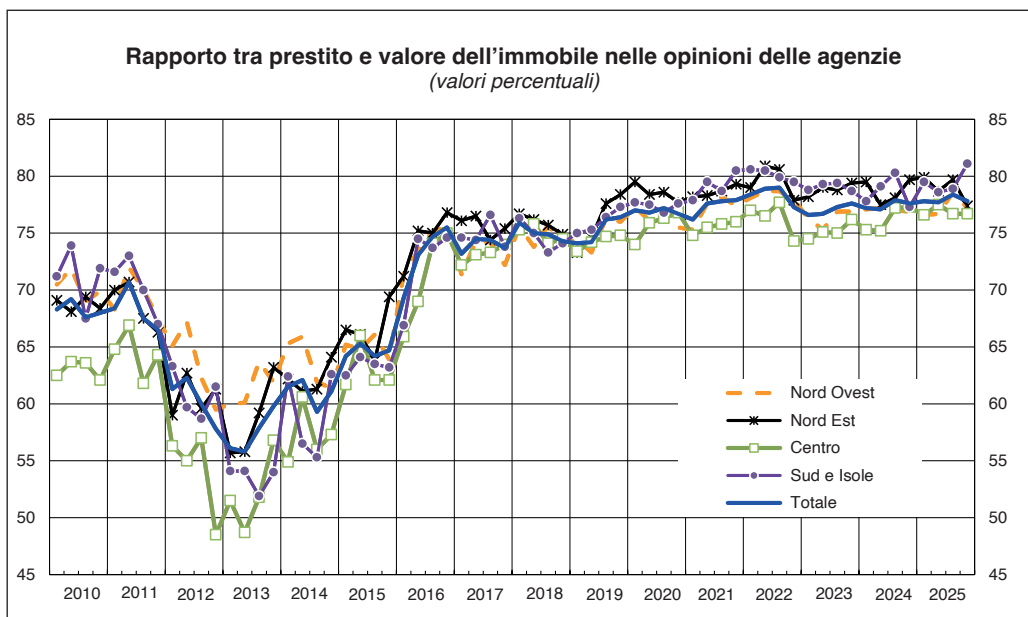
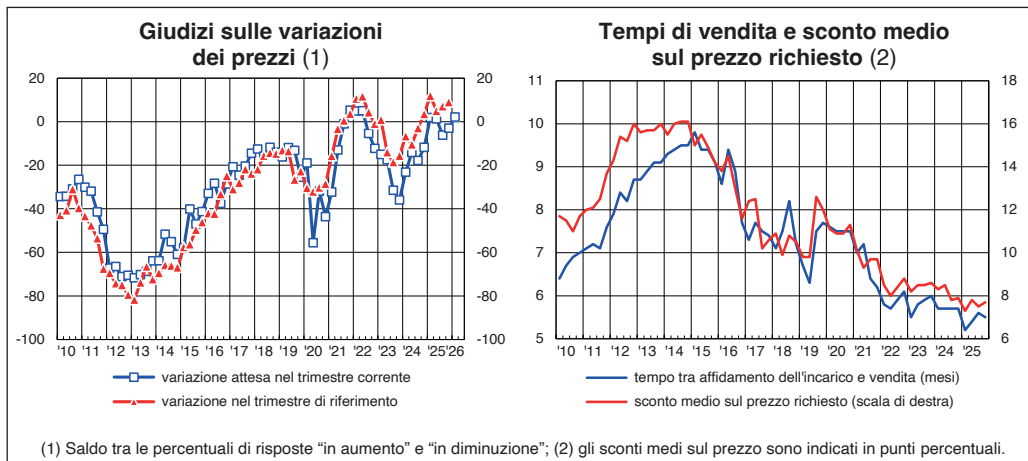
[https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064\\_IT.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_IT.html)

## Sondaggio congiunturale Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate sul mercato delle abitazioni in Italia (IV trimestre 2025)

Nel quarto trimestre del 2025 il mercato immobiliare italiano conferma un quadro di rafforzamento diffuso. Secondo il Sondaggio congiunturale Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate, il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita è salito a 9 punti percentuali, con dinamiche particolarmente positive nelle aree urbane del Centro e nel Nord-Est. I margini di sconto sui prezzi richiesti restano contenuti (in media intorno all'8%) e i tempi medi di vendita si attestano a 5,5 mesi, su livelli storicamente bassi. Circa il 90% delle agenzie immobiliari interessate dall'indagine ha concluso almeno una compravendita nel trimestre, segnalando una buona vivacità delle transazioni.

La domanda mostra segnali di graduale recupero, soprattutto nelle aree metropolitane, mentre l'offerta continua a contrarsi, con un calo sia degli incarichi da evadere sia dei nuovi mandati a vendere. Le condizioni di finanziamento rimangono favorevoli: la quota di acquisti assistiti da mutuo e il rapporto tra prestito e valore dell'immobile si collocano su livelli elevati nel confronto storico.

Sul fronte delle locazioni, i canoni continuano a crescere, seppur a un ritmo più moderato rispetto al trimestre precedente. La diffusione delle locazioni brevi è indicata come un fattore rilevante sulla riduzione dell'offerta disponibile. Per l'inizio del 2026 le aspettative restano improntate alla cautela, ma con segnali di miglioramento per il mercato immobiliare nazionale.



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

È disponibile il numero 5/26 della

Confedilizia  
**NEWSLETTER**

con pillole e approfondimenti dedicati all'immobiliare.





## RASSEGNA STAMPA


**IL TEMPO**

venerdì 13 marzo 2026

 DI GIORGIO  
 SPAZIANI TESTA\*

### La direttiva green sulle case va ripensata

**L**avvio della procedura di infrazione relativa all'attuazione della direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici - che ha interessato ben 19 Paesi, fra i quali l'Italia, la Germania e la Francia - dovrebbe far riflettere. Al di là dell'aspetto formale (finché il provvedimento esiste, la burocrazia Ue porta avanti le sue liturgie), occorre affrontare la sostanza della questione. La normativa sulle «case green» è parte integrante di quel Green Deal che nella precedente legislatura Ue ha rappresentato una sorta di Bibbia laica della Commissione europea e della maggioranza politica che la sosteneva. Negli ultimi tempi, però, molte cose sono cambiate e in tanti hanno aperto gli occhi sui vizi di fondo del pacchetto verde. Peraltro, come noto, il governo Meloni ha espresso voto contrario sulla direttiva, consapevole dell'impossibilità per l'Italia di conseguire le riduzioni di consumo energetico in essa previste. Ora è giunto il momento di intervenire alla radice del problema, ripensando totalmente il provvedimento. Proprio in questi giorni è all'attenzione del Parlamento italiano una relazione della Commissione europea, datata 10 marzo, sul finanziamento dell'efficienza energetica in Europa, intitolata «Valutazione della spesa pubblica destinata all'efficienza energetica e alla prestazione energetica degli edifici». Il tutto, con l'obietti-



vo della «piena decarbonizzazione dell'Ue entro il 2050» e il passaggio intermedio della riduzione del 55% delle emissioni di gas a effetto serra entro il 2030. Per garantire che il settore edilizio contribuisca al conseguimento degli obiettivi per il 2030, il documento Ue afferma che «il tasso di ristrutturazione dovrebbe essere almeno raddoppiato» e che «servono ristrutturazioni più profonde». Inoltre - rileva perentoria la Commissione - «tutti gli edifici nuovi dovrebbero essere a emissioni zero entro il 2030, mentre quelli esistenti lo dovrebbero diventare entro il 2050».

Sulla carta è tutto semplice. Anche dire - come fa la direttiva approvata nel 2024 - che, affrontando «la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio o della loro unità immobiliare residenziale», gli Stati membri dovrebbero adottare misure per prevenire tale fenomeno, «come limiti agli aumenti dei canoni di locazione». Tradotto: poiché sappiamo che i lavori da fare sono oltremodo costosi, i proprietari di casa si arrangino, troveranno in qualche modo i soldi. Quanto agli inquilini, niente di più facile: per evitare che subiscano le conseguenze di questa spesa imposta, facciamo una sorta di equo canone europeo e passa la paura. Sulle auto si è, in parte, cambiata direzione. Che cosa aspettiamo a farlo anche sulle case?

\*Presidente Confedilizia

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

### Ilaria Salis e gli emendamenti pro ladri di case

che non possono permettersi un alloggio ai prezzi di mercato prevalenti». Una proposta che chiedeva sostanzialmente la legalizzazione delle occupazioni abusive in determinati casi, tra l'altro non distinguendo chi possiede immensi patrimoni immobiliari da chi può contare su due o tre abitazioni di famiglia.

«Gli emendamenti di **Ilaria Salis** e dei suoi colleghi», commenta con *La Verità* il presidente nazionale di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, «chiedevano in sostanza di sopprimere il diritto di proprietà attraverso la legittimazione di un reato, il furto di case, e della violazione dei contratti, col divieto di sfratto per morosità in alcuni casi. Respingerli era il minimo che

si potesse fare, trattandosi di misure che non fatico a definire eversive. Il problema è che a risultati simili a quelli indicati negli emendamenti si giunge quotidianamente, almeno in Italia, attraverso comportamenti di fatto che sono frutto di mentalità diffuse e dure a morire». Soddisfatta la vicepresidente del Parlamento europeo ed eurodeputata di Fratelli d'Italia **Antonella Sberna**: «Con il voto sulla relazione del Parlamento europeo sulla crisi abitativa», sottolinea la **Sberna**, «abbiamo portato la casa in una nuova prospettiva e messo fine all'egemonia della sinistra sul tema. Lo dimostrano il voto contrario di Verdi e Sinistra al testo finale e la bocciatura degli emendamenti presentati dall'eurodeputata

*La Verità* dell'11 marzo riporta una dichiarazione del presidente Spaziani Testa in merito ad alcuni emendamenti presentati al Parlamento europeo da parte della deputata Ilaria Salis e di altri esponenti dell'estrema sinistra.

### Salis, schiaffo dell'Europarlamento Okkupare abusivamente resta reato


 da: *Il Tempo*, 11.3.'26



## RASSEGNA STAMPA



# Affitti brevi, sei formule per gestire le imposte

**Locazioni.** Dalla tassazione ordinaria Irpef, utile a chi ha detrazioni, fino al regime forfettario che per le nuove attività offre la chance del 5%

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

Dall'Irpef alla flat tax delle partite Iva: nel 2026 per gestire le imposte sugli affitti brevi ci sono sei strade diverse. Alcune opzionali, altre obbligate. Tutte, comunque, complesse da gestire".

del 21% che, per chi resta in tassazione ordinaria, vale come acconto sulle imposte. Dal 2024 la ritenuta è applicata anche da Airbnb, che inizialmente aveva contestato l'obbligo.

La cedolare è meno cara dell'Irpef, ma quest'ultima può essere preferibi-

"Dall'Irpef alla flat tax delle partite Iva: nel 2026 per gestire le imposte sugli affitti brevi ci sono sei strade diverse. Alcune opzionali, altre obbligate. Tutte, comunque, complesse da gestire".

L'attacco dell'articolo de *Il Sole 24 Ore* del 9 marzo scorso rende bene l'idea dell'accanimento normativo sull'attività più malvista dopo la criminalità. E questa è solo la parte fiscale.



## Confronto pubblico fra Caiazza e Santalucia

••• Dibattito sul referendum in materia indetto per il 22 e il 23 marzo. In un convegno organizzato da Confedilizia, alla presenza del presidente Giorgio Spaziani Testa, si sono confrontati Gian Domenico Caiazza del Comitato «Sì Separa» e Giuseppe Santalucia del Comitato «Giusto dire no». L'incontro è stato moderato da Lorenzo Attianese, giornalista dell'Ansa.

da: *Il Tempo*, 5.3.'26

## Affitti brevi a rischio per professionisti e impiegati pubblici

### Immobili

Le Infrastrutture al lavoro sul piano casa: sistema unico di housing sociale

La stretta della manovra sugli affitti brevi rischia di lasciare fuori i dipendenti pubblici e molti professionisti per l'incompatibilità con lo svolgimento di attività imprenditoriali e commerciali e quindi con la locazio-

ne breve con partita Iva (dai tre immobili in su). E mentre Venezia stima l'impatto del Cin (59 le violazioni accertate) e del ticket d'ingresso il Mit è al lavoro sul piano casa.

**Ferrazza, Landolfi, Latour, Parente** — a pag. 4

Ne parla così Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia:

«Noi consideriamo sbagliata in via di principio la norma che impone la forma imprenditoriale in caso di locazione breve di più di due appartamenti perché confligge con i fondamentali del diritto civile e del diritto tributario. Ma la disposizio-

ne è anche gravemente lesiva, probabilmente in modo incostituzionale, dei diritti di tutti quei soggetti, come i dipendenti pubblici, gli avvocati e i commercialisti, che per legge non possono svolgere attività imprenditoriali».

da: *Il Sole 24 Ore*, 25.2.'26



## RASSEGNA STAMPA



R Cronaca

la Repubblica

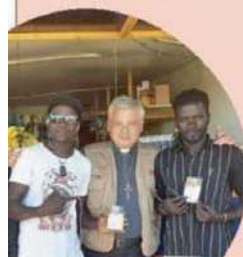


Konrad Krajewski con altri porporati. Francesco ha nominato cardinale nel 2018

### LA SOLIDARIETÀ

Dalle docce per i clochard alla luce riattaccata agli squatter

1 Nel 2019 il Comune di Roma staccò la luce al palazzo occupato dello Spin Time, non lontano da San Giovanni in Laterano, e l'elemosiniere intervenne per staccare i sigilli e riattaccare i contatori: "C'erano oltre 400 persone senza corrente"



IL PERSONAGGIO  
di IACOPO SCARAMUZZI CITTÀ DEL VATICANO

## Via il cardinale dei poveri l'elemosiniere di Francesco torna nella sua Polonia

“Il cardinale dei poveri”, scrive *la Repubblica* del 13 marzo scorso annunciando la rimozione – da parte di Papa Leone XVI – dell'elemosiniere del suo predecessore. Nel caso di Spin Time (immobile privato occupato illegalmente), sarà stato anche il cardinale dei poveri (e anche dei non poveri, viste le varie attività commerciali svolte in quell'edificio alla faccia di regole e tasse), ma con i soldi degli altri (i proprietari).

### Ispezioni fiscali in locali ad uso promiscuo, Italia condannata dalla Corte europea dei diritti dell'uomo

La Corte europea dei diritti dell'uomo, con sentenza Edilsud 2014 srls e Ferreri del 5.3.2026 (ricorsi nn. 32961/18 e 32984/18), ha condannato l'Italia per violazione dell'art. 8 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, relativo al rispetto del domicilio, in un caso di ispezione fiscale svolta in locali ad uso promiscuo, coincidenti con la sede della società e l'abitazione del legale rappresentante. La pronuncia si inserisce in un filone giurisprudenziale che ormai da tempo censura la normativa tributaria italiana in materia di accessi e ispezioni fiscali.

Secondo la Corte, in punto, “il quadro giuridico interno non fornisce garanzie procedurali sufficienti” e difetta, inoltre, di “un efficace controllo giurisdizionale a posteriori” della “legalità, necessità e proporzionalità” delle misure adottate.

Nella specie, l'accesso era stato autorizzato dal pubblico ministero senza motivazione e ciò perché tale motivazione, secondo il nostro ordinamento, è “considerata un mero requisito formale”, salvo il caso in cui si tratti di “residenze di privati che non sono al contempo locali commerciali”. Inoltre, l'ispezione aveva avuto una portata molto ampia senza che fossero stati fissati, nell'autorizzazione, precisi limiti oggettivi.

Ai ricorrenti è stato pertanto riconosciuto un risarcimento per danno morale.



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

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

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

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

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

Per informazioni sulle  
strutture Confedilizia  
tel. 06.679.34.89

## Convertito in legge il “decreto Milleproroghe”

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la l. n. 26 del 27.2.2026 di conversione del d.l. n. 200 del 31.12.2025 (“Disposizioni urgenti in materia di termini normativi”), noto come “decreto Milleproroghe”.

Tra le norme di interesse si segnala, in particolare, il differimento di ulteriori 12 mesi (da 36 a 48 mesi) dei termini di inizio e ultimazione lavori nel settore dell’edilizia privata e dei termini di validità e di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione urbanistica per i titoli formati entro il 31.12.2025.

## Confedilizia, libera e indipendente

### IN G.U.

## Responsabilizzazione dei consumatori per la transizione verde

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 56 del 9.3.2026, il d.lgs. 20.2.2026, n. 30 di “Attuazione della direttiva (UE) 2024/825 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 28 febbraio 2024, che modifica le direttive 2005/29/CE e 2011/83/UE per quanto riguarda la responsabilizzazione dei consumatori per la transizione verde mediante il miglioramento della tutela dalle pratiche sleali e dell’informazione”.

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

Il 4 marzo si è svolto un dibattito sul referendum sulla giustizia.

Dopo il saluto iniziale del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sono intervenuti Gian Domenico Caiazza, comitato “Sì separa” e Giuseppe Santalucia, comitato “Giusto dire No”. L’evento è stato moderato da Lorenzo Attianese, giornalista dell’Ansa.



Il 5 marzo si è tenuta la presentazione del libro “Minacce ibride” di Francesco D’Arrigo e Tommaso Alessandro De Filippo, edito da Paesi Edizioni.

Ne hanno parlato con gli autori Vincenzo Scotti, onorevole, professore, ex ministro in diversi Governi della Repubblica italiana, Ivan Scalfarotto, senatore e responsabile esteri di Italia

Viva, Ruslan Bortnik, director of the *Ukrainian Institute of Politics*, John R. Bolton, *foundation for American Security & Freedom*-former *United States National Security Advisor*.

Ha introdotto e moderato l’evento Francesco Subiaco, collaboratore de *La Ragione*, *Il Tempo* e *Il Riformista*.

Il 10 marzo vi è stata la presentazione del libro “Il cinema di Stan Laurel & Oliver Hardy”, di Andrea Ciaffaroni, edito da Edizioni Sabinae.

Ne ha parlato con l’autore Marco Giusti, critico cinematografico e saggista. L’evento è stato moderato da Umberto Berlinghini, autore e saggista.



Il 16 marzo è stata la volta della presentazione del libro “Occidente contro Occidente. Elegia prima del suo trionfo”, di Luigi Marco Basani, edito da Liberilibri.

Ne hanno discusso con l’autore David Parenzo, giornalista e conduttore, e Marcello Veneziani, scrittore.

L’evento è stato moderato da Michele Silenzi.

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

## CASA E FISCO

## Acquisto case antisismiche

Con risposta ad interpello n. 51 dell'11.2.2026, l'Agenzia delle entrate si è occupata della agevolazione relativa all'acquisto delle c.d. case antisismiche (o "sismabonus acquisti"), di cui all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, soffermandosi in particolare sul cambio di disciplina intervenuto tra il 2024 e il 2025.

Come è noto, fino al 2024 la detrazione a favore degli acquirenti di case antisismiche era pari al 75% o all'85% (fino ad un limite di 96.000 euro) con facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Nel triennio 2025 - 2027, la detrazione spetta con le aliquote del 36% (nel 2025 e 2026) e del 30% nel 2027, elevate rispettivamente al 50% e al 36% per gli acquisti effettuati da un titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, sempre fino ad un limite di 96.000 euro, ma senza facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Nel caso oggetto di interpello, l'impresa di costruzione ha venduto nel 2024 alcuni appartamenti, riconoscendo lo sconto in fattura dell'85% su di un importo fino a 96.000 euro; la differenza tra il prezzo complessivo e l'importo dello sconto in fattura è stata versata dagli acquirenti in parte nel 2024 ed in parte nel 2025.

L'impresa era pertanto convinta di poter riconoscere per intero lo sconto in fattura e di maturare nel proprio cassetto fiscale i relativi crediti di imposta.

Viceversa l'Agenzia delle entrate ha ricordato che la formulazione della norma fa riferimento alle spese "sostenute"; ne consegue che in capo agli acquirenti la detrazione spetta in relazione alle spese sostenute in ciascun anno.

Per quanto riguarda l'impresa, essa avrebbe potuto beneficiare per intero del credito d'imposta corrispondente allo sconto in fattura se l'acquirente avesse pagato nell'anno 2024 almeno 14.400 euro, pari alla differenza tra l'importo di 96.000 euro e l'importo di 81.600 euro (corrispondente alla detrazione dell'85% teoricamente spettante).

## 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".

## Presentazione della Scia per locazioni brevi o per finalità turistiche

Sul sito del Ministero del turismo, nella sezione delle Faq relative alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale ai sensi dell'art. 13-ter, del d.l. n. 145/2023, come convertito, in riferimento alla questione se le attività di locazione breve o per finalità turistiche già avviate in forma imprenditoriale prima del 2.11.2024 siano soggette all'obbligo di presentare la Scia, è stato risposto di recente quanto segue: "No. Il comma 8 dell'art. 13-ter, d.l. n. 145/2023 prevede che ogni soggetto che esercita l'attività di locazione - breve o per finalità turistiche - in forma imprenditoriale, anche sulla scorta della 'presunzione di imprenditorialità' di cui all'articolo 1, comma 595, della l. 30 dicembre 2020, n. 178, ha l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Tali disposizioni, ai sensi del comma 15 dell'art. 13-ter, si applicano a partire dal 2 novembre 2024 e non si intendono avere effetto retroattivo".

VUOI RICEVERE  
QUESTO NOTIZIARIO?

E conoscere tutte le ultime novità  
sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare?



**Iscriviti alla Confedilizia della Tua città!**

Info e recapiti su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### Formazione del silenzio assenso in edilizia

“Il silenzio assenso si forma, a seguito del decorso del termine stabilito dalla legge (senza necessità di ulteriori istanze o diffide), a condizione che sussistano i requisiti formali previsti dalla legge e che, quindi, la domanda sia presentata da un soggetto legittimato a un’amministrazione che ha l’obbligo di provvedere e sia completa della documentazione prescritta. In questa prospettiva, non osta alla formazione del silenzio assenso la difformità urbanistica, o in generale una «domanda non conforme a legge», sempreché per tale domanda non ricorra una “inconfigurabilità” strutturale o giuridica. “Rientra nella prima ipotesi (cd. «inconfigurabilità strutturale») il caso dell’istanza priva degli elementi essenziali e indefettibili richiesti direttamente dalla legge per la presentazione della domanda. In tale caso, la richiesta è talmente carente da impedire l’applicazione della norma di semplificazione e, dunque, la formazione del provvedimento favorevole grazie al silenzio assenso”. Sono riconducibili, invece, alla seconda ipotesi (cd. “inconfigurabilità giuridica”), tutti quei casi in cui “l’istanza non rientra nel modello normativo astratto prefigurato dal legislatore (la cd. «sussuibilità nel tipo normativo astratto»), avendo la parte istante errato nella qualificazione giuridica della fattispecie”.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1878 del 9.3.2026

### Diritto di fruire di un piacevole panorama

“Il diritto di veduta, consistente nella fruizione di un piacevole panorama (...) integra una *servitus altius non tollendi*, la quale può essere acquistata, oltre che negozialmente, anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, necessitando, tuttavia, tali modi di costituzione non solo, a seconda dei casi, della destinazione conferita dall’originario unico proprietario o dell’esercizio ultraventennale di attività corrispondenti alla servitù, ma anche di opere visibili e permanenti, ulteriori rispetto a quelle che consentono la veduta”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 1927 del 6.2.2026

### Responsabilità dell’appaltatore

“L’art. 1669 cod. civ., in quanto riferito a edifici o ad altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, dispone al primo comma – con decorrenza dal «compimento» – una durata decennale del rapporto di responsabilità dell’appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, per il caso che l’opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il secondo comma dell’art. 1669 cod. civ. completa la speciale disciplina, prevedendo che il diritto del committente si prescriva entro un anno dalla denuncia (...). Pertanto (...), ai fini della proponibilità dell’azione risarcitoria *ex art. 1669 cod. civ.* in caso di rovina o gravi difetti di cose immobili destinate a durare nel tempo, il primo termine, essendo connesso, per la decorrenza, alla scoperta della gravità dei difetti e della loro imputabilità alla prestazione dell’appaltatore, postula un apprezzabile grado di conoscenza dell’entità del vizio costruttivo e della sua riferibilità causale a quest’ultimo; il secondo, invece, essendo cronologicamente legato alla denuncia, prescinde dall’epoca della predetta sufficiente conoscenza”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2130 del 2.2.2026

### Responsabilità del subappaltatore

“L’appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima che il committente abbia denunciato l’esistenza di difformità e vizi, essendo, prima di tale momento, privo di interesse ad agire, per non essergli ancora derivato alcun pregiudizio, poiché il committente potrebbe accettare l’opera nonostante i vizi palesi o non denunciare mai quelli occulti o farne denuncia tardiva”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2067 del 31.1.2026

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

### SAVE THE DATE

#### Le prossime date per sostenere l’esame finale

Sabato	11 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	18 aprile,	ore 15	Pescara
Venerdì	8 maggio,	ore 15	Forlì
Martedì	12 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	16 maggio,	ore 15	Treviso
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
Martedì	10 novembre,	ore 10	Roma
Giovedì	12 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	17 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	28 novembre,	ore 10	Lanciano
Giovedì	10 dicembre,	ore 10	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per corsi on-line iniziali che per corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l’esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Primula rossa

“Primula rossa” indica, in senso figurato, una persona inafferrabile, abile a nascondersi. L’espressione deriva dal titolo (in inglese *The scarlet pimpernel*) di un romanzo di Emma Orczy (1905), in cui è il nome di battaglia assunto dal protagonista, un gentiluomo inglese che, durante la rivoluzione francese, salva gli aristocratici dalla ghigliottina, beffando i rivoluzionari con astuzia e trasformismi.

### Essere come il prezzemolo

“Essere come il prezzemolo” significa, nel linguaggio comune, essere dappertutto, essere presente in luoghi e situazioni diverse (o in molte istituzioni, organismi e simili), esattamente come il prezzemolo, che viene largamente impiegato nelle più disparate preparazioni culinarie.

**Successione nel contratto: come verificare in caso di morte del conduttore se c'era convivenza?**

In caso di morte del conduttore, per valutare se sia legittima la successione nel contratto di locazione del convivente *more uxorio*, è necessario verificare in concreto se il rapporto di convivenza tra i soggetti sia stato reale ed effettivo. Secondo la giurisprudenza di merito, infatti, il mutato assetto della società collegato alle conseguenze di una prolungata crisi economica ha determinato un rilievo recessivo rispetto al passato del fattore di coabitazione. Quest'ultimo elemento deve essere inteso quale semplice indizio circa l'esistenza di una convivenza di fatto e deve essere valutato unitamente ad ulteriori elementi (cfr., in punto, Corte Appello Roma, Sez. II, 12.5.2023, n. 3396).

**Nel rifiuto di rinnovo del contratto di locazione, il locatore deve sempre specificare il motivo del diniego?**

Nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 - come abbiamo già risposto in altri quesiti pervenuti in tema - deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati

dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "*ex ante*" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclama l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore. Tuttavia, deve escludersi che il locatore sia onerato di provare la serietà dell'intento indicato a motivo del diniego di rinnovazione del contratto di locazione abitativa, alla prima scadenza, apprestando, come detto, la legge dei meccanismi di controllo "*ex post*", sufficienti allo scopo, anche avuto riguardo alla gravità delle conseguenze sanzionatorie, in caso di abuso di disdetta.

**È valida una clausola di riduzione del canone quale corrispettivo di rinuncia all'avviamento?**

Nelle locazioni di immobili ad uso non abitativo è nulla la clausola in virtù della quale il conduttore rinuncia preventivamente all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ancorché tale rinuncia sia pattuita quale corrispettivo di una riduzione del canone. I diritti riconosciuti al conduttore dalla disci-

plina imperativa possono, infatti, formare oggetto di disposizione solo dopo la loro insorgenza e non possono essere validamente sacrificati in via preventiva mediante pattuizioni dirette ad alterare l'equilibrio legale del rapporto.

**Cancello elettrico senza dispositivo di sicurezza, ne risponde il proprietario?**

Secondo la giurisprudenza penale, in fattispecie simili, il rischio di essere ritenuto responsabile è concreto per il locatore. Infatti, la Suprema Corte (cfr. Cassazione, Sez. IV, 14/10/2025, n. 36911) ha ritenuto che integra il delitto di omicidio colposo la condotta del proprietario di un immobile concesso in locazione, che non abbia adottato il dispositivo di sicurezza previsto dalla normativa di riferimento per un cancello ad apertura elettrica, dal cui ribaltamento, dovuto al malfunzionamento, sia conseguito un incidente mortale.

**Successione nel contratto e convivenza**
**Diniego di rinnovo**
**Riduzione canone e mancata indennità d'avviamento**
**Cancello elettrico senza dispositivo di sicurezza**
**Imu e Impi: i coefficienti 2026 per gli immobili di impresa senza rendita**

Il decreto 6.3.2026, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 16.3.2026, n. 62, ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti validi per l'anno 2026 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2026 = 1,01; 2025 = 1,03; 2024 = 1,02; per l'anno 2023 = 1,00; per l'anno 2022 = 1,15; per l'anno 2021 = 1,25; per l'anno 2020 = 1,25; per l'anno 2019 = 1,25; per l'anno 2018 = 1,28; per l'anno 2017 = 1,31; per l'anno 2016 = 1,29; per l'anno 2015 = 1,28; per l'anno 2014 = 1,27; per l'anno 2013 = 1,27; per l'anno 2012 = 1,29; per l'anno 2011 = 1,35; per l'anno 2010 = 1,37; per l'anno 2009 = 1,38; per l'anno 2008 = 1,44; per l'anno 2007 = 1,48; per l'anno 2006 = 1,52; per l'anno 2005 = 1,57; per l'anno 2004 = 1,66; per l'anno 2003 = 1,72; per l'anno 2002 = 1,78; per l'anno 2001 = 1,82; per l'anno 2000 = 1,88; per l'anno 1999 = 1,91; per l'anno 1998 = 1,93; per l'anno 1997 = 1,98; per l'anno 1996 = 2,05; per l'anno 1995 = 2,11; per l'anno 1994 = 2,17; per l'anno 1993 = 2,22 per l'anno 1992 = 2,24; per l'anno 1991 = 2,28; per l'anno 1990 = 2,39; per l'anno 1989 = 2,50; per l'anno 1988 = 2,61; per l'anno 1987 = 2,83; per l'anno 1986 = 3,04; per l'anno 1985 = 3,26; per l'anno 1984 = 3,48; per l'anno 1983 = 3,70; per l'anno 1982 = 3,91.

## LETTO PER VOI

### Mediazione, supercondominio e amministratore in prorogatio

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 1/2026) pubblica un articolo di **Paolo Scalettaris** in tema di mediazione condominiale. Nell'occasione, l'autore, prendendo spunto da una recente sentenza del Tribunale di Udine (la n. 581 del 19.8.2025), formula alcune osservazioni a proposito della posizione assegnata all'amministratore di condominio rispetto a tale procedimento, nonché sulla questione circa la condanna della parte soccombente al rimborso delle spese. Il tutto con diversi richiami a pregresse pronunce della giurisprudenza in argomento.

Di condominio, ed in particolare di supercondominio, tratta anche **Alberto Celeste** in un suo contributo pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* ([ius.giuffres.it/condominio-e-locazione](http://ius.giuffres.it/condominio-e-locazione)). Nello scritto l'autore commenta l'approdo al quale giunge la Cassazione nell'ordinanza n. 27998 del 21.10.2025 secondo cui, per poter configurare un rapporto di supercondominalità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo II del titolo VII del libro III del codice civile, in quanto compatibili (anziché delle norme in materia di comunione), è indispensabile l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi *ex art. 1117 cod. civ.*, non essendo, invece, sufficiente la sola fruizione, da parte di entrambi, di cose, impianti o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 7/2026) riporta un commento di **Fulvio Pironti** su una sentenza della Cassazione (la n. 424 dell'8.1.2026), la quale ha chiarito che, anche dopo la l. n. 220/2012 di riforma della disciplina condominiale, in capo all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie del suo incarico, salvo espressa e contraria volontà dell'assemblea (cfr. *Cn feb. 2026*). Al riguardo l'autore – dopo una dettagliata ricostruzione del quadro giurisprudenziale di interesse – sottolinea come tale pronuncia sia di “notevole interesse perché contribuisce a chiarire un equivoco interpretativo diffuso nella prassi condominiale, ossia l'idea che la cessazione formale del mandato comporti automaticamente la gratuità dell'attività dell'amministratore fino alla nuova nomina”. Un'impostazione che viene invece smentita dai giudici di legittimità, i quali, nella circostanza, riconoscono – precisa Pironti – “il compenso all'amministratore con mandato scaduto quando egli operi in *prorogatio* con il consenso espresso o presunto dell'assemblea”, a nulla rilevando il disposto dell'art. 1129, ottavo comma, cod. civ. che “non impone la gratuità della *prorogatio*, ma solo delle attività urgenti svolte *extra* delibera per evitare danni imminenti”.



### Risotto di mare del Mago

#### Ingredienti per 4 persone

320 gr. riso Vialone nano, brodo di vongole q.b., aglio, 300 gr. di spinaci, peperoncino e cipollotto, 600 gr. di vongole, cozze e fasolari, 4 mazzancolle, olio, burro, vino bianco, 20 gr. ricotta salata.

#### Procedimento

In padella con olio, aglio e peperoncino cuocere gli spinaci; a cottura frullare il tutto.

In altra padella con aglio e olio mettere le vongole, le cozze e i fasolari, una spruzzata di vino bianco, incoperchiare e cuocere fino all'apertura dei gusci. Indi togliere il tutto e filtrare il liquido di cottura. Nella medesima padella cuocere le mazzancolle con olio, aglio e vino bianco. A cottura togliere le mazzancolle. Sempre nella stessa padella olio e cipollotto, inserire il riso, tostarlo, mettere il liquido della cottura delle vongole, cozze e fasolari e proseguire con la cottura del risotto con il brodo di vongole. A metà cottura aggiungere gli spinaci frullati.

Mantecare con burro e ricotta salata. Impiattare il risotto decorato con vongole, cozze, fasolari e mazzancolle.

PER I PROPRIETARI

# Affitto Casa no stress?

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



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



## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Bologna

Nel mese di marzo l'Associazione di Bologna ha organizzato i seguenti eventi.

Il 13 marzo si è tenuto, presso la sede locale in via Galliera 31/C, un incontro di approfondimento sul referendum sulla giustizia dal titolo "Le ragioni del voto", con i saluti introduttivi di Giovanni Govi ed Elisabetta Brunelli, rispettivamente presidente del Centro studi e presidente della Confedilizia di Bologna. Si sono svolte poi le seguenti relazioni: "La Costituzione e la riforma della magistratura. Contenuti e cammino della legge di revisione dell'ordinamento giurisdizionale" a cura dell'avv. Giovanni Govi; "Il processo accusatorio: terzietà ed imparzialità del giudice. Riflessioni sulla separazione delle carriere tra magistratura requirente e giudicante" a cura dell'avv. Roberta Zaccarelli, avvocato penalista del Foro di Bologna; "La modifica del CSM e l'istituzione dell'Alta Corte disciplinare. Un diverso modello di organizzazione dell'organo di governo della magistratura" a cura dell'avv. Ettore Greci, avvocato penalista del Foro di Bologna e consigliere dell'Ordine degli avvocati di Bologna; "La riforma della magistratura tra politica e diritto. L'importanza di un confronto consapevole", a cura dell'avv. Francesco Sassone, consigliere regionale della Regione Emilia-Romagna.

Il Grand Hotel Majestic "già Baglioni" ha ospitato, fino al 15 marzo, una mostra e un premio dedicati alla sostenibilità e alla creatività contemporanea.

In occasione del Premio Sustainability Art "Giorgio Morandi", promosso dalla Confedilizia di Bologna in collaborazione con il Grand Hotel e la Fondazione Giorgio Morandi, è stata premiata Elen Bezhen, giovane pittrice francese che affronta il tema della conservazione ambientale con poetica e tecnica raffinata, richiamando il Rinascimento nordico. La sua capacità di combinare figura umana e paesaggio diventa una metafora di speranza e tutela del pianeta. Parallelamente, la mostra personale di Roberto Miglietta, "Dal filo al ferro. Alchimie sostenibili", racconta il suo percorso tra arte e imprenditoria, con un *focus* particolare sul riuso e la trasformazione di materiali come il legno di ulivo colpito dalla Xylella nel Salento.



### Reggio Emilia

Nel mese di marzo, presso la sala conferenze della Confedilizia di Reggio Emilia in Via Tavolata 6, si sono tenuti una serie di appuntamenti.

Il 4 marzo vi è stato un incontro sulle "Novità per l'immobiliare 2026 (bonus, locazioni brevi e la nuova rottamazione)" tenuto dall'avv. Stefano Ferri.

Il 10 marzo, invece, si è svolto un dibattito sul referendum giustizia. Sono intervenuti Carlo Giovanardi

### Chiavari

Il 4 marzo, dalle 16 alle 17.30, presso il "Salone Dario Casassa" si è tenuto il secondo incontro del ciclo "Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari" organizzato dalla Confedilizia locale, nel corso del quale si è trattato il tema "Affittare casa: tipologie di contratti e aspetti fiscali". Sono intervenuti l'avv. Mauro Prete e il dott. Maurizio Pucci. Ha moderato l'arch. Luciano Maggi della Confedilizia Chiavari, delegazione della Confedilizia di Genova presieduta dall'avv. Vincenzo Nasini. Il corso è stato, inoltre, trasmesso in diretta *streaming* sul canale Youtube dell'emittente televisiva TeleRadioPace, con la possibilità di porre domande in tempo reale tramite cellulare o computer utilizzando la *chat* della piattaforma.



## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI



(per il Comitato del sì) e Roberta Mori (per il comitato del no). Ha moderato il giornalista Davide Bianchini.

Il 16 marzo si è infine tenuto un incontro sulle ultime novità giurisprudenziali in condominio a cura dell'avv. Vincenzo Nasini, presidente del Coram.

### Torino



Nel mese di marzo la Confedilizia di Torino ha organizzato due nuovi appuntamenti del *format* di interviste *on-line* dal titolo “Ape incontra...”.

Nella puntata del 12 marzo si è discusso di “Lavoro domestico: cosa cambia con il nuovo CCNL?”. All’incontro hanno partecipato Annarosa Penna, presidente di Confedilizia Torino, insieme a Alessandro Lupi, vicepresidente Assindatcolf e Emiliano Sencini del Centro studi Assindatcolf.

Nella puntata del 25 marzo si è parlato invece del rinnovo del Ccnl dei portieri con Alessandra Egidi, segretario generale di Confedilizia e Alessandro Lupi nella sua qualità di componente la Commissione di rinnovo del Ccnl in questione.

### Vicenza

Il 20 marzo, la Confedilizia di Vicenza ha organizzato un seminario di aggiornamento professionale dal titolo “Verso un condominio che funziona”.

Nel corso dell’evento – che è stato ospitato presso il Collegio geometri e geometri laureati della provincia di Vicenza in via Lanza, 106 – si sono tenute le seguenti relazioni: “Le assemblee condominiali, i compiti e le responsabilità dell’amministratore del condominio, le spese e la contabilità condominiale” a cura dell’avv. Paolo Scalettaris e dell’avv. Pier Paolo Bosso entrambi componenti del Coordinamento legali della Confedilizia; “Cenni sulla relazione integrata urbanistica e catastale inerente alle parti comuni del condominio” a cura del geom. Daniele Fortuna, presidente del Collegio geometri e G.L. della provincia di Vicenza. È intervenuto pure Patrizio Pilotto, presidente della Fiaip di Vicenza.



# «L'Occidente perenne una società libera è ar

Il direttore scientifico Carlo Lottieri e il presidente di Confedilizia del Festival della cultura della libertà «Corrado Sforza Fogliani». A



Da destra, Antonino Coppolino, Giorgio Spaziani Testa e Carlo Lottieri nell'intervento conclusivo

Le sfide dell'innovazione. Questo il tema della prossima edizione del Festival della cultura della libertà (l'undicesima, che si terrà nel 2027) annunciato dal suo direttore scientifico nel trarre le considerazioni conclusive della *kermesse* liberale di Piacenza (tema, «Europa e America. I due volti della crisi occidentale»), organizzata dall'Associazione culturale Luigi Einaudi in collaborazione con Confedilizia, Banca di Piacenza, European students for liberty, Associazione dei Liberali Piacentini, Istituto Liberale e andata in scena con successo al PalabancaEventi sabato 14 e domenica 15 marzo, con anteprima venerdì 13.

«Abbiamo cercato di discutere sulla difficile ma necessaria relazione tra i due Occidenti – ha argomentato **Carlo Lottieri** – che sono un fatto geografico, naturalmente, ma anche culturale, perché c'è un Occidente che vuole difendere i diritti, a partire da una certa antropologia che poi affonda nella filosofia greca, nel diritto romano, nella religione cristiana, e c'è

un Occidente che si odia, nichilista, illiberale a partire da un'idea di libertà assoluta che il più delle volte si converte nel suo opposto». Forse, a parere del prof. Lottieri, si è riflettuto poco sulla parola crisi (*crisis*), che rinvia non soltanto alla dimensione negativa (crisi dell'economia piuttosto che di un Paese) ma al contrario a uno sviluppo, a una svolta, a un cambiamento. «L'Occidente è sempre stato in crisi se ci pensiamo – ha osservato il curatore scientifico del Festival – perché questo cambiamento, questo dinamismo che è legato alla libertà e all'autonomia è strutturale in Occidente, dove la società non è statica. Ecco perché ho pensato che il tema del prossimo anno possa essere le sfide dell'innovazione. Se l'Occidente è caratterizzato nel bene e nel male da questa dimensione della crisi, questa fragilità che caratterizza l'Occidente perché è libero, l'innovazione è un elemento importante che vuol dire tante cose: intelligenza artificiale, cambiamenti del lavoro, tecnologici, ma an-

che l'innovazione nell'ambito delle istituzioni, il ripensare le nostre modalità di convivenza, abbandonata tutta una serie di luoghi comuni. Penso che questo tema possa essere un punto d'incontro di culture diverse nello spirito del Festival, che è uno spirito di dialogo e di confronto».

Per i saluti finali è intervenuto anche il presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**, che ha ringraziato il prof. Lottieri «per la scelta come sempre felice del tema trattato», ricordando il bel binomio che formava con Corrado Sforza Fogliani. «Come Confedilizia – ha proseguito – siamo impegnati a far circola-

**Tommaso Foti** (che ha richiamato la necessità di un rapporto tra Europa e Stati Uniti fondato «sul realismo e non sulla propaganda» e ha respinto l'idea di un suo inevitabile declino. L'on. Foti ha anche ricordato l'ideatore del Festival Corrado Sforza Fogliani «che volle questa manifestazione come luogo di confronto in una fase storica in cui sembrava prevalere il pensiero unico e si pensava che la globalizzazione avrebbe garantito automaticamente prosperità») e dell'assessore alla Cultura del Comune di Piacenza **Christian Fiazza** (che autodefinendo-



Il ministro Tommaso Foti



L'assessore Christian Fiazza

re le idee con iniziative come questa di Piacenza, ma anche con la nostra attività nella Sala Einaudi della sede di Roma. Un'attività di cui andiamo orgogliosi». Il vicepresidente di Confedilizia e presidente dei Liberali Piacentini **Antonino Coppolino** ha quindi ringraziato tutti coloro che hanno collaborato all'organizzazione del Festival, in particolare **Daniilo Anelli**.

La *kermesse* si era aperta nella prima giornata con gli interventi del ministro

si il più americano della sua Giunta, ha auspicato un approfondimento sulle caratteristiche della società Usa per capirne meglio le dinamiche). Per gli interventi di saluto, hanno preso la parola Antonino Coppolino («grazie a tutti quelli che si impegnano nel realizzare questo appuntamento che porta avanti in maniera egregia gli insegnamenti di Corrado Sforza Fogliani»), il presidente della Banca di Piacenza **Giuseppe Nenna**

# mente in crisi perché anche molto più fragile»

iniziativa Giorgio Spaziani Testa hanno concluso la decima edizione anticipato il tema dell'undicesima edizione: le sfide dell'innovazione



Giuseppe Nenna, Giorgio Spaziani Testa, Antonino Coppolino

(«grazie di essere qui ad onorare la memoria del presidente Sforza Fogliani, che vedeva lontano ed ha ideato e fatto crescere questo Festival, così come ci ha lasciato una Banca in salute, che quest'anno compie 90 anni e che lui ha trasforma-

to anche in motore culturale a beneficio della comunità») e Giorgio Spaziani Testa («aprofitto dell'occasione per annunciare la prossima uscita di un libro, per iniziativa della casa editrice *liberilibri*, dedicato alla poliedrica figura di Sforza Fo-

gliani, scritto a più mani, e ringrazio il ministro Foti per aver ritagliato un po' di spazio del suo prezioso tempo per venirci a trovare in un contesto nel quale, per due giorni, si respira aria pura, aria di libertà»).

La prima sessione, moderata dall'avv. Coppolino, ha trattato di «Europa e Stati Uniti tra alleanza e dissi-

non certo per colpa del presidente americano», ha esordito Capezzone precisando: «Trump predica sempre bene? No. A volte predica male, ma razzola meglio di quanto predichi. Sono preoccupato per gli eventi di questi giorni, ma fiducioso che la guerra stia volgendo in modo interessante per gli amici della libertà».



Presente al Festival anche il segretario generale di Confedilizia Alessandra Egidi, tra la sen. Elena Murelli e il vicedirettore generale della Banca di Piacenza Pietro Boselli



Da destra, Daniele Capezzone, Antonino Coppolino, Dario Caroniti, Alessandro Vitale

di» con **Daniele Capezzone** (direttore de *Il Tempo*), **Dario Caroniti** (storico delle dottrine politiche) e **Alessandro Vitale** (geografo). «È insensato fare di Trump il capro espiatorio dei fallimenti dell'Unione europea, che è spesso inutile e dannosa

«Gli Stati Uniti, senza i quali, non dimentichiamolo, l'Europa sarebbe governata da regimi totalitari, ci stanno salvando da wokismo e islamismo», ha sostenuto il prof. Caroniti, mentre il prof. Vitale ha osservato come «l'antiamericanismo sia diventato soprattutto in Italia, dopo l'11 settembre, un collante ideologico come retorica dell'anticapitalismo, un'ossessione che alimenta in questa fase tensioni tra Ue e Usa. Ritengo comunque che non ci sia alternativa alle relazioni transatlantiche».

«L'America della tecnologia: incubo o nuovo rinascimento?» l'argomen-

## FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ: COME RIVEDERLO

Gli interessati che non hanno potuto – in tutto o in parte – assistere o in presenza o in diretta *streaming* alla decima edizione del «Festival della cultura della libertà Corrado Sforza Fogliani» (PalabancaEventi della Banca di Piacenza, 14-15 marzo 2026, per iniziativa di Associazione culturale Luigi Einaudi in collaborazione con Confedilizia, Banca di Piacenza, European students for liberty, Associazione dei Liberali Piacentini, Istituto Liberale) possono rivedere il Festival consultando i siti [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), [www.liberalipiacentini.com](http://www.liberalipiacentini.com) o [www.culturadellaliberta.com](http://www.culturadellaliberta.com), [www.radioradiocale.it](http://www.radioradiocale.it), dove troveranno la pagina con i filmati dell'anteprima, di tutte le sessioni nelle quali la *kermesse* culturale si è articolata, e i momenti di apertura e chiusura (cfr. articolo qui sopra).

## «L'Occidente perennemente in crisi...



Andrea Venanzoni e Antonino Coppolino

to affrontato nella sua *lectio magistralis* dal giurista **Andrea Venanzoni**, che ha stigmatizzato il fatto che «si sia gridato allo scandalo per la venuta in Italia di Peter Thiel, dipinto come “il magnate del male”. La sua colpa? Gestire la Palantir», azienda statunitense specializzata nell'analisi dei big data. «Le nuove realtà tecnologiche che hanno un rapporto conflittuale con la Silicon Valley – ha spiegato il prof. Venanzoni – oggi rappresentano l'ossatura portante del governo americano e non è un caso che Maduro e Khamenei siano stati subito individuati».

La giornata è proseguita nel pomeriggio (gli incontri sono stati moderati dal giornalista **Carlandrea Triscornia**) con la II sessione (“Europa e America: due econo-

mie divergenti”), che ha visto confrontarsi **Pierluigi Magnaschi** (direttore di *Italia Oggi*) e l'imprenditore **Roberto Brazzale**. Il giornalista piacentino ha criticato Trump «perché con il suo comportamento ha gettato per aria tutto. Un esempio? Aveva messo sulla pasta italiana dazi al 91,7%, ora li ha ridotti al 2,65%. La politica dei dazi ha terremotato l'economia mondiale. Per che cosa poi? Per dare ai cittadini americani un danno del 9%. Avere a che fare con lui è difficile». Magnaschi ha quindi preso in esame le due entità, Europa e Stati Uniti: «La prima ha la leadership nella manifattura di qualità, gli Usa sono imbattibili nella finanza e nella tecnologia con l'AI che noi sottovalutiamo, ma che sarà una bomba atomica di tipo economico e sociale. La

debolezza dell'Europa deriva dal fatto di essere dispersa in 27 Paesi e di dover prendere le decisioni all'unanimità, cosa paralizzante». Poi la sentenza: «Dal punto di vista politico, oggi l'Europa conta niente». L'avv. Brazzale ha posto l'accento su un paradosso («In Cina abbiamo una dittatura, ma un'economia libera; nell'Unione Europea c'è democrazia e un sistema economico bloccato») e sostenuto che Trump «ha fatto molto rumore sui dazi perché siamo distratti e non ricordiamo che la svalutazione del dollaro è un dazio molto più pesante per noi imprenditori, senza dimenticare gli auto dazi europei: Green deal, Pac, Quote latte, tutte politiche frutto di ubriacature ideologiche». L'imprenditore veneto ha poi argomentato che la crisi occidentale «c'è da sempre» e definito l'Occi-

dente «il più fecondo produttore di ideologie nocive: comunismo, nazismo, fascismo, ambientalismo» e l'Ue «un mostro di centralismo».

Nella III sessione (“C'è ancora libertà di parola in Occidente”) sono invece intervenuti **Eugenio Capozzi** (storico), **Dario Fertilio** (giornalista) e **Aurelio Mustaccioli** (manager e imprenditore). Il prof. Capozzi ha definito «molto pericolosa» la fase che stiamo attraversando «perché nell'era digitale è molto più facile tarpare le opinioni sgradite, per esempio all'ideologia woke». Due le fasi storiche attraversate dall'Occidente: «Una che fa prevalere le esigenze della libertà rispetto al potere, l'altra che tende a magnificare il potere e a relativizzare la libertà, compresa quella di esprimersi». Fertilio ha osservato come la differenza



Dario Fertilio, Carlandrea Triscornia, Aurelio Mustaccioli, Eugenio Capozzi



Pierluigi Magnaschi, Carlandrea Triscornia, Roberto Brazzale

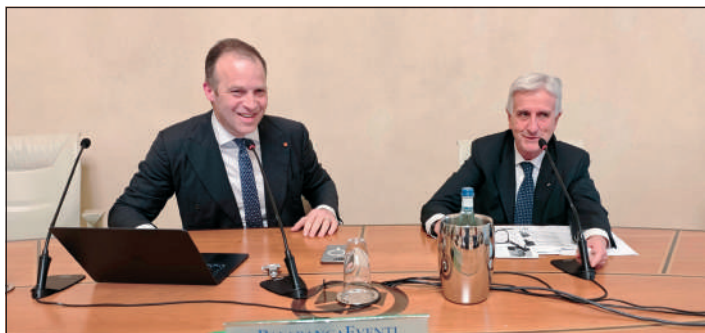


Raimondo Cubeddu  
(in collegamento)

tra Europa e America abbia a che fare con la nostra cultura «che purtroppo si caratterizza per una visione immobilistica legata a ideologie dominanti e la principale che ci condiziona è il massimalismo radicale, che fa sì che tutto quanto debba essere tenuto sotto controllo, debba essere ricondotto a un grande disegno pacificatore. Questo vale anche per gli Usa, ma lì il sovranismo trumpiano ha



Diana Thermes, Emanuele Galba, Roberta Modugno, Lorenzo Maggi



Andrea Favaro e Antonino Coppolino

creato una specie di anticorpo. In Europa, invece, manca una vera reazione liberale basata sui valori che possa contrastare questo immobilismo di fondo». Il dott. Mustaccioli ha invece esplorato le prospettive della libertà d'espressione rispetto alla discontinuità tecnologica che caratterizzerà il mondo: «AI e robotica umanoide rischiano di condizionare la libertà di espressione, che è la madre di tutte le libertà, in quanto avremo l'impressione di avere autonomia, ma in pericolo sarà la nostra capacità di pensare con la nostra testa».

La prima giornata si è conclusa con la *lectio magistralis* del filosofo del diritto **Andrea Favaro** (presentato da Antonino Coppolino) sul tema "La solidarietà in Oc-

cidente: fondamenti e funzioni". «La solidarietà – ha spiegato il prof. Favaro – nasce come espressione della *caritas*, che era una delle tre forme dell'amore insieme ad *agape* ed *eros*. Ma l'amore può essere imposto? A casa mia l'amore imposto è violenza, quindi la solidarietà imposta non può che essere violenza».

I lavori della seconda giornata – del momento conclusivo abbiamo già riferito ad inizio articolo – sono iniziati con la sessione IV dedicata a "La tradizione della libertà tra Europa e America", argomento affrontato da **Raimondo Cubeddu** (filosofo politico, collegato da remoto), **Lorenzo Maggi** (presidente Lodi liberale), **Roberta Modugno** (storica del-



le dottrine politiche) e **Diana Thermes** (storica delle dottrine politiche). Il prof. Cubeddu ha compiuto un *excurus* storico sullo sviluppo del concetto di libertà, del liberalismo e del ruolo dello Stato («in Europa l'idea di uno Stato che condiziona le libertà individuali ha una maggior diffusione rispetto agli Stati Uniti») e constatato come negli ultimi tempi qualcosa è cambiato rispetto ai nemici della libertà: «Oggi il potere di controllo non è più esercitato dallo Stato, ma dalla innovazione tecnologica. La libertà di scelta in un mondo digitalizzato si è ridotta». A parere di Lorenzo Maggi «Europa e Stati Uniti sono due fasi della stessa storia. Le idee liberali nascono in Europa e sono state sviluppate e implementate nelle istituzioni americane. Oggi, pur-



Sergio Belardinelli (in collegamento)

troppo, entrambi i continenti sembrano esserselo dimenticato: da una parte l'America, che è sempre stata la patria del libero commercio anche internazionale, che oggi ha pratiche protezionistiche; dall'altro l'Europa, che è nata dal progetto del mercato unico – quindi l'abolizione delle barriere tra Stati per la li-



Giovanni Sallusti, Emanuele Galba, Vincenzo Nasini, Sandro Scoppa



Dario Ciccarelli, Emanuele Galba, Guglielmo Piombini, Luca Vassallo



Gabriele Marmonti, Matteo Piazza, Antonino Coppolino, Anna Monia Alfieri

CONTINUA DA PAGINA 19

bera circolazione di capitali, merci, servizi, persone – e che oggi invece sembra essere la patria della regolamentazione economica, del controllo politico dall'alto, della burocrazia. Credo che entrambe le aree dovrebbero ritornare alle origini e riscoprire la libertà come valore assoluto». La prof. Modugno ha incentrato il suo intervento sulla figura di Alexis de Tocqueville, che aveva capito in maniera così profonda l'America «e la capacità degli Stati Uniti di conciliare libertà e uguaglianza, di essere capaci di vivere nella libertà e nell'uguaglianza della libertà, grazie a elementi che hanno consentito di realizzare questa difficilissima alchimia: il decentramento amministrativo, la vitalità della società civile e le libere associazioni». La prof. Thermes ha fatto invece riferimento alla scrittrice e filosofa americana (nata però a San Pietroburgo) Ayn Rand, che vedeva un'America «che ormai aveva deviato dai principi dei suoi padri fondatori, tra i quali la difesa dei diritti individuali e virato, dopo il *new deal*, un po' a sinistra: la sua economia non è più di libero mercato e in questo vedeva il declino intellettuale e morale dell'America e voleva che recuperasse il suo passato con l'aiuto della sua filosofia, l'oggettivismo, per instaurare un capitalismo pienamente *laissez-faire*. La Rand vedeva l'America il Paese ideale di traino della civiltà occidentale. Il mondo si potrà salvare se si salvano gli Stati Uniti».

La V sessione ("Proprietà e diritto del lavoro in Europa e negli Stati Uniti" ha visto tra i relatori **Sergio Belardinelli** (sociologo, collegato da remoto), **Vincenzo Nasini** (avvocato, vicepresidente Confedilizia), **Giovanni Sallusti** (giornalista, diret-

tore di Radio Libertà) e **Sandro Scoppa** (avvocato e presidente Confedilizia Calabria). Il prof. Belardinelli ha esaminato la crisi del mondo occidentale attribuendola «alla crisi dell'uomo occidentale» ritenendo che la sola calamita che tiene in piedi l'Occidente sia un elemento antropologico: l'uomo con la sua libertà e la sua dignità. «Non so chi ci salverà – ha concluso – probabilmente né l'America, né l'Europa: dovremo salvarci un po' da soli». L'avv. Nasini ha quindi messo a confronto il sistema di difesa della proprietà degli Stati Uniti e dell'Italia: «Da

proprietà un diritto che viene prima dello Stato, il quale ha senso solo se tutela il diritto di proprietà. Già questo è uno spartiacque all'andazzo sul continente; poi i padri fondatori si ribelleranno all'impero britannico in nome di ragioni lockiane. La dichiarazione d'indipendenza è proprio un inno al diritto di proprietà, e da lì in poi costruiranno un nuovo mondo sulla frontiera, cioè sulla civilizzazione continua dell'ignoto, dove si riparte sempre da zero. Non c'è il molo-ch dello Stato, c'è il pioniere che avanza. C'è il grande mito fondativo dell'individuali-

goli Stati (in altri è vietato), in Italia – ha spiegato – il controllo degli affitti è diventato un sistema cristallizzato, tanto è vero che parliamo di regime vincolistico a partire dal 1917. Qual è la soluzione: liberalizzare gli affitti, che non significa modificare le leggi esistenti ma, richiamando Milei, abrogandole e lasciando la parola al mercato».

La mattinata si è conclusa con un ricordo di Dario Antiseri, mancato di recente. Filosofo della scienza e direttore del Centro di metodologia delle scienze sociali della Luiss, è stato commemorato da Carlo Lottieri («È stato un filosofo cristiano che aveva nella destra il Vangelo e nella sinistra Karl Popper, conosciuto in Italia grazie a lui») e da Roberta Modugno, che è stata una sua allieva («Persona buona e generosa, un grandissimo intellettuale senza atteggiamenti baronali che fece rifiorire la cultura liberale»).

Nel pomeriggio, spazio alla disamina del protezionismo in Europa e Usa, con interventi di **Guglielmo Piombini** (libraio, editore e saggista), **Luca Vassallo** (Istituto Liberale) e **Dario Ciccarelli** (dirigente della Pubblica amministrazione). Il dott. Piombini ha definito «chiassoso e apertamente sbandierato» il protezionismo di Trump, mentre quello europeo «esiste ma è molto più subdolo, si nasconde dietro le normative e i regolamenti che creano delle barriere al commercio i cui effetti non sono inferiori a quelli dei dazi di Trump. Paragonando i due sistemi, si arriva a concludere che quello americano contiene molti più anticorpi per reagire ai tentativi di chiusura dell'economia». Secondo Luca Vassallo «il libero scambio arricchisce entrambe le parti e avremmo bisogno di capire alcuni concetti fonda-



Roberta Modugno e Carlo Lottieri hanno ricordato Dario Antiseri

noil sistema della proprietà non è visto come un valore da difendere e quindi la sua tutela è molto più bassa rispetto agli States, dove l'atteggiamento verso la proprietà è molto diverso, garantita dalla Costituzione americana e dagli emendamenti che nel tempo si sono succeduti, come un diritto fondamentale». La proprietà per Giovanni Sallusti è uno dei temi che «allarga di più il fossato tra le due sponde dell'Atlantico per una serie di motivi che sintetizzo in un doppio slittamento di paradigma: la grande diversità anglosassone a partire da John Locke, che fa della

simo americano. Questo fa, in America, della proprietà un valore che ha connotati sacrali. Da noi, basti dire che il diritto di proprietà non è neanche contemplato nella prima parte della Costituzione, quella che attiene ai diritti fondamentali». L'avv. Scoppa ha preso in esame le differenze tra Stati Uniti e Italia rispetto al controllo degli affitti, perseguito con modalità diverse ma che convergono allo stesso risultato di non raggiungere l'esito previsto. «Mentre negli Usa la regolazione degli affitti è contemplata in casi emergenziali e a livello comunale o nei sin-



Michele Silenzi, Aldo Rocco Vitale, Marco Bassani, Luigi Curini

mentali: tipo che il capitalismo permette alle persone di uscire dalle condizioni di povertà. Lo si fa con lo scambio reciproco, arricchendosi l'un l'altro, specializzandosi. L'America (coi dazi) e l'Ue (che critica la posizione americana ma pone vincoli che fanno ancora peggio e forse non ha le carte in regola per fare il censore) sono entrambe motivate dalla paura, che dobbiamo combattere divulgando la libertà economica, anche attraverso Festival come questo». Il dott. Ciccarelli ha portato la sua esperienza di quattro anni di lavoro al Wto chiedendosi – in

presenza dell'Organizzazione mondiale del commercio – come possa ancora esistere il mercato comune europeo. «Il dualismo tra Ue e Wto – ha commentato – rallenta il mercato globale creando confusione».

La sessione VII (“Educazione: due modelli a confronto”) ha visto infine al tavolo dei relatori suor **Anna Monia Alfieri** (religiosa ed esperta di educazione), **Gabriele Marmonti** (presidente di Students for Liberty Italia) e **Matteo Piazza** (Audentes Foundation), moderati da Antonino Coppolino. «In Occidente c'è molta

ignoranza sui sistemi educativi», ha sentenziato suor Anna aggiungendo che «in primo luogo chi deve educare è la famiglia; la scuola e il luogo di lavoro sono invece agenzie socializzanti secondarie». La religiosa ha poi riflettuto sul valore della democrazia «che va protetta attraverso la libertà e il pluralismo, la responsabilità e la solidarietà. Avremo un mondo più sicuro se i popoli si sentiranno responsabili di ciò che avviene dentro e fuori i propri confini, non girandosi dall'altra parte». Matteo Piazza ha raccontato l'esperienza della Schola Sancti Michaeli, istituto parentale nato nel 2022 a Padova per rispondere all'emergenza educativa, spiegando che l'istruzione parentale «è un principio che troviamo nella Costituzione». Per Gabriele Marmonti in Europa la scuola è «talvolta stantia e talvolta restia all'innovazione», mentre dagli Stati Uniti abbiamo nuove suggestioni, «soprattutto l'idea di abolire il Dipartimento dell'istruzione per delimitare il potere dello Stato e ridare alle comu-

nità locali e ai singoli Stati il controllo dell'educazione».

#### ANTEPRIMA FESTIVAL

Quest'anno l'anteprima del Festival ha visto la presentazione del volume “Occidente contro Occidente” di **Luigi Marco Bassani** (edizioni *liberilibri*) da parte dell'autore in dialogo con **Luigi Curini** (scienziato della politica), **Michele Silenzi** (editore e saggista) e **Aldo Rocco Vitale** (filosofo del diritto). “Questo libro – si legge nell'Avvertenza – è scritto da un anziano professore formatosi tra le due sponde dell'Atlantico, nato a Chicago e vissuto più in Italia che in America. L'America non mi ha però mai abbandonato. È rimasta nella mia mente e nel mio cuore come oggetto di studio, di riflessione e, lo confesso, di devozione. Perché l'America, con tutte le sue contraddizioni, continua a rappresentare il più grande esperimento della storia nel campo della libertà: la prova vivente dell'esistenza di qualcosa che l'Europa ha generato e non ha saputo preservare”.

Emanuele Galba

#### A PIACENZA

## Europa e America, confronto tra i due volti dell'Occidente

Quest'anno il tema del «Festival della Cultura della Libertà» sarà il rapporto tra alleati

Carlo Lottieri

Dal dopoguerra a oggi, mai Stati Uniti ed Europa si erano trovati tanto divisi e incapaci di dialogare. Le élite europee avevano scommesso sulla riconferma dei democratici e ora faticano a interagire con il Presidente Donald Trump, che da parte sua non rinuncia mai ad evidenziare il declino del Vecchio Continente. Il quadro geopolitico, per giunta, vede emergere nuovi attori – dalla Cina all'India, al mondo islamico – e in tale contesto una serie di fragilità dell'Occidente appaiono evidenti.

Di questo e altro ancora si parlerà a Piacenza nella decima edizione

del Festival della Cultura della Libertà “Corrado Sforza Fogliani”, che si terrà da venerdì a domenica a Palazzo Galli (sede della Banca di Piacenza). Il tema di quest'anno, infatti, è «Europa e America. I due volti della crisi occidentale» e vuole richiamare l'attenzione su questa relazione necessaria tra le due coste dell'Atlantico.

Al centro delle discussioni vi saranno temi molto diversi: dalle difficoltà dell'alleanza militare allo sviluppo di concentrazioni tecnologiche, dal diverso dinamismo dei sistemi produttivi all'emergere di nuove censure (se solo si considera che nel Regno Unito migliaia di persone sono in carcere per quanto scritto

su X o su Facebook). E poi di cosa si debba intendere per solidarietà, proprietà, libertà del lavoro, cultura politica, educazione e via dicendo.

In un mondo che tende a chiudersi in blocchi autosufficienti, e nel quale l'Unione europea punta a imporsi a scapito degli Stati nazionali



(delineando una nuova sovranità continentale), il rischio è che i due Occidenti si separino sempre di più. Sarebbe però un errore. Non a caso, nel tardo pomeriggio di venerdì il festival sarà aperto da una discussione sull'ultimo libro di Luigi Marco Bassani, *Occidente contro Occidente*, in cui l'autore tra le altre cose evidenzia proprio questo legame cruciale.

Alla fine, non si tratta tanto di esaltare gli Stati Uniti contro l'Europa, o viceversa. Né si tratta di evidenziare i rischi connessi all'avvento, fuori dall'Occidente, di culture dispotiche che hanno ambizioni egemoniche. Come il titolo scelto quest'anno intende sottolineare, è semmai

urgente prendere atto della crisi di una civiltà che aveva coniugato la razionalità greca e la trascendenza ebraico-cristiana.

Prima ancora che all'esterno, il nemico dell'Occidente va allora individuato nell'Occidente stesso: nelle sue ipocrisie, nelle sue ideologie disumane, nella sua volontà di dominio che tende spesso a trasformare i desideri (quali che siano) in diritti. In America e ancor più in Europa, è allora urgente riscoprire il senso di quello che si è stati, perché soltanto continuando a credere nella giustizia e nella verità sarà possibile preservare quella libertà della persona che è al cuore stesso dell'esperienza dell'uomo occidentale.

## SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Agenzia delle entrate:  
aumenti contrattuali detassati  
al 5% anche nel lavoro domestico**

Gli aumenti retributivi previsti dai rinnovi dei Ccnl corrisposti nell'anno 2026, in attuazione dei contratti collettivi sottoscritti negli anni 2024, 2025 e 2026, potranno beneficiare dell'imposta sostitutiva al 5% anche nel caso di colf, badanti e baby sitter. Lo precisa la circolare n. 2/E del 2026 dell'Agenzia delle entrate, che chiarisce che la norma si applica anche quando il datore di lavoro non riveste il ruolo di sostituto d'imposta, come nel caso del comparto domestico. La novità è stata introdotta dall'ultima legge di bilancio, nella quale, per favorire l'adeguamento salariale al costo della vita e rafforzare il legame tra produttività e retribuzione, viene prevista un'imposta sostitutiva dell'Irpef – con aliquota ridotta al 5% – su somme corrisposte al dipendente privato come retribuzione diretta, includendo aumenti contrattuali e bonus legati alla prestazione, ma escludendo indennità, rimborsi spese o *benefit* non monetari.

L'agevolazione si applica solo se il lavoratore ha percepito, nell'anno precedente, un reddito da lavoro dipendente non superiore a 35.000 euro e l'importo agevolabile non supera 3.000 euro lordi annui. Nel lavoro domestico, dove il datore non agisce come sostituto d'imposta, il beneficio spetta direttamente al lavoratore, che dovrà verificare i requisiti, identificare le somme agevolabili e applicare l'imposta sostitutiva nella propria dichiarazione dei redditi. In questo modo, anche il comparto domestico può usufruire della detassazione, aumentando il netto percepito dagli aumenti contrattuali senza oneri aggiuntivi per il datore. La circolare dell'Agenzia delle entrate specifica inoltre che nell'ambito dell'agevolazione al 5% rientrano anche gli aumenti contrattuali che vengono assorbiti da voci preesistenti come il superminimo. Ciò significa che, anche se la maggiorazione derivante dal rinnovo non si traduce in un incremento lordo visibile in busta paga perché viene compensata nell'ambito dello stesso trattamento economico, la componente di incremento retributivo collegata al rinnovo contrattuale resta agevolabile.

Nel caso in cui le buste paga siano gestite direttamente dalle sedi Assindatcolf, questi importi saranno indicati nelle dichiarazioni sostitutive delle certificazioni uniche che verranno predisposte all'inizio del 2027.

ASPESI  
Unione Immobiliare (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Mipim 2026**

“L'edizione del 2026 è stata caratterizzata per il Mipim di Cannes da luci e ombre. Se per Aspesi c'è stata la grande soddisfazione (non solo morale) di essere per la prima volta nel Padiglione Italia, con tutta la in-

credibile rete di rapporti e relazioni che questo ha portato alla nostra partecipazione, era visibile *ictu oculi* la minore affluenza generale al Mipim rispetto alle ultime due edizioni precedenti causata dallo stato di guerra, in particolare in Medio Oriente. Dopo avere perso dal 2022 il padiglione della Federazione Russa, quest'anno sono venuti meno anche i Paesi del Golfo, con la sola eccezione dell'Arabia Saudita. Ed era inevitabile visto il blocco quasi totale dei voli aerei per l'Europa provenienti da quei Paesi. La presenza araba al Mipim era numericamente da almeno 15 anni una delle principali a livello mondiale e quest'anno appariva quasi azzerata, soprattutto in termini di visitatori.

Ma anche in noi che eravamo lì per celebrare il rito del *business* immobiliare – forse il primo al mondo – penetrava un filo di tristezza, ogni qualvolta non eravamo impegnati in confronti pubblici, al pensiero di quanti esseri umani stessero perdendo la vita o, per lo meno, soffrendo immensamente a causa delle varie guerre aperte nel mondo, in particolare le due peggiori: in Ucraina e in Medio Oriente. Personalmente mi sosteneva la speranza che il “business” – in fondo e al di là delle apparenze una delle attività umane più pacifiche e produttive di bene – riprendesse presto a correre con la sua straordinaria e unica capacità di trasformare l'egoismo dei singoli in bene comune.

L'Italia era complessivamente molto ben rappresentata, con enti e aziende private, in particolare (ma non solo) nel Padiglione Italia al Riviera 8 dove si è svolta una molteplicità di eventi e di incontri con investitori internazionali e tra italiani. Degno di nota – oltre allo *stand* Milano&Lombardy, il maggiore del Padiglione Italia del quale l'Aspesi è stata *sponsor* e partecipante – lo *stand* di Roma Capitale ubicato “bord de mer” con tre convegni che hanno visto la partecipazione del Sindaco Gualtieri e degli Assessori Maurizio Velocchia (Urbanistica) e Tobia Zevi (Casa e Patrimonio comunale) della Amministrazione capitolina. Da ricordare tra gli eventi di questo Mipim, la cena di gala di Pininfarina (associata Aspesi) e il Convegno di Fiabci International sulla casa in Europa, nel quale sono stato relatore in rappresentanza di ASPESI.

L'auspicio che vorrei formulare è che l'edizione 2027 sia – per la prima volta da quella del 2019 – un'edizione senza né pandemie né guerre, in modo che il *mood* generale del Mipim torni positivo e che la rappresentanza dei Paesi del mondo sia di nuovo finalmente completa e generale”.

**Federico Filippo Oriana**  
Presidente Aspesi**ADSI**

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**XXIV raduno nazionale giovani Adsi**

Dall'8 al 10 maggio si terrà il XXIV raduno nazionale giovani Adsi.

Quest'anno la sede di ritrovo è L'Aquila, capitale italiana della cultura, e città desiderosa di mostrarsi nella rinascita dopo il terremoto. Questa rinascita passa anche dagli splendidi palazzi che ospiteranno l'assemblea, i momenti conviviali e le visite che costelleranno il fine settimana.

Il programma del raduno e dell'assemblea si intersecherà con la conferenza, realizzata dall'Adsi Abruzzo in collaborazione con il Comune dell'Aquila, dal titolo "Dal patrimonio culturale privato allo sviluppo dei territori - Sfide e opportunità per i giovani".

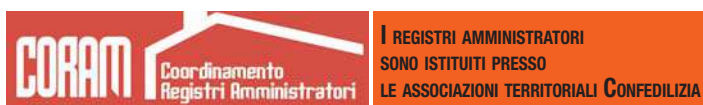
Tutti i dettagli, le informazioni e le possibilità di iscrizione sono disponibili al sito [www.radunoadsi2026.it](http://www.radunoadsi2026.it).



### Casa: nel 2025 compravendite +6,5% e affitti+7%

Il mercato immobiliare italiano continua a crescere nel 2025. Le compravendite residenziali aumentano del 6,5% rispetto al 2024, raggiungendo circa 767 mila transazioni, mentre i prezzi delle abitazioni registrano un incremento medio del +2,2%. Parallelamente si rafforza il mercato delle locazioni, con canoni medi in aumento del +7% e una crescita del +3% nel numero dei contratti.

È quanto emerge dal Report Fiaip Monitora Italia, elaborato dal Centro Studi Fiaip, attraverso le rilevazioni degli agenti immobiliari associati, in collaborazione con Enea e I-Com, che analizza l'andamento del mercato immobiliare 2025, le previsioni per il 2026 e il tema dell'efficientamento energetico degli immobili.



### Amministratori di condominio: esonero invio comunicazione

L'Agenzia delle entrate, a seguito delle richieste di chiarimenti alla stessa pervenute, ha aggiornato il documento "Modalità di compilazione della Comunicazione delle spese di ristrutturazione e riqualificazione energetica per interventi effettuati su parti comuni per l'anno 2025" (approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 10.2.2026), precisando che – come già chiarito lo scorso anno con un'apposita Faq – gli amministratori di condomini sono esonerati dall'invio della suddetta comunicazione nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente, per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto.

La versione rivista del documento è consultabile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

### 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. In un condominio senza regolamento, un condomino ha chiesto all'amministratore di poter posizionare sulla facciata un condizionatore a servizio del proprio appartamento.**

Si chiede un parere in merito.

R. Il condomino ha l'obbligo di informare l'amministratore per qualsiasi intervento debba eseguire nel suo immobile.

L'amministratore dovrebbe, a sua volta, informare l'assemblea della comunicazione ricevuta ma in linea generale non è necessaria una delibera autorizzativa.

L'assemblea può, però, richiedere al condomino precise informazioni o il progetto dell'intervento da eseguire e può agire contro il condomino qualora l'intervento risulti, se del caso alla luce di una verifica tecnica disposta dall'assemblea, lesivo della sicurezza, del decoro architettonico dell'edificio o delle parti comuni.

**D. In un condominio, in uno dei giardini di proprietà degli appartamenti al piano terra, si rende necessario procedere all'abbattimento di una palma che si trova in cattivo stato. Tale pianta è stata messa a dimora dal costruttore, nel momento della realizzazione del fabbricato.**

Si chiede se sia quindi corretto suddividere tutte le spese (agronomo, abbattimento e sostituzione con altra pianta) tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà, poiché l'utilità non è limitata al singolo privato ma contribuisce all'estetica del fabbricato. Si precisa che nel regolamento di condominio non si fa riferimento a tale caso specifico.

R. Il criterio indicato sembra corretto sulla scorta di quanto riferito.

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.



### Istat: focus su imprese agricole italiane

"Nell'ambito del censimento permanente dell'agricoltura, l'Istat ha condotto la prima edizione dell'Indagine multiscope dell'agricoltura dove vengono approfonditi temi di particolare interesse per le aziende agricole, come ad esempio l'innovazione e le azioni a favore della sostenibilità ambientale. L'Istituto di statistica spiega che, nel 2024, solo il 12% delle aziende agricole dichiara di aver realizzato, negli ultimi cinque an-

## SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 23

ni, interventi volti ad innovare la tecnica di produzione e/o la gestione aziendale. Tale quota evidenzia una marcata eterogeneità territoriale, risultando più elevata nel nord-est (24,5%) e nel nord-ovest (19,4%), mentre il centro (10%), il sud (6,2%) e le isole (8,1%) mostrano valori molto inferiori. La propensione all'innovazione cresce sensibilmente all'aumentare della superficie agricola utilizzata, passando dal 7,9% delle aziende piccole (fino a 10 ettari) al 34,6% delle grandi (oltre 50 ettari). La maggior parte delle aziende innovatrici giudica positivamente i benefici dell'innovazione, soprattutto per quanto attiene l'ottimizzazione della produzione (82,2%), la gestione dei mezzi di produzione (72,5%) e la riduzione dei costi operativi (63,6%). Tra i diversi canali decisionali quello autonomo è indicato dall'86,6% delle aziende che hanno innovato. Per introdurre innovazioni, il 76,5% delle aziende si è autofinanziata con risorse proprie con quote che oscillano dall'82,2% per le aziende del nord-est al 68,6% per quelle del sud. Nel 2024 le aziende che praticano l'agricoltura biologica sono l'8% del totale. L'agricoltura biologica è più diffusa nel centro-sud, con il picco del 10,6% nel centro, e cresce sensibilmente all'aumentare della dimensione aziendale, passando dal 5,4% delle piccole aziende al 26% tra le aziende più grandi. Tre aziende su quattro dichiarano di usare una tipologia di lavorazione del terreno convenzionale" (articolo pubblicato sulla Newsletter della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria n. 3 del 10.5.2026).

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

### Mia Koro-Kanerva è stata nominata CEO della Finnish Real Estate Federation

Mia Koro-Kanerva è stata nominata CEO della Finnish Real Estate Federation a partire dal 1° maggio 2026. Subentrerà a Harri Hiltunen, alla guida dell'organizzazione dal 2005, che andrà in pensione.

Vive congratulazioni a Mia Koro-Kanerva per il nuovo incarico e un sincero ringraziamento a Harri Hiltunen per il lungo e prezioso lavoro svolto che ha contribuito in modo determinante alla crescita e al prestigio dell'Uipi.



### La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.6793489

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

### Riparto di giurisdizione in caso di occupazione di alloggio

“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 Campania (Napoli, sez. III), con sentenza n. 1224 del 20.2.2026.

### Locazioni ad uso diverso liberalizzate per Calabria, Puglia e Sardegna

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.l. n. 25 del 27.2.2026 recante “Interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eccezionali eventi meteorologici che, a partire dal giorno 18 gennaio 2026, hanno colpito il territorio della regione Calabria, della regione autonoma della Sardegna e della Regione siciliana, nonché ulteriori misure urgenti per fronteggiare la frana di Niscemi e di protezione civile”.

Tra le norme di interesse si segnala la previsione che dispone che siano “regolate dal codice civile le locazioni stipulate dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi meteorologici” in questione, aventi ad oggetto gli immobili situati nei territori dei Comuni interessati da tali eventi “in cui l'attività si svolgeva, al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima”.

Si tratta di una disposizione – ottenuta dalla Confedilizia la prima volta in occasione del sisma del 2012 che interessò l'Emilia Romagna (d.l. n.74/2012, come convertito, relatore on. Foti) e successivamente replicata per gli eventi alluvionali del 2023 che colpiscono la stessa Regione (d.l. 61/2023, come convertito) – che mira, in particolare, a consentire che le attività economiche (produttive, commerciali ecc.) colpite dai suddetti eventi possano essere riprese con immediatezza attraverso la possibilità – non permessa, in via generale, dalla normativa vigente – di stipulare contratti di locazione di durata commisurata al periodo necessario alla messa in sicurezza degli immobili colpiti e quindi inferiore a quella prevista dalla legge (sei anni più sei o nove anni più nove, a seconda dei casi). Il riferimento al solo codice civile determina inoltre, all'evidenza, la non applicabilità di tutte le altre regole previste dalla l. 392/78: da quella sull'aggiornamento del canone a quella sull'indennità di avviamento, sino a quella sul diritto di prelazione.

## La seconda scadenza della locazione abitativa nel fallimento del locatore: tra automatismi legali e logica pubblicistica della procedura

*Cass., Sez. I civ., ord. 26 febbraio 2026, n. 4346*

C'è un punto, nel diritto delle locazioni, in cui l'automatismo cede il passo alla valutazione giudiziale. Ed è un punto che coincide con la seconda scadenza del contratto 4+4, quando sullo sfondo interviene una procedura concorsuale.

L'ordinanza n. 4346/2026 della Corte di cassazione offre l'occasione per tornare su un tema che negli ultimi anni ha progressivamente assunto una chiara fisionomia sistematica: il rapporto tra disciplina vincolistica delle locazioni abitative e logica pubblicistica della gestione del patrimonio fallimentare.

La decisione si colloca in linea di continuità con l'insegnamento delle Sezioni Unite del 2013, ma ne precisa ulteriormente la portata applicativa, chiarendo in modo netto che la rinnovazione alla seconda scadenza non è un effetto "automatico", bensì un evento che richiede l'autorizzazione del giudice delegato *ex art. 560 c.p.c.*, ove il locatore sia fallito.

Il caso è paradigmatico.

Un contratto di locazione abitativa stipulato nel 2010 (durata 4+4) viene travolto, nel 2012, dal fallimento del locatore. Il curatore subentra *ex art. 80 l.f.*

Alla prima scadenza (2014), il contratto si rinnova automaticamente per ulteriori quattro anni, sino al 31 dicembre 2018.

Poco prima della seconda scadenza, il curatore manifesta la volontà di rientrare nel possesso dell'immobile. Il giudice delegato ordina la liberazione *ex art. 560 c.p.c.* Il conduttore reagisce: la disdetta è tardiva; in mancanza di comunicazione nei sei mesi precedenti, il contratto – sostiene – deve intendersi rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

La questione, dunque, non è meramente cronologica. È strutturale: la seconda scadenza opera automaticamente anche nel contesto concorsuale?

La Cassazione ricostruisce il quadro normativo con rigore.

a) Prima scadenza: effetto legale

Alla prima scadenza quadriennale, il rinnovo – in assenza di disdetta motivata – è un effetto che discende direttamente dalla legge. Non è espressione di una nuova volontà negoziale.

Proprio per questa natura "legale" dell'effetto, la rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione o del giudice delegato.

b) Seconda scadenza: non più automatismo, ma scelta

Diversa è la seconda scadenza.

Qui il rinnovo non è più imposto dalla legge come effetto automatico. Esso presuppone una rinnovata valutazione di opportunità: è, in sostanza, una nuova manifestazione di volontà.

Ed è in questo spazio che si inserisce l'art. 560 c.p.c., norma che esprime la prevalenza della logica pubblicistica dell'esecuzione (e, per estensione, della procedura concorsuale) sulla fisiologia privatistica del rapporto locatizio.

La Corte afferma un principio netto:

In caso di fallimento del locatore, la rinnovazione alla seconda scadenza quadriennale richiede l'autorizzazione del giudice delegato; in difetto, il rapporto si estingue.

La disdetta tardiva del curatore diviene, così, irrilevante. Non è la comunicazione a produrre l'effetto estintivo; essa ha valore meramente ricognitivo. L'estinzione deriva direttamente dalla mancanza di autorizzazione.

Qui emerge la cifra teorica della decisione: la disciplina delle locazioni non è autosufficiente quando entra in contatto con il diritto della crisi.

La gestione del patrimonio del fallito è orientata alla migliore soddisfazione dei creditori. La prosecuzione di un rapporto di durata, che incide sulla disponibilità e sulla redditività del bene, non può essere lasciata al semplice decorso del tempo o all'inerzia del curatore.

Il conduttore aveva impostato la difesa su un piano formalmente ineccepibile: la legge 431/1998 impone la comunicazione della disdetta almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza, il rinnovo si produce tacitamente.

La Cassazione non nega la validità della regola. Ma ne circoscrive l'operatività.

Quando interviene una procedura concorsuale prima della seconda scadenza, la logica cambia. L'interesse protetto non è più solo quello della stabilità abitativa, bensì quello – di rango pubblicistico – della corretta amministrazione dei beni sottoposti a procedura.

In altre parole: la disciplina vincolistica delle locazioni trova un limite funzionale nella normativa processuale esecutiva.

La decisione non è sbilanciata.

La Corte ribadisce che la prima rinnovazione è pienamente opponibile se il termine per la disdetta fosse già spirato prima dell'intervento della procedura, la rinnovazione sarebbe opponibile anche per il periodo successivo.

Il sistema, dunque, non sacrifica in modo indiscriminato il conduttore. Ma ne ridimensiona la tutela quando la prosecuzione del rapporto dipende da una scelta gestionale della procedura.

È un equilibrio dinamico, che tiene insieme la funzione sociale della locazione abitativa,

La tutela dell'affidamento del conduttore e la finalità liquidatoria e pubblicistica del fallimento.

L'ordinanza del 2026 consolida un orientamento che valorizza la natura pubblicistica dell'art. 560 c.p.c. come norma "di sistema", capace di incidere anche su rapporti contrattuali formalmente opponibili alla procedura.

La seconda scadenza del contratto 4+4 diventa così una soglia: oltre essa, in presenza di fallimento del locatore, non opera più l'automatismo legale, ma la valutazione autorizzatoria del giudice.

È un passaggio che segna la trasformazione del rapporto locatizio da fatto privatistico a segmento della gestione concorsuale.

E forse è proprio qui il punto più significativo della pronuncia: ricordare che, nel diritto della crisi, il tempo del contratto non coincide sempre con il tempo della procedura.

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

18 Maggio 2026 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 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 aprile 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 aprile 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 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 - MAGGIO 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)).*

L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto.

Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà

**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](mailto:roma@confedilizia.it) o telefona al numero **06.679.34.89.**



## TUTTOCONDOMINIO

### Condizioni per lo scioglimento del condominio

Un'eventualità che può verificarsi in ambito condominiale è che alcuni condòmini intendano sciogliere l'originario unico condominio per formare condominii distinti e separati. Il che pone l'interrogativo di quali siano le condizioni e le procedure che consentano un'operazione del genere.

Occorre, allora, sapere che la materia è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ.

Ricordiamo che l'art. 61 contiene, al primo comma, un previsione (da considerarsi di natura eccezionale in quanto derogatoria del generale principio dell'indivisibilità delle parti comuni senza il consenso unanime dei partecipanti alla comunione *ex* art. 1119 cod. civ.: cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 886), secondo cui "qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato". Al successivo secondo comma, la stessa disposizione prevede, poi, che tale scioglimento venga "deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile" ovvero "disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione". Dal canto suo, l'art. 62 stabilisce che la previsione del primo comma dell'art. 61 si applichi "anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice civile"; inoltre, che, "qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condòmini, lo scioglimento del condominio" sia "deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso".

Sul tema è recentemente intervenuta la Cassazione che, con ordinanza n. 3445 del 16.2.2026, ha chiarito, con puntualità, il quadro normativo di riferimento. In relazione al citato art. 61 si è, infatti, così espressa: "L'ermeneutica della disposizione impone di ritenere che possa certamente procedersi allo scioglimento di un solo edificio, appartenente per piani o addirittura per porzioni di piano a diversi proprietari purché il risultato dello scioglimento determini che le unità abbiano le caratteristiche di edifici autonomi". La norma, pertanto, "non impone che lo scioglimento operi solo tra edifici autonomi, ma, nel riferirsi allo scioglimento di piani o porzioni di piano di un medesimo edificio, ammette che questo possa aver luogo, a condizione che le parti rinvenienti siano dotate di una loro autonomia".

Passato in rassegna anche il successivo art. 62, la stessa Corte ha quindi osservato che "la legge permette lo scioglimento di piani o addirittura porzioni di piano unite in condominio, a condizione che le singole porzioni sciolte siano dotate di autonomia"; e tale autonomia "non è esclusa dalla circostanza che restino in comune alcuni tra i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ.". Ciò – per i Supremi giudici – comporta, come logica conseguenza, che, se la "separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condòmini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere che l'edificio, scorporandosi, possa avere una propria autonomia strutturale".

### Locali con accesso diretto dalla strada e spese per l'androne condominiale

La partecipazione alle spese di manutenzione – ed, eventualmente, di rifacimento – dell'androne di un edificio condominiale da parte dei condòmini proprietari di locali con accesso diretto dalla strada è un argomento spesso di discussione.

È il caso quindi di segnalare che, per l'androne, è stata ritenuta sussistere, in dottrina, una presunzione legale di comunione sia in considerazione del fatto che si tratta di un bene indivisibile nella struttura come nell'uso, sia in relazione al servizio di generale utilità che esso svolge per i condòmini dello stabile. Ciò che ha portato alla conclusione che alle relative spese di manutenzione (ed eventuale ricostruzione di finestre, soffitti, pareti e pavimento) debbano essere chiamati a partecipare anche i condòmini proprietari dei locali con un accesso diverso dall'androne, in proporzione all'utilità svolta per detti locali da tale struttura (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 374).

In senso sostanzialmente conforme si è espressa anche la giurisprudenza di legittimità secondo cui, ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di tali locali sono tenuti "a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condòmini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condòmini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni" (Cass. sent. n. 2328 del 6.6.1977, e, nello stesso senso, Cass. sent. n. 9986 del 20.4.2017; più in generale, sulla circostanza che androne di un edificio sia oggetto di proprietà comune anche dei condòmini titolari di locali terranei, che abbiano accesso diretto dalla strada, si veda Cass. ord. n. 14003 del 22.5.2023).

In argomento va tuttavia segnalata un'apertura a favore dei condòmini, proprietari di locali con accesso diretto dalla strada, in relazione alla specifica ipotesi della pulizia (e dell'illuminazione) delle scale. In tal caso, infatti, è stata esclusa – in alcune pronunce di legittimità – la partecipazione alla relativa spesa quando, per le condizioni dei luoghi, costoro non fruiscono in concreto di detto servizio (Cass. ord. n. 5068 del 17.2.2023 e, più recentemente, sent. n. 4827 del 3.3.2026).

Naturalmente, ove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga una specifica previsione in punto, è questa la previsione che occorrerà prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

## TUTTOCONDOMINIO

**Convocazione dell'assemblea condominiale**

“Affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione; in particolare la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, cod. civ., applicabile anche in materia di condominio di edifici, laddove 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 lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'obbligo di preventiva informazione, con l'avviso di convocazione, dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno risponde infatti non ad esigenze di astratto rigore formale, bensì alla finalità di far comprendere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale degli argomenti da esaminare, in modo da consentire di partecipare, direttamente o indirettamente, con cognizione di causa alla relativa deliberazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4442 del 27.2.2026, in linea con la pregressa giurisprudenza in materia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 63 del 9.1.2006 e Cass. sent. 21449 del 19.10.2010).

Si ricorda che, in base all'art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ., l'assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore – precisa il secondo comma – l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

In argomento, peraltro, la giurisprudenza ha chiarito che la natura ordinaria o straordinaria dell'assemblea non incide sul suo svolgimento ed in particolare sui *quorum* costitutivi e deliberativi, i quali sono previsti dall'art. 1136 cod. civ. con riferimento esclusivamente all'oggetto delle deliberazioni (Cass. sent. n. 3456 dell'8.6.1984). La dottrina, invece, ha evidenziato (sul presupposto che l'art. 66 disp. att. cod. civ. è espressamente definito inderogabile dal successivo art. 72), come un regolamento di condominio, di qualsiasi natura esso sia, non possa subordinare la convocazione dell'assemblea straordinaria alla richiesta di un numero di condòmini superiore a due o che rappresentino più di un sesto del valore dell'edificio, oppure prevedere tale convocazione a seguito di richiesta di un solo condomino (rappresenti egli o meno un sesto del valore dell'edificio) o di due o più condòmini che non rappresentino un sesto del valore dell'edificio (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 525).

Sempre in tema di convocazione dell'assemblea, si tenga presente, infine, che, alle ipotesi di cui al predetto art. 66, la legge di riforma ne ha affiancate altre, prevedendo la possibilità che alla convocazione dell'assemblea si giunga – pur in presenza dell'amministratore – anche su richiesta di un solo condomino. Si tratta delle fattispecie disciplinate dagli artt. 1117-*quater* cod. civ., 1120, terzo comma, cod. civ., 1129, undicesimo comma, cod. civ. e 71-*bis*, quarto comma, disp. att. cod. civ.

**Assemblea convocata in ora notturna**

Non è raro, in ambito condominiale, che sorga questione circa l'orario di convocazione dell'assemblea, specie se l'adunanza venga fissata in tarda serata. Ciò che accade di regola, per altro, per le assemblee in prima convocazione.

Della questione si è interessata la Cassazione la quale, con sentenza n. 697 del 22.1.2000, ha chiarito che, in mancanza di una norma del regolamento condominiale che disponga il contrario, “non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi”. Secondo i giudici da tanto discende, altresì, che “non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorché, in prima, l'assemblea stessa sia andata deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze richieste dall'art. 1136 cod. civ. con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione”.

Si tratta di una precisazione (da interpretarsi naturalmente, con riguardo in particolare all'orario dell'adunanza in seconda convocazione, in modo ragionevole) che non può dirsi superata con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene tener presente anche alla luce della possibilità – a seguito della nuova formulazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ. – di svolgere l'assemblea in videoconferenza.

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

**Spese manutenzione autoclave - Prescrizione compenso amministratore - Impianti e presunzione di condominialità - Stalking condominiale - Videosorveglianza**
**Spese manutenzione autoclave, come si ripartiscono?**

Le spese relative alla manutenzione dell'autoclave restano soggette agli stessi criteri di ripartizione fissati per l'impianto idrico, mentre la circostanza che l'edificio sia composto di più piani, serviti in misura differente dalla pompa dell'autoclave, non è di per sé sufficiente a giustificare una diversa ripartizione secondo il criterio della proporzionalità all'uso (in questo senso cfr. Tribunale Termini Imerese, 4.8.2024, n. 1225).

**In quanto tempo si prescrive il compenso dell'amministratore di condominio?**

Al compenso dovuto all'amministratore non può applicarsi la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 4 cod. civ., atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione "ex lege" del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore medesimo di rendere il conto alla fine di ciascun anno. Da ciò consegue l'applicazione della generale prescrizione decennale.

**Impianti: la presunzione di condominialità fino a dove si estende?**

La presunzione di condominialità ex art. 1117, n. 3, del Codice civi-

le, non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condòmini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari (cfr., in punto, anche Cassazione civile, Sez. III, 14.11.2025, n. 30140).

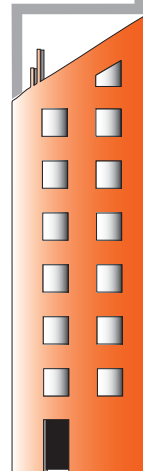
**Quando si configura lo stalking condominiale?**

In tema di atti persecutori, si configura la fattispecie di "stalking condominiale" qualora le molestie e le persecuzioni siano state commesse dai vicini di casa all'interno di uno stabile condominiale o nei confronti di un singolo condòmino e siano state tali da ingenerare nella vittima un grave e perdurante stato di ansia, frustrazione e paura per sé o per i propri familiari e da costringere la vittima medesima o i suoi familiari a cambiare le proprie abitudini di vita. Tali condotte possono consistere, esemplificativamente, in dissidi, conflitti verbali, rumori molesti notturni, gocciolamenti di acqua dal balcone del piano superiore a quello sottostante, getto di acqua sporca, lancio di mozz-

iconi di sigarette, sottrazione della posta dalla cassetta delle lettere e via dicendo (cfr., in punto, anche Tribunale Frosinone, 21.5.2024, n. 735).

**Videosorveglianza: è lecito l'impianto che inquadra solo le aree di proprietà dell'installante?**

In tema di trattamento di dati personali mediante videosorveglianza in ambito condominiale o di comproprietà, non sussiste violazione della riservatezza né illiceità del trattamento quando le telecamere, fisse e non mobili, inquadrino esclusivamente gli accessi e le parti di proprietà dell'installante, senza riprendere aree ulteriori riferibili ad altri comproprietari, e il sistema risulti conforme ai principi di liceità, proporzionalità e necessità indicati dal Garante per la protezione dei dati personali, essendo finalizzato a esigenze di sicurezza; in tal caso non è configurabile, per ciò solo, una condotta lesiva della *privacy* del vicino né un atto emulativo ex art. 833 cod. civ.


**VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO?  
RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA**

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condominii che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

*Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima*

- Contabilità sicura, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condòmino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- Convocazione tempestiva delle assemblee, con ordini del giorno precisi e compiuti
- Tempestivo invio dei verbali assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- Rapporti con i singoli condòmini, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- Preventivi per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- Visite presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- Cura dei rapporti con i fornitori
- Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi del condominio
- Compimento di ogni intervento necessario e urgente nell'interesse del condominio
- Esecuzione tempestiva delle delibere assembleari

## TUTTOCONDOMINIO

## Ultimissime di giurisprudenza

*Usa dei beni comuni non rientranti nell'art. 1117 cod. civ.*

“L'assemblea condominiale può, con delibera adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1138 cod. civ. e dall'art. 1136 cod. civ., limitare il godimento dei beni condominiali non rientranti nell'art. 1117 cod. civ. in misura proporzionale al valore della quota di singoli partecipanti alla comunione purché non impedisca agli altri partecipanti di farne uso”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 4966 del 5.5.2026

*Interpretazione delle delibere*

“Le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt.1362 e seguenti cod. civ., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 3720 del 18.2.2026

*Domanda di ripristino di un bene comune*

“La domanda azionata da un condomino in base al disposto dell'art. 1102 cod. civ, avente quale fine il ripristino dello *status quo ante* di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, ha natura reale, in quanto si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di comproprietà su un bene; pertanto, questa domanda rientra nel novero delle azioni relative ai diritti autodeterminati, individuati sulla base del bene che ne forma l'oggetto, nel senso che la relativa *causa petendi* s'identifica con lo stesso diritto di comproprietà sul bene comune. Di conseguenza, non vi è diversità di domande, agli effetti degli artt. 185 e 345 cod. proc. civ., ove a fondamento della domanda di rimozione delle opere si ponga dapprima il difetto della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale e poi si deducano i generali criteri di cui all'art. 1102 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4458 del 27.2.2026

*Potere di agire di un singolo condomino a difesa dei beni comuni*

“Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 cod. civ., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 cod. civ. In particolare (...) il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condòmini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2984 del 10.2.2026

*Legittimazione passiva dell'amministratore*

“La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio *ex art. 1131*, secondo comma, cod. civ., non concerne comunque le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli, le quali devono, piuttosto, essere rivolte nei confronti di tutti i condòmini, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale; il richiamato disposto *ex art. 1131*, secondo comma, cod. civ. deve essere quindi inteso nel senso che il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi e cioè sull'estensione del relativo diritto di condominio che rientra nella disponibilità esclusiva dei condòmini”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 1632 del 3.2.2026

## 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.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Norme per la stabilizzazione della cedolare secca al 21% nelle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo sono contenute in un disegno di legge del senatore De Poli (Civici d'Italia).

Il deputato Barbagallo (Pd) ha depositato una proposta di legge con la quale intende introdurre agevolazioni fiscali per gli interventi di incremento della sicurezza antisismica degli immobili adibiti ad abitazione principale nelle zone sismiche 1 e 2 delle province di Catania, Messina, Ragusa e Siracusa.

Con un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, i deputati Toni Ricciardi e Merola (Pd), chiedono di valutare l'estensione delle agevolazioni sull'imposta di registro per l'acquisto della prima casa anche agli italiani residenti all'estero per motivi diversi dal lavoro, in particolare ai figli che ereditano l'unica abitazione in Italia. Il sottosegretario Albano, rispondendo all'atto di sindacato ispettivo, ha precisato che la normativa vigente, aggiornata nel 2023, riconosce il beneficio solo a chi si trasferisce all'estero per lavoro, e che un'eventuale estensione potrebbe sollevare dubbi di compatibilità con il diritto dell'Unione europea.

Il deputato Lupi (Noi moderati) è il primo firmatario di un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con la quale chiede quali iniziative intenda assumere il Governo per facilitare l'accesso agli alloggi, rafforzare la disciplina sugli sfratti e incentivare locazioni a tariffe calmierate per studenti, giovani coppie, lavoratori e famiglie.

Sempre al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti è indirizzata un'interrogazione, a prima firma della senatrice Paita (Iv), con la quale si sollecita l'adozione immediata di un "piano casa" per fronteggiare la crisi abitativa, evidenziando il grave disagio di circa 1,5 milioni di famiglie e dei giovani costretti a ritardare l'indipendenza abitativa a causa di bassi redditi e affitti in aumento.

Il deputato Giagoni (Lega) interpella il Ministro dell'interno in merito all'aggressione subita da una *troupe* di "Fuori dal coro" all'interno di un palazzo occupato abusivamente, appartenuto a un proprietario ucciso nel 2023, e chiede al Governo quali accertamenti siano stati compiuti e se intenda adottare misure, anche normative, per accelerare gli sgomberi degli immobili occupati abusivamente, comprese le seconde case.



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)

## Confedilizia, libera e indipendente



**REGISTRO  
NAZIONALE  
AMMINISTRATORI**  
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

### Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione settembre	2024 - settembre	2025	1,4 %
Variatione ottobre	2024 - ottobre	2025	1,1 %
Variatione novembre	2024 - novembre	2025	1,0 %
Variatione dicembre	2024 - dicembre	2025	1,1 %
Variatione gennaio	2025 - gennaio	2026	0,8 %
Variatione febbraio	2025 - febbraio	2026	1,1 %

#### VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione settembre	2024 - settembre	2025	1,8%
Variatione ottobre	2024 - ottobre	2025	1,3%
Variatione novembre	2024 - novembre	2025	1,1%
Variatione dicembre	2024 - dicembre	2025	1,2%
Variatione gennaio	2025 - gennaio	2026	1,0%
Variatione febbraio	2025 - febbraio	2026	1,5%

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 4**

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 24 marzo 2026

Il numero di marzo 2026  
è stato postalizzato il 13.3.2026



CONFEDILIZIA  
UNA RETE  
CAPILLARE  
A SERVIZIO  
DEI  
PROPRIETARI  
IN TUTTA  
ITALIA

Per trovare la sede più vicina a casa tua telefona  
al **numero verde 800.400.762**