

EDITORIALE

- Servono meno leggi, non più leggi 2
- Tutto pronto per l'assemblea del 19 maggio 2
- È legge il "decreto energia" 3
- «Case green, le regole Ue vanno cambiate» 4-5
- Il decreto Pnrr è legge 5
- RASSEGNA STAMPA 6-7-8-9
- Dal Parlamento 10
- Gli eventi di aprile nella Sala Einaudi 11
- CASA E FISCO 12-13-14
- Salva Casa, chiarimenti del Governo sulla sanatoria paesaggistica 14
- Dalle Associazioni territoriali 15-16-17
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 18 a 21
- Giurisprudenza sugli immobili 22
- LETTO PER VOI 23
- Casi clinici di locazione 25

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 26-30)

Locazioni brevi in condominio, recente pronuncia della Corte d'Appello di Milano - Casi clinici di condominio - Assemblea di condominio e votazioni a scrutinio segreto - Terrazza a livello con funzione di copertura dei vani sottostanti - Poteri dell'amministratore in prorogatio, nuova pronuncia della Cassazione - Ultimissime di giurisprudenza



DALLA DEROGA ALLA REGOLA: LIBERARE LE LOCAZIONI COMMERCIALI

“Sono regolate dal codice civile le locazioni stipulate dai titolari, ivi compresi i lavoratori autonomi e i liberi professionisti, di attività economiche colpite dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 18 gennaio 2026, aventi ad oggetto immobili situati nei territori dei comuni di cui al comma 1 in cui l'attività si svolgeva, al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima”.

(articolo 8, decreto-legge 27 febbraio 2026, n. 25, come convertito in legge)

Il Governo e il Parlamento, per favorire la ripresa nelle aree del Sud colpite dagli eventi meteorologici, hanno ritenuto necessario liberare le locazioni non abitative dai vincoli della legge n. 392 del 1978, affidandole alle regole del codice civile.

È una scelta significativa: quando l'obiettivo è far ripartire l'economia, si punta sulla libertà contrattuale.

La domanda, allora, è semplice: perché considerare eccezionale ciò che appare ormai necessario in via ordinaria? Le esigenze di flessibilità non riguardano solo i territori colpiti da calamità, ma l'intero Paese.

EDITORIALE

Servono meno leggi, non più leggi

In campo immobiliare giungono frequentemente – da parte di esponenti politici e di associazioni varie – mirabolanti propositi di riforme più o meno salvifiche su questa o su quella parte della legislazione, dal condominio agli affitti. La realtà è che – come accade in molti altri settori – in tema di immobili non occorrono ulteriori leggi, ma semmai meno leggi.

Restiamo ai due esempi, quelli del condominio e degli affitti. Ma il discorso è il medesimo per altre materie.

1. Sul condominio non c'è particolare necessità di introdurre nuove regole. La normativa non è perfetta (non lo era prima della riforma del 2012, non lo è dopo il suo varo), ma l'esperienza dimostra che per migliorare il funzionamento della vita condominiale sono più efficaci, da un lato, le elaborazioni della giurisprudenza e, dall'altro, un'attenta cura dei regolamenti: piccole costituzioni private, fondate sull'autonomia dei proprietari, che sostituiscono l'imposizione esterna attraverso regole condivise e responsabilità reciproca. Del resto, chi propone nuove leggi sul punto – anche qui soccorre l'esperienza – è solitamente animato da interessi corporativi o economici. Così che le proposte finiscono per risolversi quasi sempre in richieste di albi e registri *ad excludendum*, di obblighi e certificazioni varie a vantaggio di professionisti e imprese in cerca di lavoro garantito, e così via. Meglio di no.

2. Stesso discorso per la locazione. La legge del 1998 sugli affitti abitativi funziona bene (altra cosa è il tema sfratti, che abbisogna comunque di snellimenti, non già di nuove norme), sia nella parte dei contratti liberi, sia in quella affidata alla trattativa fra associazioni dei proprietari e sindacati degli inquilini. I contratti a canone concordato, in particolare, continuano a rispondere all'esigenza per la quale furono pensati: quella di portare – attraverso il confronto fra i rappresentanti delle due parti contrattuali – a una risposta equilibrata ed efficace alle esigenze abitative di fasce di popolazione prive sia delle risorse per affrontare i canoni di mercato, sia dei requisiti per rivolgersi all'edilizia economica e popolare.

Semmai c'è da intervenire sulla normativa del 1978 in tema di locazioni commerciali. Ma, ancora una volta, non per regolamentare, bensì per de-regolamentare. Come ha appena fatto il decreto-legge 25, che – su impulso della Confedilizia – ha stabilito la non applicazione delle norme in materia di locazioni di immobili a uso diverso dall'abitativo contenute nella legge n. 392 del 1978, a vantaggio di quelle del Codice civile, ai contratti stipulati dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 18 gennaio 2026 (si veda l'articolo pubblicato sul numero di aprile di *Confedilizia notizie* e la copertina del presente notiziario). Il tutto, all'evidente fine di facilitare l'apertura di nuove attività, superando le ingessature di una normativa ipervinculistica.

Di questi e di altri temi parleremo il 19 maggio, a Roma, in occasione dell'assemblea pubblica della Confedilizia. Sarà un momento importante di confronto con le istituzioni, la stampa e l'opinione pubblica, per riportare al centro dell'attenzione il tema della casa e degli immobili, davanti a centinaia di dirigenti e di singoli associati dell'organizzazione da sempre punto di riferimento del settore.

Giorgio Spaziani Testa

Tutto pronto per l'assemblea del 19 maggio

Appuntamento a Roma, il 19 maggio alle 11, per l'assemblea pubblica della Confedilizia.

Al Teatro Adriano converranno esponenti del Governo, del Parlamento, delle altre istituzioni e delle associazioni di categoria.

Ci saranno, soprattutto, i dirigenti delle Associazioni territoriali della Confedilizia di tutta Italia e una rappresentanza degli associati.

Sarà l'occasione per parlare di politiche sulla casa e di misure per il settore immobiliare, in un periodo di grande tensione internazionale, con inevitabili ricadute al livello italiano.

Aggiornamenti sul sito Internet e sui *social network* della Confedilizia.

Mancato sgombero: la Cassazione ribadisce la responsabilità dello Stato

Lo Stato è responsabile se non esegue in tempi ragionevoli gli sgomberi degli immobili abusivamente occupati. Lo ha ribadito la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 8640 del 7.4.'26.

Le esigenze di ordine pubblico possono giustificare solo ritardi temporanei, non inerzie protratte.

In tali casi, il proprietario ha diritto al risarcimento del danno (nella fattispecie quantificato dal Tribunale di Roma, con una sentenza del 2018 confermata nel 2022 dalla Corte d'Appello, in circa 28 milioni di euro).

“L'inosservanza, da parte dell'autorità amministrativa, del dovere, costituente espressione dello Stato di diritto, di apprestare i mezzi per l'attuazione coattiva dei provvedimenti giudiziari integra – si legge fra l'altro nell'ordinanza – una condotta colposa generatrice di responsabilità; pertanto, costituisce senz'altro atto illecito colposo di natura omissiva, come tale fonte di responsabilità *ex art. 2043 cod. civ.*, la condotta dell'amministrazione dell'Interno che, a fronte dell'ordine di sgombero di un immobile abusivamente occupato *vi aut clam*, trascuri per anni di dare attuazione al provvedimento di sequestro con contestuale ordine di sgombero impartito dalla Procura della Repubblica”.

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha così commentato: “Siamo soddisfatti per i proprietari ma non per i cittadini italiani, costretti a contribuire con le proprie tasse per porre rimedio ad anni di lassismo irresponsabile che il Governo Meloni e il Ministro Piantedosi hanno opportunamente interrotto.

Le occupazioni vanno anzitutto prevenute e comunque represses. Per tutelare il diritto di proprietà, per ragioni di sicurezza e decoro, ma anche per salvaguardare i contribuenti”.

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA: RAI 3, TGCOM24, TV2000



Lo scorso 6 aprile il presidente Spaziani Testa è intervenuto a *FuoriTg*, rubrica di Rai 3, per parlare di prevenzione sismica sugli immobili.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 2 aprile il presidente Spaziani Testa è intervenuto a TGCOM24 per parlare di affitti abitativi.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 23 marzo, Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, è stato ospite di Tv2000 in una puntata dedicata al condominio.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 13 aprile il presidente Spaziani Testa è intervenuto a TGCOM24 per parlare del patrimonio immobiliare abitativo non utilizzato.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



È legge il “decreto energia”

È stato convertito nella l. 10.4.2026, n. 49, il d.l. n. 21 del 20.2.2026, recante misure urgenti per la riduzione del costo dell’energia elettrica e del gas in favore delle famiglie e delle imprese, meglio noto come “decreto energia”.

Tra le previsioni di interesse si segnala, per l’anno 2026, il “riconoscimento di un contributo straordinario che deve essere riportato in fattura con dicitura univoca e standardizzata definita dall’Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (Arera), del valore di 115 euro per le forniture di energia elettrica” relative ai titolari del bonus sociale (istituito ai sensi dell’art. 1, comma 375, l. n. 266/2005), mentre, per ciascuno degli anni 2026 e 2027, la possibilità per i venditori di energia elettrica di “riconoscere ai propri clienti domestici residenti, che non siano titolari del bonus sociale” e con Isee “annuale non superiore a 25.000 euro”, un contributo straordinario – determinato in base a specifici criteri – “a copertura di acquisto dell’energia elettrica”.

Ai venditori aderenti verrà rilasciata una attestazione da utilizzarsi “anche a fini commerciali”.

Sotto il profilo della trasparenza, invece, viene introdotta, in particolare, una stretta sul telemarketing aggressivo nel settore energia, con divieto di sollecitazioni telefoniche o via messaggio, salvo richiesta esplicita dell’interessato o consenso specifico di utenti già contrattualizzati. I contratti conclusi senza rispettare tali prescrizioni, oppure a seguito di contatti provenienti da numeri non identificabili, sono espressamente definiti “nulli”. Prevista anche la possibilità di segnalare al Garante per la protezione dei dati personali e all’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni (AGCOM) eventuali comportamenti scorretti.

Infine, ai fini di incentivare la transizione energetica, viene previsto che i membri delle Comunità energetiche rinnovabili (Cer) possano essere le persone fisiche, “anche nell’ambito del loro condominio”.

Un'ipotesi potrebbe essere quella di aumentare i bonus edilizi, che però sono stati ridotti a causa delle ripercussioni del Superbonus sui conti dello Stato: le stime dell'Ufficio parlamentare di bilancio parlano di un impatto di 4,6 punti di Pil sul debito pubblico solo nel triennio 2025/2027

«Si può chiedere di alzare le detrazioni e reintrodurre cessione del credito e sconto in fattura, ma queste misure non sono considerate opzioni praticabili dal governo. La verità è che bisogna intervenire alla fonte, ovvero in Europa, facendo pressioni sulla Commissione per ottenere la modifica della direttiva o quantomeno un cambio delle date, tanto più che la procedura d'infrazione riguarda ben 19 Paesi, non solo l'Italia. Anche nel Nord Europa, una realtà ben diversa dalla nostra, non sono riusciti a mettere a terra la programmazione. Si tratta di una serie di regole sbagliate proprio dal punto di vista concettuale. La direttiva case green non è la Bibbia, si può e si deve cambiare. Dal nostro punto di vista non bisogna imporre degli obblighi agli Stati, ma dare soltanto delle direzioni».

Con la guerra in Iran rischia anche di tornare il problema della maxi inflazione che, a causa del blocco del petrolio, colpirà tutti i settori, compreso quello dell'edilizia

«Se la crisi dello Stretto di Hormuz non si risolverà in tempi brevi ci saranno rincari a catena, sia legati alla corsa del greggio sia speculativi. Il petrolio influisce su tutto e all'aumento dei materiali da costruzione si sommerà anche quello delle bollette per le famiglie.

Non si può arrivare alla casa green con la bacchetta magica, è necessario avere un approccio più realistico viste anche le differenze fra un Paese e l'altro.

Da questo punto di vista Spagna, Grecia e Italia sono un mondo a parte sia perché hanno un patrimonio immobiliare più datato, spesso di grande pregio, su cui non si può intervenire se non si vogliono deturpare edifici storici, sia perché c'è una proprietà diffusa, non concentrata in mano a grandi fondi immobiliari.

Un altro fattore rilevante è la forte percentuale di appartamenti in condominio, cosa che rende complesso approvare le ristrutturazioni, come ha dimostrato il Superbonus: un'agevolazione del 110%, il massimo che si poteva dare, che è stata sfruttata solo per il 4% del patrimonio immobiliare anche per la mancanza delle maggioranze in assemblea.

D'altra parte se i cittadini non hanno i soldi per pagare le spese ordinarie non gli si può chiedere di approvare quelle straordinarie...».

La direttiva case green rischia di favorire i grandi fondi e costringere i piccoli proprietari a vendere?

«È possibile ma solo se si parla di immobili particolarmente appetibili in aree di pregio, mentre i Comuni nelle aree interne non attraggono l'interesse dei capitali esteri. In ogni caso, bisogna rimettere mano agli incentivi edilizi e soprattutto al Sismabonus: prima o poi, purtroppo, in Italia si verificherà un altro terremoto catastrofico ed è necessario mettere in sicurezza il territorio.

Purtroppo la sbornia del 110 ha creato una reazione opposta sul tema, ma bisogna capire che questo è un nodo prioritario».

Emanuela Meucci

Il decreto Pnrr è legge

È stato convertito nella l. 20.4.2026, n. 50, il d.l. n. 19 del 19.2.2026 recante "Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) e in materia di politiche di coesione".

Per quanto di interesse, il provvedimento interviene sulla l. n. 241/1990 e, segnatamente, in materia di conferenza di servizi semplificata, prevedendo, in particolare, che tutte le amministrazioni coinvolte rilascino, all'amministrazione procedente, le proprie determinazioni entro 30 giorni (60 giorni se gli enti coinvolti sono preposti alla tutela ambientale, paesaggistica, dei beni culturali o della salute). Termine, scaduto il quale si considera acquisito l'assenso, senza condizioni, delle amministrazioni che non hanno partecipato, non si sono espresse, o hanno espresso un dissenso non motivato.

In caso di dissenso, invece, le amministrazioni sono chiamate ad indicare "le prescrizioni e le misure mitigatrici che rendano possibile l'assenso, quantificando altresì, ove possibile, i relativi costi", nel rispetto dei "principi di proporzionalità, efficacia e sostenibilità finanziaria dell'intervento risultante dal progetto originariamente presentato".

In tema silenzio assenso, invece, lo stesso provvedimento rende automatico, e non più su istanza del privato – ciò che è di particolare rilevanza per il settore edilizio – l'invio da parte dell'amministrazione della ricevuta attestante l'accoglimento della domanda. Inoltre, impone, "nel caso di procedimenti non ancora telematizzati", che l'amministrazione invii comunque d'ufficio l'attestazione di accoglimento "all'indirizzo di posta elettronica certificata o ordinaria indicato nell'istanza entro dieci giorni dalla data di formazione del silenzio assenso". Tanto, con l'ulteriore precisazione che, decorso inutilmente detto termine, l'attestazione in questione "è sostituita da una dichiarazione" dell'interessato, resa ai sensi dell'art. 47 d.p.r. n. 445/2000, "ovvero del progettista abilitato".

Infine, con un'altra misura, il d.l. n.19/2026, come convertito, mira a velocizzare la creazione di nuovi posti letto per studenti. Dispone, infatti, che gli interventi di edilizia universitaria non necessitino, laddove prevista dagli strumenti urbanistici, della "previa approvazione di un piano attuativo o di un piano di secondo livello comunque denominato". E precisa, altresì, che tali interventi possano "essere realizzati con permesso di costruire convenzionato" ai sensi dell'art. 28-bis del T.u. dell'edilizia (d.p.r. n. 380/2001) "qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione a potenziamento di quelle già esistenti, funzionali all'intervento, da cedere al Comune".



RASSEGNA STAMPA



ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Mercoledì 1 Aprile 2026 9

Affitti non abitativi. L'attuale disciplina vincolistica limita la libertà contrattuale

Va ridata la libertà alle parti

La libertà nel regolare il rapporto facilita gli investimenti

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

«**S**ono regolate dal codice civile le locazioni stipulate dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 18 gennaio 2026, aventi ad oggetto immobili situati nei territori dei comuni di cui al comma 1 in cui l'attività si svolgeva, al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima».

Per la terza volta in pochi anni un provvedimento legislativo (in questo caso il decreto-legge n. 25 del 27 febbraio 2026, all'esame della Camera dei deputati, recante interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito Calabria, Sardegna e Sicilia) prevede la non applicazione delle norme in materia di locazioni di immobili a uso diverso dall'abitativo contenute nella legge n. 392 del 1978, sostituendo-

le con quelle, più snelle, del Codice civile, all'evidente fine di facilitare l'apertura di nuove attività, superando le ingessature di una normativa colma di vincoli e limiti.

In precedenza, la medesima disposizione era stata introdotta nel 2012 (in occasione degli eventi sismici che avevano colpito l'Emilia-Romagna) e nel 2023 (per ri-

Conviene regolare liberamente il rapporto, predeterminato in molti suoi elementi essenziali

spondere agli eventi alluvionali che avevano interessato Emilia-Romagna, Marche e Toscana). Ma i problemi che la legge 392 crea alle locazioni non abitative erano stati ben individuati anche nel 2014. Così si può leggere nella relazione governativa al



Un negozio di abbigliamento

decreto-legge n. 133 di quell'anno (significativamente denominato Sblocca Italia): «La disciplina in vigore risale per la gran parte alla originaria legge sull'equo canone (legge n. 392 del 1978) e, nonostante alcuni interventi di riforma, continua a presentare rilevanti elementi di rigidità che non hanno pari nei principali Paesi europei. L'evoluzione del sistema economico ha inoltre portato a constatare come le originarie

esigenze di tutela, che vedevano aprioristicamente nel conduttore il «contraente debole», risultino largamente superate. L'attuale disciplina vincolistica limita la libertà delle parti di regolare liberamente il rapporto, predeterminandolo in molti elementi essenziali (ad esempio vincoli alla durata, ipotesi inderogabili di recesso del conduttore, limitazioni alla possibilità di prevedere liberamente le modalità di revisione del canone, ipotesi inderoga-

bili di prelazione eccetera). Tali rigidità rendono meno appetibili gli investimenti nel mercato italiano rispetto ai mercati esteri e costituiscono un freno allo sviluppo del mercato delle locazioni commerciali e degli immobili ad uso turistico».

Quel provvedimento, tuttavia, prevede la possibilità per le parti di derogare alla legge del 1978 solo per le locazioni di maggiore rilevanza, quelle con canone annuo superiore a 250mila euro, lasciando fuori tutti i rapporti relativi alle situazioni dove vi è più bisogno di libertà contrattuale (piccoli esercizi, negozi di vicinato ecc.). La domanda, diceva un noto giornalista, sorge spontanea: essendo riconosciuto che la legge del 1978 è dannosa per l'economia, ostacolando l'apertura di nuove attività commerciali, perché non se ne consente la derogabilità in via generale?

*presidente
Confedilizia

Tanto paga Pantalone

CENTRO SOCIALE SULLA PRENESTINA

Nell'edificio Fiorucci vivono 400 persone ed è diventato persino un «museo»

Ex salumificio occupato 17 anni senza sgombero e 28 milioni di danni

La Cassazione condanna il Viminale a risarcire la proprietà

DI GIORGIO SPAZIANI
TESTA*

IL LABORATORIO PER TORNARE A VINCERE

Riquilibrare il patrimonio esistente, rivedere Imu e fiscalità immobiliare e avviare un confronto istituzionale

Nuove politiche per la casa Le proposte di Confedilizia

Le idee dell'associazione di categoria per l'agenda della riscossa de Il Tempo

Mi unisco volentieri al "laboratorio di idee" che Il Tempo ha deciso di mettere a disposizione del Governo, per formulare alcune proposte riguardanti il settore immobiliare. Rilanciare il commercio con affitti più semplici e detassati. Da tempo le associazioni dei commercianti lamentano una crescente desertificazione commerciale. La Confcommercio, in particolare, ha recentemente segnalato 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 - riguardanti l'affitto - possono contribuire ad attenuarlo. La locazione di immobili a uso diverso dall'abitativo (locali commerciali, uffici ecc.) da parte di persone fisiche è gravata - direttamente o indirettamente - da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro e imposta di bollo. Un carico di tassazione che - combinato con la lunga durata obbligatoria dei contratti (12 o 18 anni, a seconda delle attività) e con gli altri vincoli di una regolamentazione risalente a quasi mezzo secolo fa (la legge n. 392 del 1978, nota, per la sua parte relativa alle abitazioni, come legge dell'equo canone) - determina un forte ostacolo all'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione. Tale ostacolo sarebbe attenuato dall'introduzione di un regime di imposizione del reddito da locazione sostitutivo dell'Irpef, in analogia con quanto in essere dal 2011 per le locazioni residenziali. A questa conclusione sono già giunti il Governo e il Parlamento, che hanno

1978

L'anno
A quasi mezzo secolo fa l'ultima legge a cui s'ispirano molti dei vincoli attuali come quello per i contratti di locazione

l'attività si svolgeva, "al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima". Perché non estendere questa misura, se la si ritiene valida?

POLITICHE ABITATIVE

Quello abitativo è un tema che necessita di essere trattato con un ventaglio di misure, affiancando a quelle la cui realizzazione richiede tempi estesi, come è il caso degli interventi di edilizia pubblica o pubblico-privata, altre che siano in grado di produrre effetti immediati. Da questo punto di vista, un ruolo importante può essere svolto dalla proprietà immobiliare diffusa, fatta di milioni di piccoli risparmiatori, e dall'affitto privato. Occorre ampliare questa tipologia di offerta abitativa, che ha grandi margini di crescita. E per farlo bisogna dare ai proprietari incentivi e sicurezze. Tra gli incentivi, due misure - in particolare - potrebbero essere in grado, con oneri molto limitati, di determinare un incremento del numero di case disponibili a "prezzi" accessibili. La prima è l'estensione a tutti i comuni dell'aliquota del 10% della cedolare secca prevista in caso di utilizzo dei contratti di locazione a canone concordato, quelli che hanno minimi e massimi fissati in sede locale dai rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato. Ora quest'aliquota ridotta si applica nei comuni capoluogo, in quelli confinanti con 11 grandi città, nei comuni considerati ad alta tensione abitativa e in quelli colpiti da specifiche calamità. La sua estensione a tutta Italia avrebbe il pregio, oltre che di semplificare un sistema farraginoso, di ridurre la pressione abitativa su alcuni centri, indirizzando la richiesta di case su altri e favorendo la rivitalizzazione di aree interne. Il secondo intervento che si suggerisce consiste nell'incremento della riduzione Imu prevista per la medesima tipologia di locazioni. Attualmente la percentuale è del 25%; se ne suggerisce almeno il raddoppio, ma se si arrivasse all'azzeramento dell'imposta il



Giorgio Spaziani
Testa
Presidente
di Confedilizia

possono essere né utilizzati dai proprietari, né venduti, né locati. Anche per queste ragioni - ma non solo per queste ragioni - occorre mettere in discussione l'impianto di un'imposta che, come tutte le patrimoniali, è progressivamente espropriativa dell'oggetto dell'imposizione. E iniziare a ragionare, invece, di un sistema di tas-

La denuncia di Confcommercio
Segnalata la scomparsa di oltre 150.000 negozi tra il 2012 e il 2025

inserito - fra i principi e criteri direttivi della legge delega per la riforma fiscale (legge n. 111 del 2023) - la possibilità, per i redditi dei fabbricati, di "estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione". Ora va attuato questo principio. Contestualmente, vanno superati i vincoli che la legge del 1978 impone per i contratti di locazione. Anche in questo caso, è stato lo stesso Governo a riconoscere - solo pochi giorni fa - che snellire queste regole è essenziale per il rilancio delle attività economiche. Il decreto-legge n. 25 per l'emergenza meteorologica in Calabria, Sardegna e Sicilia dispone infatti che siano regolate dal codice civile - e non, quindi, dalla legge del 1978 - le locazioni stipulate dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 18 gennaio scorso, avventi ad oggetto immobili situati nei territori dei comuni interessati in cui

2012

La data
il momento in cui l'esecutivo Monti inserisce l'Imu per sostituire l'Ici

Incentivi mirati
Necessari per interventi di manutenzione e di messa in sicurezza degli edifici

messaggio giungerebbe in modo inequivocabile e le risposte in termini di maggiore offerta abitativa sarebbero conseguenti. Parallelamente, è necessario agire in altre due direzioni: da un lato, garantendo un livello adeguato di contributi per il pa-

gamento dei canoni di locazione da parte delle famiglie meno abbienti; dall'altro, rendendo certi e rapidi i tempi degli sfratti.

RIQUELBRAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'Italia dispone di un patrimonio edilizio molto esteso ma in larga parte risalente nel tempo, spesso realizzato prima dell'introduzione delle più recenti normative in materia antisismica ed energetica. In questo quadro, incentivi fiscali mirati possono rappresentare uno strumento essenziale per favorire interventi di manutenzione, messa in sicurezza e ammodernamento degli edifici. Passata l'esperienza del superbonus, è tempo di dare vita a un complesso di incentivi equilibrato e stabile, che selezioni alcune priorità e si concentri le maggiori risorse fra quelle disponibili.

IL PESO DELLA PATRIMONIALE IMU
La fiscalità immobiliare ha però anche un elefante nella stanza. Si tratta dell'Imu, l'imposta sugli immobili che dal 2012 - per decisione del Governo Monti - ha sostituito l'Ici. Un carico di tassazione che viaggia annualmente fra i 22 e i 23 miliardi di euro (l'Ici ne pesava circa 9) e che colpisce tutto il patrimonio immobiliare, fatta eccezione per la maggior parte delle "abitazioni principali": fra queste ultime, sono infatti tassate anche se "prime

tutto l'Ici. Un carico di tassazione che viaggia annualmente fra i 22 e i 23 miliardi di euro (l'Ici ne pesava circa 9) e che colpisce tutto il patrimonio immobiliare, fatta eccezione per la maggior parte delle "abitazioni principali": fra queste ultime, sono infatti tassate anche se "prime

Il peso della patrimoniale
Tanti gli immobili frutto di eredità e situati in aree del Paese poco attrattive

case" quelle inquadrate catastalmente nelle categorie A/1 ("abitazioni di tipo signorile"), A/8 ("abitazioni in ville"), A/9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici"). Non si può continuare a ignorare il peso di questa patrimoniale annuale sul risparmio degli italiani. E non si può farlo soprattutto di fronte a una questione demografica che non lascia spazio a speranze. Un sempre maggior numero degli immobili soggetti all'imposta sono frutto di eredità e si trovano in aree del Paese prive di qualsiasi attrattività. Questi "beni", pertanto, non

I fattori da considerare
Dall'espandersi del commercio elettronico fino al nuovo andamento demografico

sazione locale diverso, correlato da un lato alla capacità reddituale dei cittadini e, dall'altro, all'entità dei servizi offerti dai Comuni. In attesa di tale cambio di direzione, l'Imu andrebbe comunque eliminata per alcune situazioni limite (immobili in aree spopolate, locali commerciali vuoti, edifici inagibili ecc.). Di questi temi parleremo il 19 maggio, a Roma, nel corso dell'assemblea annuale della Confedilizia, che quest'anno vedrà una parte pubblica, aperta ai singoli proprietari, affiancarsi a quella privata, riservata ai delegati delle Associazioni territoriali di tutta Italia. Si tratterà di un importante momento di confronto con le istituzioni, con la stampa e con 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.

*PRESIDENTE
CONFEDILIZIA



RASSEGNA STAMPA

Un muro da far cadere

CORRIERE DELLA SERA

CRONACHE ITALIANE

VENERDÌ 10 NOVEMBRE 1989 13

Il ministro dei Lavori pubblici annuncia: entro la fine dell'anno la presentazione di un disegno organico per l'edilizia residenziale

I patti fuori equo canone saranno legali

Prandini affronta il nodo affitti, ma sul piano casa è scontro politico tra socialisti e Dc

I contratti in deroga riconosciuti solo se dureranno 9 anni - L'attuale normativa resterà per i centri con oltre 200 mila abitanti - Gli obiettivi della nuova proposta: aumentare l'offerta di abitazioni con ristrutturazioni, finanziamenti, misure fiscali - Carmelo Conte bocchia il progetto per costruire 50 mila alloggi

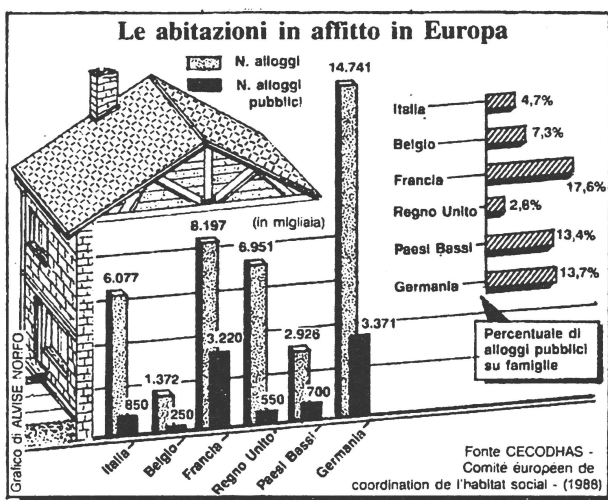
ROMA — Dopo anni di polemiche e di progetti il governo si accinge a «varare» un nuovo pacchetto di provvedimenti per la casa, che comprenderà anche la tanto attesa riforma dell'equo canone.

Entro la fine dell'anno, ha annunciato il ministro dei Lavori pubblici, Prandini, il disegno di legge organico per l'edilizia residenziale sarà presentato all'approvazione del Consiglio dei ministri. Nel frattempo, il progetto sarà sottoposto a verifiche sul piano legislativo e su quello del raccordo con le altre iniziative parlamentari in materia. Giovedì prossimo sarà dato in esame al Cer (Comitato per l'edilizia residenziale) quindi, verrà trasmesso a tutte le componenti della Consulta per la casa che formularanno osservazioni e proposte. Infine un gruppo di lavoro elaborerà un testo definitivo, che la Consulta dovrà approvare entro il 10 dicembre. Superata questa serie di esami, il piano-casa affronterà subito il giudizio del consiglio dei ministri.

Il ministro ha ieri sera illustrato le sue proposte al vicepresidente del Consiglio, Martelli. In precedenza aveva discusso le varie iniziative con la Consulta per la casa, un organo in cui sono rappresentate tutte le componenti sociali, gli enti locali.

C'è stato un consenso generalizzato — ha detto il ministro — sulla filosofia del progetto, che fra gli obiettivi ha il recupero delle abitazioni già costruite, la riforma degli istituti case popolari, lo snellimento delle procedure, il rilancio del risparmio-casa.

Per smussare contrasti e polemiche, Prandini ha te-



nuto conto, nell'elaborazione del piano per la costruzione di 50 mila nuovi alloggi, delle critiche che Regioni e Comuni, scavalcate dalle procedure accelerate inizialmente previste, gli avevano mosso. Ora, invece, viene garantito il «pieno rispetto delle competenze degli enti locali».

Dal campo politico è venuta la conferma delle divergenze che ancora dividono la stessa maggioranza. Quasi un'anteprima del percorso di guerra che il programma-casa dovrà superare per giungere al traguardo finale. Il ministro per le Aree urbane, Carmelo Conte (Psi) ha seccamente bocciato il progetto di Prandini: il disegno di legge per la costruzione di 50 mila alloggi

deve essere riformulato, ha detto. «L'interpretazione del provvedimento per l'edilizia residenziale come un problema di lavori pubblici è impropria ed errata — ha chiarito Conte — e ad essa i socialisti sono decisamente contrari». Ha proposto che si dedichi una sessione parlamentare alla casa e ai servizi nelle grandi aree urbane. L'obiettivo è quello di realizzare programmi edilizi straordinari in tempi rapidi, nel rispetto del territorio e delle prerogative istituzionali di ambito locale. Contestualmente, dovrà essere varata una disciplina organica.

Ma, come ha più volte sottolineato Prandini, le misure per la casa sono ancora in via di definizione e, quindi, correzioni possono essere apportate. Preci-

sata, al momento, è la «filosofia» del progetto. L'obiettivo, ha detto il ministro, è quello di aumentare l'offerta di abitazioni nei centri urbani, anche attraverso la ristrutturazione dell'esistente. A questo fine, si cercherà di stimolare il concorso del risparmio privato, dando ai proprietari maggiori certezze, superando in maniera graduale ma decisa l'attuale regime di equo canone, assicurando un adeguato concorso finanziario pubblico, adottando una politica fiscale coerente con l'offerta di abitazioni in fitto, favorendo e incentivando forme alternative di risparmio per l'acquisto di case, attraverso, ad esempio, l'emissione di particolari titoli di credito.

L'esigenza per l'imme-

diato, e che si manterrà sempre di più nei prossimi anni, ha sottolineato il ministro, è di migliorare globalmente le condizioni dell'abitare nel nostro Paese.

Altro punto cardine del programma è lo snellimento delle procedure per garantire tempi certi per l'utilizzazione dei finanziamenti e per la realizzazione degli interventi. Quindi, ha osservato Prandini, è necessario non soltanto mantenere i contributi ex Gescal, ma anche inserire ogni anno nella legge finanziaria una quota fissa delle risorse nazionali.

In questo quadro si inserisce la riforma dell'equo canone. Prandini ha ribadito l'intenzione di ridimensionare con decisione questo controverso meccanismo. Ha confermato che le sue proposte sottolineano la necessità di applicare l'equo canone soltanto nei comuni oltre i 200 mila abitanti, sempre che ci siano reali condizioni di tensione abitativa, che dovrà essere determinata tenendo conto del rapporto tra il numero degli alloggi esistenti e quello dei nuclei familiari.

Il ministro intende anche arrivare al riconoscimento dei patti stipulati in deroga all'equo canone, purché i contratti abbiano una durata di nove anni. L'equo canone, inoltre, dovrebbe essere escluso per gli appartamenti di nuova costruzione e di lusso. Infine, a corollario del programma, la trasformazione degli Iacp in agenzie economiche, con compiti di intervento nella realizzazione dei progetti e nella gestione del patrimonio, mentre toccherà al Comune pagare, attraverso il fondo sociale, gli squilibri nelle entrate.

Roberto Stagno

Inquilini e proprietari a confronto 2 speranze

MILANO — Difficile raccogliere il consenso generale su un tema come l'equo canone, che da anni vede schierati su posizioni opposte proprietari e inquilini. Non sfugge alla regola anche il pacchetto-casa che il ministro Prandini sta mettendo a punto. Ecco che cosa ne pensano due degli intervenuti alla riunione di ieri della Consulta per la casa.

Inquilini — «Siamo soddisfatti perché sconfessando il suo piano, Prandini ha riconosciuto che le nostre critiche erano fondate», ha detto Carlo Pignocco, segretario generale del Sicut. In particolare per il Sicut ritiene che non si debba più parlare di edilizia pubblica perché gli interventi vengono programmati quasi esclusivamente contando sui fondi ex-Gescal.

«Sono soldi versati dai lavoratori — aggiunge Pignocco — quindi il sindacato rivendica il potere di scegliere gli interventi. I tempi della ricostruzione sono ormai lontani». C'è poi da tenere conto della trattativa sul costo del lavoro: i fondi Gescal «pesano» infatti per l'1,65% (10 0,35% è a carico dei lavoratori, il 0,70% delle aziende).

Le preoccupazioni maggiori del Sicut riguardano il progetto di liberalizzazione dell'equo canone.

«Non mancano le case — afferma il segretario del Sicut — mancano gli alloggi in locazione. E

solo gli enti pubblici possono costruirne».

Un desiderio? «Che si studino gli effetti della liberalizzazione del canone sul potere di acquisto delle famiglie, sui loro redditi. Con le previsioni degli aumenti dei costi».

Proprietari — «Finalmente un ministro che vuole delegiferare nel settore urbanistico allargando l'uso del principio del silenzio-assenso. Un punto per far muovere gli enti locali che ci avvicina all'Europa», commenta Attilio Vizziano, presidente della Confedilizia. Con la semplificazione delle procedure promesse, secondo Vizziano, sarà possibile abbreviare i tempi che vanno dall'approvazione di un progetto alla sua realizzazione.

Equo canone: «La necessità di una norma nasce dal cattivo funzionamento dell'amministrazione pubblica: se funzionasse — dice — sarebbe la legge della domanda e dell'offerta a regolare autonomamente il mercato». Per il rappresentante della grande proprietà edilizia basterebbe autorizzare i patti in deroga per fare tornare alla luce del sole tutti quei contratti «in nero» che oggi sfuggono anche all'imposizione fiscale. «Ma occorre anche un coordinamento con il ministro delle Finanze perché la politica fiscale del governo disincentiva chi vuole investire in immobili».

Renato Gentilini

Lo scorso 16 aprile il *Corriere della sera* ha pubblicato un numero del giornale risalente al 10 novembre 1989.

In prima pagina campeggiava la notizia della caduta del Muro di Berlino.

A pagina 13 si riferiva invece dei primi colpi di piccone a un altro muro, quello della nefasta legge dell'equo canone del 1978, che aveva praticamente distrutto l'affitto in Italia.

Grazie anche alla pressione della Confedilizia, quella legge fu poi definitivamente superata per la parte riguardante le case. Ora, dopo mezzo secolo dal suo varo, occorre mettere in soffitta anche la parte che regola gli affitti non abitativi, ingessandoli con vincoli fuori dal tempo.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia



RASSEGNA STAMPA



Piano Casa in arrivo



Il ministro degli Affari Europei Tommaso Foti

Foti, 7 miliardi per il Piano Casa, ci saranno dl e ddl 'Dal mio ministero 3,8 miliardi, il 50% dei fondi' (ANSA) - ROMA, 15 APR - "Lo scorso 25 marzo si è conclusa la riprogrammazione dei Fondi Coesione con una somma di 7 miliardi della quale 1,9 milioni sono stati destinati alle politiche della casa. A questi vanno aggiunti 732 milioni che derivano da progetti che afferiscono a fondi europei e 1,1 miliardi che sono risorse nazionali messe a disposizione per l'abitare. Per quanto riguarda il mio ministero siamo a 3,8 miliardi che rappresentano il 50% di quello che sarà il futuro Piano casa". Lo ha detto il ministro degli Affari Europei Tommaso Foti durante il question time.

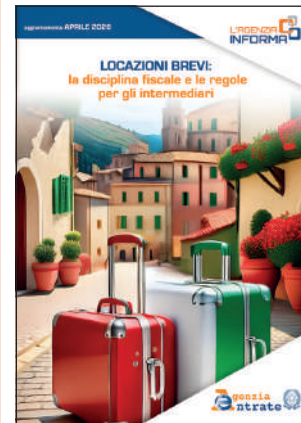
"Siamo anche in fase di determinazione di quello che sarà il piano legislativo che consentirà di delineare tutte le fasi del Piano Casa - ha proseguito Foti - che avrà provvedimenti diversi, vuoi decreti legge, vuoi disegni di legge, per affrontare emergenze strutturali e sostenere le famiglie, le giovani coppie e chi ha difficoltà economiche nell'affrontare l'acquisto di una casa". (ANSA).

Confedilizia, bene Foti su avvio percorso Piano Casa

'Speriamo in norme su affitto privato e snellimento procedure sfratti' (ANSA) - ROMA, 15 APR - "Oggi alla Camera il ministro Foti ha confermato l'imminente varo - attraverso più provvedimenti normativi e con un impegno complessivo di oltre 7 miliardi e mezzo di euro - del piano casa, sul quale da ultimo si era nuovamente soffermata la presidente Meloni nel discorso alle Camere del 9 aprile. Si tratta di una conferma importante, che risponde all'evidente necessità di offrire soluzioni diversificate alle esigenze abitative delle fasce sociali più deboli.

L'auspicio è che fra i provvedimenti in preparazione trovino spazio anche misure rivolte all'affitto privato, a partire da uno snellimento delle procedure di sfratto, tema sul quale la Confedilizia ha già presentato al Governo una propria articolata proposta". Lo si legge in un comunicato dell'organizzazione che tutela i proprietari di immobili. (ANSA).

Locazioni brevi: disciplina fiscale e regole per gli intermediari



L'Agenzia delle entrate ha aggiornato, con le ultime novità introdotte con la legge di bilancio 2026 (l. n. 199/2025), la sua guida dal titolo "Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari".

A partire dal 2026, infatti, l'art. 1, comma 17, della l. n. 199/2025 ha stabilito che il regime fiscale delle locazioni brevi può essere riconosciuto solo in caso di destinazione a questa finalità di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Superata questa soglia, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale.

La pubblicazione - disponibile anche sui siti www.confedilizia.it e www.affittocasa.info - illustra le regole generali sulla tassazione dei contratti di locazione breve e le modalità operative che gli intermediari immobiliari devono osservare per adempiere agli obblighi posti a loro carico.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il ministro dell'economia, il ministro del lavoro e il ministro delle infrastrutture sono i destinatari di un'interrogazione della deputata **Matone** (Lega), con la quale si chiede di sapere – in relazione all'acquisizione da parte di Roma Capitale di circa 1.040 immobili della Fondazione Enasarco, alla luce delle criticità economico-finanziarie e di un esposto alla Corte dei conti – quali iniziative l'Esecutivo intenda adottare per verificarne la congruità e garantire trasparenza, il corretto utilizzo delle risorse pubbliche e la tutela dei cittadini coinvolti.

I medesimi ministri sono inoltre i destinatari di un'interrogazione del deputato **Ben-zoni** (Azione), volta a conoscere quali iniziative il Governo intenda adottare per favorire l'accesso alla casa, in particolare per giovani e lavoratori, anche attraverso strumenti fiscali o incentivi per riequilibrare domanda e offerta nel mercato delle locazioni, nonché eventuali misure a sostegno dell'offerta di alloggi a canoni sostenibili.

Il deputato **Pandolfo** (Pd) è il primo firmatario di un atto di sindacato ispettivo, rivolto al ministro dell'ambiente, con il quale sollecita iniziative normative volte a rafforzare il sostegno alle fonti rinnovabili e alla transizione energetica, anche attraverso il rifinanziamento del Conto termico 3.0 e il ripristino degli incentivi per le imprese, garantendo certezza e continuità agli investimenti nel settore.

Il ministro della cultura è destinatario di un'interrogazione dei deputati **Tassinari** e **Mazzetti** (FI), con la quale si sollecitano iniziative per verificare la correttezza delle procedure autorizzative relative a un intervento edilizio nell'area dell'ex Teatro Comunale di Firenze e per garantire la tutela del patrimonio artistico e architettonico della città, anche alla luce delle indagini in corso.

Con un'interrogazione rivolta al ministro dell'ambiente e al ministro delle infrastrutture, il deputato **L'Abbate** (M5S) domanda quale sia lo stato di elaborazione del piano nazionale di ristrutturazione degli edifici previsto dalla normativa europea, quali siano le tempistiche per la presentazione del piano alla Commissione europea e quali misure il Governo intenda adottare per favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio nazionale in coerenza con gli obiettivi europei.

Al ministro dell'interno è rivolta un'interrogazione del deputato **Zoffili** (Lega), con la quale, tra l'altro, si sollecitano iniziative urgenti per contrastare il fenomeno degli immobili occupati abusivamente e ripristinare la legalità sul territorio nazionale.

Il ministro delle infrastrutture è destinatario di un'interrogazione a prima firma del deputato **Ghio** (Pd), con la quale si sollecitano chiarimenti sul blocco o la riallocazione delle risorse destinate al recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e si chiedono iniziative per ripristinare i fondi, riqualificare il patrimonio abitativo e fronteggiare l'emergenza abitativa.

Disposizioni generali e principi fondamentali per il governo del territorio e la pianificazione urbanistica sono il tema di un disegno di legge dei senatori **Irto** e **Rossomando** (Pd).

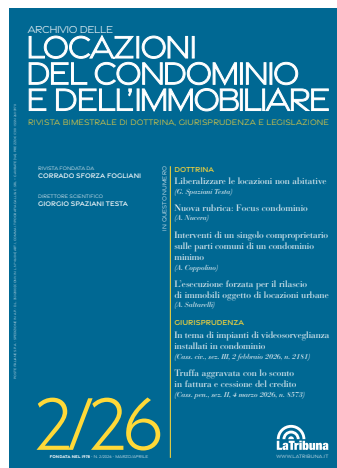
Dal deputato **De Bertoldi** (Lega) proviene una proposta di legge volta a introdurre modifiche agli articoli 2236 e 2407 del codice civile e altre disposizioni concernenti la responsabilità civile e l'obbligo di assicurazione dei professionisti iscritti negli albi delle professioni tecniche regolamentate.

L'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sullo stato della sicurezza e sul degrado delle città è oggetto di una proposta di legge dei deputati **De Maria** e **Morassut** (Pd).

Confedilizia

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

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it



La copertina del numero 2/26 dell'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare, rivista edita da La Tribuna, fondata da Corrado Sforza Fogliani e diretta da Giorgio Spaziani Testa.

Si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di uno sconto del 20% su questa e sulle altre riviste della casa editrice, oltre che sui codici e sulle monografie dalla stessa pubblicati.

Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web: www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

| | | | |
|---------|---------------|----------|----------|
| 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 |
| Sabato | 17 ottobre, | ore 10 | Lanciano |
| Martedì | 10 novembre, | ore 10 | Roma |
| Giovedì | 12 novembre, | ore 10 | Bologna |
| Martedì | 17 novembre, | ore 15 | Napoli |
| Giovedì | 10 dicembre, | ore 10 | Trieste |

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

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

Venerdì 10 e sabato 11 aprile, si è svolta la prima edizione del convegno “L’Italia dei Liberali”. L’evento è stato organizzato dalla casa editrice “Straborghe- se Edizioni”. Hanno aperto i lavori Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia e Lamberto Dini, ex presidente del Consiglio dei ministri. Sono poi intervenuti: Luigi Tivelli, Federico Bini (organizzatore dell’iniziativa), Daniele Capezzone, Paolo Armellini, Luigi Compagna, Elio d’Auria, Giancristiano Desiderio, Carlo Marsonet, Giuseppe Benedetto, Corrado Besozzi, Ginevra Cerrina Ferroni, Sandro Iacometti, Pamela Fatighenti, Dario Martini, Andrea Ruggieri, Flaminia Camilletti, Raimondo Cubeddu, Roberta Modugno, Flavio Felice, Dino Cofrancesco, Gennaro Malgieri, Corrado Ocone, Riccardo Pedrizzi, Andrea Catizone, Eugenio Capozzi, Alessandro Sterpa, Andrea Venanzoni, Edoardo Sirignano, Luca Bellardini, Elvira Cerritelli, Lorenzo Cianti, Cosimo Magazzino, Nicola Galati, Rocco Buttiglione, Gianfranco Fini, Davide Giacalone, Claudio Martelli, Ilaria Donatio, Mario Baldassarri, Mario Caligiuri, Giacomo Canale, Francesco Compagna, Natale D’Amico, Raffaele Nevi, Stefano Parisi, Anna Maria Greco, Tommaso Cerno.



Mercoledì 15 aprile si è tenuta la presentazione del libro “Non esistono pasti gratis”, di Milton Friedman, edito da *Liberilibri*. Dopo l’introduzione di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, sono intervenuti Lorenzo Maggi, presidente di Lodi Liberale, e Daniele Capezzone, direttore de *Il Tempo*. Ha moderato Federico Di Bisceglie, giornalista di *Formiche.net*.

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

IN G.U.

Prezzi carburanti: disposizioni urgenti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 78 del 3.4.2026, il d.l. 3.4.2026, n. 42 recante “disposizioni urgenti in materia di prezzi petroliferi connessi alle crisi dei mercati internazionali, nonché in favore delle imprese”.

Riforma organica dei mercati e delle società di capitali

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 86 del 14.4.2026, S.O. n. 14, il d.lgs. 27.3.2026, n. 47 di “attuazione della delega di cui all’articolo 19 della legge 5 marzo 2024, n. 21, per la riforma organica delle disposizioni in materia di mercati dei capitali recate dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e delle disposizioni in materia di società di capitali contenute nel codice civile, nonché per la modifica di ulteriori disposizioni vigenti al fine di assicurarne il miglior coordinamento”.

Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza In consultazione pubblica la bozza di circolare con i primi chiarimenti

È disponibile fino al prossimo 20 maggio, in consultazione pubblica sul sito dell’Agenzia delle entrate, la bozza di circolare sulle novità del Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza (d.l. n. 14/2019) che presentano profili di interesse per l’Agenzia delle entrate. In particolare, questo documento di prassi offre i primi chiarimenti interpretativi sui principi generali e sulle disposizioni inerenti alla composizione negoziata della crisi (Titolo II – Capo I), al concordato semplificato (art. 25-*sexies*), al piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione (art. 64-*bis*) e ai gruppi di imprese (Titolo VI). L’Agenzia delle entrate, in un apposito comunicato stampa, ha evidenziato che la bozza di circolare (denominata “I nuovi istituti del Codice della crisi e dell’insolvenza «Parte I»”) rappresenta il primo *step* di un percorso più ampio: nei prossimi mesi saranno infatti pubblicate in consultazione le successive Parti II, III e IV, dedicate rispettivamente: al sovraindebitamento; agli accordi di ristrutturazione e al concordato preventivo; alla liquidazione giudiziale e agli istituti residuali. Lo scopo della consultazione è consentire all’Agenzia delle entrate di valutare i contributi pervenuti, al fine di recepirli eventualmente nella versione definitiva della circolare. I soggetti interessati, fino al 20 maggio prossimo, possono inviare osservazioni e proposte di modifica o di integrazione alla mail dc.nc.circolare.crisidiimpresa@agenziaentrate.it. “Per favorire un’efficace analisi dei contributi”, è richiesto l’utilizzo del seguente schema: “Tematica/Paragrafi della circolare interessati/Osservazioni/Contributi”. Al termine della consultazione, l’Agenzia pubblicherà i commenti ricevuti, fatta eccezione per quelli contenenti espressa richiesta di non divulgazione.

CASA E FISCO**Esenzione Imu per abitazione principale parzialmente locata**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8236 del 2.4.2026 in tema di esenzione Imu per l'abitazione principale parzialmente locata, rigettando il ricorso proposto dal Comune, ha enunciato il seguente principio di diritto:

“In tema di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali in cui è la legge ad escludere il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale ove l'unità immobiliare sia locata a terzi, la norma generale di cui all'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, nella parte in cui dispone che «L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10.....» esentando dal pagamento dell'IMU il possessore dell'immobile adibito ad 'abitazione principale' - con tale locuzione intendendosi, dopo la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, 'l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente' - va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile”.

Il testo dell'ordinanza è scaricabile dai siti: www.confedilizia.it e www.affittocasa.info.

Unità abitativa destinata ad ufficio di rappresentanza

Con l'ordinanza n. 6002 del 17.3.2026 la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito a un accertamento con il quale si contestavano a una società immobiliare alcune operazioni “oggettivamente” inesistenti, con conseguente perdita del diritto alla detrazione Iva e alla deduzione dei costi. La contestazione si riferiva a un appartamento in un primo momento destinato ad uso ufficio della società, e, in seguito, ad abitazione di un socio.

Nel giudizio si è discusso sulla strumentalità del bene (abitazione A/2) e sull'eventuale conseguente diritto alla deduzione di quote di ammortamento. In sintesi, la Commissione tributaria regionale avrebbe ritenuto indebitamente dedotte le quote di ammortamento relative alla costruzione dell'immobile accatastato A/2 (abitazione di tipo civile) trasformando erroneamente un immobile “strumentale per destinazione” in bene patrimonio *ex art. 90 del Tuir*. Invero l'immobile, accatastato A/2, sebbene non strumentale per natura, lo era divenuto per destinazione, essendo stato utilizzato dalla società nel 2008 come ufficio di rappresentanza (accoglienza clienti e riunioni) prima di essere destinato ad altro uso (residenza di uno dei soci) nel 2013. Al riguardo, la Cassazione ha ricordato la distinzione tra immobili strumentali per natura (cioè non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) rispetto agli immobili strumentali per destinazione (utilizzando anche le espressioni di strumentalità “oggettiva” e di strumentalità “astratta”). Per tali ultimi beni

occorre, infatti, verificare non solo l'effettiva strumentalità in relazione alla specifica attività aziendale, ma altresì l'effettiva utilizzazione di essi in funzione direttamente strumentale nell'esercizio dell'impresa. La condizione dell'utilizzo diretto esclude quindi il caso in cui il bene sia locato a terzi, salvo il caso in cui la locazione di beni materiali costituisca lo specifico oggetto dell'attività aziendale (Cass. civ. sentenza n. 3858 del 18.2.2009). In altre parole, i costi dei beni sono deducibili, purché gli stessi siano sostenuti in funzione della produzione di ricavi e, dunque, a condizione che i beni acquistati siano non soltanto strumentali alla specifica attività aziendale ma anche effettivamente utilizzati nell'esercizio dell'impresa. Sulla base di quanto precede la Cassazione ha accolto la tesi del contribuente, affermando che la Commissione tributaria regionale non ha correttamente applicato le disposizioni richiamate, laddove ha negato il diritto alla deduzione delle quote di ammortamento sull'assunto che l'immobile abitativo (accatastato A/2) non potesse avere una destinazione strumentale all'attività di impresa; ciò senza verificare se, in base ai documenti prodotti in giudizio dal contribuente, questi avesse provato la natura strumentale del bene nel 2008 (quale ufficio di rappresentanza) e la sua destinazione esclusiva all'utilizzazione nell'attività propria dell'impresa.

Declassamento catastale da C/1 a C/2

Con il decreto n. 3688 del 13.2.2025 la Corte di Cassazione si è pronunciata, accogliendo di fatto le ragioni del contribuente, in merito al classamento di un'unità dichiarata con modello Docfa in categoria C/2 (magazzino) e rettificata dall'ufficio in categoria C/1 (negozio).

Tale rettifica era stata operata in quanto l'unità, collocata all'interno di una galleria commerciale, aveva, secondo un sopralluogo effettuato dall'esterno, le caratteristiche di un locale commerciale ed era posizionata accanto ad unità anch'esse in categoria C/1.

Il contribuente eccepeva che il locale era privo di finestre e prese d'aria, di servizi igienici, di collegamenti alle utenze, in sintesi non idoneo all'ottenimento di licenza per qualsiasi attività commerciale. Sia in primo grado che in appello il contribuente risultava vittorioso, anche in considerazione – si legge nella sentenza d'appello – delle indicazioni contenute nella circolare n. 146 del 1939. In sostanza, secondo l'ufficio, la categoria è assegnata in base alle caratteristiche intrinseche dell'unità ed alla destinazione ordinaria; inoltre, secondo l'ufficio, la variazione di categoria è sempre collegata a variazioni edilizie interne che nei fatti non risultavano; infine la Commissione tributaria, richiamando – impropriamente secondo l'ufficio – la citata circolare n. 146 del 1939, confermava la categoria C/2, facendo riferimento alle potenzialità come magazzino dell'unità in oggetto. Ribatteva il contribuente che il giudice d'appello non si era basato sulla effettiva destinazione d'uso, ma proprio sulle caratteristiche intrinseche dell'unità (locale privo di luci, di servizi ecc.), non contestate dall'ufficio, e che dimostravano la natura di magazzino, piuttosto che di negozio commerciale. Inoltre l'ufficio non aveva fornito alcuna dimostrazione in merito alla somiglianza con le unità limitrofe.

CASA E FISCO

Riteneva quindi la Cassazione che il ricorso dell'Agenzia era inammissibile, in quanto dichiaratamente inteso a contestare una violazione della norma di diritto, ma nei fatti mirato a censurare, come vizio di motivazione, la valutazione fatta dai giudici di merito, tra l'altro con identità di conclusioni tra primo grado ed appello, valutazione che non può essere oggetto di esame di legittimità.

Pertanto, essendo stata ravvisata la inammissibilità del ricorso, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., e decaduti i termini ivi previsti, la Corte ha dichiarato l'estinzione del giudizio, e di fatto – come detto in premessa – riconosciuto le ragioni del contribuente.

Agevolazioni fiscali per impianti fotovoltaici

Su *Fisco Oggi*, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda “È possibile detrarre le spese per l'installazione di un sistema di accumulo integrato nell'impianto fotovoltaico?” è stata data la seguente risposta:

“È possibile avvalersi della detrazione per le spese relative all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo a condizione che vengano trasmesse all'Enea, entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo, le informazioni sui lavori effettuati (per i piani di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019). È riconosciuta una detrazione del 50 per cento (con limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro) per gli interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa o una detrazione del 36 per cento (con uguale limite massimo di spesa) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione”.

Recupero Ici enti non commerciali

Sono stati istituiti, con la risoluzione n. 12 del 24.3.2026, i codici tributo per versare, tramite il modello F24 e il modello F24 “enti pubblici”, le somme dovute per il recupero dell'aiuto concesso mediante l'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili (Ici) prevista per gli enti non commerciali (art. 7, comma 1, lett. i, del d.lgs. 504/1992), in applicazione di quanto stabilito dall'art. 16-bis del d.l. n. 131/2024, come convertito in legge.

Tale norma – che dà applicazione a specifiche decisioni europee (sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea del 6.11.2018 e decisioni della Commissione europea del 19.12.2012 e del 3.3.2023) – riguarda gli enti non commerciali che negli anni 2012-2013 hanno dichiarato, o comunque sono stati chiamati a versare, Imu/Tasi per oltre 50mila euro annui. Questi soggetti sono tenuti a presentare entro il prossimo 30 settembre (il termine iniziale del 31 marzo è stato prorogato dal d.p.c.m. 26.3.2026) la dichiarazione per il recupero dell'Ici relativamente al periodo dal 2006 al 2011. E ad effettuare, entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione, il relativo versamento. Il modello di dichiarazione e le relative istruzioni e specifiche tecniche sono stati approvati con il decreto del ministero dell'economia e delle finan-

ze del 4.2.2026, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 7.2.2026, n. 31.

La risoluzione ricorda inoltre che il versamento delle somme relative all'aiuto, detratti gli importi eventualmente già corrisposti a titolo di Ici per lo stesso periodo di imposta, è effettuato in favore dei Comuni in cui sono ubicati gli immobili oggetto del recupero e che le somme, comprensive degli interessi, se superiori a 100mila euro possono essere rateizzate in quattro quote trimestrali di pari importo.

Imu: entro il 16 giugno il versamento dell'acconto 2026

Entro il 16 giugno va pagato l'acconto dell'Imu per l'anno 2026 per tutti gli immobili ad eccezione delle abitazioni principali (salvo che l'unità immobiliare sia accatastata come A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze, le aree fabbricabili e i terreni agricoli. Il saldo dell'imposta si pagherà invece entro il prossimo 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. Fanno eccezione gli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g, l. n. 160/2019, che effettuano il versamento in tre rate.

La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (fatta eccezione per il caso in cui il Comune non abbia mai approvato il prospetto delle aliquote in quanto in questa evenienza continueranno ad applicarsi le aliquote di base previste dalla legge). Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul portale del Dipartimento politiche fiscali del Mef entro il 28 ottobre. Al riguardo si ricorda che i Comuni, dallo scorso anno, non possono più diversificare le aliquote dell'Imu introducendo specifiche fattispecie, ma possono solo fissare le aliquote sulla base di fattispecie “tipizzate” che sono indicate nel prospetto da allegare alla delibera e da pubblicare poi, entro il 28 ottobre. Ciò in quanto la delibera di approvazione delle aliquote dal 2025 può essere redatta solo attraverso l'applicazione informatica disponibile nel Portale del federalismo fiscale tramite la quale – previa selezione delle fattispecie di interesse tra quelle individuate dal d.m. 7.7.2023, come modificato e integrato prima dal d.m. 6.9.2024 e poi dal successivo d.m. 6.11.2025 (che ha introdotto anche nuove fattispecie) – i Comuni elaborano il prospetto delle aliquote dell'Imu, che forma parte integrante della delibera stessa (le esenzioni, le riduzioni e le agevolazioni già previste dalla legge, quali, per esempio, la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 oppure la riduzione dell'imposta al 75% per gli immobili locati con contratto a canone concordato, invece, non devono essere inserite nel prospetto in quanto le stesse sono applicate senza che il Comune possa esercitare alcun margine di discrezionalità in merito).

CONTINUA DA PAGINA 13

CASA E FISCO

Comuni montani, esenzione Imu

In molti hanno scritto al Ministero dell'economia e delle finanze per sapere se i criteri per la classificazione dei Comuni montani individuati nello schema di regolamento di cui all'art. 2, comma 1, della l. 12.9.2025, n. 151, allegato alla deliberazione del Consiglio dei Ministri del 18.2.2026, siano validi anche ai fini dell'Imu, e cioè se il relativo elenco dei Comuni montani possa considerarsi sostitutivo di quello allegato alla circolare n. 9 del 14.6.1993, con la quale sono stati individuati i Comuni nel cui territorio i terreni agricoli sono esenti da tale imposta.

Il Ministero, con la risoluzione n. 1 dell'1.4.2026, ha chiarito che l'elenco dei Comuni montani allegato allo schema di regolamento non sia valido ai fini dell'esenzione dall'Imu dei terreni agricoli prevista dall'art. 1, comma 758, lettera d), della l. n. 160 del 2019.

Conseguentemente, ai fini dell'individuazione dei Comuni montani nei quali i terreni agricoli sono esenti dall'imposta municipale propria, continua a trovare applicazione l'elenco allegato alla circolare n. 9 del 1993.

Salva Casa, chiarimenti del Governo sulla sanatoria paesaggistica

Confronto in Commissione Ambiente della Camera sull'applicazione della procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica nell'ambito del decreto-legge n. 69/2024 ("Salva Casa"). Il deputato Simiani (Pd) ha sollevato, con un'interrogazione rivolta al Ministro delle infrastrutture, dubbi interpretativi in merito alla possibilità di regolarizzare interventi realizzati sulla base di titoli edilizi rilasciati in assenza del preventivo parere paesaggistico.

Nella risposta, il sottosegretario di Stato per le infrastrutture Tullio Ferrante, ha ricostruito la *ratio* della norma, evidenziando come il comma 4-bis del decreto in parola sia volto a superare una situazione di stallo che ha interessato numerosi immobili, derivante da omissioni procedurali imputabili alle amministrazioni comunali. In tali casi, pur in assenza di abuso edilizio sostanziale, il titolo risulta viziato sotto il profilo paesaggistico, con conseguenti effetti negativi per i privati.

L'Esecutivo ha chiarito che la procedura di accertamento di conformità semplificata *ex* articolo 36-bis del Testo unico edilizia è applicabile anche in queste fattispecie, consentendo il rilascio "ora per allora" del parere paesaggistico per interventi antecedenti all'11 maggio 2006. Tale impostazione comporta un'estensione della disciplina della sanatoria, in deroga ai limiti ordinari previsti dall'articolo 167 del Codice dei beni culturali.

Resta fermo, ha precisato il sottosegretario Ferrante, che al di fuori delle ipotesi espressamente previste dall'articolo 36-bis Tue continua a trovare applicazione il regime ordinario, con il conseguente divieto di sanatoria nei casi non rientranti nelle condizioni stabilite dalla norma.

Parliamo di...

Il dopo superbonus
Agevolazioni attuali
e prospettive future

Con il dott. **Andrea Boreatti**
componente il Coordinamento tributario
della Confedilizia

Lunedì 4 maggio 2026
dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it

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



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

Lunedì 13 aprile è stata la volta dei **suggerimenti pratici per le locazioni abitative** con l'avv. **Alessandra Alaimo**, componente il Coordinamento legali della Confedilizia, mentre lunedì 4 maggio sarà affrontato il tema "**Il dopo superbonus. Agevolazioni attuali e prospettive future**". Lo tratterà, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro studi della Confedilizia, il dott. **Andrea Boreatti**, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia. Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – verrà trasmesso sul sito Internet, sulla pagina *Facebook* e sul canale *Youtube* della Confedilizia.

Per rivedere tutti gli eventi già svolti, visitare la specifica sezione del sito della Confedilizia, raggiungibile inquadrando il QR code a fianco.



Antonio Nucera



Alessandra Alaimo

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Belluno

Il 28 marzo la Confedilizia di Belluno ha partecipato all'iniziativa organizzata dal Comune dal titolo "Abitare a Belluno. Locazione: cosa fare", nel corso della quale l'avv. Giuliano Marchi ha effettuato un intervento sul tema "Le tipologie contrattuali che regolano le locazioni". Successivamente, il 31 marzo, ha curato la docenza del "Corso sui contratti d'affitto" organizzato dal Collegio dei geometri di Belluno presso la loro sede e che è stato aperto dai saluti di Paolo Vaccari, presidente del locale Collegio dei geometri. Nel corso dell'evento - nel quale si è anche svolta una simulazione pratica sulla compilazione di un contratto - sono stati affrontati i seguenti argomenti: le tipologie di contratti d'affitto; gli accordi territoriali della provincia di Belluno.



Chiavari

Il 1° aprile, presso il "Salone Dario Casassa" di Chiavari, si è tenuto il terzo incontro del ciclo "Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari" organizzato dalla Confedilizia locale. In questo terzo incontro si è trattato il tema "Comprare e vendere casa: le regole da seguire e aspetti fiscali".

Sono intervenuti il notaio Silvio Liviera Zugiani e il geom. Giorgio Demartini. Ha moderato l'arch. Luciano Maggi, presidente Confedilizia Chiavari, delegazione della Confedilizia di Genova presieduta dall'avv. Vincenzo Nasini.

Messina

Il 16 aprile, presso la Cripta del Duomo di Messina, la locale Confedilizia ha organizzato una "serata di memoria tra storia, patrimonio, musica e pensiero civile" dal titolo "Messina rediviva". Dopo i saluti introduttivi di Sebastiano Maio, presidente di Confedilizia Messina, si è svolta una visita guidata alla Cripta con il prof. Marco Grassi. A seguire la pianista Irene Veneziano ha eseguito dei brani musicali classici. L'evento si è concluso con delle letture e con delle riflessioni sulla Messina della ricostruzione dopo il terremoto a cura del prof. Andrea Noto.



Monza

Il 24 marzo la locale Confedilizia ha organizzato, presso lo Spazio Manzoni 16 di Monza, un convegno dal titolo "Questioni fiscali, civilistiche e penali di attualità per il settore edile e condominiale". Saluti introduttivi di: Alessandro Lafratta, presidente Confedilizia Monza e Brianza - dottore commercialista e revisore legale; 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, co-

ordinatore Assimpredil Ance Milano Lodi Monza e Brianza; Antonietta Fenisia Gallo, avvocato dello Studio Legale Gallo - direttore scientifico del Centro Studi Confedilizia Monza e Brianza. Si sono tenute le seguenti relazioni "Verifiche fiscali e contenzioso tributario sui crediti di imposta da recupero edilizio" a cura di Umberto Volontè av-

CONTINUA DA PAGINA 15

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

vocato 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, notaio in Lecco presso lo Studio Associato Notai Viggiani Bullone Girardi, con sedi in Milano e Lecco, membro del Consiglio Notarile di Como e Lecco; "Gli adeguati assetti organizzativi e gestionali nel settore edile" a cura di Martina Benvenaga, avvocato, GMS Avvocati Penalisti.

Il convegno è stato 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.



Pesaro e Urbino

Il 17 aprile la Confedilizia di Pesaro e la Confedilizia di Urbino hanno organizzato, presso il Tag Hotel di Fano, un convegno dal titolo "La città che torna a vivere. Strategie, strumenti e visioni per rigenerare i centri storici".

Dopo i saluti iniziali di Filippo Andreani, presidente Confedilizia Pesaro, e Marco Pirozzi, presidente Confedilizia Urbino, si sono aperti i lavori con la prima tavola rotonda dal titolo "La realtà: dove siamo davvero?" alla quale hanno partecipato Enrico Rossi, vicepresidente Regione Marche con delega

all'urbanistica; Carmen Storoni, Ordine degli architetti Pesaro e Urbino; Andrea Balsamini, Ordine degli ingegneri Pesaro e Urbino; Matteo Simoncelli, Collegio dei geometri Pesaro e Urbino.

Nel secondo tavolo, dal titolo "La visione: la città possibile", è intervenuto Pasquale Piroso, architetto di Loft Canova, con una relazione dal titolo: "Dai centri storici alla terra: le nuove forme dell'abitare. Rigenerare o costruire nuovo? Esempi concreti di nuovi modelli abitativi con l'utilizzo di materiali e soluzioni tecnologiche di nuova concezione".

Il terzo tavolo, dal titolo "Gli strumenti: domani cosa facciamo?", ha visto la partecipazione di Valentina Giacomelli, *project Director* Mic-Hub con una relazione su "Lo spazio tra gli edifici: dal concept al cantiere Piazzale Loreto a Milano. Nodo stradale a Ferrara" e di Riccardo Pensini, Pensinigroup, con un *focus* su "La gestione economica dei lavori senza bonus".

L'ultima sessione ("Le domande: cosa portiamo a casa?") si è conclusa con un *talk* condotto da Giorgio Tartaro, giornalista, autore e presentatore televisivo.



Piacenza

Il 5 aprile è stato presentato a Piacenza il "Vademecum Affitti".

Si tratta di un protocollo fortemente voluto dal Comune per rispondere alle esigenze abitative degli studenti universitari che vivono in città. L'iniziativa nasce dal protocollo siglato il 1° aprile 2025 tra il Comune di Piacenza, le associazioni degli inquilini, la Confedilizia di Piacenza, i mediatori, nell'ambito del progetto "Stay Jude - Piacenza Talenti", cofinanziato dalla Regione Emilia-Romagna.

Il vademecum fornisce informazioni pratiche sui contratti a canone concordato, sui diritti e doveri delle parti, sui vantaggi fiscali per i proprietari e su aspetti fondamentali come residenza, recesso e subentro. Il documento

è già disponibile *on-line* sulla piattaforma Piacenza Talenti e sarà presto distribuito anche in formato cartaceo presso università e punti informativi cittadini.

In arrivo anche una bacheca digitale per facilitare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Reggio Emilia

Nel mese di aprile la Confedilizia di Reggio Emilia ha organizzato alcuni eventi nella Sala conferenze della propria sede in via Tavolata 6.

Nello specifico, l'8 aprile, l'avv. Daniela Barigazzi ha tenuto un incontro durante il quale sono stati trattati diversi temi legati alla gestione condominiale: "Videosorveglianza; Acquisto di un immobile e gestione dell'ammanco del vecchio amministratore; Locazioni brevi in condominio". Il 15 aprile vi è stata la presentazione del libro "I re di denari" di Mario Giordano, edito da *Rizzoli*, durante la quale il giornalista Federico Casanova ha dialogato con l'autore. Mentre il 29 aprile l'avv. Fabio Ramadori ha tenuto un incontro su "I casi di revoca giudiziale dell'amministratore".

Il 18 aprile, presso l'Istituto Filippo Re, in via Trento e Trieste, la Confedilizia di Reggio Emilia, in collaborazione con i Lions International di Canossa Val d'Enza ETS, Filippo Re e Emil Banca Credito Cooperativo, ha organizzato l'evento "Missione agenti pulenti": un'intera mattinata dedicata alla formazione e all'azione concreta, con l'obiettivo di coinvolgere attivamente i giovani nella cura degli spazi pubblici. Il programma ha previsto un seminario della durata di circa un'ora, durante il quale sono stati introdotti i concetti fondamentali legati alla tutela del patrimonio e al valore dei beni comuni. Attraverso *slide* e contenuti multimediali, gli studenti hanno avuto modo di approfondire il significato storico e culturale dei monumenti presenti nella propria città. A seguire, i partecipanti sono stati coinvolti in un'attività pratica di circa due ore, che li ha visti impegnati nella pulizia e nella rimozione dei graffiti.



Saronno

Il 27 marzo, alle 20.45, presso Villa Gianetti in via Roma 20, la locale Associazione ha organizzato, con il patrocinio del Comune di Saronno, un convegno su "I reati condominiali di condomini e amministratori".

Sono intervenuti: Guido Braguti, avvocato del Foro di Busto Arsizio, Andrea Finazzi, avvocato del Foro di Milano, Filippo Germinetti, presidente Confedilizia Saronno.

Udine

Il 20 aprile, presso Palazzo Torriani a Udine, si è tenuto il convegno "Verso un condominio che funziona. Nuove idee e prospettive" organizzato dalla locale Confedilizia e nel corso del quale si sono affrontati i seguenti temi: le assemblee condominiali, i compiti e le responsabilità dell'amministratore del condominio, le spese e la contabilità condominiale.

Sono intervenuti l'avv. Pier Paolo Bosso, presidente della Confedilizia di Asti, e l'avv. Paolo Scattaris, presidente della Confedilizia di Udine.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA
E CGIL - CISL - UIL

Nuovi regolamenti e potenziamento delle prestazioni

A seguito della firma del nuovo Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, il Comitato esecutivo della Cassa Portieri ha provveduto ad aggiornare la regolamentazione delle prestazioni dalla stessa fornite agli iscritti (quali per esempio portieri, dipendenti amministrativi ecc.), introducendo nuove fattispecie e migliorando quelle esistenti.

Le novità principali riguardano in particolare i seguenti aspetti:

FONDO MALATTIA

- misura dell'indennità di malattia che passa dal 1° al 20° giorno al 65% della retribuzione e dal 21° al 180° giorno al 75% della retribuzione;
- aumento di 5 punti percentuali del rimborso parziale degli oneri previdenziali dovuti relativamente al periodo di malattia.

ASSISTENZA INTEGRATIVA

- miglioramento del contributo per invalidità del coniuge e/o ascendenti di 1° grado dell'iscritto;
- estensione dei beneficiari del contributo spese funerarie.

ASSISTENZA SANITARIA

- estensione delle prestazioni sanitarie al nucleo familiare dell'iscritto;
- introduzione di prestazioni di prevenzione dentale e protocollo ortodontico a favore dei figli minorenni;
- aumento dei massimali annui.

Erogazione delle prestazioni relative agli iscritti e ai componenti il nucleo familiare

La Cassa Portieri ha avviato l'attività per l'erogazione delle prestazioni di Cassa Portieri relative agli iscritti e ai componenti il nucleo familiare, come previsto dal recente rinnovo del Contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 30.10.2025.

Si tratta di un'attività collocabile nel segno della continuità e dell'efficientamento delle politiche di assistenza perseguite nel corso degli anni dalla Cassa Portieri, volte ad offrire servizi e prestazioni sempre più efficaci e di visione. In tale prospettiva si inserisce, infatti, l'estensione del *welfare* integrativo che completa la tutela dei lavoratori del nostro settore sul fronte della copertura dell'indennità di malattia, sulla non autosufficienza e sul piano sanitario dedicato ai famigliari potenziando la prevenzione, la parte odontoiatrica, la diagnostica e le visite specialistiche. Inoltre, rimane confermata l'estensione ai famigliari del rimborso dei *ticket* relativi alle prestazioni effettuate nel Servizio sanitario nazionale.

Un progetto pienamente sostenibile da parte della Cassa che ha adottato tutte le misure per la registrazione al portale dei famigliari e la gestione delle nuove prestazioni.

Per maggiori informazioni: rivolgersi alla Cassa Portieri al numero 06.4425.1191.

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dalle parti sociali del Ccnl domestico un appello unitario al Governo per riformare il settore

Il 30 marzo, a cinque anni dall'ultima iniziativa congiunta, le parti sociali firmatarie del Ccnl del lavoro domestico — organizzazioni datoriali e sindacati — hanno inviato al Governo una piattaforma programmatica che individua cinque priorità di intervento, chiedendo l'avvio urgente di una riforma organica del comparto. Tra le realtà coinvolte anche Assindatcolf, in rappresentanza della parte datoriale insieme a Fidaldo. Di seguito i contenuti della piattaforma.

1. Tutela economica in caso di malattia

Introduzione di una copertura a carico dell'Inps, equiparabile a quella degli altri lavoratori dipendenti.

2. Tutela della maternità e della genitorialità

Garanzia di diritti e sostegni economici analoghi a quelli previsti negli altri settori.

3. Agevolazioni fiscali e contributive

Incentivi per le famiglie che applicano il Contratto collettivo nazionale, per sostenere il lavoro regolare.

4. Gestione inclusiva dei flussi migratori

Superamento delle attuali rigidità per favorire ingressi regolari e coerenti con la domanda di assistenza.

5. Misure di welfare familiare

Rafforzamento del ruolo del lavoro domestico nelle politiche su disabilità, non autosufficienza e conciliazione vita-lavoro.

Assindatcolf richiama con forza l'attenzione su due nodi centrali della riforma: flussi migratori e *welfare*.

Sul primo fronte, l'associazione evidenzia come gli attuali decreti flussi risultino ancora inefficaci nel rispondere ai bisogni reali delle famiglie. Il sistema basato su quote e "click day" produce, infatti, tempi di attesa troppo lunghi e poco aderenti alla domanda concreta di assistenza, con il risultato di non garantire ingressi tempestivi e regolari di lavoratori. Per questo, secondo Assindatcolf, è necessario superare l'attuale modello con strumenti più flessibili. Sul versante del *welfare*, l'associazione sottolinea l'urgenza di rafforzare il riconoscimento del lavoro domestico come componente integrante delle politiche pubbliche.

ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Interpretare il futuro e il suo impatto sull'ospitalità a Ithic

Aspesi è tra i patrocinatori del prossimo Ithic, che si terrà a Milano il 30 settembre e il 1° ottobre.

A seguire il comunicato degli organizzatori con alcune anticipazioni sul programma della conferenza.

Mentre interpretiamo i nuovi segnali che arrivano dal resto del mondo in rapido cambiamento, per comprendere il ruolo del nostro settore e il suo futuro, ci diamo appuntamento a Ithic, a Milano. Un cauto ottimismo è emerso al Mipim e a Ihif, dovuto soprattutto alla scommessa di molti su un impatto temporale limitato del conflitto in Iran. Tuttavia, un cambiamento specifico nei fondamentali della nostra industria appare evidente, molto probabilmente già alla fine del Q1.

Pianifichiamo Ithic con la forte speranza che una situazione ristabilita tra i Paesi in conflitto permetta un ritorno alla normalità e un ambiente prospero per la crescita culturale, il turismo e lo scambio internazionale.

Nel frattempo, l'agenda di Ithic punta a esplorare il futuro imminente e gli scenari alternativi che dobbiamo interpretare per l'*hospitality* in Italia nei prossimi 1-2 anni: cambiamenti della domanda, *risk assesment*, flessibilità nello sviluppo del *real estate*, evoluzione dei paradigmi di finanziamento, competitività nell'area del Mediterraneo, *trend* di consumo, innovazione nel *branding*, inflazione e altri fattori di discontinuità.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Roma



Si è svolta a Roma, presso il Teatro Argentina, la quarantanovesima assemblea dell'Adsi.

L'evento è stato aperto dalla presidente Maria Pace Odescalchi e ha visto gli interventi, fra gli altri, del ministro della giustizia Carlo Nordio, del ministro dell'agricoltura Francesco Lollobrigida e del viceministro dell'economia e delle finanze Maurizio Leo.

All'assemblea era presente anche il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha partecipato al dibattito sul tema "Interesse pubblico e immobili storici: gli strumenti fiscali e il contributo economico al sistema Paese".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una mail al "Servizio quesiti" (coram@confedilizia.it), possono ricevere, dai consulenti di Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio. Di seguito si riportano due quesiti con la relativa risposta che vengono anche pubblicati sulla rivista – edita da *La Tribuna* – "Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare".

D. Un amministratore, che ha sempre svolto la sua attività professionale come ditta individuale (partita iva e codice fiscale personale), ha deciso di aprire una Srls unipersonale e chiede, pertanto, se debba portare in assemblea il cambio di ragione sociale per la sua approvazione.

R. L'assemblea va certamente informata del mutamento ma non sembra sia necessaria una specifica delibera se il soggetto responsabile rimane sempre lo stesso.

D. Per le opere di manutenzione straordinaria, l'art. 1135, quarto comma, cod. civ., stabilisce la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Ciò posto, si domanda se per "costituzione" si intenda la mera "costituzione contabile" del fondo speciale o l'effettivo versamento da parte dei condòmini delle quote a loro ascritte in base alla ripartizione delle spese straordinarie.

R. Rammentiamo che a seguito di un'importante modifica, apportata anche grazie all'intervento della Confedilizia, il fondo in questione può essere costituito in varie soluzioni in base agli stati di avanzamento lavori (sal) se nel contratto d'appalto per tali lavori viene inserita una specifica clausola in tal senso.

Ciò premesso, secondo l'opinione maggioritaria deve ritenersi che gli importi debbano essere presenti materialmente sul conto per assicurare l'effettivo rispetto della *ratio legis*.

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



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio Ue: focus su visione per l'agricoltura dopo un anno di attuazione con l'analisi degli obiettivi raggiunti

"Visione per l'agricoltura e l'alimentazione, dopo un anno di attuazione, questioni agricole legate al commercio e transizione energetica nei settori della pesca



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

e dell'acquacoltura: sono stati questi i temi principali affrontati nel corso del Consiglio Agricoltura e pesca dell'Ue che si è tenuto il 30 marzo scorso a Bruxelles.

Nel corso della riunione, presieduta dal Ministro dell'Agricoltura di Cipro, Maria Panayiotou, i Ministri hanno discusso dello stato dei lavori a un anno dall'avvio della Visione per l'agricoltura e l'alimentazione della Commissione europea. I responsabili agricoli degli Stati membri dell'Ue hanno valutato i progressi compiuti finora e hanno proceduto a uno scambio di opinioni sull'adeguatezza delle iniziative in corso e di quelle pianificate, in particolare alla luce dell'evoluzione degli sviluppi geopolitici, dei conflitti in corso in Medio Oriente, della volatilità del mercato e delle sfide legate al clima. Tra le azioni attuate finora, molti dei Ministri hanno accolto con favore l'attenzione rivolta al ricambio generazionale e i progressi compiuti in materia di semplificazione, sottolineando al tempo stesso la necessità di ulteriori azioni al riguardo. I Ministri hanno inoltre discusso della necessità di ulteriori azioni per rafforzare la resilienza, la competitività e la sicurezza alimentare in tutto il settore agroalimentare dell'Ue. Più in generale, la Visione mira a trovare un equilibrio tra redditività economica, sostenibilità ambientale e sviluppo rurale, con il sostegno di innovazione, ricerca, semplificazione e digitalizzazione" (articolo pubblicato sulla *Newsletter* della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria n. 4 del 3.4.2026).



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

La casa europea e la sfida della semplificazione: gli sportelli unici nella raccomandazione (UE) 2026/536 tra accompagnamento e complessità

C'è un paradosso, neanche troppo nascosto, nelle politiche energetiche europee. Da una parte, l'ambizione di trasformare il continente nel primo spazio a emissioni zero. Dall'altra, la realtà concreta delle nostre case: vecchie, inefficienti, spesso difficili da ristrutturare e, soprattutto, immerse in una burocrazia che scoraggia anche i più motivati. È qui che entra in scena una figura nuova, quasi burocraticamente salvifica: lo "sportello unico".

Il nome è rassicurante. Evoca ordine, semplificazione, persino una certa idea di Stato amico. Ma dietro questa etichetta si nasconde una verità più complessa, che la raccomandazione (UE) 2026/536 della Commissione mette nero su bianco: il problema non è solo la mancanza di incentivi, ma la struttura stessa del sistema, frammentata e difficile da attraversare.

Per anni si è pensato che bastassero incentivi, agevolazioni fiscali, campagne informative. Si è immaginato che

il cittadino, opportunamente stimolato, si sarebbe trasformato in un piccolo imprenditore della transizione ecologica. Non è andata così. La realtà, come riconosce esplicitamente la raccomandazione europea 2026/536, è fatta di ostacoli molto concreti: la complessità tecnica e amministrativa, la difficoltà di accesso ai finanziamenti, la mancanza di competenze e informazioni, i costi iniziali elevati e, soprattutto, l'assenza di coordinamento tra i molti attori coinvolti. È una giungla nella quale si muovono architetti, banche, imprese ed enti pubblici, ciascuno con logiche proprie e raramente allineate. Non a caso, l'Unione europea sottolinea che il problema non è la carenza di operatori, ma il fatto che non lavorino insieme in modo coerente. Gli sportelli unici nascono proprio da questa consapevolezza. La raccomandazione Ue li individua come uno strumento centrale per attivare la domanda di ristrutturazioni energetiche e accompagnare cittadini e imprese lungo tutto il processo. L'idea è semplice solo in apparenza: creare un punto di accesso, fisico o digitale, in cui il cittadino possa trovare un percorso completo, dall'idea iniziale fino al finanziamento e alla realizzazione dei lavori. Non più soltanto informazione, ma un insieme integrato di servizi che comprendono consulenza tecnica, supporto amministrativo, orientamento finanziario e, nei casi più avanzati, anche coordinamento degli interventi. In sostanza, una regia capace di trasformare un sistema disperso in un processo leggibile. È qui che emerge la dimensione più interessante e più politica della questione. Gli sportelli unici non sono semplicemente un servizio in più, ma uno strumento strategico per rendere possibile la transizione energetica. Servono ad aumentare il numero e la qualità delle ristrutturazioni, a mobilitare investimenti pubblici e privati, a ridurre i costi energetici e a rafforzare la competitività. Ma soprattutto servono a colmare un vuoto meno visibile, quello della fiducia. Senza fiducia nei professionisti, nelle istituzioni e nei risultati, difficilmente i cittadini intraprenderanno interventi complessi e costosi. In questo senso, gli sportelli unici funzionano anche come dispositivi di fiducia, prima ancora che come strumenti tecnici. Proprio questa centralità apre però un nodo delicato. Man mano che lo sportello evolve, passando dalla semplice consulenza a forme più operative di accompagnamento o addirittura di gestione degli interventi, entra progressivamente in ambiti tradizionalmente riservati al mercato. La stessa raccomandazione riconosce che esistono diversi livelli di intervento, da modelli basati sull'informazione fino a modelli in cui lo sportello assume un ruolo attivo nel progetto e nella sua realizzazione. È qui che emergono interrogativi inevitabili su chi garantisca l'imparzialità, su dove si collochi il confine tra interesse pubblico e interesse economico e su come evitare distorsioni. È una linea sottile, e su quella linea si gioca gran parte della credibilità dell'intero impianto.

Al fondo, però, il cambiamento più rilevante è un altro. La raccomandazione segna il passaggio da una logica basata sugli incentivi a una logica basata sull'accompagnamento. Per anni si è pensato che bastasse rendere conveniente la ristrutturazione. Oggi si riconosce che non è così, perché il problema non è solo economico, ma anche cognitivo, organizzativo e psicologico. Accompagnare significa ridurre la complessità, guidare le scelte, coordinare gli attori e sostenere il cittadino lungo tutto il percorso.

Significa, in altre parole, trasformare un processo percepito come rischioso in un'esperienza gestibile.

Resta però un rischio ben presente, che la stessa impostazione europea lascia intravedere: quello di costruire strumenti formalmente perfetti ma incapaci di adattarsi alle realtà locali. Gli sportelli funzionano davvero solo se sono radicati nei contesti territoriali e culturali, perché la casa non è semplicemente un bene economico, ma uno spazio profondamente legato alle abitudini, alle relazioni e alle percezioni delle persone. In definitiva, la partita non si gioca tanto sugli obiettivi – già definiti e ambiziosi – quanto sulla capacità di accompagnare milioni di cittadini dentro un cambiamento complesso. Gli sportelli unici rappresentano forse il tentativo più concreto finora di colmare questa distanza tra strategia europea e vita quotidiana. Resta da vedere se saranno davvero una porta aperta o l'ennesimo corridoio burocratico.

Link al testo della raccomandazione:

https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202600536



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Liberalità e cessioni infraquinquennali: chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sulle partecipazioni tramite *trust* estero

Con la risposta a interpello n. 17 del 23.1.2026, l'Agenzia delle entrate ha chiarito l'applicazione della disciplina antielusiva prevista dall'art. 16, comma 1, della legge n. 383/2001, in caso di liberalità aventi ad oggetto partecipazioni societarie successivamente cedute entro cinque anni.

Il caso riguarda la distribuzione a favore di un beneficiario di quote di una s.r.l. italiana provenienti da un *trust* svizzero istituito dalla madre disponente nell'ambito di una pianificazione successoria. L'amministrazione finanziaria ha qualificato il *trust* come fiscalmente interposto rispetto alla disponente, rilevando che il trasferimento al *trust* non determinava uno spossessamento sostanziale della madre. Pertanto, ai fini della disciplina antielusiva, la cessione delle partecipazioni entro il quinquennio deve essere considerata come effettuata direttamente dalla disponente.

La plusvalenza realizzata dal beneficiario è quindi tassata come se l'atto di liberalità non fosse mai intervenuto.

La risposta conferma che, anche nel caso di strutture fiduciarie-patrimoniali estere, non è possibile aggirare le norme antielusive interne, qualora l'operazione combini atti di liberalità e cessioni infraquinquennali. In particolare, il quinquennio decorre dalla distribuzione delle partecipazioni ai beneficiari e non dalla costituzione originaria del *trust*. Per gli operatori e i professionisti della pianificazione patrimoniale, il chiarimento rappresenta un monito chiaro: occorre verificare la reale autonomia e sostanza economica del *trust* estero, poiché eventuali poteri di controllo collegati alla disponente o al *protector* possono comportare l'applicazione della disciplina antielusiva. In sintesi, la risposta dell'Agenzia rafforza l'orientamento secondo cui le liberalità attraverso *trust* esteri, se seguite da cessioni infraquinquennali,

non sfuggono al controllo fiscale italiano. Gli strumenti fiduciari possono quindi essere utilizzati solo con piena consapevolezza dei rischi fiscali connessi.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Riparto di giurisdizione

“Sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo quan-

do si controverta dell'annullamento dell'assegnazione per vizi incidenti sulla fase del procedimento amministrativo, fase strumentale all'assegnazione medesima e caratterizzata dall'assenza di diritti soggettivi in capo all'aspirante al provvedimento, mentre sussiste la giurisdizione del giudice ordinario quando siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento dell'amministrazione (...). Ne consegue che il riparto di giurisdizione va effettuato secondo il criterio ordinario della natura della situazione giuridica soggettiva azionata in giudizio, distinguendo la fase che precede l'assegnazione dell'alloggio – contraddistinta dall'esercizio di pubblici poteri – dalla fase successiva, nella quale si svolge il rapporto paritetico secondo le regole di diritto privato. La prima fase, funzionale all'individuazione del soggetto con cui l'Amministrazione dovrà stipulare il contratto, è caratterizzata da atti amministrativi (quali il bando recante i requisiti per la graduatoria e l'assegnazione), a fronte dei quali nascono posizioni di interesse legittimo, rientranti nella cognizione del giudice amministrativo.

Una volta stipulato il contratto, invece, sorgono posizioni di diritto soggettivo rispetto alle vicende del rapporto (quali il subentro, la risoluzione, la decadenza, il rilascio dell'alloggio), con conseguente giurisdizione del giudice ordinario (...). Si è così ritenuta la giurisdizione del giudice ordinario nel caso di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. correlata all'avvenuto accertamento della carenza del requisito dell'impossidenza quale previsto dalla legge regionale per il diritto alla conservazione del medesimo (...); in controversia avente ad oggetto il rilascio dell'immobile in cui l'opponente eccepiva di possedere i requisiti per l'assegnazione dell'alloggio e di avere diritto a subentrare all'originario assegnatario nel godimento dello stesso (...); in caso di revoca dell'assegnazione di alloggio disposta dal Comune per avere il nucleo familiare dell'assegnatario superato i limiti reddituali (...); nell'ipotesi di dedotta inesiguità dell'ordine di rilascio dell'immobile per l'asserita esistenza delle condizioni richieste dalla legge per la permanenza del rapporto comportante la prosecuzione della detenzione qualificata del bene da parte dell'attore (...); nel caso di impugnativa di provvedimento comunale che aveva dichiarato la decadenza dall'assegnazione per abbandono dell'alloggio e per cessione dello stesso a terze persone (...); nel caso di denuncia di vizi di legittimità procedurale del provvedimento con cui era stato intimato lo sgombero e nella dedotta ricorrenza dei presupposti per la regolarizzazione del rapporto locativo”.

Così Sezioni Unite della Cassazione, con ordinanza n. 32956 del 17.12.2025.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Locazione e responsabilità da cose in custodia

Ai fini del disposto di cui all'art. 2051 cod. civ., custodi sono anzitutto i proprietari, come tali gravati da obblighi di manutenzione e controllo della cosa custodita. Custodi sono altresì il possessore, il detentore e il concessionario. "Tra i detentori (...) rientrano i conduttori di immobile in locazione, i quali hanno l'uso e il godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio". Costoro, pertanto, "rispondono *ex art. 2051 cod. civ.* (salvo che dalla responsabilità presunta a loro carico si liberino dando la prova del fortuito) dei danni provocati dalla cosa ai terzi"; grava sul proprietario, invece, "la responsabilità per i danni subiti da terzi (nel novero dei quali vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio) derivanti dalle strutture edilizie e dagli impianti conglobati nell'immobile".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5564 del 12.3.2026

Locazione stipulata dal custode giudiziario

"La locazione stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal giudice, di un immobile sottoposto ad esecuzione forzata, è contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura concorsuale, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5330 del 9.3.2026

Costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia

"La servitù per destinazione del padre di famiglia si costituisce *ope legis* solo se, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, vi siano opere o segni manifesti ed inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integri *de facto* il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla (...); dunque, per determinare il momento rilevante ai fini della costituzione della servitù va considerato lo stato di fatto esistente al tempo della cessazione dell'appartenenza dei due fondi al medesimo proprietario".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5227 del 9.3.2026

Locazione e reato di favoreggiamento della prostituzione

"Non integra il reato di favoreggiamento della prostituzione la cessione in locazione di un appartamento, pur nella consapevolezza che ivi si eserciterà la prostituzione, ove difettino prestazioni accessorie (come nel caso di esecuzione di inserzioni pubblicitarie, fornitura di profilattici, ricezione di clienti o altro) che concretizzino una oggettiva agevolazione del meretricio". Del pari non integra tale reato neanche la locazione di un immobile a una prostituta a un canone maggiorato in quanto ciò "non incide favorevolmente sullo svolgimento di detta attività, potendo, invece, costituire un maggiore ostacolo all'ottenimento dell'abitazione".

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 6120 del 16.2.2026

Credito dell'appaltatore

"Non costituisce (...) idonea prova del credito dell'appaltatore (*recte del quantum*) la contabilità redatta dal direttore dei lavori (o dallo stesso appaltatore), a meno che non risulti che essa sia stata portata a conoscenza del committente e che questi l'abbia accettata senza riserve, pur senza aver manifestato la sua accettazione con formule sacramentali, oppure che il direttore dei lavori, per conto del committente, abbia redatto la relativa contabilità come rappresentante del suo cliente e non come soggetto legato a costui da un contratto di prestazione d'opera professionale, che gli fa assumere la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2067 del 31.1.2026

È disponibile il numero 7/26 della

Confedilizia
NEWSLETTER

con pillole e approfondimenti
 dedicati all'immobiliare.



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

LETTO PER VOI

Esecuzione forzata, focus condominio, condominio parziale, rendiconto, delibera nulla, lucernari

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 2/2026) pubblica un articolo di **Angelica Saltarelli** in materia di esecuzione forzata in forma specifica per consegna o rilascio. Nella circostanza, l'autrice esamina i procedimenti per la consegna di cose mobili e per il rilascio di beni immobili approfondendo, con riguardo a quest'ultimo profilo, l'esecuzione forzata per il rilascio di immobili oggetto di locazioni urbane.

Sempre l'Archivio (n. 2/2026) ospita un focus di Antonio Nucera sul condominio. Diversi i temi affrontati che però prendono spunto da recenti pronunce di giurisprudenza: la rappresentanza dell'amministratore, la nozione di condominio, la partecipazione all'assemblea; la suddivisione delle spese di riparazione dei lastrici solari; la compravendita; la deroga convenzionale ai criteri legali di riparto delle spese condominiali; i danni derivanti dall'esecuzione di opere di utilità condominiale; la presunzione di condominialità.

Di condominio tratta anche **Paolo Scalettaris** sul n. 3 del 2026 della rivista *Immobili & proprietà*. Nell'occasione Scalettaris prende in esame, richiamando numerose pronunce di legittimità sull'argomento, la figura del condominio parziale e, segnatamente, gli aspetti connessi alla responsabilità per le spese, allo svolgimento delle assemblee, alle delibere e alla contabilità condominiale. Ampio spazio viene pure riservato al raffronto con la figura del supercondominio. E relativamente a quest'ultimo aspetto Scalettaris evidenzia come non sembri corretto considerare il condominio parziale ed il supercondominio "quali fattispecie aventi natura omogenea". Al riguardo sottolinea, infatti, come il supercondominio, costituisca una figura "dotata di autonomia di decisioni" e di "autonomia di rappresentanza", mentre il condominio parziale rappresenti "solamente lo strumento diretto a dare soluzione concreta al problema delle decisioni circa beni che non siano di proprietà comune di tutti i condòmini".

Di Scalettaris è pure un articolo sul rendiconto condominiale pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione). Nello scritto l'autore commenta le conclusioni alle quali giunge il Tribunale di Udine, nella sentenza n. 592 del 25.8.2025, che ha ritenuto illegittima una delibera assembleare di approvazione di un rendiconto diverso da quello presentato dall'amministratore e comunicato ai condòmini con l'avviso di convocazione. In particolare, Scalettaris si sofferma sulle motivazioni poste a sostegno della sentenza fondate sul duplice rilievo che la redazione del rendiconto è compito dell'amministratore e non dell'assemblea e che l'approvazione di un rendiconto diverso da quello comunicato ai condòmini in vista dell'assemblea viola il diritto dei condòmini assenti.

Sullo stesso portale è riportato anche un contributo, sempre in tema di condominio, di **Alberto Celeste**. Nella circostanza, l'autore esamina una recente pronuncia della Cassazione (sent. n. 29917 del 12.11.2025) secondo cui, in caso di delibera nulla, non rileva che la decisione sia stata richiesta e votata anche dal condòmino attore. Anche in questo caso viene approfondito l'iter motivazionale che ha condotto i giudici a tale decisione basata sull'assunto, da un lato, che il principio di cui all'art. 1421 cod. civ. (secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, salvo diverse disposizioni di legge) non è derogato dalle norme in tema di condominio; dall'altro, che la regola per la quale chi ha dato causa ad una nullità non può farla valere è propria della materia processuale, mentre è estranea alla materia sostanziale.

Infine, sulla rivista *Consulente Immobiliare* (n. 1226/2026), **Fulvio Pironti** approfondisce la disciplina dei lucernari in ambito condominiale con particolare riguardo alla loro qualificazione giuridica e al riparto degli oneri manutentivi quando inseriti nella copertura terminale dell'edificio. Ampio spazio viene dedicato dall'autore anche ai profili edilizio-urbanistici connessi alla realizzazione di tali aperture, così come ai limiti di utilizzo del tetto comune da parte del singolo condòmino.

Edilizia residenziale pubblica, presentato l'Osservatorio 2024/2025

Presso la Sala Caduti di Nassirya del Senato è stato presentato il Report dell'Osservatorio nazionale Erp 2024/2025, realizzato da Federcasa in collaborazione con Nomisma. Lo studio offre una fotografia aggiornata dell'edilizia residenziale pubblica in Italia, evidenziandone il ruolo centrale per la coesione sociale e, al tempo stesso, le profonde criticità strutturali. Il sistema Erp, che rappresenta appena il 2,5% dello *stock* abitativo nazionale, continua a essere un presidio fondamentale per le fasce più fragili della popolazione. Tuttavia, il patrimonio gestito dagli enti appare sempre più sotto pressione, stretto tra risorse insufficienti e una domanda abitativa in costante crescita.

Tra i dati più rilevanti emergono le condizioni del patrimonio: 61.300 alloggi risultano sfitti perché necessitano di interventi di ristrutturazione, sottraendo di fatto migliaia di case alla disponibilità. A questo si aggiunge il fenomeno delle occupazioni abusive, con 22.700 alloggi occupati irregolarmente.

Nonostante gli interventi avviati, solo una quota limitata degli alloggi è stata oggetto di ristrutturazione nell'ultimo anno, mentre le entrate da canoni, generalmente molto basse, non riescono a coprire i costi di manutenzione e gestione. Emergono inoltre livelli elevati di morosità e una forte frammentazione delle risorse disponibili, tra fondi statali, regionali e Pnrr.

Nel complesso, il quadro delinea un sistema indispensabile ma fragile, che necessita di interventi strutturali e risorse adeguate per rispondere alla crescente domanda abitativa.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2026*16 Giugno 2026 - Martedì***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 maggio 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 maggio 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 maggio 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2026 pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2026.

*30 Giugno 2026 - Martedì***Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto**

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2026 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2025 e la prima rata in acconto per il 2026.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca sugli affitti relativa all'anno 2025 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2026.

Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, pure quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2026 (redditi 2025) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2025 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Imu - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2025.

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, da parte di contribuenti che hanno fruito dell'esenzione Imu 2025 per immobili occupati abusivamente.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024.

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

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

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - GIUGNO 2026

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

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 scadenario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito (www.confedilizia.it).

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

123

a cura di Flavio Saltarelli

È valida una clausola di rinuncia all'avviamento per riduzione del canone?

Nelle locazioni d'immobili ad uso non abitativo è nulla la clausola con la quale il conduttore rinunci 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 disciplina imperativa possono formare, infatti, oggetto di disposizione solo dopo la loro insorgenza e non possono conseguentemente essere validamente sacrificati in via preventiva mediante pattuizioni dirette ad alterare l'equilibrio legale del rapporto (cfr., in punto, la recentissima Cassazione civile sez. trib., 9 febbraio 2026, n. 2895).

Perché vi sia inadempimento nell'uso deve esserci un danno?

Con riguardo all'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1587 n. 1, cod. civ. - la cui violazione anche nel corso della locazione costituisce inadempimento valutabile ai fini della risoluzione del rapporto - l'abuso nel godimento non implica necessariamente il concreto verificarsi di danni materiali, ma può consistere in qualsiasi comportamento lesivo degli interessi del locatore, a nulla rilevando che in astratto modifiche

od innovazioni possano servire a migliorare la cosa stessa. Di conseguenza, ove il conduttore alteri, sia pure in parte, lo stato della cosa locata, spetta al giudice del merito apprezzare l'importanza dell'inadempimento ai fini dell'eventuale pronuncia di risoluzione del contratto, dando rilievo più che all'entità oggettiva dell'inadempimento, alla sua incidenza nell'interesse della controparte.

Vendita dell'appartamento locato e disdetta del conduttore: il nuovo proprietario può avvalersene?

Nel caso di vendita di cosa locata il nuovo proprietario subentra nella medesima posizione giuridica dell'originario proprietario cedente locatore. Pertanto, laddove il contratto sia cessato di diritto per intimata disdetta del contratto medesimo alla scadenza, l'acquirente subentra anche nel diritto di credito alla restituzione dell'immobile già maturato in capo al locatore-proprietario cedente.

Il malfunzionamento d'impianti condominiali giustifica la risoluzione del contratto?

Il malfunzionamento degli impianti condominiali non integra un vizio della cosa locata tale da giustificare la risoluzione del contratto, né legittima l'eccezione d'inadempimento. La responsabilità del locatore è esclusa qualora il conduttore, nell'esercizio della detenzione qualifica-

ta dell'immobile, avrebbe potuto rilevare e rimuovere la causa del disservizio con l'ordinaria diligenza. Ne consegue che, se l'origine del vizio è esterna all'unità locata e non è stata prontamente segnalata o accertata dal conduttore, quest'ultimo è tenuto al pagamento integrale dei canoni fino alla data di riconsegna dell'immobile.

Se la locazione ha ad oggetto una cantina inservibile, si rischia di restituire parte dei canoni?

Se il contratto di locazione abitativa ha ad oggetto anche una cantina e si accerti, nel corso di causa, che tale locale, al momento della stipula del contratto, non è adeguato all'uso necessitando di un'accurata pulizia, tinteggiatura e pavimentazione - opere non eseguite prima di consegnare il locale al conduttore - il proprietario rischia di essere ritenuto inadempiente e condannato ad una riduzione del canone.

Clausola di riduzione canone e rinuncia avviamento

Inadempimento nell'uso

Vendita dell'appartamento e disdetta del conduttore

Malfunzionamento impianti condominiali e risoluzione del contratto

Cantina inservibile

Locazioni brevi in condominio, recente pronuncia della Corte d'Appello di Milano

In difetto di divieti regolamentari opponibili ai condòmini, il parametro di riferimento per la valutazione delle attività poste in essere negli immobili oggetto di locazione breve e del loro impatto sulla vita condominiale “è costituito, da un lato, dall’art. 1102 cod. civ., che regola l’utilizzo della cosa comune da parte dei partecipanti alla comunione, e, dall’altro lato, dall’art. 844 cod. civ. in tema di immissioni che superano la normale tollerabilità”.

Così la Corte d’Appello di Milano, con sentenza n. 516 del 26.2.2026.

La pronuncia si presenta di interesse in quanto offre lo spunto per affrontare la questione della possibilità di vietare lo svolgimento delle locazioni brevi laddove sussistano clausole – in vero molto comuni nella prassi – che vietino usi degli appartamenti contrari alla destinazione abitativa dell’edificio.

Nella specie, il contenzioso ruotava attorno alla legittimità dell’attività di locazione breve esercitata in alcune unità immobiliari e le relative ripercussioni in sede condominiale, in considerazione della lamentata presenza di rumori ed altri disagi attribuiti agli ospiti.

A sostegno delle ragioni del condominio veniva richiamato, in particolare, il regolamento del fabbricato che vietava espressamente di destinare gli appartamenti ad usi tali da recare pregiudizi alla quiete, alla sicurezza o al decoro dello stabile oppure, ancora, che potessero risultare contrari “alla destinazione dell’edificio, ivi compresa la concessione in affitto di camere ammobiliate”.

In primo grado il regolamento condominiale era stato considerato inopponibile ai condòmini interessati giacché non trascritto, ma erano state comunque riconosciute al condominio le lesioni lamentate.

Essendo il profilo dell’opponibilità passato in giudicato, il giudizio di appello si veniva a incentrare, quindi, sugli aspetti relativi ai presunti pregiudizi recati alla vita condominiale dagli ospiti degli immobili concessi in locazione breve.

Sotto questo profilo, “il parametro di riferimento per la valutazione delle attività poste in essere negli immobili degli appellanti e del loro impatto sulla vita condominiale” veniva individuato dalla Corte d’Appello nei suddetti art. 1102 cod. civ., in tema di uso del bene comune, e art. 844 cod. civ. in tema di immissioni moleste.

Senonché, nella specie, nessuna prova era stata raggiunta circa la gravità dei pregiudizi lamentati né con riguardo ai presunti rumori recati dagli ospiti, né in relazione a supposti abusi compiuti dagli stessi sul bene comune. Tali, infatti, non potevano considerarsi, ad esempio, le “citofonate notturne” ad altri condòmini dello stabile; la presenza delle valigie nell’androne per qualche minuto; l’occupazione dell’ascensore per il tempo necessario allo scarico e carico dei bagagli; l’emissione di rumori diurni collegati all’attività di pulizia degli appartamenti di interesse. Da qua la vittoria in giudizio dei condòmini proprietari degli immobili concessi in locazione breve.

La sentenza risolve quindi la vicenda sulla base degli elementi probatori raccolti, senza entrare nel merito di quanto disposto dal regolamento del fabbricato. Ciò che preme sottolineare in argomento, tuttavia, è che la conclusione difficilmente sarebbe stata diversa – con riguardo, per quanto qua interessa, al divieto attinente alla “destinazione dell’edificio” – anche laddove tale regolamento fosse risultato opponibile ai condòmini.

Del tema abbiamo già trattato compiutamente in passato (cfr. *Cn sett.* 2024); in questa sede ci limitiamo a ricordare, quindi, la sentenza della Cassazione n. 22711 del 28.9.2017, che si è occupata segnatamente delle locazioni brevi; pronuncia nella quale si afferma che laddove il regolamento condominiale vieti “di destinare i locali ad uso diverso di privata civile abitazione” e, pertanto, “di darli in affitto o subaffitto sotto forma di pensione o di albergo”, ciò non incide sulla possibilità di locare per brevi periodi o in modo saltuario, non rientrando tale tipo di locazione nel divieto in questione.

Si tratta di una conclusione che, a ben vedere, si attaglia anche alla fattispecie qua commentata e che fa propendere pertanto, come detto, per una definizione positiva della vicenda in favore dei condòmini locatori anche laddove il regolamento condominiale fosse stato loro opponibile.

Tuttavia, al di là del caso specifico, non può essere sottovalutato il fatto che, dall’analisi delle diverse decisioni della giurisprudenza susseguitesesi nel tempo, emergano interpretazioni differenti in ordine a ciò che può farsi rientrare nel concetto di destinazione ad uso abitativo di un immobile e, conseguentemente, in relazione all’applicabilità di eventuali clausole presenti nel regolamento che dispongano divieti o limiti all’autonomia privata.

La soluzione, laddove percorribile (ad esempio nei piccoli condomini non ancora interessati da attività di affittacamere, *bed and breakfast* o locazioni brevi) è, pertanto, che tutta la compagine condominiale approvi limitazioni e divieti, in punto, chiari e netti. E, per rendere tutto questo opponibile ai terzi (cioè ai successivi acquirenti delle unità immobiliari presenti nel fabbricato condominiale), si proceda, poi, alla trascrizione.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono a disposizione di tutti gli interessati per fornire ogni utile informazione in materia (indirizzi sul sito: www.confedilizia.it).

TUTTOCONDOMINIO

 CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

80

a cura di Flavio Saltarelli

Danni da infiltrazioni - Deroga convenzionale ai criteri di suddivisione delle spese - Assemblea con verbale omissivo sulla votazione - Delibera e genericità ordine del giorno - Conservazione del tetto

Il risarcimento dei danni da infiltrazione spetta al soggetto che ha subito le conseguenze del danno o al vecchio proprietario?

In ipotesi di risarcimento in seguito ad infiltrazioni provenienti dall'impianto comune, qualora l'appartamento danneggiato sia stato oggetto di alienazione dopo detto sinistro, il ristoro dei danni dovuti spetta a chi ha patito le conseguenze del danno, cioè a chi era proprietario al tempo del verificarsi dell'evento pregiudizievole.

È lecito derogare in via convenzionale ai criteri legali di riparto delle spese condominiali?

Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per i servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate gravano, in via legale, sui condòmini in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, secondo i millesimi di partecipazione di cui all'art. 1123, primo comma, cod. civ.

Tale criterio è derogabile soltanto mediante diversa convenzione in senso tecnico, configurabile come dichiarazione negoziale espressione dell'autonomia privata - anche contenuta in regolamento di natura contrattuale predisposto dal costruttore - adottata con il consenso unanime di tutti i condòmini, idonea a discostarsi dai parametri di riparto risultanti dagli artt. 1118, 1123 e ss. cod. civ. e dall'art. 68 disp. att. cod. civ., restando altrimenti inderogabilmente applicabile il criterio proporzionale legale.

Assemblea, verbale che non specifica i partecipanti che hanno approvato: la delibera è valida?

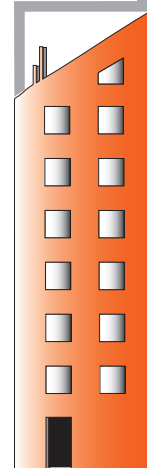
In tema di assemblea di condominio, anche se il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nomina-

tivo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un diverso controllo della regolarità del procedimento. Da ciò consegue che non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, contenga l'elenco di tutti i condòmini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 cod. civ. Pertanto, il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei *quorum* prescritti dall'art. 1136 cod. civ., rimane comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore (cfr., in punto, anche Cassazione civile sez. II, 19 gennaio 2026, n. 1108).

Genericità dell'ordine del giorno: vale la delibera se il condominio era comunque informato?

L'obbligo di preventiva informazione dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esami-

nare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione. Tanto premesso, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, l'eventuale genericità di questo avviso, considerato il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condòmino, sia pure in altro modo, fosse sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea.



Come si dividono le spese di conservazione del tetto?

In tema di conservazione del tetto di un edificio condominiale, le relative spese vanno ripartite - salvo che si tratti di tetto di proprietà esclusiva, assimilato al lastrico solare e, perciò, soggetto all'applicazione dell'art. 1126 cod. civ. - tra tutti i condòmini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ.

Si tratta, infatti, di bene rientrante, per la funzione necessaria all'uso collettivo, tra le cose comuni in quanto deputato a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua piovana e non riconducibile, per contro, a quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, cod. civ. (in questo senso, tra le tante, anche Cassazione civile sez. VI, 7 ottobre 2019, n. 24927).

TUTTOCONDOMINIO

Assemblea di condominio e votazioni a scrutinio segreto

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, riguarda la legittimità, in sede assembleare, del voto segreto, se cioè sia possibile per i condòmini deliberare in relazione ad una determinata materia senza palesare la propria decisione. Un problema che si pone, viepiù, in quei condomini in cui il regolamento prevede tale facoltà.

In proposito occorre aver presente, allora, che, per giudici ed interpreti, le votazioni non possono che essere palesi, differenzialmente non potendosi verificare né il rispetto della doppia maggioranza prevista dalla legge né il corretto esercizio del diritto di impugnazione (cfr. Trib. Milano sent. 9.11.1992, e, in dottrina, fra gli altri, F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. *Il Sole 24Ore*, 2004, 254, e R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 638). Pertanto, ove un regolamento preveda lo scrutinio segreto, tale previsione non potrà trovare applicazione a meno che – come si evince da quanto osservato ancora dalla giurisprudenza in materia – la votazione non avvenga tramite schede che riportino il valore delle quote dei condòmini votanti e che, pertanto, consentano di verificare il rispetto della doppia maggioranza prevista dalla legge per la validità della delibera, oltretutto di risalire, in via indiretta (grazie al fatto che, in genere, le carature millesimali sono differenti l'una dall'altra), alle singole espressioni di voto (cfr., ancora, la citata sentenza Trib. Milano 9.11.1992 e, più in generale, sulla necessaria individuazione dei condòmini favorevoli e contrari e del valore delle rispettive quote, anche ai fini del diritto di impugnazione ex art. 1137 cod. civ., Cass. sent. n. 10329 del 19.10.1998 e, più recentemente, Cass. sent. n. 40827 del 20.12.2021). È anche vero, però, che, in tal modo, il voto verrà, nei fatti, a perdere molto della sua segretezza.

Terrazza a livello con funzione di copertura dei vani sottostanti

“Una terrazza a livello (...) con funzione di copertura dei vani sottostanti (...) deve «presumersi» bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 cod. civ., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato, senza che vi osti la circostanza che a essa si acceda da un appartamento contiguo al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condòmini sulla cosa comune, ex art. 819 cod. civ., e non essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri”. In questa prospettiva, “la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà o uso esclusivi”, deve quindi risultare “da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5253 del 9.3.2026, in linea con la pregressa giurisprudenza in materia (cfr., da ultimo, Cass. sent. n. 32102 del 5.11.2021). Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., le riparazioni del lastrico solare (così come delle terrazze a livello) ad uso esclusivo sono da porsi a carico dei condòmini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed a carico del titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo. Sul punto la giurisprudenza ha precisato che devono ritenersi “a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti”, secondo la proporzione di cui al predetto art. 1126 cod. civ. (Cass. sent. n. 2726 del 25.2.2002). Sempre in tema di lastrici solari merita un cenno anche il problema di come vada applicato il più volte citato criterio di cui art. 1126 cod. civ. nel caso in cui tali superfici servano da copertura solo ad un'unica unità immobiliare. Il dubbio, infatti, è che ipotesi del genere possano essere regolate in modo diverso e, segnatamente, dall'art. 1125 cod. civ., in tema di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, il quale prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti.

Della questione non ha mancato di interessarsi la giurisprudenza di legittimità e l'orientamento prevalente è nel senso che anche nel caso in cui l'unità immobiliare coperta sia una sola si applichino egualmente i criteri di ripartizione previsti dall'art. 1126 cod. civ. In particolare, la Cassazione ha chiarito, con sent. n. 11029 del 15.7.2003, che l'art. 1125 cod. civ. è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non ai lastrici solari o alle terrazze a livello; e ciò, pur se a tali strutture “sia sottoposto un solo locale”, dato che, anche in questo caso, la funzione di copertura “non viene meno” (in tal senso si veda, da ultimo, anche Trib. Roma sent. 4.3.2020).

Va da sé, comunque, che occorre sempre verificare se esistano eventuali disposizioni di segno contrario contenute in un regolamento contrattuale.

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.

Poteri dell'amministratore in *prorogatio*, nuova pronuncia della Cassazione

Nuova pronuncia della Cassazione in tema di proroga dei poteri dell'amministratore di condominio cessato dall'incarico.

Con ordinanza n. 7247 del 26.3.2026, la Suprema Corte si è così testualmente espressa: "L'amministratore di condominio, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni, ai sensi dell'art. 1129, ottavo comma, cod. civ., non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 cod. civ., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, essendo tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le sole attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore".

La decisione si pone sostanzialmente in linea con la sentenza della Cassazione n. 14039 del 26.5.2025, la quale aveva desunto, dalla portata precettiva del citato art. 1129, ottavo comma, cod. civ., una "drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina", ma in netto contrasto con la recentissima sentenza, sempre della Suprema Corte, n. 424 dell'8.1.2026 che, in punto, aveva invece osservato che – pur dopo la riformulazione dell'art. 1129 cod. civ. compiuta dalla l. n. 220 del 2012 – all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, rimangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni indicate nell'art. 1130 cod. civ., in forza di *prorogatio* dei poteri non limitata nel tempo, né circoscritta nelle funzioni, conformemente alla presunta volontà in tal senso dell'assemblea condominiale (cfr. Cn feb. 2026).

Tuttavia, secondo l'ordinanza n. 7247/2026, "interpretando l'ottavo comma dell'art. 1129 cod. civ. nel senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, ove si dispone che l'amministratore cessato dall'incarico è tenuto «ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi», non può (...) intendersi che lo stesso amministratore cessato possa continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 cod. civ. ed abbia diritto ad essere compensato nella misura già riconosciutagli in sede di nomina".

Per la Corte "collide con tale interpretazione, sotto un profilo sistematico, la considerazione che lo stesso art. 1129 cod. civ., al secondo ed al quattordicesimo comma, prescrive che, contestualmente all'accettazione della nomina come ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati e i propri recapiti, nonché specificare analiticamente, a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso". Vincoli che, invece, l'ipotesi di una "*prorogatio sine die* dell'incarico cessato consentirebbe, evidentemente, di eludere".

All'idea della conferma tacita dell'amministratore scaduto e non sostituito, "come a quella della rappresentanza conferitagli attraverso comportamento concludente dei condòmini, ai sensi dell'art. 1392 cod. civ.", si frappone pure – sempre a giudizio della Corte – "l'art. 1130, n. 7, cod. civ., il quale postula, a sua volta, che il verbale di nomina dell'amministratore debba essere annotato in apposito registro". Così come "osta alla tesi della persistente prorogabilità di fatto del rapporto di amministrazione condominiale altresì la testuale *deminutio* delle competenze dell'amministratore cessato, con riguardo alle sole «attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni». Secondo l'ordinanza in esame, infatti, "la limitazione delle competenze dell'amministratore cessato alle sole «attività urgenti» provoca una evidente compressione delle sue funzioni di rappresentanza sostanziale e processuale, espressione della coesione del gruppo posta a presidio degli interessi dei condòmini e dei terzi, che è alla base dell'inderogabile art. 1131 cod. civ.".

In particolare, per i Supremi giudici, tale ultimo profilo della rigorosa delimitazione delle incombenze che permangono in capo all'amministratore cessato, "oltre a rivelarsi coerente con l'immediato adempimento richiestogli di consegnare tutta la documentazione in suo possesso, è anche l'unica strada che consente all'interprete di non ravvisare profili di irragionevolezza nella previsione di assoluta gratuità dell'attività svolta al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni". Ciò, in quanto le attività urgenti che l'amministratore cessato è chiamato ad eseguire si verrebbero a connotare "quali oggetto di un obbligo strumentale *ex lege*, susseguente alla scadenza del contratto e riconducibile al dovere di correttezza scaturente dal persistente contatto sociale tra le contigue sfere di interessi".

Resta ora da vedere se le prossime pronunce sul tema riterranno di condividere queste conclusioni oppure sposteranno la tesi opposta sostenuta – come detto – in una sentenza della Cassazione di inizio anno.

Ultimissime di giurisprudenza

Diritto di accesso alla documentazione condominiale

“L'amministratore è obbligato a comunicare al singolo condòmino che ne faccia richiesta le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, nonché a consentirgli di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica dello specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio stesso, su cui devono necessariamente transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio: pertanto, il richiamo, per sé solo, al limite della *privacy* per negare il diritto di accesso non è motivazione conforme al bilanciamento già operato dal legislatore della riforma del 2013 nel senso del necessario contemperamento del diritto alla *privacy* di ciascun condòmino con il diritto alla trasparenza della gestione condominiale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7823 del 31.3.2026

Devoluzione ad arbitri delle controversie condominiali

“In tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il secondo comma dell'art. 1157 cod. civ., nel riconoscere ad ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie che, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 cod. proc. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4942 del 5.3.2026

Revisione delle tabelle millesimali

“In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla «diversa convenzione» di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condòmini), i condòmini stessi intendano non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso (...), di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 4827 del 3.3.2026

Formazione del condominio

“In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione *pro indiviso* di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano – in tale momento costitutivo del condominio – destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condòmini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4727 del 3.3.2026

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

Obblighi Tari fra locatore e conduttore

“In tema di Tari, ove il proprietario abbia adempiuto ai versamenti annuali anche dopo la concessione in locazione dell’immobile, il conduttore che abbia omesso di presentare la dichiarazione di inizio della detenzione, pur essendo soggetto a sanzione amministrativa per tale inosservanza, non può essere obbligato all’ulteriore pagamento del tributo, a causa della palese duplicazione di imposta, salva la necessità di verificare (in sede amministrativa o giudiziaria) la corrispondenza (totale o parziale) dell’importo versato con il debito commisurato alla situazione soggettiva del conduttore (non necessariamente coincidente con quella del locatore)”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 9135 dell’11.4.2026.

Nuovi regimi amministrativi per le sonde geotermiche

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 87 del 15.4.2026, il decreto, datato 2.4.2026, del Ministero dell’ambiente e della sicurezza ambientale che adegua il precedente decreto 30.9.2022 sulle sonde geotermiche ai nuovi regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto di interesse, il provvedimento chiarisce, preliminarmente, che la realizzazione di sonde geotermiche a servizio di edifici già esistenti, in regime di attività libera o mediante procedura abilitativa semplificata (Pas), è consentita solo se ciò non comporti “modifiche delle destinazioni di uso, interventi su parti strutturali dell’edificio, o aumento del numero delle unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici”.

Dopodiché lo stesso provvedimento passa a delineare l’applicazione dei due regimi amministrativi in questione.

Viene così precisato che la realizzazione degli impianti è soggetta ad attività libera a condizione che: “a) le sonde geotermiche si estendono, se orizzontali, a profondità non superiore a 2 metri dal piano campagna e/o, se verticali, a profondità non superiore a 80 metri dal piano campagna; b) la potenza termica dell’impianto è inferiore a 50 kW”.

Diversamente è soggetta a Pas nel caso in cui: “a) le sonde geotermiche si estendono, se orizzontali, a profondità non superiore a 3 metri dal piano campagna e/o, se verticali, a profondità non superiore a 250 metri dal piano campagna; b) la potenza termica dell’impianto è inferiore a 500 kW”.



l’organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale
Uffici operativi e amministrativi
Via Borgognona, 47 (2° piano)
tel. 06.679.34.89

Centro studi
Via Borgognona, 47 (3° piano)
tel. 06.699.42.495
00187 Roma

Uffici
Organizzazioni collegate
Via Principessa Clotilde, 2
tel. 06.326.50.952
00196 Roma

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10
tel. 06.442.51.191
00198 Roma

www.confedilizia.it



REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall’ISTAT | | 75% | |
|---------------------|----------------------------|------|-------|--------|
| Variazione ottobre | 2024 - ottobre | 2025 | 1,1 % | 0,825% |
| Variazione novembre | 2024 - novembre | 2025 | 1,0 % | 0,750% |
| Variazione dicembre | 2024 - dicembre | 2025 | 1,1 % | 0,825% |
| Variazione gennaio | 2025 - gennaio | 2026 | 0,8 % | 0,600% |
| Variazione febbraio | 2025 - febbraio | 2026 | 1,1 % | 0,825% |
| Variazione marzo | 2025 - marzo | 2026 | 1,5 % | 1,125% |

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall’ISTAT | | | |
|---------------------|----------------------------|------|------|--|
| Variazione ottobre | 2024 - ottobre | 2025 | 1,3% | |
| Variazione novembre | 2024 - novembre | 2025 | 1,1% | |
| Variazione dicembre | 2024 - dicembre | 2025 | 1,2% | |
| Variazione gennaio | 2025 - gennaio | 2026 | 1,0% | |
| Variazione febbraio | 2025 - febbraio | 2026 | 1,5% | |
| Variazione marzo | 2025 - marzo | 2026 | 1,6% | |

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 5**

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 28 aprile 2026

Il numero di aprile 2026 è stato postalizzato il 3.4.2026

I PODCAST DI CONFEDILIZIA

CASA, NORME E INFORMAZIONE

DAL 7 MAGGIO 2026

IN ONDA OGNI GIOVEDÌ DALLE 11:30 SU CASA RADIO

PROGRAMMAZIONE

7 MAGGIO 2026

Locazione turistica - Normative, adempimenti, gestione delle locazioni brevi e delle locazioni turistiche

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Giuliano Marchi, presidente Confedilizia di Venezia
avv. Annarosa Penna, presidente Confedilizia di Torino

14 MAGGIO 2026

Bonus edilizi - Panorama aggiornato degli incentivi disponibili

CON I NOSTRI ESPERTI:

dott. Andrea Boreatti, consulente Confedilizia di Bergamo
geom. Marcello Furlan, presidente Confedilizia di Treviso

21 MAGGIO 2026

Condominio e condòmini - Gestione, delibere e rapporti condominiali

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Daniela Barigazzi, presidente Confedilizia di Parma
avv. Paolo Scalettaris, presidente Confedilizia di Udine

28 MAGGIO 2026

Locazione abitativa - Contratti, tutele e rapporti tra proprietari e inquilini

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Alessandra Alaimo, vicepresidente Confedilizia di Palermo
dott. Maurizio Mazzoni, direttore Confedilizia di Piacenza

4 GIUGNO 2026

Post superbonus - Gestione delle criticità e opportunità dopo la misura

CON I NOSTRI ESPERTI:

ing. Lorenzo Balsamelli, consulente Confedilizia di Torino
avv. Pier Paolo Bosso, presidente Confedilizia di Asti

11 GIUGNO 2026

Locazioni regolamentate - Gli accordi territoriali, i modelli di contratto, le attestazioni di rispondenza

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Francesca Pozzi, presidente Confedilizia di Vicenza
avv. Paola Tamanti, presidente Confedilizia di Grosseto

18 GIUGNO 2026

Amministratore di condominio - Ruolo, responsabilità, competenze richieste e formazione obbligatoria

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Vincenzo Nasini, presidente Confedilizia di Genova
avv. Annamaria Terenziani, presidente Confedilizia di Reggio Emilia

25 GIUGNO 2026

Locazioni commerciali - Disciplina e gestione dei contratti non abitativi

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Carlo del Torre, presidente Confedilizia di Gorizia
avv. Sebastiano Maio, presidente Confedilizia di Messina

TUTTI I PODCAST DOPO LA PRIMA MESSA IN ONDA SU CASA RADIO SARANNO DISPONIBILI SUL CANALE SPOTIFY DEDICATO A CONFEDILIZIA RAGGIUNGIBILE INQUADRANDO IL QR CODE A LATO



CLAUDIA BARINA
AVVOCATO

PAOLO LECCESE
GIORNALISTA

