

Confedilizia NEWSLETTER

Affitti commerciali: è ora di cambiare

Il decreto legge n. 25 del 27 febbraio 2026 recante interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito Calabria, Sardegna e Sicilia (e attualmente all'esame della Camera dei deputati per la sua conversione in legge) prevede, tra le altre norme, che "sono 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".

È estremamente significativo che per la terza volta, in pochi anni, un provvedimento legislativo disponga la non applicazione delle norme in materia di locazioni di immobili a uso diverso dall'abitativo contenute nella legge n. 392 del 1978, sostituendole 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 rispondere 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 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 «contrante 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 inderogabili di prelazione ecc.). 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.).

A fronte di quello che sta accadendo nei nostri centri urbani (desertificazione in atto) è evidente che una legge del 1978 dannosa per l'economia vada superata in via generale.



Casa: nel 2025 compravendite +6,5% e affitti +3%

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

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



Cassa portieri: migliorate le prestazioni a favore degli iscritti

A seguito della firma del nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (quali per esempio i portieri, gli impiegati amministrativi ecc.), il Comitato esecutivo della Cassa portieri (ente paritetico bilaterale composto da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuucs) ha aggiornato la regolamentazione delle prestazioni 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 per le 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.

Attenzione: l'estensione delle prestazioni ai familiari dei dipendenti potrà attivarsi solo a seguito del censimento del minore e del coniuge da effettuarsi nell'area riservata del sito Cassa portieri a cura di ciascun iscritto.



Tutte le informazioni operative per accedere alle prestazioni saranno quanto prima disponibili sul sito www.cassaportieri.it

Per eventuali informazioni è possibile rivolgersi agli uffici amministrativi della Cassa portieri al numero 06/4425.1191.



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

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

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

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

del 20.4.2017; più in generale, sulla circostanza che l'androne di un edificio sia oggetto di proprietà comune anche dei condòmini titolari di locali terranei, che abbiano accesso diretto dalla strada, si veda Cass. ord. n. 14003 del 22.5.2023). In argomento va tuttavia segnalata un'apertura a favore dei condòmini, proprietari di locali con accesso diretto dalla strada, in relazione alla specifica ipotesi della pulizia (e dell'illuminazione) delle scale. In tal caso, infatti, è stata esclusa – in alcune pronunce di legittimità – la partecipazione alla relativa spesa quando, per le condizioni dei luoghi, costoro non fruiscono in concreto di detto servizio (Cass. ord. n. 5068 del 17.2.2023 e, più recentemente, sent. n. 4827 del 3.3.2026).

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



Mancato sgombero, Cassazione ribadisce responsabilità 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, appena depositata, segnalata dalla Confedilizia. 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 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".



**SCARICA QUI IL TESTO
DELL'ORDINANZA**

Locazioni abitative: suggerimenti pratici per la stipula dei contratti e adempimenti vari

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

Il 13 aprile scorso è stato affrontato il tema delle "Locazioni abitative" con suggerimenti pratici per la stipula dei contratti e adempimenti vari.

Lo ha trattato, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, l'avv. Alessandra Alaimo, componente il Coordinamento legali della Confedilizia.

L'evento - nel corso del quale si è rispo-

sto pure a quesiti posti dagli associati - è stato trasmesso sul sito Internet, sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

Sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-e-venti-gia-svolti/) è disponibile la registrazione di tutti i seminari già svolti. Questi alcuni dei temi di recente trattati: "Affitti brevi, novità fiscali e non solo"; "Risoluzione della locazione e restituzione dell'immobile"; "Focus sulle novità del CCNL portieri".



Antonio Nucera



Alessandra Alaimo

DAI TERRITORI

Genova: corso frontale per amministratori di condominio

Dal 13 aprile al 7 maggio si svolgerà a Genova, un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni saranno articolate sui seguenti temi: pronunce giurisprudenziali in materia condominiale; diritto condominiale: le responsabilità contrattuali ed extracontrattuali in capo all'amministratore; le principali novità giurisprudenziali in tema di responsabilità dell'amministratore di condominio, con focus sugli orientamenti più recenti della Corte di cassazione; fisco; strumenti informatici e sito internet; videosorveglianza e privacy in condominio; la mediazione in condominio; manutenzione delle parti comuni e la sicurezza degli impianti in condominio (impianto riscaldamento, elettrico, idrico, ascensori e montacarichi, prevenzione incendi); smaltimento amianto; barriere architettoniche; condominio: l'esproprio di una parte comune e i danni subiti dai condòmini per la costruzione di nuove opere pubbliche; approfondimento sulle restanti materie di cui all'art. 5 d.m. n. 140/2014.

I formatori saranno: avv. Pier Paolo Capponi, geom. Diego Russello, avv. Simona Lucianelli, dott. Vincenzo Mantero, avv. Carlo Bendin, dott.ssa Deborah Furci, geom. Lorenzo Galliano, avv. Paolo Prato.

Responsabile scientifico: avv. Mauro Prete.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà giovedì 7 maggio alle 15.



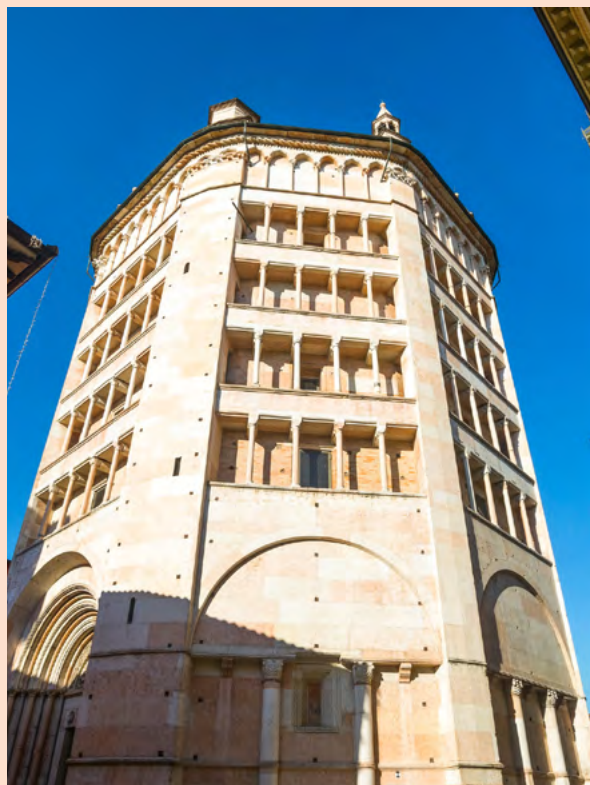
Messina

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 ci è stata 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.



 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Messina (confediliziamessina@tiscali.it - tel. 090.9587208).

Parma: due corsi frontali per amministratori di condominio



La locale sede territoriale ha organizzato due corsi di formazione periodica per amministratori di condominio, dalla durata di 15 ore. I corsi si terranno: il primo dal 9 aprile al 18 giugno e il secondo dall'11 aprile al 18 giugno.

Le lezioni dei corsi saranno articolate sui seguenti temi: compenso amministratore in *prorogatio*; aspetti legali in condominio; casa e contenimento energetico; sicurezza in cantiere; sicurezza in condominio; colonnine di ricarica in condominio; conto termico: novità e incentivi; privacy in condominio; disciplina acque; gestione dei conflitti in condominio; risoluzioni delle controversie condominiali: la mediazione; bonus fiscali ancora in vigore; regolamento condominiale, divieti e locazioni brevi in condominio; responsabilità dell'amministratore nella gestione del condominio; psicologia in condominio; aggiornamento legale; approfondimento sulle restanti materie di cui all'art. 5 d.m. n. 140/2014.

Le lezioni di recupero per entrambi i corsi sono fissate per il 12 e il 18 giugno. I formatori saranno: avv. Daniela Barigazzi, avv. Antonella Maestri, avv. Carlo Alberto Del Chicca, dott. Stefano Bugli, ing. Eleonora Tonelli, dott. Marzio Dazzi, arch. Ferruccio Carra, ing. Fabio Poggioli.

Responsabile scientifico: avv. Laura Acquistapace.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, per tutti e due i corsi si svolgeranno martedì 23 giugno e giovedì 25 giugno dalle 9,30 alle 11,30 e giovedì 10 settembre dalle 10,30 alle 13.

 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Parma (info@apeparma.it - tel. 0521.200829).

Piacenza



Il 3 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 (e degli AFAM) 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.

i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Piacenza (info@confediliziapiacenza.it - tel. 0523.327273).

Reggio Emilia

Il 15 aprile presso la sede della Confedilizia di Reggio Emilia si è svolta la presentazione del libro "I re di denari" di Mario Giordano edito da Rizzoli. Federico Casanova, giornalista, ha dialogato con l'autore.

Il 18 aprile, dalle ore 8,30 alle 12,30, presso l'Istituto Filippo Re, in via Trento e Trieste di Reggio Emilia, si terrà l'evento "Missione agenti pulenti" promosso dalla locale Confedilizia, in collaborazione con i Lions International di Canova Val d'Enza ETS, Filippore e Emil Banca Credito Cooperativo. Si tratta di 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 prevede un seminario della durata di circa un'ora, durante il quale verranno introdotti i concetti fondamentali legati alla tutela del patrimonio e al valore dei beni comuni. Attraverso slide e contenuti multimediali, gli studenti avranno modo di approfondire il significato storico e culturale dei monumenti presenti nella propria città. A seguire, i partecipanti saranno coinvolti in un'attività pratica di circa due ore, che li vedrà impegnati nella pulizia e nella rimozione dei graffiti.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Reggio Emilia (info@confedilizia.re.it - tel. 0522.433905).

Udine

Lunedì 20 aprile, a partire dalle 17,30, presso Palazzo "Torriani", si terrà il convegno "Verso un condominio che funziona. Nuove idee e prospettive" nel corso del quale si affronteranno i seguenti temi: le assemblee condominiali, i compiti e le responsabilità dell'amministratore del condominio, le spese e la contabilità condominiale.

Interverranno l'avv. Pier Paolo Bosso e l'avv. Paolo Scalettaris.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Udine (udine@confedilizia-fvg.it - tel. 0432.501344).



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



CASI DI LOCAZIONE

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

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

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

Nelle locazioni di immobili ad uso non abitativo è nulla la clausola in virtù della quale il conduttore rinuncia preventivamente all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ancorché tale rinuncia sia pattuita quale corrispettivo di una riduzione del canone. I diritti riconosciuti al conduttore dalla disciplina imperativa possono, infatti, formare oggetto di disposizione solo dopo la loro insorgenza e non possono essere validamente sacrificati in via preventiva mediante pattuizioni dirette ad alterare l'equilibrio legale del rapporto.

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

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





CASI DI CONDOMINIO

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

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

Quando si configura lo stalking condominiale?

In tema di atti persecutori, si configura la fattispecie di "stalking condominiale" qualora le molestie e le persecuzioni siano state commesse dai vicini di casa all'interno di uno stabile condominiale o nei confronti di un singolo condomino e siano state tali da ingenerare nella vittima un grave e perdurante stato di ansia, frustrazione e paura per sé o per i propri familiari e da costringere la vittima medesima o i suoi familiari a cambiare le proprie abitudini di vita. Tali condotte possono consistere, esemplificativamente, in dissidi, conflitti verbali, rumori molesti notturni, gocciolamenti di acqua dal balcone del piano superiore a quello sottostante, getto di acqua sporca, lancio di mozziconi di sigarette, sottrazione della posta dalla cassetta delle lettere e via dicendo (cfr., in punto, anche Tribunale Frosinone, 21.5.2024, n. 735).

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

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



PER I PROPRIETARI

Affitto Casa NO stress?

Sei un proprietario e vuoi guadagnare dal tuo immobile in modo sicuro e conveniente?



Scansiona il QR code e scopri [affittocasa.info](https://www.confedilizia.it/affittocasa): il portale che ti aiuta a gestire ogni aspetto del tuo contratto di locazione

CHI SIAMO

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

Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli

di convenienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

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

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

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - tel. **06.679.34.89** - mail segreteria@confedilizia.it