

Confedilizia NEWSLETTER

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

Il 13 marzo scorso *il Tempo* ha ospitato un articolo a firma del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sul tema dell'avvio della procedura di infrazione relativa all'attuazione della direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici che ha interessato ben 19 Paesi, fra i quali l'Italia, la Germania e la Francia.

Al di là dell'aspetto formale (finché il provvedimento esiste, la burocrazia Ue porta avanti le sue liturgie) – ha evidenziato il presidente – 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'obiettivo 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 – ha ricordato Giorgio Spaziani Testa – 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?

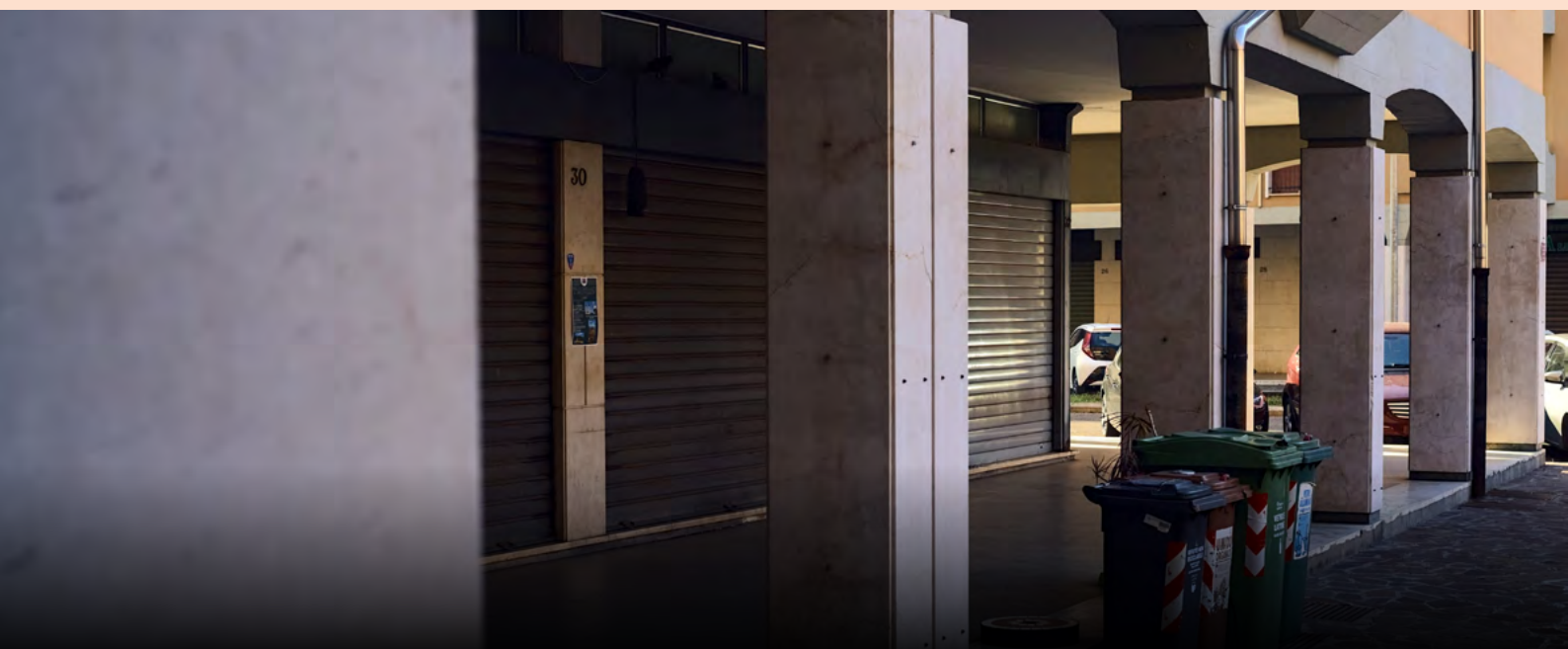


Un'alleanza contro la desertificazione commerciale

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 leg-

ge 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.



Calabria, Puglia e Sardegna: locazioni ad uso diverso liberalizzate dal "decreto emergenza"

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 colpirono 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.

DAI TERRITORI

Chiavari, nuovo incontro su “comprare e vendere casa”

Il 1° aprile, dalle 16 alle 17.30, presso il “Salone Dario Casassa” ci sarà un ulteriore incontro del ciclo “Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari” organizzato dalla Confedilizia locale sul tema “Comprare e vendere casa: le regole da seguire e aspetti fiscali”. Interverranno il notaio Silvio Liviera Zugiani e il geom. Giorgio Demartini. L'incontro verrà moderato dall'arch. Luciano Maggi della Confedilizia Chiavari, delegazione della Confedilizia di Genova presieduta dall'avv. Vincenzo Nasini.

Il corso sarà, 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.



Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Chiavari (apechiavari@apegeconfedilizia.org – tel. 0185.303641).

Grosseto: corso frontale per amministratori di condominio

Dal 20 al 21 marzo si è svolto a Grosseto, sia in presenza che in videoconferenza, un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni si sono articolate sui seguenti temi: pannelli fotovoltaici dei condominii e rassegna delle sentenze della giurisprudenza di merito; applicazioni informatiche in condominio; gestione del condominio: buone prassi; bonus edilizi; edilizia acrobatica: lavori in quota; nomina giudiziale dell'amministratore e *prorogatio*; restanti materie di cui all'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

I formatori: avv. Maurizio De Angelis, avv. Vincenzo Nasini, avv. Luca Sileni, avv. Francesca Pozzi, avv. Paolo Scalettari, avv. Pier Paolo Bosso, dott. Alessandro Russo.

Responsabile scientifico: avv. Paola Tamanti.

Vi sono state esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si è svolta sabato 21 marzo.



Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Grosseto (confedilizia.grosseto@gmail.com – tel. 0564/412373).

Monza



Il 24 marzo, dalle 14,30 alle 17, si terrà a Monza, presso lo Spazio Manzoni 16, un convegno dal titolo "Questioni fiscali, civilistiche e penali di attualità per il settore edile e condominiale" organizzato dalla locale Confedilizia.

Porteranno i saluti: Alessandro Lafratta, presidente Confedilizia Monza e Brianza; Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia; Enrica Michela Malberti, presidente dell'Ordine degli avvocati di Monza e Brianza; Fabio Enrico Pessina, presidente dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Monza e Brianza; Alessandro Busatto, coordinatore Assimpredil Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza; Antonietta Fenisia Gallo, direttore scientifico del Centro studi Confedilizia Monza e Brianza.

Si terranno le seguenti relazioni: "Verifiche fiscali e contenzioso tributario sui crediti di imposta da recupero edilizio" a cura di Umberto Volontè avvocato tributarista, Advest Tax Legal Corporate, docente a contratto di diritto tributario dell'impresa presso l'Università cattolica del Sacro Cuore; "La circolazione di immobili di proprietà condominiale e il rapporto tra garanzie reali e immobili che fanno parte del condominio" a cura di Matteo Bullone, membro del Consiglio notarile di Como e Lecco; "Gli adeguati assetti organizzativi e gestionali nel settore edile" a cura di Martina Benvenega del GMS avvocati penalisti.

Il convegno verrà moderato da Andrea Purpura, coordinatore area fiscalità e tributi locali della Confedilizia di Monza e Brianza, ricercatore di diritto tributario dell'Università Cattolica del Sacro Cuore, avvocato tributarista.



Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Monza e Brianza (amministratori@apemonza.it - tel. 342.5745184).

Trieste: corso frontale per amministratori di condominio

Dal 23 al 27 marzo si svolgerà a Trieste un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni saranno articolate sulle materie indicate nell'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

I formatori saranno: avv. Paola Tamanti, avv. Anna Tomasini, avv. Daniela Barigazzi, avv. Francesca Pozzi, avv. Francesca Manera, geom. Marcello Furlan, avv. Annamaria Terenziani, avv. Carlo del Torre, avv. Antonella d'Olive, per. Luca Tommasoni, avv. Stefano Sibelja.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale si svolgerà venerdì 27 marzo.

Responsabile scientifico: avv. Anna Fast



Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Trieste (apetrieste@gmail.com - tel. 040/638512).

Udine: corso frontale per amministratori di condominio

Dal 23 al 27 marzo si svolgerà a Udine un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni saranno articolate sulle materie indicate nell'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

I formatori saranno: avv. Daniela Barigazzi, avv. Paola Tamanti, avv. Francesca Pozzi, geom. Marcello Furlan, avv. Anna Tomasini, avv. Francesca Manera.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale si svolgerà venerdì 27 marzo.

Responsabile scientifico: avv. Paolo Scalettari.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Udine (udine@confedilizia-fvg.it - tel. 0432/501344).

Pordenone corso frontale per amministratori di condominio

Dal 23 al 30 marzo si svolgerà a Pordenone un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni saranno articolate sulle materie indicate nell'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

I formatori saranno: avv. Paola Tamanti, avv. Carlo del Torre, avv. Paolo Scalettari, avv. Francesca Pozzi, avv. Maurizio De Angelis, avv. Cesare Rosselli, avv. Annamaria Terenziani, geom. De Carli.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà lunedì 30 marzo.

Responsabile scientifico: avv. Anna Tomasini.

i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Pordenone (pninform@libero.it - tel. 0434/28503).

Vicenza: attività formative

Il 20 marzo, dalle 16 alle 18, vi è stato un seminario di aggiornamento professionale gratuito dal titolo "Verso un condominio che funziona" organizzato dalla Confedilizia di Vicenza.

Durante l'evento – che si è svolto presso il Collegio geometri e geom. laureati della provincia di Vicenza in via Lanza, 106 e a cui interverrà Patrizio Pilotto, presidente della FIAIP di Vicenza – 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 Scalettari e dell'avv. Pierpaolo 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.

Dal 20 al 27 marzo si svolgerà un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni saranno articolate sulle materie indicate nell'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

I formatori saranno: avv. Daniela Barigazzi, avv. Claudia Barina, avv. Pier Paolo Bosso, geom. Marcello Furlan, avv. Cesare Rosselli, avv. Paolo Scalettari, avv. Paola Tamanti.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà venerdì 27 marzo.

Responsabile scientifico: avv. Francesca Pozzi.





CASI DI LOCAZIONE

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

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

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

Nel caso di immobile locato dal debitore in un momento successivo al pignoramento del bene, sussiste il diritto dei creditori precedenti e intervenuti a conseguire i frutti civili del bene pignorato, diritto che comporta la legittimazione esclusiva del custode (e poi dell'aggiudicatario) ad esigere i canoni di locazione e/o l'indennità di occupazione dovuti per l'immobile pignorato e l'esclusione della concorrente legittimazione del locatore (cfr., in argomento, Cass., sez. III, 22.7.2025, n. 20696).

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

La determinazione del canone di locazione per gli immobili ad uso commerciale è ispirata al principio della libera determinazione convenzionale.

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





CASI DI CONDOMINIO

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

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

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

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

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

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

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

Le spese di mediazione pre-giudiziale come si suddividono?

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





APE INCONTRA...



Annarosa Penna
Presidente APE
Confedilizia
Torino

Rinnovo contratto portieri: cosa cambia?

Parleremo di:

- aggiornamenti retributivi e novità contrattuali
- miglioramento del welfare contrattuale
- nuove mansioni e ruolo dei lavoratori nell'ambito della proprietà immobiliare



Alessandra Egidi
Segretario Generale
Confedilizia Nazionale



Alessandro Lupi
Componente della
Commissione per il
rinnovo del CCNL portieri



Live Youtube
pagina ufficiale
Confedilizia



Mercoledì 25 Marzo 2026



12:00 - 13:00



www.apetorino.it

CHI SIAMO

La Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli

di convenienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia-Coram nonché utilizzare il Servizio quesiti.

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