



www.confedilizia.it

Anno 36 - giugno 2026 - n. 6

CONFEDILIZIA

notizie

EDITORIALE

- Piano Casa, ddl sfratti, assemblea pubblica 2
- Depositato in Senato il disegno di legge "sfratti" 2
- Meloni in Senato su sfratti e sgomberi 3
- «Bene gli sfratti lampo ma chi affitta merita una Imu light» 4-5
- Piano Casa, Confedilizia in audizione alla Camera 6
- RASSEGNA STAMPA 8
- Presenze in tv di Confedilizia 9
- Dalle Associazioni territoriali 10-11-12
- CASA E FISCO 14-15
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 22 a 24
- Gli eventi di maggio nella Sala Einaudi 24
- LETTO PER VOI 25
- Giurisprudenza sugli immobili 27
- Dal Parlamento Proposte e interrogazioni di interesse per il settore immobiliare 31

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-30)

Casi clinici di condominio - Conflitto di interessi in ambito condominiale - Ultime di giurisprudenza - Infiltrazioni provenienti da lastrico solare ad uso esclusivo, nuova pronuncia della Cassazione - Divieto di alterazione del decoro architettonico del fabbricato



ASSEMBLEA NAZIONALE

19 MAGGIO 2026

La proprietà immobiliare produce



Focus pagg. 16-21

EDITORIALE

Piano Casa, ddl sfratti, assemblea pubblica

Sono molte e di sostanza le novità intercorse dopo la chiusura dell'ultimo numero di *Confedilizia notizie*. Tre su tutte, come indicato nel titolo di questo editoriale: il varo del decreto-legge contenente il Piano Casa, l'approvazione contestuale del disegno di legge del Governo con le nuove "disposizioni in materia di rilascio di immobili" e lo svolgimento della prima assemblea pubblica della Confedilizia.

Partiamo dal Piano Casa. Più volte annunciato dalla Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, è finalmente approvato in Consiglio dei ministri lo scorso 30 aprile. E si tratta, a grandi linee, di quanto era stato ipotizzato: da un lato, il sacrosanto piano di riqualificazione delle oltre sessantamila case popolari non assegnate perché bisognose di interventi di ristrutturazione nonché la previsione del recupero di altri immobili pubblici in disuso; dall'altro, un programma di "edilizia integrata" (in parte libera e in parte convenzionata) che coinvolge investitori privati per realizzare abitazioni da destinare prevalentemente a giovani, lavoratori fuori sede, giovani coppie, genitori separati.

Poi c'è il disegno di legge in materia di sfratti. Un passaggio importante, nell'approccio prima ancora che nei contenuti. Per la prima volta si interviene – come si legge nella relazione che accompagna il provvedimento – con "l'obiettivo di rendere maggiormente rapida ed efficace la restituzione degli immobili". Beni che – aggiunge la relazione in un passaggio molto significativo – costituiscono in molti casi "uno strumento essenziale per assicurare al proprietario i mezzi di sussistenza".

L'idea di fondo è quella che affermiamo da sempre: assicurare maggiori tutele ai proprietari incrementa la fiducia di questi ultimi, favorendo un ampliamento dell'offerta abitativa e una riduzione dei canoni di locazione. In poche parole: più affitti, non più sfratti.

Il provvedimento, nel testo depositato in Senato, recepisce diverse proposte avanzate dalla Confedilizia sia direttamente al Governo, sia nel corso della consultazione da parte dell'on. Alice Buonguerrieri, dalla cui proposta di legge l'Esecutivo ha tratto gran parte dei contenuti del proprio articolato. Ma la nostra Confederazione, grazie al suo Coordinamento legali, avrà modo di fornire spunti e suggerimenti anche nel corso dell'esame in Parlamento del disegno di legge governativo.

Infine c'è la nostra assemblea del 19 maggio. Per la prima volta nella sua storia recente, la Confedilizia ha affiancato all'assemblea privata un'assemblea pubblica, con oltre 500 persone (la sala prescelta non è stata sufficiente...) – tra dirigenti delle Associazioni territoriali, singoli associati, esponenti politici e delle altre organizzazioni di categoria – che si sono riunite al Teatro Adriano. Con un concetto tanto semplice quanto forte attorno al quale è ruotato l'evento: la proprietà immobiliare produce.

La partecipazione registrata e il livello e la qualità degli interventi hanno confermato che attorno ai temi della proprietà immobiliare esiste oggi un'attenzione crescente. Ed è significativo che ciò avvenga in una fase nella quale, finalmente, sembra riaprirsi uno spazio per affrontare queste questioni senza pregiudizi ideologici, ma guardando al ruolo concreto che il patrimonio immobiliare svolge per il Paese.

Giorgio Spaziani Testa

Depositato in Senato
il disegno di legge "sfratti"

È stato depositato in Senato il disegno di legge del Governo n. 1896, recante "Disposizioni in materia di rilascio di immobili", che accoglie diverse proposte della Confedilizia.

L'obiettivo – come riportato nella relazione di accompagnamento – "è rendere maggiormente rapida ed efficace la restituzione degli immobili, riservando un'attenzione particolare a quelli attualmente oggetto di procedimenti per convalida di licenza e di sfratto per finita locazione, nonché di sfratto per morosità".

In questa prospettiva si interviene, anzitutto, in materia di notifica agli stranieri con dimora sconosciuta e in tema di soggetti irreperibili, estendendo anche agli sfratti la procedura *ex art. 143 cod. proc. civ.*

Viene introdotto poi, per il rilascio degli immobili, un meccanismo mutuato dalla procedura di ingiunzione di pagamento (definito "ingiunzione di rilascio per finita locazione"): prima della scadenza del contratto, su istanza del locatore (o del concedente), il giudice emette tale provvedimento "senza dilazione", a decorrere "dalla scadenza del contratto" nei confronti del conduttore, (ma anche del comodatario di beni immobili, dell'affittuario di azienda, dell'affittuario coltivatore diretto, del mezzadro o del colono). Il locatore (o il concedente) "può altresì domandare l'ingiunzione dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione". Il contraddittorio sarà solo eventuale in caso di opposizione.

Altra novità consiste nella previsione che l'esecuzione forzata per rilascio degli immobili occupati senza titolo possa "aver luogo in virtù degli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli che costituiscono o trasferiscono il diritto di proprietà o i diritti di usufrutto, uso o abitazione, purché trascritti". Al riguardo viene comunque precisato che l'efficacia esecutiva di tali atti "è limitata al caso in cui l'occupazione degli immobili che ne formano l'oggetto è stata effettuata in assenza di alcun titolo".

Di rilievo anche le modifiche che riguardano la fase esecutiva successiva alla convalida di sfratto. Vengono, infatti, dimezzati i termini concessi per sanare la morosità e rilasciare l'immobile. Viene, inoltre, prevista l'eliminazione dell'avviso di saggio: l'ufficiale giudiziario potrà procedere direttamente all'esecuzione dopo la scadenza indicata nel precetto, rinviandola una sola volta e soltanto in presenza di motivi particolarmente gravi. E sempre nell'ottica di accelerare le procedure di sgombero, si facilita anche la liberazione degli immobili dai beni mobili ivi rinvenuti estranei all'esecuzione: tali beni, se non rimossi entro la conclusione del rilascio, saranno considerati "abbandonati".

Il disegno di legge, infine, apre alla possibilità di affidare l'attività esecutiva agli istituti di vendite giudiziarie: si dispone, infatti, che, su istanza del locatore, il giudice, "se non sussistono gravi motivi in contrario", designi uno di tali organismi, "in sostituzione dell'ufficiale giudiziario, per il compimento delle operazioni e degli atti" connessi alla suddetta attività.

Il Coordinamento legali della Confedilizia si è riunito nell'immediatezza del deposito del ddl in esame per analizzarne gli effetti e proporre puntuali modifiche volte a migliorarne ulteriormente il testo.

MELONI IN SENATO SU SFRATTI E SGOMBERI

Senato della Repubblica

– 53 –

XIX LEGISLATURA

419ª Seduta

ASSEMBLEA - RESOCONTO STENOGRAFICO

13 Maggio 2026

PRESIDENTE. Il presidente del Consiglio dei ministri, onorevole Meloni, ha facoltà di rispondere all'interrogazione testé illustrata, per tre minuti.

MELONI, presidente del Consiglio dei ministri. Signor Presidente, presidente Romeo, questa interrogazione chiaramente mi consente di tornare su un tema che, come lei diceva correttamente, è stato centrale per il Governo dall'inizio del suo mandato.

Accanto a questo, come lei ricordava, c'è un altro principio fondamentale, che è la legalità. Per noi la proprietà privata è un diritto che va difeso (*Applausi*) e non è accettabile che un cittadino debba affrontare anni di attese e molte spese per rientrare in possesso della propria casa occupata abusivamente. Questo ha oltretutto un impatto economico concreto: se i proprietari tornano ad avere fiducia nello Stato, saranno chiaramente più incentivati a mettere sul mercato gli immobili e questo aumenterà l'offerta e contribuirà ad abbassare il costo degli affitti.

Quindi è anche un obiettivo economico quello che ci siamo dati con il disegno di legge sugli sfratti e gli sgomberi, che si aggiunge, tra l'altro, alle misure che avevamo già previsto – come lei sa meglio di me – nel decreto-legge sicurezza.

È chiaro, colleghi, che, se da una parte aumentiamo l'offerta di case popolari e dall'altra mettiamo sul mercato delle case a prezzi accessibili, possiamo oggettivamente restituire ossigeno a moltissime persone in questa Nazione.

Mi dispiace francamente che anche su questo si sia riusciti a fare polemica. Penso che invece vadano ringraziate la Conferenza Stato-Regioni e l'Associazione nazionale dei Comuni italiani, che dall'inizio hanno dato invece un convinto contributo all'iniziativa, a dimostrazione del fatto che, tolti i sacerdoti della contrapposizione a qualsiasi costo, gli altri si rendono conto che questi provvedimenti possono essere utili e positivi. (*Applausi*).



Lo scorso 6 maggio il presidente Spaziani Testa è intervenuto a una conferenza stampa del Gruppo di Fratelli d'Italia dedicata alle proposte legislative del partito sul tema degli sfratti. L'illustrazione si è incentrata sul parallelo tra il disegno di legge del Governo approvato il 30 aprile in Consiglio dei Ministri e la proposta di legge presentata mesi fa dall'on. Alice Buonguerrieri.

Nel corso dell'esposizione, sia il Presidente del Gruppo Bignami, sia la deputata Buonguerrieri hanno riferito della consultazione con la Confedilizia per la predisposizione del testo parlamentare, poi sostanzialmente ripreso in quello governativo.

(immagine tratta da un servizio del Tg2)

IN G.U.

Interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 108 del 12.5.2026, il d.P.R. 20.2.2026, n. 73 di "modifica del regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31".

Piano Casa, sgomberi e sfratti: intervista al presidente Spaziani Testa a "Moneta"

Di seguito il testo dell'intervista rilasciata dal presidente Spaziani Testa a *Moneta*, il settimanale economico dei quotidiani *il Giornale*, *Libero* e *Il Tempo*.

Con l'approvazione del Piano Casa il governo vuole andare incontro a un ventaglio di istanze che da tempo arrivano dal settore immobiliare, di cui l'emergenza abitativa è senz'altro la principale, ma non l'unica. In questa chiave il giudizio di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di immobili, è stato molto positivo. Lo dice in questa chiacchierata con *Moneta* il presidente Giorgio Spaziani Testa.

Presidente, perché avete apprezzato in toto il Piano Casa?

«Pensiamo che si tratti di un approccio adeguato al tema dell'abitare nella sua complessità, specie se consideriamo che nel pacchetto casa è compreso anche il disegno di legge in materia di sfratti. Infatti, si interviene su tre diversi ambiti: il recupero delle case popolari, i programmi misti di intervento pubblico-privato per chi non ha accesso alle case popolari, e il rilancio dell'affitto privato attraverso maggiori garanzie e tutele per i proprietari».

Si poteva fare di più? Ha qualche suggerimento per un Piano Casa 2?

«L'ideale sarebbe dare anche un segnale fiscale. Per esempio azzerare l'Imu per chi affitta a canone concordato. E poi, nel tempo, incrementare i fondi per gli aiuti agli inquilini».

Recuperare il patrimonio immobiliare, ristrutturare e mettere a norma circa 62 mila immobili pubblici (Case Popolari): di che tipo di immobili si tratta?

«Si tratta essenzialmente di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non assegnati in quanto inagibili per via di gravi carenze manutentive. Ed era davvero ora che si procedesse a questa operazione. Non è tollerabile che vi siano migliaia di persone in graduatoria in attesa di una casa popolare e nello stesso tempo si lascino deperire così tanti alloggi destinati proprio a quella finalità».

Nel Piano vanno conteggiate anche le case abusivamente occupate?

«Il decreto non ne parla, ma sappiamo che sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?

«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case

«Bene gli sfratti lampo ma chi affitta merita una Imu light»

Spaziani Testa: «Imposta da azzerare in caso di canone concordato. I privati? Interessante che il 30% delle soluzioni siano rivendibili a costi di mercato. Inaccettabile avere alloggi popolari fatiscenti»

Marcello Zaccà

C

on l'approvazione del Piano Casa il governo vuole andare incontro a un ventaglio di istanze che da tempo arrivano dal settore immobiliare, di cui l'emergenza abitativa è senz'altro la principale, ma non l'unica. In questa chiave il giudizio di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di immobili, è stato molto positivo. Lo dice in questa chiacchierata con *Moneta* il presidente Giorgio Spaziani Testa.

Presidente, perché avete apprezzato in toto il Piano Casa?
«Pensiamo che si tratti di un approccio adeguato al tema dell'abitare nella sua complessità, specie se consideriamo che nel pacchetto casa è compreso anche il disegno di legge in materia di sfratti. Infatti, si interviene su tre diversi ambiti: il recupero delle case popolari, i programmi misti di intervento pubblico-privato per chi non ha accesso alle case popolari, e il rilancio dell'affitto privato attraverso maggiori garanzie e tutele per i proprietari».

Si poteva fare di più? Ha qualche suggerimento per un Piano Casa 2?
«L'ideale sarebbe dare anche un segnale fiscale. Per esempio azzerare l'Imu per chi affitta a canone concordato. E poi, nel tempo, incrementare i fondi per gli aiuti agli inquilini».

Recuperare il patrimonio immobiliare, ristrutturare e mettere a norma circa 62 mila immobili pubblici (Case Popolari): di che tipo di immobili si tratta?
«Si tratta essenzialmente di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non assegnati in quanto inagibili per via di gravi carenze manutentive. Ed era davvero ora che si procedesse a questa operazione. Non è tollerabile che vi siano migliaia di persone in graduatoria in attesa di una casa popolare e nello stesso tempo si lascino deperire così tanti alloggi destinati proprio a quella finalità».

Nel Piano vanno conteggiate anche le case abusivamente occupate?
«Il decreto non ne parla, ma sappiamo che sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case

sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case realtate dai privati coinvolte nei progetti di edilizia integrata possano essere poi vendute o locare a prezzi e canoni di mercato. Dall'altro, nel dissesto 70%, c'è la previsione di procedure amministrative semplificate per gli interventi riguardanti gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata: quel tipo di adempimenti che per lo scorgano gli investitori».

Sul mercato come è stato l'accoglienza?
«Mi risulta che esista un concreto interesse sia da parte di operatori italiani, sia di investitori internazionali».

Che conseguenze prevede sul mercato immobiliare, canoni e prezzi?
«Non vedo riflessi particolari. Certamente vi saranno effetti positivi su tutti i luoghi in cui esistono case popolari che saranno rigificate, e quindi anche una valorizzazione del patrimonio immobiliare».

Le semplificazioni amministrative previste riguarderanno solo il patrimonio pubblico o anche gli interventi privati?
«I vantaggi riguardano esclusivamente le attività svolte da privati per realizzare alloggi di edilizia convenzionata».

Qual è il ruolo del cantiere sul ruolo del superintendente?
«È il rapporto fra l'esigenza di accelerare gli interventi di edilizia convenzionata e i poteri di tutela, prevenzione e controllo delle esecuzioni. Mi pare che il ruolo di superintendente sia in grado di svolgere la sua funzione in modo più efficace».

Il governo ha di più? Ha qualche suggerimento per un Piano Casa 2?
«L'ideale sarebbe dare anche un segnale fiscale. Per esempio azzerare l'Imu per chi affitta a canone concordato. E poi, nel tempo, incrementare i fondi per gli aiuti agli inquilini».

Recuperare il patrimonio immobiliare, ristrutturare e mettere a norma circa 62 mila immobili pubblici (Case Popolari): di che tipo di immobili si tratta?
«Si tratta essenzialmente di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non assegnati in quanto inagibili per via di gravi carenze manutentive. Ed era davvero ora che si procedesse a questa operazione. Non è tollerabile che vi siano migliaia di persone in graduatoria in attesa di una casa popolare e nello stesso tempo si lascino deperire così tanti alloggi destinati proprio a quella finalità».

Nel Piano vanno conteggiate anche le case abusivamente occupate?
«Il decreto non ne parla, ma sappiamo che sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case

sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case realtate dai privati coinvolte nei progetti di edilizia integrata possano essere poi vendute o locare a prezzi e canoni di mercato. Dall'altro, nel dissesto 70%, c'è la previsione di procedure amministrative semplificate per gli interventi riguardanti gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata: quel tipo di adempimenti che per lo scorgano gli investitori».

Sul mercato come è stato l'accoglienza?
«Mi risulta che esista un concreto interesse sia da parte di operatori italiani, sia di investitori internazionali».

Che conseguenze prevede sul mercato immobiliare, canoni e prezzi?
«Non vedo riflessi particolari. Certamente vi saranno effetti positivi su tutti i luoghi in cui esistono case popolari che saranno rigificate, e quindi anche una valorizzazione del patrimonio immobiliare».

Le semplificazioni amministrative previste riguarderanno solo il patrimonio pubblico o anche gli interventi privati?
«I vantaggi riguardano esclusivamente le attività svolte da privati per realizzare alloggi di edilizia convenzionata».

Qual è il ruolo del cantiere sul ruolo del superintendente?
«È il rapporto fra l'esigenza di accelerare gli interventi di edilizia convenzionata e i poteri di tutela, prevenzione e controllo delle esecuzioni. Mi pare che il ruolo di superintendente sia in grado di svolgere la sua funzione in modo più efficace».

Il governo ha di più? Ha qualche suggerimento per un Piano Casa 2?
«L'ideale sarebbe dare anche un segnale fiscale. Per esempio azzerare l'Imu per chi affitta a canone concordato. E poi, nel tempo, incrementare i fondi per gli aiuti agli inquilini».

Recuperare il patrimonio immobiliare, ristrutturare e mettere a norma circa 62 mila immobili pubblici (Case Popolari): di che tipo di immobili si tratta?
«Si tratta essenzialmente di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non assegnati in quanto inagibili per via di gravi carenze manutentive. Ed era davvero ora che si procedesse a questa operazione. Non è tollerabile che vi siano migliaia di persone in graduatoria in attesa di una casa popolare e nello stesso tempo si lascino deperire così tanti alloggi destinati proprio a quella finalità».

Nel Piano vanno conteggiate anche le case abusivamente occupate?
«Il decreto non ne parla, ma sappiamo che sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case

Il presidente di Confedilizia: «Il decreto del governo avrà un impatto positivo sul taglio dei tempi d'attesa nei tribunali»

sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case realtate dai privati coinvolte nei progetti di edilizia integrata possano essere poi vendute o locare a prezzi e canoni di mercato. Dall'altro, nel dissesto 70%, c'è la previsione di procedure amministrative semplificate per gli interventi riguardanti gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata: quel tipo di adempimenti che per lo scorgano gli investitori».

Sul mercato come è stato l'accoglienza?
«Mi risulta che esista un concreto interesse sia da parte di operatori italiani, sia di investitori internazionali».

Che conseguenze prevede sul mercato immobiliare, canoni e prezzi?
«Non vedo riflessi particolari. Certamente vi saranno effetti positivi su tutti i luoghi in cui esistono case popolari che saranno rigificate, e quindi anche una valorizzazione del patrimonio immobiliare».

Le semplificazioni amministrative previste riguarderanno solo il patrimonio pubblico o anche gli interventi privati?
«I vantaggi riguardano esclusivamente le attività svolte da privati per realizzare alloggi di edilizia convenzionata».

Qual è il ruolo del cantiere sul ruolo del superintendente?
«È il rapporto fra l'esigenza di accelerare gli interventi di edilizia convenzionata e i poteri di tutela, prevenzione e controllo delle esecuzioni. Mi pare che il ruolo di superintendente sia in grado di svolgere la sua funzione in modo più efficace».

Il governo ha di più? Ha qualche suggerimento per un Piano Casa 2?
«L'ideale sarebbe dare anche un segnale fiscale. Per esempio azzerare l'Imu per chi affitta a canone concordato. E poi, nel tempo, incrementare i fondi per gli aiuti agli inquilini».

Recuperare il patrimonio immobiliare, ristrutturare e mettere a norma circa 62 mila immobili pubblici (Case Popolari): di che tipo di immobili si tratta?
«Si tratta essenzialmente di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non assegnati in quanto inagibili per via di gravi carenze manutentive. Ed era davvero ora che si procedesse a questa operazione. Non è tollerabile che vi siano migliaia di persone in graduatoria in attesa di una casa popolare e nello stesso tempo si lascino deperire così tanti alloggi destinati proprio a quella finalità».

Nel Piano vanno conteggiate anche le case abusivamente occupate?
«Il decreto non ne parla, ma sappiamo che sono oltre 20 mila le case popolari illegalmente detenute. Occorre assolutamente procedere alla messa a disposizione di chi ne ha diritto anche di queste abitazioni».

Sono previsti anche investimenti privati: come renderli attraenti?
«Mi pare che a renderli interessanti ci siano soprattutto due elementi, che il decreto legge ha individuato proprio a questo scopo. Da un lato, il fatto che il 30% delle case

realizzate dai privati coinvolti nei progetti di edilizia integrata possano essere poi vendute e locare a prezzi e canoni di mercato. Dall'altro, sul rimanente 70% c'è la previsione di procedure amministrative semplificate per gli interventi riguardanti gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata: sono quel tipo di adempimenti che spesso scoraggiano gli investitori».

Sul mercato come è stata l'accoglienza?

«Mi risulta che esista un concreto interesse sia da parte di operatori italiani, sia di investitori internazionali».

Che conseguenze prevede sul mercato immobiliare, canoni e prezzi?

«Non vedo riflessi particolari. Certamente vi saranno effetti positivi su tutti i luoghi in cui insistono le case po-



Per troppo tempo chi metteva in affitto una casa è rimasto senza tutele di fronte a occupazioni abusive, morosità e tempi troppo lunghi per rientrare in possesso del proprio immobile. Questo ha spinto molti proprietari a rinunciare ad affittare, aggravando la carenza di alloggi e contribuendo all'aumento dei canoni.

Con le nuove norme approvate dal Governo acceleriamo il rilascio degli immobili e rafforziamo la tutela di chi rispetta la legge.

Una Nazione seria difende i cittadini onesti: tutela i diritti di chi paga regolarmente un affitto e anche di chi mette a disposizione una proprietà nel rispetto delle regole.



Le parole della Presidente del Consiglio segnano una svolta nell'approccio di un Governo al tema della proprietà immobiliare e dell'affitto.

Per troppo tempo, a prevalere è stata una irresponsabile demagogia mascherata da solidarietà, che ha compresso i diritti dei proprietari con l'illusione di favorire gli inquilini, finendo invece per danneggiare gli uni e gli altri.

Lo sosteniamo da anni: accelerare gli sfratti non significa soltanto tutelare chi ha risparmiato e investito in una casa, ma anche creare le condizioni per ampliare l'offerta abitativa e calmierare i canoni.

Apprezziamo la chiarezza della Presidente @GiorgiaMeloni e siamo fiduciosi che l'esame parlamentare del disegno di legge del Governo, che recepisce anche diverse proposte tecniche della @Confedilizia, possa portare all'approvazione di un testo equilibrato e innovativo.

L'obiettivo non è avere più sfratti, ma più affitti.

CONTINUA DA PAGINA 4

Piano Casa, sgomberi e sfratti...

polari che saranno riqualificate, e quindi anche una valorizzazione del patrimonio immobiliare circostante».

Le semplificazioni amministrative previste riguardano solo il patrimonio pubblico o anche gli interventi dei privati?

«I vantaggi riguardano esclusivamente le attività svolte da privati per realizzare alloggi di edilizia convenzionata».

Qual è il nodo del contendere sul ruolo della Soprintendenza?

«È il rapporto fra l'esigenza di accelerare gli interventi di edilizia convenzionata e i poteri di tutela paesaggistica e culturale delle Soprintendenze. Mi pare che il testo finale pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, con la conferenza dei servizi semplificata, rappresenti un punto di equilibrio».

Sgomberi e sfratti sono due cose diverse. Partiamo dai primi, cosa cambia?

«Sugli sgomberi (la liberazione delle case abusivamente occupate, *ndr*), il cambiamento è già avvenuto con il varo delle norme penali contenute nel primo decreto Sicurezza, che sul piano civilistico hanno migliorato la reazione a un fenomeno francamente odioso. La procedura accelerata prevede l'intervento delle Forze dell'Ordine autorizzate anche solo verbalmente dal pubblico ministero. Mentre sul piano civile si semplifica molto: basterà presentare il titolo per ottenere la liberazione dell'immobile».

E per gli sfratti?

«Per quanto riguarda gli sfratti (la liberazione degli immobili locati, *ndr*), il disegno di legge introduce diversi miglioramenti all'attuale disciplina, che in parte recepiscono le proposte della Confedilizia. Così si mira a rendere i tempi più certi e più rapidi: attraverso una serie di ritocchi al Codice di procedura civile, sono introdotte semplificazioni in materia di notifiche, abbreviazione di termini, affidamento delle esecuzioni a nuovi soggetti. E in Parlamento si potrà lavorare per migliorare ancora il testo, che per ora conosciamo solo in bozza».

Ci dica dell'affidamento delle esecuzioni a nuovi soggetti.

«Noi avevamo proposto di affidare l'attività di esecuzione degli sfratti anche ad altri soggetti oltre agli ufficiali giudiziari, sul modello del custode nelle vendite giudiziarie. Il governo ha recepito il principio e nel testo è previsto che, su istanza del locatore, il giudice può designare un istituto di vendite giudiziarie a fare queste operazioni. È una novità che aumenta l'efficienza e supplisce alla carenza di organico degli ufficiali giudiziari».

Per quali motivi il proprietario potrà chiedere la nuova ingiunzione di rilascio?

«Sulla base del testo fin qui conosciuto vale solo per le finite locazioni, che rappresentano una parte minoritaria degli sfratti rispetto alla morosità. Sicuramente le procedure diverranno più snelle, sollevando i tribunali da molti adempimenti».

Nei contratti che prevedono il 4+4 o il 3+2 a canone concordato, il proprietario potrà chiedere l'ingiunzione di rilascio già al termine del periodo iniziale?

«No, il nuovo procedimento si applicherà allo scadere del secondo periodo contrattuale».

In base al funzionamento dei tribunali italiani, che impatto stimate con le nuove norme sui tempi degli sfratti?

«Pensiamo che il provvedimento avrà in linea generale un impatto positivo, anche se naturalmente incideranno le differenze di efficienza e di organici esistenti nelle varie realtà territoriali. I tempi oggi dipendono quindi dalle singole realtà locali. Diciamo che per la sola fase esecutiva si può andare da pochi mesi a un anno. In ogni caso, mi lasci dire: l'obiettivo dello snellimento delle procedure di rilascio degli immobili non deve essere quello di avere più sfratti, ma più affitti. E, di conseguenza, un calmieramento dei canoni di locazione».

Pubblicato in Gazzetta il Piano Casa

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il d.l. n. 66 del 7.5.2026, recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”. La finalità del provvedimento è “fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero a realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale (*cohousing intergenerazionale*)”. In questa prospettiva, il decreto individua tre direttrici.

La prima direttrice concerne “un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale”, affidato a un Commissario straordinario in carica fino al 31.12.2027 (con dotazione finanziaria complessiva di 970 milioni di euro erogati tramite Invitalia S.p.A.), il quale potrà operare “a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia” (d.lgs. n.159/2011), “delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio” (d.lgs. n. 42/2004), “nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea”. La stessa direttrice si sviluppa anche attraverso la realizzazione sia di un programma di riscatto degli immobili Erp esistenti da parte degli assegnatari (a beneficio dei quali viene anche costituito un Fondo di garanzia per morosità incolpevole), sia di nuovi immobili di edilizia sociale, senza consumo di suolo, “da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita”.

La seconda direttrice del Piano si sostanzia, invece, nella concentrazione, in un apposito strumento finanziario (“Fondo *housing* coesione”), gestito da Invimit Sgr, delle risorse di derivazione europea e nazionale che sono oggi destinate all'*housing* sociale e all'emergenza abitativa nei vari livelli di governo. Nell'ambito del Fondo di investimento dovranno essere creati comparti specifici dedicati “a ciascuna Regione, Provincia autonoma, o amministrazione centrale sottoscrittrice, idonei a garantire una adeguata segregazione contabile relativa alle risorse europee e nazionali”.

La terza direttrice, infine, si concreta nella realizzazione di “programmi infrastrutturali di edilizia integrata” finalizzati ad attrarre investimenti privati, con l'obiettivo prioritario di costruire alloggi da locare o vendere, “rispettivamente a canone o a prezzo calmierati”. Si introducono pertanto semplificazioni burocratiche e procedure rapide per gli investitori e si prevede, tra l'altro, per gli investimenti superiori al miliardo di euro, la nomina di un Commissario straordinario. A fronte di tali semplificazioni, non meno del “70 per cento dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale” dovrà essere “destinato agli interventi di edilizia convenzionata” e le unità immobiliari così realizzate dovranno essere vendute o locare applicando una “riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona”.

Piano Casa, Confedilizia in audizione alla Camera: serve più fiducia nel mercato della locazione

La Confedilizia è stata audita dalla Commissione ambiente della Camera nell'ambito dell'esame del decreto-legge n. 66/2026 sul Piano Casa, il provvedimento con il quale il Governo intende rafforzare le politiche per l'accesso alla casa.

Nel corso dell'audizione, l'avv. Gagliani Caputo della sede centrale ha citato alcuni dati relativi al fabbisogno abitativo: oltre 650 mila famiglie risultano attualmente in graduatoria per un alloggio popolare, mentre più di 60 mila immobili di edilizia residenziale pubblica non sono utilizzabili a causa della carenza di interventi manutentivi.

Secondo la Confedilizia, il Piano Casa rappresenta un segnale positivo perché interviene su più fronti: dal recupero del patrimonio pubblico al rilancio del mercato delle locazioni private, fino al rafforzamento delle garanzie per i proprietari. Il programma prevede investimenti per circa 970 milioni di euro nel periodo 2026-2030, ai quali si aggiungono ulteriori risorse destinate ai progetti di rigenerazione urbana.

Particolare attenzione è stata dedicata anche al tema delle occupazioni abusive degli alloggi pubblici. Nel corso dell'audizione è stato ricordato come, secondo i dati Feder-casa, il fenomeno riguarderebbe oltre 20 mila immobili, con inevitabili ripercussioni sia sull'assegnazione regolare degli alloggi sia sulla gestione del patrimonio pubblico.

La Confedilizia ha inoltre evidenziato il valore strategico del disegno di legge collegato sugli sfratti. L'obiettivo, è stato spiegato, è accelerare le procedure di rilascio degli immobili, così da rafforzare la fiducia dei proprietari e favorire una maggiore offerta di abitazioni in locazione.

Da ultimo, la Confedilizia ha auspicato l'introduzione di ulteriori misure fiscali di sostegno, tra le quali l'azzeramento dell'Imu sugli immobili locati a canone concordato e un incremento delle risorse destinate agli aiuti per gli inquilini in difficoltà.



Convertito in legge il decreto emergenza per Calabria, Puglia e Sardegna

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la l. n. 59 del 27.4.2026 di conversione del d.l. n. 25 del 27.2.2026, c.d. “decreto emergenza”.

Si ricorda che tra le norme di interesse vi è la previsione che dispone che siano “regolate dal codice civile le locazioni stipulate dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi meteorologici” in questione, aventi ad oggetto gli immobili situati nei territori dei Comuni interessati da tali eventi “in cui l'attività si svolgeva, al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima” (cfr. *Cn apr.* 2026).

Parliamo di...

L'inquinamento acustico e gli interessi coinvolti

Con l'avv. Raffaello Stendardi
componente il Coordinamento legali della Confedilizia

**Lunedì 8 giugno 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 8 giugno sarà affrontato il tema "L'inquinamento acustico e gli interessi coinvolti". Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, l'avv. Raffaello Stendardi, componente il Coordinamento legali 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.



DI GIORGIO
SPAIZANI TESTA

Riconosciuto il valore della proprietà immobiliare

I provvedimenti sulla casa varati dal governo nel Consiglio dei ministri di giovedì scorso vanno nella giusta direzione.

Da un lato era urgente intervenire per recuperare le oltre sessantamila case popolari non assegnate perché carenti di manutenzione: una situazione intollerabile cui era necessario porre rimedio, senza dimenticare poi la necessità di liberare le 22.700 abusivamente occupate. Dall'altro, merita attenzione il piano strutturale di «edilizia integrata» che punta a realizzare, attraverso l'attrazione di investimenti privati, alloggi accessibili a quanti non dispongono di redditi sufficienti per affrontare il mercato della compravendita o della locazione.

Ma l'aspetto più significativo è la scelta di restituire fiducia ai proprietari privati attraverso la semplificazione delle procedure di sfratto. Va ripetuto, anche se per molti può apparire controintuitivo: maggiori garanzie in ordine al rilascio degli immobili locati favoriscono un ampliamento dell'offerta di abitazioni in affitto e contribuiscono a una riduzione dei canoni.

Si tratta di una linea che supera finalmente decenni di demagogia durante i quali i diritti dei proprietari sono stati sistematicamente compressi con il dichiarato intento di tutelare gli inquilini, finendo invece per danneggiare anche questi ultimi.

Un passaggio della bozza del-
da: *Il Tempo*, 5.5.'26



la relazione che accompagna il provvedimento è indicativo di un cambio di passo atteso da tempo. «Tali beni – scrive l'esecutivo riferendosi alle abitazioni concesse in locazione – costituiscono, in un gran numero di casi, uno strumento essenziale per assicurare al proprietario i mezzi di sussistenza, tanto più nell'ipotesi, non infrequente, in cui l'acquisto dell'immobile poi locato sia stato effettuato attraverso l'accensione di finanziamenti». Parole che contrastano con una narrazione troppo a lungo dominante, che ha dipinto i proprietari-locatori come «benestanti» per definizione, legittimando continui interventi restrittivi dei loro diritti (come nel caso del blocco degli sfratti di quasi due anni disposto durante i governi Conte II e Draghi).

Nel merito, il testo del disegno di legge recepisce diverse proposte tecniche della Confedilizia, ma l'esame parlamentare offrirà comunque l'occasione per apportare ulteriori miglioramenti e integrazioni al provvedimento, utili al pieno conseguimento degli obiettivi perseguiti.

Le esigenze abitative richiedono risposte articolate. Il provvedimento in materia di sfratti dimostra che il governo è consapevole del ruolo essenziale che, in questo senso, può essere svolto dalla proprietà immobiliare diffusa: una risorsa che, se adeguatamente tutelata e non gravata da un eccesso di oneri fiscali e amministrativi, è in grado di esprimere appieno la sua fondamentale funzione economica e sociale.

Presidente Confedilizia



È on-line

il sito Internet dedicato alla locazione abitativa

www.affittocasa.info



RASSEGNA STAMPA



Si liberi il mercato degli affitti, anche dove non c'è una calamità

Il decreto-legge con gli interventi per fronteggiare i problemi creati al Sud dagli eventi meteorologici dello scorso gennaio contiene un comma di poche righe ma di grande importanza. Leggiamo: "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".

Il significato di questa norma si può spiegare così. Governo e Parlamento, per favorire la ripresa dell'economia in aree colpite da calamità, hanno ritenuto necessario liberare le locazioni non abitative dai vincoli della "legge dell'equo canone" (n. 392 del 1978), affidandole alle più snelle regole del codice civile. Ma che cosa prevede la legge del '78, di tanto restrittivo? Citiamo due regole su tutte: la prima prevede 12 o 18 anni di durata minima obbligatoria dei contratti; la seconda

impone al proprietario di versare all'inquilino 18 o 21 mensilità di canone se non intende rinnovare il rapporto (e addirittura il doppio se l'immobile viene poi usato per la attività uguali o affini).

Anche i non addetti ai lavori comprendono che cosa comporti, nei fatti, la combinazione dei due precetti: che in sostanza, i contratti di locazione a uso non abitativo abbiano una durata illimitata, salvo che a recedere sia l'inquilino. Con la conseguenza, altrettanto intuibile, di determinare un forte ostacolo all'incontro fra offerta e domanda di beni di questo tipo. Ma la situazione è ancora più grave, se si pensa che la proprietà di gran parte degli immobili in questione (negozi e uffici in primis) è in capo a persone fisiche. In questi casi, infatti, il peso di almeno sei tributi (Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, imposta di registro, imposta di bollo, Imu indeducibile), cui si aggiungono altri oneri ricorrenti (condominiali, manutentivi, assicurativi ecc.), fa sì che più della metà del canone sia sottratta alla disponibilità del locatore, a

vantaggio delle casse pubbliche.

In due parole. Se io proprietario mi accingo a offrire un immobile in locazione, sapendo che il canone non potrà cambiare per 12 o 18 anni e che il suo importo netto sarà più che dimezzato, è evidente che la mia richiesta sarà molto superiore a quella che formulerei con la prospettiva di una durata più limitata e di una tassazione più bassa.

Periodicamente viene denunciata una progressiva desertificazione commerciale che coinvolge città grandi e piccole, con tutto ciò che essa comporta in termini di perdita di vitalità dei luoghi, degrado e insicurezza. Considerata la situazione, sarebbe stupefacente se il fenomeno non si verificasse. Ma se alcune delle sue cause sono impossibili (commercio elettronico) o difficili (centri commerciali) da contrastare, su altre si può intervenire.

Torniamo allora al punto di partenza. Col decreto 25, Governo e Parlamento hanno compiuto una scelta significativa. Hanno ritenuto che per far ripartire l'economia è bene puntare sulla libertà contrattuale. Ma perché

considerare eccezionale ciò che è invece necessario in via ordinaria? Le esigenze di flessibilità non riguardano solo i territori colpiti da calamità, ma l'intero paese. Si stabilisca in via generale il superamento di una legge di cui è acclarata la dannosità per la crescita economica e lo sviluppo dei territori e si lasci alle parti la libertà di determinare i termini del loro rapporto contrattuale. Allo stesso tempo, si dia corso a un'altra misura di cui Governo e Parlamento hanno ritenuto utile l'adozione, includendola fra i principi e criteri direttivi della legge delega per la riforma fiscale: l'estensione alle locazioni non abitative di quella cedolare secca che per gli affitti delle case è in essere da ormai quindici anni.

E' verosimile che il numero di locali commerciali vuoti diminuirebbe grazie alla possibilità per i proprietari di offrire ai potenziali conduttori canoni più bassi in ragione della maggiore flessibilità consentita e della minore tassazione.

Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

da: *Il Foglio*, 30.4.'26

GIÙ LA MASCHERA

di Luigi Mascheroni

URSULA, IL DAZIO DA PAGARE

Beh, dobbiamo dire che adesso siamo più tranquilli. Ultimamente tra l'eccessiva burocrazia, la rigidità delle regole economiche, l'ossessione green, l'allegria apertura delle frontiere, l'incapacità di gestire le crisi internazionali (dove forse servirebbe qualcosa in più che «esprimere preoccupazione»), l'Unione europea ci sembrava leggermente in difetto di fiducia... E invece ieri abbiamo sentito Ursula von der Leyen annunciare, con quell'espressività che l'ha resa simpatica, che «il 73% degli europei ritiene che il proprio Paese abbia tratto beneficio dall'adesione all'Ue». Lo dice l'Eurobarometro, uno strumento



di sondaggio direttamente finanziato dalla Commissione europea - insomma un po' il suo Ministero della Verità... - basato su un campione di 26mila cittadini Ue che, su una popolazione di 450 milioni, rappresenta lo 0,006%. Con i numeri, l'Europa ci frega sempre.

Comunque, al di là dell'aspetto divertente di una Ue che commissiona sondaggi per dimostrare quanto l'Ue sia meravigliosa (la propaganda è sempre solo quella degli altri...), resta la domanda: «Ma se tutti amano tanto la Ue, perché i partiti pro Ue continuano a essere battuti nella Ue?».

Dai, non importa. Il sondaggio dice anche che la soddisfazione per il funzionamento della democrazia è al 57%. Che bello! Detto tra di noi proprio non capiamo quel 43% che invece non è contento del minimo indispensabile di democrazia in una Ue dove nessuno ha mai votato Ursula von der Leyen.

da: *il Giornale*, 9.5.'26

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA: RAI 2, Lα 7, Tv 2000, RAI 1



Lo scorso 9 maggio il presidente Spaziani Testa è intervenuto a “Punti di vista”, su Rai 2, affrontando i temi del Piano Casa e del disegno di legge sfratti con i parlamentari Nicola Ottaviani e Agostino Santillo e con la giornalista Flavia Landolfi. Ha condotto Luca Mazzà.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 11 maggio il presidente Spaziani Testa è intervenuto a “L'aria che tira”, su La 7, discutendo di Piano Casa e disegno di legge sfratti con il deputato Marco Grimaldi, la giornalista Sarina Biraghi e la statistica Linda Laura Sabbadini. Ha condotto David Parenzo.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 12 maggio Giovanni Gagliani Caputo, della sede centrale, è intervenuto a “Vediamoci chiaro”, su Tv2000, intervistato da Giuseppe Caporaso in merito al Piano Casa.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 15 maggio il presidente Spaziani Testa è intervenuto a “Unomattina”, su Rai 1, per commentare i dati sul mercato immobiliare elaborati e diffusi dal Consiglio nazionale del Notariato.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 20 maggio il presidente Spaziani Testa è intervenuto a “Unomattina”, su Rai 1, insieme con il giornalista del Sole 24Ore Giuseppe Latour, per illustrare il Piano Casa. Ha condotto Massimiliano Ossini.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



È disponibile
il numero 9/26 della

Confedilizia
NEWSLETTER

con pillole
e approfondimenti
dedicati
all'immobiliare.

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



DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bologna

Il 22 aprile, presso il Grand Hotel Majestic già Baglioni, la Confedilizia di Bologna in collaborazione, tra gli altri, con la Fondazione Giorgio Morandi, ha organizzato la presentazione del volume “Mio fratello Giorgio” di Elisabetta Brunelli e Maria Teresa Cremonini, edito da Minerva. Sono intervenuti: Valerio Baroncini, vice direttore de *Il Resto del Carlino Nazionale*, Pier Luigi Masini, giornalista, Elisabetta Brunelli, presidente della Confedilizia di Bologna e della Fondazione Giorgio Morandi, Roberto Mugavero, editore, Maria Teresa Cremonini, vice presidente della Fondazione Giorgio Morandi, e Tiberio Biondi, direttore GH Majestic già Baglioni.

Il 15 maggio, invece, presso la sede della Confedilizia in via Galliera 31/c, si è tenuto un convegno su “Piano casa e disegno di legge sfratti: novità normative e tutela della proprietà”. Dopo i saluti iniziali del presidente della Confedilizia di Bologna, Eli-



sabetta Brunelli, sono intervenuti: Galeazzo Bignami, capogruppo Fratelli d'Italia alla Camera dei Deputati già Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti; Alice Buonguerrieri, membro della Commissione giustizia della Camera dei Deputati; Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia; Ivana Capobianco, dirigente dell'Ufficio N.E.P. (Ufficiali Giudiziari) presso la Corte di Appello di Bologna.



Chiavari

Il 6 maggio, presso il “Salone Dario Cassa” del Comune di Chiavari, si è tenuto il quarto appuntamento del ciclo “Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari” organizzato dalla Confedilizia locale. L'incontro, dedicato ai rapporti con l'agente immobiliare e alla disciplina delle locazioni turistiche e degli affitti brevi, si è distinto per il clima partecipato: numerosi proprietari sono intervenuti con domande, richieste di chiarimento, dando vita a un confronto dinamico con i relatori. I temi sono stati approfonditi dall'avv. Cinzia Ameri, consulente dell'Associazione proprietà edilizia – Confedilizia di Genova, e da Rita Ogno, presidente provinciale del Collegio Fiaip di Genova. Ha moderato Luciano Maggi, delegato della Confedilizia per Chiavari. Anche questo appuntamento, come avverrà per i successivi incontri in programma con cadenza mensile fino al 4 novembre, è stato trasmesso in diretta *streaming* sul canale YouTube di TeleRadioPace, permettendo al pubblico di intervenire in tempo reale tramite *chat* da cellulare o computer.



Forlì

Il 23 aprile la Confedilizia di Forlì ha patrocinato il convegno su “La gestione degli infestanti in ambito urbano” che si è svolto presso il Circolo Marini della città, mentre per sabato 9 maggio ha organizzato una visita alla mostra “Barocco, il gran teatro delle idee” presso il Museo San Domenico.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Genova

La Confedilizia locale, presso la propria sede, ha organizzato un corso di formazione di aggiornamento gratuito per proprietari e condòmini dal titolo “Casa e condominio 2026” che è iniziato il 4 maggio.

Messina

Nel mese di maggio, la Confedilizia di Messina, in occasione delle elezioni comunali previste per il 24 maggio, ha organizzato presso la propria sede un ciclo di incontri coi candidati alle elezioni dal titolo “A tu X tu per Messina”. L’iniziativa, alla quale ha preso parte anche il presidente della locale Associazione, Sebastiano Maio, ha voluto offrire un’occasione di confronto tra la proprietà edilizia e i candidati alla carica di Sindaco di Messina sui principali temi di interesse per il settore: fiscalità locale, Imu e Tari, affitti, qualità dell’abitare, semplificazione urbanistica, mobilità, risanamento e rigenerazione urbana. Gli incontri si sono svolti con il seguente calendario: il 5 maggio Federico Basile per la lista Sud Chiama Nord; il 12 maggio Antonella Russo candidata per la lista del centro-sinistra; il 13 maggio Marcello Scurria candidato per la lista di centro-destra e infine il 14 maggio Gaetano Sciacca per la lista Rinascita Messina.

Tutti gli incontri sono stati moderati dalla giornalista della emittente televisiva RTP Francesca Stornante.



Pesaro e Urbino



Il 22 maggio, la Confedilizia di Pesaro e la Confedilizia di Urbino hanno organizzato, presso l’Excelsior Hotel di Pesaro, un convegno dal titolo “Tecnologia e intelligenza artificiale nelle professioni. Non parliamo di futuro ma di quello che possiamo fare da domani”.

Dopo i saluti iniziali di Filippo Andreani e di Marco Pirozzi, rispettivamente presidenti della Confedilizia di Pesaro e della Confedilizia di Urbino, si sono aperti i lavori con la prima tavola rotonda dal titolo “BIM, AI e SMART BUILDING per rigenerare il costruito senza per-

dere qualità urbana, sostenibilità e valore immobiliare”. È stata poi la volta dell’intervento di Luca Casella, ingegnere informatico, con la relazione “Se perdi i dati, hai ancora un’azienda?”.

A seguire si è parlato di “Analisi degli edifici con l’utilizzo di droni, app e AI” con Lucio Corsaletti, Cromology Italia Spa. Marco Curzi della Verifiche s.r.l. è intervenuto sul tema: “La sicurezza oltre la performance. Il valore aggiunto dei controlli periodici intelligenti nella gestione degli impianti”. A seguire Settimia Ritorto, ceo Edilservice srl Fano, ha esposto una relazione su “Mentalità strategica: la base di ogni progetto solido”. L’ultima relazione, “Tecnologia, AI e gestione intelligente al servizio di architetti, geometri, ingegneri, agenzie immobiliari e amministratori di condominio” è stata tenuta da Emanuele Frontoni, professore ordinario di informatica Unimc Co-Director Del Vrai Vision, Robotics & Artificial Intelligence Lab.

Il convegno si è concluso con un *talk* di domande e risposte.



CONTINUA DA PAGINA 11

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Reggio Emilia

La Confedilizia di Reggio Emilia ha organizzato, nella sala conferenze della propria sede, due incontri.

Il primo si è tenuto il 29 aprile ed ha avuto come tema “I casi di revoca giudiziale dell’amministratore”, il relatore è stato l’avv. Fabio Ramadori.

Il secondo incontro si è tenuto il 21 maggio e ha visto Andrea Aguzzoli trattare il tema “Canne fumarie in condominio. La coesistenza di caldaie vecchie e nuove. Normative antincendio” e Thomas Graziosi svolgere una relazione su “Evoluzione della professione, ottimizzazione processi e postalizzazione”.

Torino

Il 22 aprile vi è stata la puntata degli approfondimenti *on-line*, curati dalla Confedilizia di Torino, dal titolo “Ape incontra...” nel corso della quale sono stati trattati i seguenti temi: le donazioni e i principali aspetti giuridici; la rinuncia alla proprietà e le relative implicazioni; le criticità operative e le soluzioni nella gestione delle successioni dei beni immobili all'estero. Gli ospiti della puntata sono stati: Roberto Grassi Reverdini, notaio in Torino; Manuela Boni, *international advisor*; Carlo Besostri, vice presidente della Confedilizia di Torino.

Successivamente, il 7 maggio, presso la sede dell'Unione industriali di Torino, la locale Confedilizia ha organizzato il convegno dal titolo “La casa al centro del cambiamento”.

Dopo l'introduzione tenuta da Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, si è parlato con Paolo Mazzoleni, Assessore all'urbanistica, edilizia privata e grandi progetti della Città di Torino, del “Nuovo piano regolatore di Torino”. È poi seguita una tavola rotonda sul tema “Visioni a confronto: il futuro del territorio tra istituzioni, esperti e protagonisti del territorio” alla quale hanno partecipato Roberta Ingaramo, presidente dell'Ordine architetti PPC di Torino, Luisa Rocca, presidente del Collegio geometri di Torino, Giorgio Sandrone, Ordine degli ingegneri di Torino, Claudia Gallipoli, presidente della Fiaip di Torino, Davide Zannotti, Unione industriali di Torino, Marco Rosso, presidente della Commissione rigenerazione e sostenibilità urbana Ance di Torino, Massimiliano Fadin, Green building council Italia. La tavola rotonda è stata moderata da Annarosa Penna, presidente della Confedilizia di Torino.



Civis: assistenza on-line su comunicazioni e avvisi del Fisco

Il canale Civis dell'Agenzia delle entrate per l'assistenza via *web* sulle comunicazioni e gli avvisi del Fisco si è rinnovato per offrire ai cittadini e agli intermediari che li assistono un servizio più completo e trasparente. La nuova versione, ora attiva nell'area riservata sul sito delle Entrate, consente all'utente che, dopo la prima risposta dell'Agenzia, desidera fornire ulteriori elementi, di chiedere il riesame della pratica sempre dal proprio pc allegando fino a 10 documenti se necessari per supportare meglio la propria istanza.

La novità punta a rendere Civis il “canale unico” per l'assistenza su comunicazioni e avvisi telematici derivanti dai controlli automatizzati o dalla liquidazione delle imposte sui redditi a tassazione separata.

Adesso non è più necessario contattare l'ufficio con altri canali (quali, ad esempio, appuntamenti o pec), per chiedere all'Agenzia delle entrate una seconda valutazione. Il contribuente che non ritiene corretto l'esito della prima lavorazione, o desidera fornire ulteriori informazioni, può continuare a dialogare con lo stesso ufficio sempre tramite il canale di assistenza *on-line*, direttamente o tramite un professionista delegato.

Il canale consente inoltre al contribuente di conoscere lo stato di lavorazione e l'esito delle richieste inviate nonché di consultare quelle precedenti, anche se presentate da un intermediario delegato. “In chiaro” anche l'ufficio che ha preso in carico e ha gestito la richiesta.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

124

a cura di Flavio Saltarelli

Il diritto di stipulare contratti di locazione spetta all'usufruttuario o al proprietario?

In ipotesi di usufrutto, la legittimazione a stipulare contratti di locazione aventi ad oggetto beni immobili spetta all'usufruttuario, titolare *ex lege* del diritto a percepire i frutti civili ai sensi dell'art. 984 cod. civ. Costui, nell'esercizio delle prerogative connesse al proprio diritto reale, può addirittura stipulare il contratto di locazione anche con il nudo proprietario, che in tal caso riveste la qualità di conduttore e ne sopporta i correlati obblighi.

Il conduttore asporta dall'immobile arredi e beni: è reato?

Commette il reato di appropriazione indebita il conduttore di un appartamento che asporti dall'immobile oggetto di locazione i relativi arredi o altri beni, senza che, ai fini della sussistenza dell'illecito, sia necessaria la formale richiesta di restituzione da parte del locatore, essendo sufficiente che a detti beni sia stata data una diversa destinazione rispetto a quella originaria.

In relazione a tale ipotesi, sussiste addirittura anche l'aggravante *ex art.* 61, n. 11, del Codice penale, posto che la relazione di prestazione d'opera si riferisce a qualsiasi rapporto, anche di mero fatto, da cui sia comunque derivato, in capo all'agente, il possesso della cosa e che ne abbia dunque consentito una più facile appropriazione, in virtù della particolare fiducia che era stata in lui riposta.

Fino a quando i canoni di locazione non percepiti costituiscono reddito locativo tassabile?

Secondo la giurisprudenza rinvenuta, in base al combinato disposto dagli artt. 23 e 34 del d.P.R. n. 917/1986, il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo - per i quali opera, invece, la deroga introdotta dall'art. 8 della l. n. 431/1998 - è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione, con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile, fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 14.4.2022, n. 12254).

Quando il conduttore deve risarcire i danni ai locali?

In tema di locazione, qualora - in violazione dell'art. 1590 cod. civ. - al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti.

Costituiscono clausole vessatorie le rinunzie concordate tra le parti nel contratto di locazione?

La clausola di un contratto di locazione, stipulato all'esito di trattative intercorse tra privati, la quale preveda che il conduttore non possa pretendere dal locatore ad esempio indennità per danni causati da eventi atmosferici, rotture di condutture, macchie di umidità, infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di copertura o da altre parti del fabbricato ovvero per il mancato godimento parziale o totale dell'immobile locato in dipendenza dei lavori di restauro, non ha contenuto vessatorio e, pertanto, non deve essere approvata specificamente per iscritto.

Il principio vigente in argomento è, infatti, quello che afferma che le rinunzie in seguito a trattative precontrattuali non rientrano nelle clausole vessatorie, per la cui esistenza è comunque necessaria la predisposizione unilaterale da parte di uno dei contraenti (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 10.8.2016, n. 16889).

Usufrutto
e diritto
di locare

Conduttore
che asporta
arredi o beni

Canoni non
percepiti e limiti
di tassazione

Risarcimento
per danni
ai locali

Clausola
con rinunce
concordate

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

Convertito in legge il "decreto sicurezza"

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* la l. n. 54 del 24.4.2026 di conversione del d.l. n. 23 del 24.2.2026 ("Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di attività di indagine dell'autorità giudiziaria in presenza di cause di giustificazione, di funzionalità delle forze di polizia e del Ministero dell'interno, nonché di immigrazione e protezione internazionale"), meglio noto come "decreto sicurezza".

Per quanto di interesse, il provvedimento interviene sull'art. 624-bis cod. pen., inasprendo il trattamento sanzionatorio del furto in abitazione. In particolare per l'ipotesi aggravata la cornice edittale viene rimodulata in minimo sei e massimo dieci anni di reclusione, mentre la pena della multa in minimo 1.500 e massimo 2.500 euro.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Fare come i ladri di Pisa

"Fare come i ladri di Pisa" si dice di chi sembra non andare d'accordo, ma di nascosto fa affari assieme. L'espressione trae origine da una voce popolare toscana secondo cui i ladri di Pisa rubavano insieme durante la notte e poi litigavano fra loro tutto il giorno per dividere il bottino.

CASA E FISCO

**Verifiche sulle fatture
del “General Contractor Superbonus”**

Con la risoluzione n. 17/E del 29.4.2026 l'Agenzia delle entrate fornisce chiarimenti sulle attività di controllo in materia di superbonus, nel caso in cui siano presenti fatture del c.d. General Contractor.

In premessa la risoluzione ricorda che l'espressione “General Contractor Superbonus” risulta atecnica dal punto di vista giuridico. Infatti la figura del contraente generale è istituto tipico dei contratti pubblici e non trova applicazione nei rapporti tra privati.

Tuttavia, in considerazione del principio della piena autonomia negoziale vigente nel settore privato, l'operatore che si presenta come “General Contractor Superbonus” – di seguito GCS – non assume alcuna qualifica speciale e quindi la sua natura giuridica e il conseguente trattamento fiscale dipendono esclusivamente dalle obbligazioni contrattuali assunte.

Richiamando la circolare n. 23/E del 23.6.2022 (al paragrafo 5.1), la risoluzione ricorda che in taluni casi il GCS, a prescindere dall'esecuzione di lavori quale appaltatore, svolge anche attività di mero coordinamento tra il committente e vari prestatori, fornitori e professionisti.

Sussiste pertanto una fondamentale differenza tra il general contractor “puro” e il general contractor “appaltatore”. Il general contractor “puro” svolge soltanto attività di coordinamento e funge da intermediario nella rifatturazione delle spese dei professionisti e/o delle imprese esecutrici dei lavori allo scopo di consentire l'applicazione dello sconto in fattura. In questo caso il suo corrispettivo riguarda esclusivamente l'attività di coordinamento ed il corrispettivo non rappresenta una spesa direttamente imputabile all'intervento agevolato e pertanto non dà diritto alla detrazione, né, di conseguenza, allo sconto in fattura.

Quando invece il soggetto assume l'obbligo di eseguire i lavori e non solo di coordinarli, esso opera a tutti gli effetti, come appaltatore. In questo caso i corrispettivi relativi ai lavori costituiscono spese per l'intervento agevolato e danno diritto alla detrazione (ed allo sconto in fattura), nel rispetto dei limiti di importo e di congruità previsti dalla normativa.

In sintesi, se il GCS si configura come: a) general contractor puro (solo coordinamento) i costi non sono detraibili, b) general contractor appaltatore (esecuzione dei lavori) i costi sono detraibili.

Nel caso in cui il GCS operi principalmente come impresa appaltatrice e svolga anche attività di coordinamento amministrativo, il corrispettivo per il mero coordinamento amministrativo nell'applicazione dello sconto in fattura non rientra tra le spese ammissibili al superbonus, in quanto non direttamente riferibile alla realizzazione dell'intervento; mentre sono detraibili tutti i corrispettivi per l'esecuzione dei lavori, che costituiscono integralmente spese dell'appalto.

Naturalmente più complesso è il caso in cui la fattura del general contractor rechi esclusivamente i corrispettivi dovuti per l'esecuzione dell'appalto, senza alcuna voce distinta riferita all'eventuale attività di mero coordinamento o all'applicazione dello sconto in fattura.

Tale caso – ed è quanto è stato oggetto degli importanti chiarimenti della risoluzione n. 17/E in rassegna – non consente una “riqualificazione” automatica, in tutto o in parte di tali importi, da compensi per opere appaltate a compensi per servizi di coordinamento o per la gestione dello sconto. Una diversa qualificazione richiede infatti una motivazione specifica, supportata da idonei mezzi di prova, che dimostri come una quota del corrispettivo non attenga al normale margine dell'appaltatore, ma si riferisca in modo preciso e puntuale ad un'attività di coordinamento amministrativo distinta ed autonomamente remunerata.

Pertanto eventuali contestazioni del “margine” dell'appaltatore connesso ai lavori affidati in subappalto non possono tradursi in pretese tributarie, sostenibili in sede contenziosa, se non si dimostra in modo puntuale che il recupero fiscale riguarda esclusivamente l'attività di mero coordinamento amministrativo.

Riclassamento a seguito di Docfa

Con l'ordinanza n. 7962 del 31.3.2026, la Corte di Cassazione si è occupata di accertamenti catastali conseguenti alla presentazione del modello Docfa da parte di un contribuente, confermando l'orientamento alquanto rigoroso della giurisprudenza.

In sintesi viene affermato il principio per cui, a differenza del riclassamento su iniziativa dell'ufficio (*cfr. notizia pagina a lato*), in caso di accertamento a seguito di iniziativa del contribuente mediante il modello Docfa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio, l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni.

Come è noto, in questi casi l'Ufficio si limita a variare il classamento aggiungendo l'indicazione degli estremi catastali di un paio di unità immobiliari simili, a suo avviso, a quella oggetto di accertamento.

Il caso presenta tuttavia alcune peculiarità che meritano particolare attenzione. La prima consiste nel fatto che l'accertamento è stato assunto dopo 18 anni dalla presentazione della dichiarazione, in contrasto, secondo il contribuente, con il principio generale di tutela dell'affidamento, in ragione della definitività del classamento e della rendita dell'abitazione, definitività risultante dalla dicitura annotata “Classamento proposto e validato (DM 701/1994)”.

La Suprema Corte ha osservato che non sussiste un limite temporale all'accertamento, tanto più se tale limite viene fatto derivare da una fonte secondaria qual è il d.m. n. 701/1994, e comunque – per giurisprudenza costante – il termine ha natura meramente ordinatoria, non essendo il carattere perentorio espressamente previsto dalla norma regolamentare; quindi, così come il contribuente può sempre correggere i dati indicati, allo stesso modo l'attività dell'Ufficio non può essere soggetta a termini.

L'altro aspetto da sottolineare riguarda il fatto che il di-

CASA E FISCO

verso classamento interviene anche sulla categoria, rettificata da A/7 ad A/1, e pertanto soggetta ad Imu.

La questione non è stata neppure affrontata; si deve pertanto ritenere che resti valido il criterio per cui l'accertamento che riguarda diversa valutazione dei dati indicati dal contribuente non richiede ulteriore motivazione.

Un'ultima questione sollevata concerne la mancanza di sopralluogo, per il quale non sussiste la necessità, essendo il classamento conseguente ad una denuncia (modello Docfa) del contribuente.

Da tutto quanto sopra esposto consegue l'accoglimento del ricorso dell'Agenzia.

Resta da capire, a nostro avviso, come si possa conciliare la variazione della categoria, senza peraltro aver contestato i dati descrittivi del modello Docfa.

Riclassamento massivo non motivato

Con l'ordinanza n. 7943 del 31.3.2026, la Corte di Cassazione è tornata ad occuparsi dei riclassamenti massivi ex art. 1, comma 335, della l. n. 311/2004, in questo caso riferito ad un'unità immobiliare sita in Roma.

Il contribuente, vittorioso in primo grado e soccombente in appello, presentava ricorso per Cassazione sulla base di cinque motivi; il secondo ed il quinto sono risultati fondati e per tale ragione la Corte ha accolto il ricorso del contribuente cassando la sentenza di appello; afferma la Corte che non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito nel senso di accogliere il ricorso originario della contribuente.

Tre dei cinque motivi riguardano la motivazione della sentenza d'appello; con il quarto motivo, il ricorrente denuncia la mancanza o comunque la mera apparenza della motivazione della sentenza della Commissione tributaria regionale. Il motivo è stato ritenuto non fondato, non sussistendo i presupposti della mancanza o dell'apparenza di motivazione, in quanto il giudice dell'appello aveva comunque illustrato gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento al fine di reputare legittimo il riclassamento dell'immobile, così da ritenere che la motivazione della sentenza impugnata assolve al "minimo costituzionale" ex art. 111, comma 6, Cost., cui fa riferimento la giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Passando invece al contenuto della motivazione, cioè quale debba essere il contenuto motivazionale minimo necessario dell'atto di accertamento ex comma 335, l'ordinanza ribadisce che l'obbligo di motivazione è soddisfatto se la stessa, oltre a contenere il riferimento ai pa-

rametri di legge generali (quali il significativo scostamento ecc.), consente al contribuente di evincere gli elementi, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. 23.3.1998 n. 138 (quali la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare), che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Nel caso di specie - afferma l'ordinanza in esame - non può ritenersi sufficientemente motivato il provvedimento di diverso classamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto di scostamento senza esplicitare gli elementi che in concreto lo hanno determinato. In quest'ottica, non era sufficiente a giustificare l'accertato classamento l'ubicazione dell'immobile, la sua collocazione nel centro storico di Roma, una delle zone di maggior prestigio ed eleganza della città, così come altre affermazioni sul concetto di "classe", per affermare che l'attribuzione della classe non dipende soltanto dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche da altri elementi estrinseci.

In sostanza, secondo la Suprema Corte, la sentenza d'appello non ha rispettato i principi sopra enunciati, valutando che l'avviso di accertamento fosse stato sufficientemente motivato sulla base di valutazioni standardizzate, senza un concreto e reale riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ri-classificato.

Affitti in Italia e residenza AIRE: obblighi fiscali

Su *Fisco Oggi*, la rivista on-line dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "La dichiarazione dei redditi come cittadina Aire la faccio in Germania. Quali obblighi ho se affitto un immobile di proprietà familiare in Italia?".

È stata data la seguente risposta:

"Ai sensi dell'articolo 23 del Tuir, ai fini dell'applicazione dell'imposta nei confronti dei non residenti si considerano prodotti nel territorio dello Stato, tra gli altri, i redditi fondiari relativi a immobili ivi presenti. Quando il soggetto non residente affitta l'immobile di proprietà produce un reddito di tale categoria soggetto, in Italia, a tassazione ordinaria o al regime opzionale della cedolare secca. Il non residente è quindi tenuto a presentare il modello Redditi Persone Fisiche dove dovranno essere dichiarati il reddito fondiario e gli elementi identificativi dell'immobile".

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia



Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa durante il suo intervento che ha aperto i lavori dell'assemblea pubblica al Teatro Adriano di Roma

«Oggi sta emergendo una consapevolezza nuova. La consapevolezza che la proprietà immobiliare non è il problema. È parte della soluzione. Oggi si comprende meglio che senza investimenti privati diffusi non si risolve la questione abitativa. E non si riqualificano le città». Questo uno dei passaggi dell'articolato intervento del presidente **Giorgio Spaziani Testa** all'assemblea pubblica della Confedilizia che si è tenuta al Teatro Adriano di Roma alla presenza di ministri, parlamentari e centinaia di delegati delle Associazioni della proprietà edilizia di tutta Italia. Un momento di confronto annunciato da una formula semplice: *la proprietà immobiliare produce*. «Semplice – è stato sottolineato da Spaziani Testa – ma che contiene un'idea forte. Per troppo tempo, infatti, la proprietà immobiliare è stata raccontata soprattutto come una fonte di tassazione, un problema sociale, un privilegio, qualcosa da comprimere. Noi pensiamo invece che la proprietà immobiliare sia una delle grandi infrastrutture economiche e civili del Paese che produce ricchezza, lavoro, investimenti, manutenzione urbana, gettito fiscale, offerta abitativa, sicurezza. Milioni di proprietari, insomma, mantengono e mettono a disposizione un patrimonio immobiliare che genera servizi essenziali per il Paese, sostiene consumi, lavoro, fiscalità e qualità urbana. Un sistema che contribuisce al Pil nazionale per oltre il 10%. Ma la proprietà immobiliare produce anche qualcosa di meno misurabile e almeno altrettanto importante. Produce stabilità, responsabilità, libertà, fiducia nel futuro. E questo vale in modo particolare in Italia. Perché in Italia la proprietà immobiliare è diffusa. Dietro la parola "proprietà", quasi sempre, vi sono famiglie, lavoratori, pensionati, piccoli risparmiatori. Persone che hanno investito in un immobile i sacrifici di una vita intera. Una casa acquistata poco alla volta. Un negozio ottenuto dopo anni di lavoro. Un appartamento affittato per integrare una pensione. Per questo, difendere la proprietà non significa difendere un privilegio. Significa difendere il risparmio, il ceto medio, la responsabilità individuale, la stabilità sociale. Ma significa anche difendere la libertà. Perché la proprietà diffusa è anche un presidio di libertà».

Il punto centrale, a parere del presidente di Confedilizia,

«C'è una consapevolezza nuova»

Il presidente Spaziani Testa ha giudicato Piantedosi, Salvini, Pichetto Fratin, da

LA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

«I proprietari non sono cittadini di serie B»

Caro Presidente Spaziani Testa, cari amici di Confedilizia, mi dispiace molto non aver potuto essere con voi al Teatro Adriano per la vostra Assemblea annuale, ma ci tenevo a farvi arrivare il mio saluto e il mio contributo.

Confedilizia rappresenta, da sempre, una realtà radicata nella società e che dà voce alle famiglie italiane che hanno investito i propri risparmi in un bene fondamentale: la casa. Per troppo tempo, però, i proprietari di casa sono stati trattati come cittadini di serie B. Pensate al dibattito surreale che si innescava ogniqualvolta si affrontava il tema degli sfratti o dello sgombero delle case occupate: i proprietari vengono etichettati come "nemici di classe", gente insensibile ai "diritti" di morosi e abusivi. Una narrazione ideologica, che calpesta sia i diritti dei proprietari ma anche di chi una casa vorrebbe averla. Perché se i proprietari sanno che i loro diritti non verranno difesi dallo Stato, allora le case disponibili saranno sempre meno e i prezzi sempre più alti. Ecco perché, fin dal nostro insediamento, stiamo lavorando per spezzare questo circolo vizioso e ribaltare il paradigma. Per difendere le persone oneste, non chi viola la legge e spera anche di rimanere impunito.

Se con il Decreto Sicurezza combattiamo le occupazioni abusive, con il disegno di legge sugli sfratti approvato di recente in Consiglio dei ministri fissiamo tempi certi e rapidi per il rilascio degli immobili occupati senza titolo, perché il contratto di affitto è scaduto o l'inquilino non paga il dovuto. Troppo spesso, oggi i proprietari affrontano un vero e proprio calvario per tornare in possesso del proprio immobile. E, questo, oltre ad essere ingiusto, crea un danno economico e sociale enorme. Ecco perché abbiamo deciso di tagliare i tempi per l'esecuzione degli sfratti e introdurre una procedura d'urgenza per ottenere in via giudiziale il titolo esecutivo e, quindi, il rilascio dell'immobile.

Norme di buon senso, attese da anni, che accompagnano un provvedimento altrettanto atteso da molto: il Piano Casa. Un Piano ambizioso e strutturale, con cui mettiamo a disposizione fino a 10 miliardi di euro per raggiungere un obiettivo minimo: rendere disponibili oltre 100mila alloggi in 10 anni. Perché, per noi, chi possiede una casa ha il diritto di vedere la proprietà tutelata dallo Stato, mentre chi non ce l'ha deve essere aiutato e sostenuto ad acquistarla ad un prezzo giusto. Diritti che non sono in conflitto, come dice erroneamente qualcuno, ma che invece si sostengono a vicenda.

È un punto di vista che so bene essere anche il vostro, e anche per questo voglio ringraziarvi per il contributo che avete assicurato nella scrittura di questi provvedimenti. Perché il Piano Casa, così come il disegno di legge sugli sfratti, non sono iniziative calate dall'alto ma sono il frutto di un lavoro di squadra che ha coinvolto categorie economiche e produttive, parti sociali, Regioni e Comuni.

Continueremo a lavorare, nelle settimane e nei mesi che verranno, affinché queste misure possano diventare realtà concreta. Abbiamo tanto lavoro da fare, ma sono certa che in questo percorso potremo contare sul vostro sostegno. Un sostegno che non è mai mancato e che, sono certa, non mancherà in futuro.

Grazie ancora, e buon'Assemblea.

Giorgia Meloni

L'ASSEMBLEA DI CONFEDILIZIA

La proprietà non è un problema ma una soluzione»

positivamente gli ultimi provvedimenti assunti dal Governo – Gli interventi dei ministri
el viceministro Leo, dei vicepresidenti Ue Fitto e Sberna e del presidente Anci Manfredi



All'assemblea Confedilizia hanno partecipato centinaia di delegati provenienti da tutta Italia

è uno: «La fiducia, nelle famiglie, nei proprietari, nella capacità dei cittadini di investire, mantenere e valorizzare il patrimonio immobiliare. Non esiste politica della casa senza fiducia nei proprietari. Senza fiducia non si investe, non si ristruttura, non si affitta, il patrimonio si deteriora, si riduce l'offerta abitativa».

La Confedilizia guarda con interesse al Piano Casa del Governo, varato il 30 aprile scorso attraverso un impegno diretto del Presidente del Consiglio Giorgia Meloni (che ha mandato una lettera al presidente Spaziani Testa in occasione dell'assemblea Confedilizia che potete leggere integralmente qui a fianco, ndr), del vicepresidente del Consiglio Matteo Salvini, nella sua qualità di ministro competente sui temi della casa, e con l'intervento del ministro per gli Affari europei, il Pnrr e le Politiche di coesione Tommaso Foti. «Troviamo che sia giusto – ha proseguito Spaziani Testa – recuperare migliaia di alloggi pubblici inutilizzati, favorire interventi di edilizia integrati, coinvolgere investitori privati. Ed è giusto affrontare finalmente il tema dell'offerta abitativa in termini strutturali. Ma dobbiamo dirci con grande chiarezza una cosa: senza i proprietari privati non si amplia l'offerta abitativa. In Italia la grande maggioranza delle case in affitto appartiene a piccoli proprietari. E allora il punto decisivo è creare fiducia. Perché le case non si mettono sul mercato con la diffidenza. Si mettono sul mercato quando esistono regole ragionevoli, tassazione equilibrata, tempi certi, tutela della legalità. Questo vale in modo particolare per il tema degli sfratti. Noi sosteniamo con convinzione il disegno di legge del Governo in materia. Non perché vogliamo "più sfratti", ma per il motivo opposto. L'obiettivo è avere più affitti, non più sfratti. Se manca fiducia nei tempi della giustizia e nella tutela del diritto di proprietà, le case escono dal mercato. E alla fine a pagare il prezzo di questa situazione sono proprio le famiglie che cercano un'abitazione. Le garanzie per i proprietari non riducono le opportunità degli inquilini, le aumentano. Più certezza significa più disponibilità di alloggi. Più fiducia significa più mercato. Più legalità significa più offerta abitativa e, di conseguenza, canoni più bassi. Il disegno di legge in materia di rilascio degli immobili

li risponde esattamente a questa logica. E va detto che le parole espresse dal Presidente del Consiglio lo scorso 5 maggio segnano una svolta nell'approccio di un Governo al tema della proprietà immobiliare e dell'affitto».

Il tema della legalità riguarda anche le occupazioni abusive. «Uno Stato che non restituisce rapidamente una casa occupata abusivamente – ha osservato il presidente – manda un messaggio sbagliato ai cittadini rispettosi delle regole. La legalità abitativa è una condizione essenziale per avere città più sicure e più ordinate. Per questo abbiamo apprezzato l'impegno del Governo, e in particolare del ministro dell'Interno Matteo Piantedosi, nel contrastare con nettezza questo fenomeno odioso».

Per quanto riguarda il settore commerciale, Confedilizia pensa che serva più libertà contrattuale nelle locazioni commerciali e constata che questa è la convinzione anche del Governo, se è vero come è vero che nel decreto-legge sulle calamità che hanno colpito il Sud ha previsto il superamento dei vincoli della legge del 1978 per favorire la ripartenza delle attività economiche. Ed è la convinzione anche della maggioranza del Parlamento, che un mese fa ha convertito in legge quel decreto. «Perché, allora, non disporre questa liberalizzazione in via generale?», si è domandato Spaziani Testa chiedendo l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni non abitative.

Sul grande tema della sostenibilità energetica, Confedilizia dice una cosa molto chiara: la sostenibilità si costruisce con incentivi, non con imposizioni. Per questo si è sempre contrastata la direttiva europea sulle "case green", alla quale il Governo italiano si è opportunamente opposto, arrivando a pronunciarsi attraverso un voto contrario. «Serve gradualità, equilibrio, realismo e rispetto per il risparmio degli italiani», ha argomentato Spaziani Testa.

Venendo al piano fiscale, «occorre prima o poi affrontare il tema del pesante carico rappresentato dall'Imu, un'imposta che vale tra i 22 e i 23 miliardi di euro l'anno. È necessario ragionare su nuove, possibili modalità di finanziamento degli enti locali. La Confedilizia è da tempo favorevole a sistemi di tassazione che superino la logica dell'imposizione patrimoniale e si colleghino maggiormente ai



I lavori dell'assemblea sono stati coordinati dal vicedirettore del TG5 Giuseppe De Filippi

servizi effettivamente forniti dai Comuni. Auspichiamo che si apra finalmente un confronto serio in questa direzione».

Il presidente di Confedilizia ha chiuso il suo intervento tornando alla frase iniziale: «La proprietà immobiliare produce. Produce lavoro, risparmio, sicurezza, investimenti, qualità urbana. Produce libertà. Per questo la proprietà immobiliare non deve essere guardata con diffidenza. Deve essere considerata una risorsa essenziale per la crescita economica, la stabilità sociale e il futuro delle nostre città. Più fiducia nei proprietari significa più investimenti, più manutenzione, più case sul mercato, più vitalità urbana, più sviluppo. E significa anche più fiducia nel Paese».

L'INTERVENTO DEL MINISTRO PIANTEDOSI

I lavori dell'assemblea, coordinati dal vicedirettore del TG5 **Giuseppe De Filippi**, sono proseguiti con l'intervento del ministro dell'Interno **Matteo Piantedosi**, presente al



Il ministro dell'Interno Matteo Piantedosi

Teatro Adriano, che ha ringraziato Confedilizia «per il lavoro costante che svolge nella tutela della proprietà immobiliare e nella difesa dei diritti dei proprietari e nella promozione di un confronto serio, responsabile sui grandi temi che riguardano il patrimonio abitativo del nostro Paese». Il Ministro ha quindi affrontato il tema delle occupazioni illegali di immobili sia pubblici che privati. «L'occupazione abusiva di un immobile – ha osservato Piantedosi – non è un gesto neutro: è una violazione di legge, è una ferita arrecata al principio di certezza del diritto, è un danno concreto per i proprietari, spesso cittadini comuni che hanno investito sacrifici, lavoro e risparmi di una vita nell'acquisto di una casa. Non si può tollerare che l'abuso diventi normalità. Sin dal mio insediamento ho messo in campo ogni strumento possibile coinvolgendo in maniera sinergica e coordinata le prefetture, le Forze dell'Ordine, gli enti locali, la magistratura e tutti quegli altri soggetti pubblici e privati che sono interessati. E sono stati due i principali obiettivi di lavoro. Il primo è stato impedire che avvenissero nuove occupazioni, quindi fermare la situazione, ma nello stesso tempo, in parallelo, sgomberare gli immobili che erano già occupati. I numeri, devo dire, ci restituiscono i risultati nell'incessan-

te impegno profuso sinora, perché abbiamo oltre 230 interventi di sgombero di immobili di particolare rilievo portati a termine dall'ottobre 2022, a cui si aggiungono gli oltre 4.200 sgomberi di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Al contempo abbiamo impedito su tutto il territorio nazionale il consolidarsi di nuove situazioni di occupazione abusiva, tutto questo a prescindere dalle procedure di esecuzione degli sfratti fatte in sede giudiziaria. Le molteplici operazioni che tuttora si stanno realizzando testimoniano, credo, un incessante lavoro delle Forze dell'Ordine contro il racket delle occupazioni, perché talvolta di questo si è trattato. Fermo restando che nessun intervento avviene a scapito di bambini, anziani o persone fragili. Abbiamo per questo scelto una linea chiara che è quella sicuramente della fermezza contro ogni forma di illegalità, ma nello stesso tempo della responsabilità sociale verso chi vive una reale condizione di fragilità. Questa è la filosofia che ispira l'azione dell'amministrazione che ho l'onore di dirigere e che trova oggi un importante punto di equilibrio nel nuovo Piano Casa promosso dal governo guidato da Giorgia Meloni».

IL VICEPREMIER SALVINI IN COLLEGAMENTO DA MILANO

Il ministro delle Infrastrutture, con delega alla casa, **Matteo Salvini**, in collegamento da Milano, ha ringraziato Confedilizia «perché non da oggi, ma in tutti questi anni, è stata una delle poche associazioni di categoria davvero libere» e ribadito che «nuove ipotesi di tassa sulla casa sono assolutamente impensabili. Stiamo ragionando anche all'interno della maggioranza, sulla limitazione, secondo me in questo momento penalizzante e eccessiva, all'utilizzo e alla messa a reddito della proprietà privata. Limitare il cosiddetto mercato degli affitti brevi, anche per chi ha uno, due o tre appartamenti, e con quei due appartamenti arrotonda lo stipendio o la pensione, è assolutamente fuori luogo. Se la proprietà privata è sacra, ognuno del suo appartamento fa quello che vuole, semmai regolamentando sì in termini di sicurezza all'interno del condominio, ma bloccare, censurare no, e io penso che sia più una battaglia ideologica di alcuni sindaci. Penso a Firenze, penso a Milano, penso alla morte di alcuni centri storici, perché a furia di vincolare, di limitare, di penalizzare, si svuotano i centri storici delle nostre città. Per quello che mi riguarda, ognuno del suo bilocale o trilocale fa quello che vuole e nell'effetto delle leggi lo mette a reddito come vuole».



Il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini è intervenuto in collegamento da Milano

L'ASSEMBLEA DI CONFEDILIZIA

L'INTERVENTO DEL MINISTRO PICHETTO FRATIN

Anche dal ministro dell'Ambiente **Gilberto Pichetto Fratin** è arrivato un contributo ai lavori dell'assemblea attra-



Il ministro dell'Ambiente Gilberto Pichetto Fratin

verso un videomessaggio. «La Confederazione Italiana Proprietà Edilizia - ha premesso il ministro - è un soggetto importante del nostro Paese e può contare sul massimo ascolto e sulla massima attenzione da parte del Governo, che si muove con pragmatismo, mettendo al primo posto l'interesse dei cittadini». Riguardo alla decarbonizzazione, Pichetto Fratin la considera sia un valore ambientale che sociale, ma «per i proprietari di case deve avere obiettivi chiari e realizzabili, basati su piani e strategie serie. L'efficienza energetica è una sfida essenziale, ma dobbiamo essere noi bravi nell'evitare oneri che difficilmente sarebbero sopportabili in un Paese che ha un patrimonio edilizio in molti casi datato ed enorme e molto energivoro. Questo approccio ci ha portato anche a non condividere le scelte iniziali della Commissione Europea sulla riqualificazione del patrimonio edilizio».

LE CONSIDERAZIONI DEL VICEMINISTRO LEO

Rispondendo alle sollecitazioni del giornalista De Filippi sulla prossima manovra economica del Governo, il vi-



Il viceministro all'Economia Maurizio Leo

ceministro all'Economia **Maurizio Leo** (in collegamento) ha dichiarato: «Se si troveranno le risorse si potrebbe - uso il condizionale, dobbiamo essere molto cauti sulle ri-

sorse - eventualmente prorogare ancora una volta la differenziazione dei bonus per gli interventi di ristrutturazione: al 50% per le prime case e al 36% per le seconde. A questo si potrà associare la riproposizione del bonus mobili». Nell'ambito poi della Riforma fiscale allo studio del Governo, ha precisato Leo, si prevede la possibilità di applicare una cedolare nelle locazioni commerciali laddove il locatario sia un'impresa o un lavoratore autonomo.

IL VICEPRESIDENTE FITTO DA BRUXELLES

Il vicepresidente esecutivo della Commissione europea **Raffaele Fitto** in un videomessaggio ha riferito del lavoro svolto dalla commissione che si è occupata della crisi abitativa: «È stato un lavoro lungo, impegnativo, che ci ha portato ad ascoltare tantissimi portatori di interessi: dalle famiglie agli studenti fuori sede, dagli amministratori locali ai piccoli proprietari, alle associazioni di categoria, a coloro che non riescono né a vendere né ad affittare. Abbiamo quindi, in questa commissione, lavorato per costruire il primo testo europeo sull'emergenza abitativa e abbiamo ottenuto risultati importanti, tutele concrete per i proprietari e una netta condanna delle occupazioni abusive. La direttiva



Il vicepresidente esecutivo della Commissione europea Raffaele Fitto

sulle case green così come è concepita scarica sulle famiglie e sui proprietari costi che in questa congiuntura non riescono ad essere sostenuti. Non si può parlare seriamente di crisi abitativa e, allo stesso tempo, moltiplicare gli oneri a carico di chi vuole ristrutturare, affittare, investire nel mattone. Ho chiesto, e continuerò a chiedere, che l'Euro-pa cambi questo approccio: quindi meno obblighi ideologici, più sostegno concreto a chi produce offerta abitativa».

LA VICEPRESIDENTE SBERNA DA STRASBURGO

Altre considerazioni sono arrivate dalla vicepresidente del Parlamento europeo **Antonella Sberna**, che attraverso un videomessaggio ha fatto arrivare il suo contributo parlando dell'Agenda europea per le città approvata lo scorso dicembre. «Oggi - ha spiegato - circa il 75% dei cittadini europei vive in aree urbane. Le città sono il luogo in cui si concentrano molte delle sfide che abbiamo davanti: l'accesso alla casa, la qualità dello spazio pubblico, l'efficienza energetica. Un altro tema centrale è quello dell'housing. L'accesso ad un'abitazione dignitosa e a costi sostenibili è, oggi, una delle principali preoccupazioni per milioni



La vicepresidente del Parlamento europeo Antonella Sberna

di famiglie europee, soprattutto per i giovani. Con la revisione di medio termine della politica di coesione, abbiamo già reso disponibili nuove risorse per investimenti nell'edilizia residenziale e nella rigenerazione urbana. A livello europeo, 15 Stati membri hanno deciso di destinare 3,3 miliardi di euro a nuovi investimenti per l'edilizia abitativa. L'Italia è il Paese che ha scelto di investire di più su questo fronte, con oltre 1 miliardo di euro riprogrammato per sostenere l'*housing* e la rigenerazione urbana. È un risultato importante che dimostra come la politica di coesione possa offrire risposte concrete ai bisogni dei cittadini».

L'INTERVENTO DEL PRESIDENTE ANCI MANFREDI

Presente al Teatro Adriano il presidente dell'Anci **Gaetano Manfredi**. Nel suo intervento ha affrontato il tema del federalismo fiscale: «Con la riduzione dei trasferimenti ai Comuni – ha argomentato – questi sono stati



Il presidente dell'Anci e sindaco di Napoli Gaetano Manfredi

sostituiti con la riscossione dell'Imu. Così i Comuni sono diventati quelli che tassano la casa, ma in realtà siamo di fronte a un principio di compensazione. Da parte dei sindaci c'è la massima disponibilità ad avere un dialogo con la vostra associazione, attivando una proficua collaborazione». Il sindaco di Napoli ha salutato con favore il Piano Casa, utile ad abbattere la tensione abitativa.

Sulla gestione dei centri storici («questione delicata»)

ha auspicato un sistema che trovi un punto di equilibrio tra affitti brevi e residenzialità, consentendo un mix abitativo che salvaguardi la rete commerciale dalla desertificazione.

Sulle richieste di agevolazioni Imu per alcune categorie, il presidente Anci le ritiene possibili, a patto però che siano decise insieme allo Stato, che attraverso compensazioni deve garantire l'equilibrio finanziario dei Comuni.

IL MESSAGGIO DEL VICEPREMIER TAJANI

All'assemblea di Confedilizia è arrivato anche il messaggio del ministro degli Esteri **Antonio Tajani**, che definisce la casa «un pilastro della società italiana» e «non soltanto un bene economico ma anche il luogo degli affetti e della sicurezza, il primo investimento delle famiglie italiane».

Per questo le politiche per la casa sono una priorità del Governo e il Piano Casa è il primo grande intervento organico in materia abitativa da decenni. Accanto a questo, abbiamo rafforzato il Fondo di garanzia per i mutui sulla prima casa. Il ruolo della proprietà immobiliare diffusa, quella che Confedilizia rappresenta, è prezioso. Lo Stato e i proprietari – conclude – devono essere alleati, in un autentico gioco di squadra».

Emanuele Galba



Uno scorcio del Teatro Adriano durante l'assemblea di Confedilizia



Giorgio Spaziani Testa al termine dei lavori saluta i partecipanti; alla sua sinistra Giuseppe De Filippi



RASSEGNA STAMPA ASSEMBLEA



6. PRIMO PIANO

DI FRANCESCO STORACE

Da governo e Confedilizia unità sulla casa

Con il centro-destra ancora al governo, non dovremmo male dire la nostra casa. È la risposta che probabilmente si aspettava Confedilizia dai vertici di governo, da Meloni a Salvini, e dai diversi protagonisti sulla scena nazionale. Con le elezioni alle porte, i rappresentanti dei proprietari di casa, semmai, dovranno tenere il rischio di una sinistra che torni dalle parti del potere, con la sua vocazione lussuaria. Il mutone fra ancora, fa sapere Confedilizia: nel 2025 le compravendite di abitazioni sono au-

Mano tesa del governo ai proprietari di immobili Meloni: «Basta diritti violati» Salvini: «Mai più nuove tasse»

All'assemblea di Confedilizia l'esecutivo conferma l'appoggio al settore Piano alloggi, possibile cedolare secca sui negozi e meno limiti su affitti brevi

FILIPPO CALERI
filippo.caleri@tempi.it

pestivo alle occupazioni abusive. La colligazione sulla torta l'ha messa però Giorgia Meloni, che ha detto: «Basta diritti violati». Salvini, a sua volta, ha detto: «Mai più nuove tasse».

da: *Il Tempo*, 20.5.'26

ALL'ASSEMBLEA DI CONFEDILIZIA

Salvini difende gli affitti brevi «No a limitazioni eccessive»

Fabrizio de Feo

Roma Difesa della proprietà privata, rilancio dell'offerta abitativa, stop alla penalizzazione degli affitti brevi. L'assemblea nazionale di Confedilizia torna ad accendere i riflettori su quelli che sono i «fondamentali» del libero mercato immobiliare. È il presidente Giorgio Spaziani Testa (nella foto) a collegare l'emergenza abitativa alla necessità di ricostruire la fiducia dei piccoli proprietari. «Senza proprietari privati non si amplia l'offerta abitativa», afferma, ricordando che la maggior par-



tesse del proprio immobile», afferma, spiegando che il governo intende introdurre procedure d'urgenza per il rilascio degli immobili. Meloni rivendica anche il Piano casa da 10 miliardi destinato a rendere disponibili oltre 100 mila alloggi in dieci anni e critica «una narrazione ideologica» che contrappone proprietari e inquilini. Tema centrale del confronto è anche quello degli affitti brevi. Matteo Salvini si dice contrario a nuove limitazioni: «Se la proprietà privata è sacra, ognuno del suo appartamento fa quello che vuole. Le limitazioni attuali sono eccessive». Salvini parla di «battaglia ideologica» da parte di alcuni sindaci e av-

da: *il Giornale*, 20.5.'26

Affitti brevi, Salvini: pronti a intervenire per rimuovere limiti

Assemblea Confedilizia

Manfredi (Anci): dai sindaci nessuna ideologia, serve mix abitativo equilibrato

Riccardo Ferrazza
ROMA

È una questione destinata a trascinarsi a lungo quella sulla regolamentazione per gli affitti brevi nelle città a maggiore vocazione turistica. I partiti e i sindaci che, con Fi-

dolare secca per le locazioni commerciali «ma dobbiamo vedere le risorse che possiamo mettere a terra» ha avvertito ricordando che un'ipotesi di aliquota potrebbe essere quella del 21% già applicata solo per gli immobili di categoria catastale C1 sotto i 600 metri quadri con la legge di bilancio del 2019.

Stessa condizione per poter nuovamente prorogare nella prossima manovra i bonus ristrutturazioni con la differenziazione 50% sulla prima casa e 36% per le seconde ai quali associare la riproposizione del bonus mobili: se ne riparerà a settembre, «quando avremo

da: *Il Sole 24Ore*, 20.5.'26

10 **Libero**
ITALIA

ALL'ASSEMBLEA DI CONFEDILIZIA

Meloni rilancia il piano casa «Con sfratti più veloci e stretta contro gli abusivi tuteliamo i proprietari»

La premier rivendica il progetto per realizzare 100mila alloggi popolari: «Chi possiede un'abitazione ha il diritto di essere protetto dallo Stato, chi non ce l'ha deve essere aiutato». Salvini: «Stop ai limiti sugli affitti brevi»



Meloni ha poi detto nel dettaglio dei provvedimenti presi dal governo. Da un lato, con il decreto di licenziamento e con la legge di bilancio, ha detto: «Basta sfratti più veloci e stretta contro gli abusivi tuteliamo i proprietari».



Spaziani Testa ha annunciato la proposta di Confedilizia su un'istanza della confederazione «continua a chiedere la lotta contro gli abusivi».

da: *il Giornale*, 20.5.'26

30

Italia Oggi

Mercoledì 20 Maggio 2026

Capital

Diritto & Fisco

Capital
IN EDICOLA E IN DIGITALE

Maurizio Leo all'assemblea di Confedilizia. Rottamazione locale, proroga per gli enti al voto

Bonus edilizi, cantiere aperto

Cedolare negozi, ristrutturazioni, mobili. Se ci sono fondi

Pagina a cura DI FRANCESCO CERISANO

Rifinanziamento della cedolare secca al 21% sulle locazioni degli immobili commerciali (misure approvate in modo spot nel 2019 e mai più confermate negli anni successivi) e proroga del bonus ristrutturazioni (al 50% per le prime case e al 36% per le seconde) e del bonus mobili. Ma solo se ci saranno le risorse dopo che Eurostat a settem-

Sulla cedolare secca sulle locazioni degli immobili commerciali, lo schema che potrebbe essere ripreso è quello della legge di bilancio 2025 (art. 1, comma 59, legge 145/2015) che solo per i contratti stipulati quell'anno, relativi ad unità immobiliari classificate nella categoria catastale C1, di superficie fino a 600 metri quadrati, ha aperto per la prima e ultima volta alla possibilità di scegliere (in alternativa al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini dell'Irpef) il regime di ce-

Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa all'assemblea

non sono nemici dei proprietari immobiliari. Mi auguro che si possano individuare una serie di priorità e percorsi a partire dal tema della desertificazione commerciale, che è un argomento che a noi sta molto a cuore e anche voi avete messo nella vostra agenda di proposta», ha detto il sindaco di Napoli rivolgendosi alla platea di Confedilizia.

Le altre richieste di Confedilizia
Nel corso dell'evento il presidente di Confedilizia ha o-

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Colf e badanti:
nel 2029 ne serviranno 2,2 milioni

Per coprire il fabbisogno familiare di cura e assistenza nel 2029 in Italia serviranno almeno 2 milioni e 211 mila lavoratori domestici (colf e badanti), con un incremento nel triennio 2027-2029 di quasi 122mila unità, 40.522 all'anno: 7.440 italiani e 33mila stranieri, di cui circa 24mila non comunitari. Sono le nuove stime contenute nel Rapporto 2026 Family (Net) Work, più precisamente nello studio che Assindatcolf ha commissionato al Centro Studi e Ricerche Idos. Il dato dei circa 24mila lavoratori non comunitari indica con chiarezza il fabbisogno familiare atteso per il 2029.

“Si tratta di una quota – ha osservato il vicepresidente di Assindatcolf, Alessandro Lupi – che auspichiamo possa trovare spazio nella futura programmazione dei flussi, che attualmente si ferma al 2028. In assenza di una sua prosecuzione, il rischio è una vera e propria implosione del sistema dell'assistenza familiare, pilastro del *welfare* pubblico, con famiglie sempre più anziane che non riescono a trovare sul mercato del lavoro una manodopera disponibile, anch'essa sempre più anziana: con il paradosso di avere assistenti familiari chiamate a prendersi cura degli anziani quando esse stesse si avvicinano a una condizione di bisogno assistenziale”.

Dall'Inps avvisi di accertamento
per i datori di lavoro domestico

Sono in arrivo dall'Inps avvisi per i datori di lavoro domestico non in regola con il versamento dei contributi trimestrali. Nel “mirino” dell'Istituto ci sono i datori di colf, badanti e baby sitter che avevano già ricevuto un avviso di accertamento tra il 1° novembre 2020 e il 31 dicembre 2022 che poi non hanno provveduto al relativo pagamento oppure hanno versato solo una parte del dovuto.

Dal 20 aprile 2026 è infatti partita l'emissione delle lettere che, di fatto, riaprono la partita dei contributi non versati. Si tratta di un nuovo sollecito su posizioni già note, con l'obiettivo di recuperare le somme ancora scoperte e spingere alla regolarizzazione.

Gli associati Assindatcolf che dovessero ricevere un avviso dall'Inps, sono invitati a contattare subito la propria sede di riferimento oppure a chiamare il numero verde 800.162.261 o scrivere a nazionale@assindatcolf.it.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

XXI Festival dell'Economia
“Dal mercato ai nuovi poteri.
Le speranze dei giovani”

Dal 20 al 24 maggio, si è svolto a Trento il “XXI Festival dell'Economia - Dal mercato ai nuovi poteri. Le speranze dei giovani”. Nella giornata del 22 maggio, presso il Castello del Buonconsiglio, all'interno del *panel* “Umanisti per le Imprese”, tra i relatori è intervenuta la presidente dell'Adsi Maria Pace Odescalchi, assieme a Nicola Barone de *Il Sole 24 Ore*, Antonio Calabrò, presidente di Museimpresa, Fulvio Adamo Macciardi, sovrintendente e direttore artistico del Teatro San Carlo di Napoli, Piero Maranghi, direttore Sky Classica, e Fabio Tagliaferri, presidente e AD di Ales.

La partecipazione al Festival dell'Economia ha rappresentato per l'Adsi uno dei principali momenti di confronto nazionale sui temi economici, sociali e culturali contemporanei, in quanto essere presenti all'interno del *panel* “Umanisti per le Imprese” ha significato portare il punto di vista dei proprietari delle dimore storiche nel dibattito sul rapporto tra patrimonio culturale, territorio, giovani e sviluppo economico. Al contempo, il tema scelto per questa edizione, “Dal mercato ai nuovi poteri. Le speranze dei giovani”, ha reso ancora più significativo il contributo dell'Associazione che promuove la tutela del patrimonio storico anche come strumento di formazione, occupazione e trasmissione di valori alle nuove generazioni.



ASPESI

Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

D.Lgs. 231/2001: confronto su criticità
e prospettive della riforma

Si è svolto a Milano il convegno organizzato da Aspesi con Relatus Milano sulla riforma del d.lgs. n. 231 del 2001 che ha istituito la cd. “responsabilità para-penale” delle persone giuridiche. Sono intervenuti Giorgio Fidelbo, presidente della VI Sezione Penale della Corte di Cassazione e presidente del tavolo per la riforma della disciplina presso il Ministero della giustizia, Eugenio Fusco, magistrato della Procura della Repubblica di Milano, e Federico Consulich, ordinario di diritto penale all'Università di Torino, tutti specialisti della materia.

Fino al 2001 in Italia è sempre valso il principio che il reato può essere commesso solo dalla persona fisica perché la responsabilità penale può essere solo individuale. Per un'elaborazione giuridica insorta nel cammino dell'Unione europea verso forme sempre più stringenti di legalità, soprattutto nell'esercizio dell'attività economica, si è progressivamente giunti a ritenere in dottrina che questo approccio tradizionale lasciasse scoperto uno spazio ampio di possibili illegalità in ambiti fondamentali della vita socio-economica e istituzionale della comu-



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. Nel corso di un’assemblea di condominio, è stato chiesto all’amministratore di cambiare la serratura di un locale comune utilizzato per le pulizie e di consegnare la chiave anche ai consiglieri. La decisione è stata assunta con 448 millesimi favorevoli. Si chiede un parere al riguardo.

R. Trattandosi di locale comune utilizzato per le pulizie del condominio la delibera è da ritenersi valida.

D. Si chiede di sapere se possa essere eletto consigliere condominiale anche un estraneo al condominio.

R. Salva diversa disposizione di regolamento di natura contrattuale può essere nominato consigliere anche un non condomino.

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



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

Una storia da raccontare

Ottanta anni: un lungo cammino percorso con dignità, con tenacia e con passione nella difesa della proprietà privata della terra, riconosciuta dalla Carta Costituzionale della Repubblica con qualche vincolo di troppo ed esposta al vento dell’ideologia e della demagogia. Così la Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria ha affrontato il lungo percorso fra tempi difficili e male interpretati contrasti di interessi, retta da uomini di grande prestigio, coscienti della necessità di difendere un principio e un valore economico in un mondo in frenetica evoluzione.

Non è facile ricordare i primi anni del cammino, avendovi assistito dalla posizione laterale di chi, come il sottoscritto, ha vissuto quegli anni a fianco di personaggi così autorevoli dalle fila della Confagricoltura, (come giovane Presidente dell’Unione Provinciale Agricoltori di Pavia) Associazione madre e poi sorella della Proprietà Fondiaria. Il mio ricordo va al primo periodo di vita della Federazione che rappresentava i proprietari con terre in affitto.

(articolo di Ettore Cantù, dottore agronomo e presidente onorario Società agraria di Lombardia, pubblicato sul mensile della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria n. 4/5 - aprile/maggio 2026).

nità, quando eventi delittuosi – pur reali – non assurgano al livello di reato della singola persona (magari per mancanza o non provabilità dell’elemento soggettivo del reato). Per questo motivo, è stato varato in Italia nel 2001 il d.lgs. 231 che, pur non introducendo una responsabilità penale degli enti (che sarebbe incostituzionale perché in violazione dell’art. 27 della Costituzione per il quale la responsabilità penale è sempre individuale), introduce un sistema sanzionatorio *ad hoc* per le persone giuridiche con caratteristiche simili (a cominciare dalla procedura) a quello penalistico.

Questa particolare e innovativa forma di responsabilità si determina solo se sono commessi da esponenti dell’ente e a suo vantaggio (non a vantaggio personale dell’autore del fatto-reato) dei particolari reati, originariamente legati a fatti di corruzione e nel tempo estesi ad altre fattispecie come i reati tributari, ambientali e infonistica sul lavoro.

Le sanzioni – non essendo appunto una responsabilità penale – non possono essere detentive, ma pecuniarie e, soprattutto, interdittive, elemento che può condurre nei casi più gravi addirittura alla estinzione della persona giuridica (per fallimento, o liquidazione volontaria o coatta): pensiamo, ad esempio, a imprese edili che vivono di appalti pubblici e perdono le qualifiche per corrervi.

Va precisato che la platea dei soggetti giuridici suscettibili di responsabilità para-penale *ex* d.lgs. 231 non è limitata a società e imprese, come comunemente si crede, perché qualsiasi persona giuridica pubblica o privata (fondazioni, enti, associazioni ecc.) può essere soggetta a questo tipo di responsabilità – e quindi di procedura sanzionatoria –, ma il caso delle società di capitali è quello di gran lunga più tipico e ricorrente. Per cui è importante che le aziende, sicuramente le maggiori ma anche quelle di medie dimensioni, si organizzino con appositi regolamenti interni e sistemi di controllo che – se effettivamente adottati e implementati – diventano esimenti per legge dalla responsabilità *ex*-231.

Nell’approssimarsi dei 25 anni di vigenza della cd. 231, il Governo ha ritenuto di istituire un tavolo tecnico presso il Ministero della giustizia per la riforma di questa disciplina presieduto da Giorgio Fildebo, presidente della VI Sezione Penale della Corte di Cassazione. Il tavolo ha concluso i suoi lavori il 30 ottobre 2025 con una proposta contenente importanti innovazioni, quali la più precisa e certa configurazione delle cause della responsabilità, delle esimenti dalla stessa, l’introduzione di premialità per i comportamenti virtuosi ecc.

La proposta è stata illustrata nel convegno Aspesi personalmente dallo stesso Presidente Fidelbo, in un contraddittorio moderato da Marina Marinetti, condirettore della rivista *Economy* – scelta per il grande rilievo economico della disciplina 231 – con gli altri specialisti e con il presidente nazionale di Aspesi, Federico Filippo Oriana. La conclusione del confronto – che ha evidenziato potenzialità e criticità della proposta di riforma – è stata che in ogni caso è importante che già in questa legislatura il Parlamento vari la riforma con una legge-delega ad evitare che le smagliature che hanno limitato l’applicazione della disciplina attuale si protraggano a tempo indeterminato.



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

La Commissione europea presenta una strategia di investimento per l'energia pulita

Dall'Uipi arriva la segnalazione della nuova strategia europea sugli investimenti nell'energia pulita. C'è un numero che, più di altri, racconta la distanza tra le ambizioni europee e la realtà: 660 miliardi l'anno. Non è una cifra qualsiasi, ma la soglia che la Commissione europea ritiene indispensabile per accompagnare la transizione energetica e trasformarla da slogan politico a trasformazione concreta.

E qui si apre il primo nodo, quasi un classico della storia economica europea: chi paga? Bruxelles sembra aver scelto una linea che, per molti versi, segna un cambio di paradigma. Il denaro pubblico non sarà più il protagonista, ma il regista. Non più intervento diretto, bensì leva capace di attirare capitali privati. Un'impostazione che richiama, per analogia, certe stagioni di politica industriale in cui lo Stato orientava, più che sostituire, il mercato.

Il problema, però, è che il mercato europeo dell'energia non è un terreno neutro. È un mosaico, spesso disordinato, di regole nazionali, procedure divergenti e tempi amministrativi che scoraggiano anche gli investitori più pazienti. I ritardi nelle autorizzazioni e nelle connessioni alla rete non sono dettagli tecnici: sono, in realtà, il vero collo di bottiglia della transizione.

La strategia individua questi ostacoli con una chiarezza insolita per i documenti comunitari. E propone rimedi che, almeno sulla carta, appaiono coerenti: più accesso

ai mercati dei capitali, maggiore capacità di credito bancario, strumenti per ridurre il rischio delle tecnologie emergenti. In questo disegno, il ruolo del Gruppo Banca europea per gli investimenti diventa cruciale, quasi una cerniera tra finanza pubblica e privata.

Ma il passaggio più interessante – e forse meno discusso – è la creazione di un Consiglio per gli investimenti nella transizione energetica. Un organismo che mette attorno allo stesso tavolo istituzioni, Stati e investitori. È qui che si giocherà la partita più delicata: trasformare le intenzioni politiche in fiducia economica.

Perché, alla fine, la questione non è solo quanti soldi servano, ma quanta credibilità l'Europa riesca a offrire a chi quei soldi dovrebbe investirli. Ed è su questo terreno, più che sulle cifre, che si misurerà il successo o il fallimento della strategia.

Per maggiori informazioni sulla strategia:

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_26_555



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

**Illecita
occupazione
di alloggio
popolare**

“In tema di illecita occupazione di un alloggio popolare, lo stato di necessità può essere invocato solo per un pericolo attuale e transitorio e non per sopperire alla necessità di trovare un alloggio al fine di risolvere in via definitiva la propria esigenza abitativa, tanto più che l'edilizia popolare è destinata a risolvere le esigenze abitative dei non abbienti, attraverso procedure pubbliche e regolamentate”.

Così il Tribunale penale di Frosinone, con sentenza n. 111 del 4.3.2026.

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

Il 12 maggio si è tenuta la presentazione del libro “Riprendere Washington per salvare l'America”, di Kevin D. Roberts, edito da Giubilei Regnani. Dopo l'introduzione di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, l'autore ha dialogato con Francesco Giubilei e Mario Enzler.



Il 14 maggio vi è stata la presentazione del libro “La guerra dei vulcani. Rossellini, Magnani, Bergman storia di cinema e d'amore”, di Alberto Anile e Maria Gabriella Giannice, edito da Il Saggiatore. Insieme agli autori sono intervenuti Olivia Magnani, Tommaso Rossellini e Lina Sastri.

Ha moderato Umberto Berlinghini, autore e saggista.

LETTO PER VOI

Locazioni commerciali, rendiconto condominiale, ripartizione delle spese, prorogatio dell'amministratore

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 2/2026) pubblica un contributo di **Giorgio Spaziani Testa** in tema di locazioni non abitative. Nell'occasione il nostro Presidente sottolinea come, per la terza volta in pochi anni, un provvedimento legislativo (in questo caso il d.l. n. 25 del 27.2.2026, recante interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito Calabria, Sardegna e Sicilia) preveda la non applicazione delle norme 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 così le ingessature di una normativa colma di vincoli e limiti. In questa prospettiva, l'auspicio, espresso nell'articolo, è che tale misura sia introdotta in modo esteso e definitivo accompagnata, altresì, "dall'attuazione della norma della legge delega per la riforma fiscale (n. 111 del 2023, art. 5, comma 1, lett. c) che ha previsto l'estensione del 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". Due interventi che attenuerebbero anche la crescente desertificazione commerciale, con ulteriori effetti positivi sul decoro e sulla sicurezza delle nostre città.

Di condominio tratta, invece, **Paolo Scalettaris** sul n. 4 del 2026 della rivista *Immobili & proprietà*. Nella circostanza Scalettaris prende in esame la sentenza della Cassazione n. 25466 del 16.9.2025, in tema di rendiconto condominiale, evidenziando come tale pronuncia rechi un importante chiarimento in materia: la necessità che il rendiconto "sia composto da registro, riepilogo e nota". Assunto da cui l'autore fa discendere anche l'ulteriore considerazione che il registro di contabilità vada "comunicato ai condòmini con l'avviso di convocazione dell'assemblea diretta all'esame ed all'approvazione del rendiconto annuale". E ciò, perché i condòmini debbono essere posti in condizione "di conoscere ed esaminare i documenti che costituiscono il rendiconto".

Anche **Alberto Celeste**, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione), tratta di condominio. Nello scritto, l'autore commenta una recente decisione della Cassazione (ord. n. 1095 del 19.2.2026) la quale dà ragione ad un condòmino, che si era lamentato del fatto che le spese per la sostituzione di una conduttura di scarico delle acque nere erano state deliberate ripartendo l'esborso in parti uguali tra i soli condòmini serviti da quella colonna, sostenendo, in particolare, che, anche se la spesa riguardava solo alcuni partecipanti al condominio, il solo fatto che mancassero tabelle parziarie non giustificasse la divisione a quote fisse. Nell'occasione Celeste approfondisce il passaggio motivazionale della pronuncia con richiami alla pregressa giurisprudenza sull'argomento.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 16/2026) riporta un commento di **Fulvio Pironti** su un'ordinanza della Cassazione (la n. 7247 del 26.3.2026), di cui abbiamo già trattato su queste colonne (cfr. *Cn mag.* 2026), secondo cui l'amministratore di condominio, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata o per la revoca o le dimissioni, 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. Al riguardo viene sottolineato come tale conclusione non sia condivisibile sotto diversi profili. Per l'autore, infatti, "le attività urgenti *ex lege* non coincidono con la *prorogatio* del mandato", e ciò perché "la previsione delle attività urgenti gratuite si inserisce come disciplina specifica e limitata" e come tale non può ritenersi "interferire sul regime della *prorogatio*". Inoltre, negare il diritto al compenso – sempre secondo Pironti – violerebbe "il principio sinallagmatico sotteso al rapporto di mandato"; "determinerebbe un indebito arricchimento del condominio"; disincentiverebbe "quella continuità gestionale che l'ordinamento, attraverso la *prorogatio*, intende invece garantire".

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



In calce

"In calce" vuol dire alla fine, al termine. È una locuzione che si usa soprattutto per le firme apposte dopo un articolo o un documento. È di origine latina, derivata dal greco *calix*, calce: con la calce, infatti, si tracciavano le linee di delimitazione perché fossero visibili anche da lontano. Per metonimia, l'espressione è venuta poi ad assumerne l'odierno significato.

Contratto capestro

"Contratto capestro" è un'espressione che indica un accordo estremamente sbilanciato a favore di una sola parte, che impone, quindi, obblighi sproporzionati o condizioni molto dure a carico dell'altro contraente. Il riferimento è al "capestro": la fune molto spesso usata per legare il collo sia degli animali di grossa taglia (buoi, vacche, cavalli ecc.), sia dei condannati all'impiccagione.

Dare il "la"

Dare il "la" vuol dire, in senso stretto, dare l'intonazione corretta a un gruppo di musicisti o cantanti in modo che si accordino tutti sullo stesso suono, che in genere è la nota "la".

Nel parlar comune l'espressione ha il significato, invece, di dare lo spunto, fornire l'occasione di fare o dire qualcosa oppure, ancora, di indicare una tendenza o uno stile.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2026

16 Luglio 2026 - Giovedì

Imposte e contributi

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2026

10 Luglio 2026 - Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-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 scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito (www.confedilizia.it).

PER OGNI INFORMAZIONE

SUI CORSI CONFEDILIZIA DI FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

numero verde 800 400 762 in orari di ufficio

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Servitù irregolari

“La cd. servitù irregolare – in dipendenza della tipicità dei diritti reali che costituiscono, nel loro complesso, un *numerus clausus* e che sono idonei a determinare anche un vincolo fondiario perpetuo – comporta l’insorgenza di un rapporto obbligatorio atipico tra le parti, avente la funzione di determinare una situazione di vantaggio a favore del soggetto indicato nel relativo atto costitutivo e non a realizzare uno scopo di utilità per un fondo (dominante) con l’imposizione di un peso su un altro fondo (servente), ragion per cui il suddetto rapporto va ritenuto incompatibile con la previsione di un obbligo personale di natura permanente a carico della parte che deve adempierlo, dovendo esso caratterizzarsi per la necessaria temporaneità del vincolo che ne deriva”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10667 del 22.4.2026

Spese a carico del conduttore

“La pattuizione che pone a carico del conduttore le spese che di norma gravano sul locatore, comprese quelle imputabili a vetustà, forza maggiore ed all’uso convenuto, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall’art. 79 della legge n. 392 del 1978, poiché tale norma non esclude la validità di qualsiasi accordo vantaggioso per il locatore, ma soltanto di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili contenute nella medesima legge”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9895 del 16.4.2026

Locazione e consegna del bene

“In tema di locazione, la natura verbale del contratto non esclude né attenua l’operatività della presunzione di cui all’art. 1590, secondo comma, cod. civ.; ne consegue che, in mancanza di una descrizione pattizia dello stato dell’immobile al momento della consegna, il conduttore si presume aver ricevuto il bene in buono stato locativo, gravando su di lui l’onere di dimostrare che i danni riscontrati al momento della restituzione trovino causa in vizi originari o nel normale deterioramento d’uso”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9586 del 15.4.2026

Muro divisorio comune

“La disciplina prevista, per il muro divisorio comune, dall’art. 884, primo e secondo comma, cod. civ., prevale sul principio di cui all’art. 1102 cod. civ., in quanto costituisce norma speciale, specificamente applicabile alla comunione del muro. Dal combinato disposto delle disposizioni contenute, rispettivamente, nel primo e nel secondo comma dell’art. 884 cod. civ. e nel secondo comma dell’art. 881 cod. civ. discende che ciascun comproprietario del muro può far valere, in sede possessoria o petitoria, il proprio diritto a che le travi, chiavi o catene di rinforzo infisse – e, per analogia, le altre infissioni operate nel muro stesso – ovvero le nicchie e gli incavi aperti, nel muro comune, dall’altro comproprietario non eccedano, come profondità, il limite della metà dello spessore del muro predetto, ovvero che esse siano eliminate, o chiuse, qualora, ancorché non eccedenti il limite della metà, minino comunque la stabilità del muro o lo danneggino in altro modo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 5355 del 10.3.2026

Usucapione ed atti interruttivi

“In tema di possesso *ad usucapionem*, con il rinvio fatto dall’art. 1165 cod. civ. all’art. 2943 cod. civ., la legge elenca tassativamente gli atti interruttivi, sicché non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla norma, giacché la tipicità dei modi di interruzione della prescrizione non ammette equipollenti. Ne consegue che non può riconoscersi efficacia interruttiva se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere il recupero del possesso nei confronti della persona che usucapisce”. Pertanto, “la comparsa di risposta con cui il convenuto nel giudizio di usucapione contesta semplicemente l’altrui possesso, senza proporre alcuna specifica domanda diretta a rivendicare la proprietà o il possesso del bene, non è idonea ad interrompere il decorso del termine utile ad usucapire”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1459 del 22.1.2026

AL FIANCO DEI LOCATORI:

I nostri esperti offrono

**servizi mirati e consulenze professionali
su ogni aspetto della locazione abitativa**

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

81

a cura di Flavio Saltarelli

Spese pulizia delle scale - Vendita di appartamento e spese straordinarie deliberate prima - Delibera che impedisce di allegare documenti al verbale - Divieto di distacco dal riscaldamento centralizzato - Tubo di scarico privato in pluviale condominiale

Pulizia delle scale: le paga anche chi non le usa?

Le spese per la pulizia delle scale devono essere ripartite in proporzione all'uso effettivo del bene, con la possibilità di escludere quei condòmini che, esclusivamente per le caratteristiche oggettive dell'immobile, non ne ricavano alcuna utilità (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. II, 3.3.2025, n. 4827).

Vendita d'appartamento: spese straordinarie deliberate prima, chi le paga?

La ripartizione delle spese c.d. "straordinarie" tra il venditore e l'acquirente di un immobile è stata oggetto di conflitti giurisprudenziali. Il criterio oggi maggiormente consolidato è quello che stabilisce l'impossibilità di applicare il dettato di cui all'art. 63 disposizioni di attuazione del Codice civile (valido per le sole spese ordinarie) e dunque di sostenere che tali oneri reali possano essere posti a carico in solido anche al nuovo proprietario, se relativi all'anno in corso ed a quello precedente l'alienazione dell'unità immobiliare interessata.

Da ciò deriva necessariamente che le spese straordinarie devono essere sopportate da chi risultava proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che ha approvato tali spese (cfr. in punto Cassazione civile sez. VI, 10.9.2020, n. 18793). In altre parole, se una spesa straordinaria viene deliberata dall'assemblea condominiale, il proprietario dell'immobile in quel pre-

ciso momento è responsabile del pagamento, anche se successivamente aliena la propria unità immobiliare.

Tanto premesso, è comunque indubbio che le parti possano stabilire diversamente mediante accordi privati inseriti o meno nel rogito di vendita: venditore ed acquirente possono, ad esempio, concordare che sarà quest'ultimo a farsi carico delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora saldate. Tale accordo, però, ha valore solo tra le parti medesime.

È valida la delibera che non consente ad un condomino di allegare documenti a verbale?

La delibera approvata non contiene vizi di illegittimità quando la mancata allegazione di un documento al verbale assembleare deriva dall'inconferenza dello stesso rispetto all'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione notificato dall'amministratore ai condòmini (cfr. in punto Tribunale Roma sez. V, 3.2.2020, n. 2281).

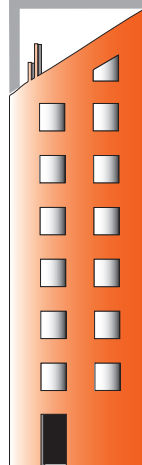
È legittimo il divieto assoluto di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento?

Ai sensi dell'art. 1118, comma 4, cod. civ., il singolo condomino ha diritto di distaccarsi unilateralmente dall'impianto centralizzato di riscaldamento, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, purché provi che dal distacco non derivino né un notevole squilibrio di funzionamento dell'impianto né un aggravio di spesa per

gli altri partecipanti, rimanendo in tal caso obbligato alle sole spese di conservazione, manutenzione straordinaria e adeguamento dell'impianto comune, ma non alle spese di esercizio; secondo la giurisprudenza è nulla o comunque non meritevole di tutela, perché in contrasto con la disciplina inderogabile così delineata e con la normativa sul risparmio energetico, la clausola del regolamento condominiale, anche contrattuale, che vieti in modo assoluto il distacco o ne subordini l'esercizio a un potere discrezionale dell'amministratore, dovendosi accertare la legittimità del distacco con riferimento al momento in cui esso è stato eseguito.

È lecito l'innesto di un tubo di scarico delle acque di una proprietà individuale in un pluviale condominiale?

Secondo alcune decisioni di merito può essere ritenuta una modifica illegittima l'innesto di un tubo di scarico delle acque di una proprietà individuale in un pluviale condominiale, alterando tale intervento la destinazione del predetto bene comune che è quella - e solo quella - di scaricare le acque meteoriche condominiali (cfr. in questo senso Tribunale Firenze sez. II, 11.5.2025, n. 1619).



Reddito da locazione di bene comune

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, riguarda il criterio da adottare per ripartire, tra i condòmini, il corrispettivo derivante dalla locazione di un bene comune (es.: ex locale portiere).

Occorre, allora, aver presente che i redditi della locazione di una parte comune spettano a tutti indistintamente i condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. Ciò, in applicazione dell'art. 1118, primo comma, cod. civ. (secondo cui il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni "è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"), e sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale (cioè un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto) non disponga diversamente in punto.

TUTTOCONDOMINIO

Conflitto di interessi in ambito condominiale

Il conflitto di interessi in ambito condominiale e ciò che questo comporta in relazione alla costituzione dell'assemblea e all'esercizio del diritto di voto è un tema sul quale la legge di riforma del condominio nulla ha innovato e che è stato oggetto di attenzione tanto della magistratura quanto degli interpreti.

In giurisprudenza, a livello di legittimità, gli orientamenti sul punto sono due.

Secondo un indirizzo più recente, un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio non rileva ai fini del calcolo dei *quorum* costitutivi e deliberativi. È stato affermato, infatti, che “le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto”. Ciò che significa che “anche nell'ipotesi del conflitto di interesse la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria” (cfr. Cass. sent. n. 19131 del 28.9.2015; nello stesso senso anche Cass. ord. n. 1849 del 25.1.2018).

Secondo un indirizzo più datato, invece, il conflitto in questione pur non rilevando ai fini del *quorum* costitutivo ha incidenza, di contro, sul *quorum* deliberativo, con la conseguenza che tale *quorum* deve essere computato con esclusione dei millesimi di cui il condomino in conflitto sia portatore. Ciò, interpretando estensivamente “la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 cod. civ.”, giacché ricorre “in entrambe le fattispecie la medesima *ratio*, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale” (cfr., Cass. sent. n. 10683 del 22.7.2002).

Anche in dottrina si registrano opinioni diverse (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 657 e ss.). Tanto più alla luce del fatto che la riforma del diritto societario del 2003 ha riscritto, per quanto di interesse, il citato art. 2373 cod. civ., il quale ora non inibisce espressamente il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società, né prevede che le azioni per le quali non può essere esercitato tale diritto vadano computate solo ai fini della regolare costituzione dell'assemblea. Più semplicemente riconosce l'impugnabilità della “deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società (...) qualora possa recarle danno”.

In particolare, per alcuni interpreti, detta riformulazione imporrebbe di rivedere l'orientamento della giurisprudenza più risalente sulla base del nuovo principio ivi indicato; per altri, invece, l'indicata modifica non inciderebbe sulla sostanza del predetto art. 2373 cod. civ. e quindi non impedirebbe che l'orientamento più datato possa continuare a trovare applicazione (in quanto espressione, peraltro, di un principio generale di buona fede desumibile dall'art. 1394 cod. civ. in tema di conflitto di interessi tra rappresentante e rappresentato); per altri studiosi, ancora, la riformulazione del più volte citato art. 2373 cod. civ. non avrebbe alcuna rilevanza con riguardo al problema che ci occupa in considerazione del fatto che condominio e società di capitali sono due realtà distinte e non sovrapponibili.

Insomma, è evidente come sul tema del conflitto di interessi in ambito condominiale non vi sia ancora uniformità di vedute. È anche vero però che l'orientamento della giurisprudenza più recente – che si fonda, come abbiamo visto, sull'inderogabilità dell'art. 1136 cod. civ. – pare senza dubbio essere quello più coerente in relazione alla disciplina condominiale. Ciò che è pacifico, invece, è che deve sussistere, in concreto, “una sicura divergenza tra l'interesse del singolo condomino e quello comune”. Una condizione, quest'ultima, che è stata ribadita più volte dalla giurisprudenza (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 13011 del 24.5.2013) e che pertanto, ai fini di valutare un eventuale conflitto, va necessariamente tenuta ben presente.

Ultimissime di giurisprudenza

Spese di giudizio in caso di controversia tra condominio e condòmini

“Nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condòmini, l'unità condominiale si scinde di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia, deve provvedere anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportarne il peso, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condòmini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10978 del 24.4.2026

Infiltrazioni provenienti da lastrico solare ad uso esclusivo, nuova pronuncia della Cassazione

“In tema di condominio negli edifici, nel caso di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare (o dalla terrazza a livello) di proprietà o di uso esclusivo di uno dei condòmini che copra una sola unità immobiliare, il riparto delle spese di riparazione deve essere effettuato secondo il criterio di cui all’art. 1125 cod. civ., costituente una particolare declinazione di quello sancito dall’art. 1123 cod. civ., e non secondo il criterio derogatorio di cui all’art. 1126 cod. civ., venendo meno, in tale situazione, la *ratio* sottesa a quest’ultima disposizione, che è quella di non far gravare iniquamente sui condòmini serviti dalla copertura una spesa che avvantaggia in modo particolare colui che tragga da tale porzione immobiliare vantaggi ulteriori rispetto a quelli derivanti dalla funzione di copertura della stessa”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10534 del 21.4.2026, in netto contrasto con quanto finora sostenuto in materia dalla giurisprudenza maggioritaria.

Ricordiamo che l’art. 1126 cod. civ. regola il riparto delle spese relativamente ai lastrici solari (cui, per giurisprudenza costante, sono equiparate le terrazze a livello per l’analoga funzione che queste strutture svolgono in relazione all’edificio di interesse: cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 12682 del 17.10.2001), stabilendo che quando l’uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l’uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; gli altri due terzi, invece, sono a carico di tutti i condòmini dell’edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Diversamente, l’art. 1125 cod. civ. tratta delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. Tale norma dispone che dette spese debbano essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l’uno all’altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l’intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Ciò posto, tornando alla pronuncia in esame, la questione trattata era già stata – come detto – oggetto di attenzione da parte della giurisprudenza la quale, per lo più, era giunta a conclusioni opposte: anche nel caso in cui l’unità immobiliare coperta sia una sola, si applicano egualmente i criteri di ripartizione previsti dal predetto art. 1126 cod. civ. Secondo tale orientamento, infatti, 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, Cass. sent. n. 11029 del 15.7.2003, e, da ultimo, anche Trib. Roma sent. 4.3.2020).

Va da sé, comunque, che, al di là delle due tesi qua in rassegna, occorre sempre verificare, nel caso concreto, se esistano disposizioni in punto contenute in un regolamento contrattuale, giacché, se così fosse, sarebbero queste disposizioni alle quali bisognerebbe necessariamente conformarsi.

Divieto di alterazione del decoro architettonico del fabbricato

L’art. 1120, ultimo comma, cod. civ. vieta, fra l’altro, le innovazioni che “alterino il decoro architettonico” dell’edificio. Per interpretare correttamente la previsione è bene, quindi, aver presente cosa debba intendersi per “decoro architettonico” e per “alterazione”.

Della questione si sono interessate sia la giurisprudenza sia la dottrina.

Iniziamo dal concetto di “decoro architettonico”.

Secondo la giurisprudenza con tale concetto deve intendersi “l’estetica dell’edificio, costituita dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico” (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 27551 del 14.12.2005). Per i giudici, quindi, decoro architettonico è sinonimo di armonia e nello stesso senso si è espressa anche la dottrina (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 260).

Veniamo, ora, al concetto di “alterazione”.

Tanto la giurisprudenza quanto la dottrina hanno interpretato tale concetto nel senso di un generico “peggioramento” del carattere estetico-decorativo dell’immobile o, comunque, di una riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere “deturpazione” (in tal senso, Cass. sent. n. 2313 del 7.3.1988, e in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 209). Meno uniformità di vedute, specie tra i giudici di legittimità, esiste invece sul rilievo che deve essere dato alle preesistenti condizioni del fabbricato. Secondo l’orientamento prevalente infatti, per stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato, “devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest’ultimo si trovava prima della esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori” (cfr. Cass. sent. n. 3549 del 29.7.1989). Secondo un indirizzo minoritario, ma più recente, invece, “nessuna influenza” può essere attribuita “al grado di visibilità” degli interventi contestati (cfr. Cass. sent. n. 851 del 16.1.2007 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 1718 del 29.1.2016).

È importante sottolineare, in ogni caso, che qualsiasi disquisizione sul concetto di “alterazione”, così come su quello di “decoro architettonico”, deve tener conto di quanto stabilito dal regolamento di condominio che, se di origine contrattuale, ben può fornire indicazioni vincolanti in proposito.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di interesse

Il Presidente del Consiglio dei ministri e il Ministro della giustizia hanno depositato al Senato un disegno di legge recante disposizioni in materia di rilascio di immobili.

Il senatore **Magni** (Misto) ha presentato un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sul mancato avvio del fondo per il sostegno abitativo dei genitori separati o divorziati non assegnatari della casa familiare, previsto dalla legge di bilancio 2026 ma ancora privo del decreto attuativo, sollecitando il Governo a intervenire con urgenza e a chiarirne i tempi di adozione.

Con un'interrogazione, il deputato **Benzoni** (Azione) sollecita i Ministri del turismo, dell'economia e delle infrastrutture sul crescente fenomeno degli affitti brevi, chiedendo dati aggiornati sulla loro diffusione, maggiori strumenti di supporto ai Comuni nei controlli e iniziative normative, incluso un piano nazionale, per riequilibrare sviluppo turistico e diritto all'abitare.

I deputati **Santillo** e **Pavanelli** (M5S) interrogano i Ministri del turismo, degli affari europei e dell'ambiente sulla misura "Staffhouse", che finanzia la realizzazione e riqualificazione di alloggi per lavoratori del turismo, chiedendo di adeguarne i criteri alla direttiva Ue sulle "case green", in particolare escludendo gli incentivi per caldaie a combustibili fossili ed evitando possibili profili di infrazione.

Il deputato **L'Abbate** (M5S) ha presentato una proposta di legge sulla disciplina delle attività di ristorazione domestica nell'ambito dell'economia della condivisione.

Con due distinte interrogazioni, lo stesso deputato sollecita, da un lato, il Ministro delle imprese e del made in Italy sul fenomeno della desertificazione commerciale, chiedendo interventi a sostegno del commercio nei centri storici e nel Mezzogiorno, e, dall'altro, il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica sul rallentamento nella riduzione delle emissioni e sul limitato sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili, invocando iniziative per accelerarne la diffusione e rafforzarne il contributo agli obiettivi climatici nazionali.

Il deputato **Bicchielli** (FI) ha presentato una proposta di legge volta a introdurre nel Codice dei beni culturali una specifica disciplina sull'utilizzo di strumenti digitali di gestione informativa per la tutela del patrimonio culturale immobiliare situato in aree a rischio sismico o idrogeologico.



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

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 novembre 2024 - novembre 2025	2024	- novembre 2025	1,0 %	0,750%
Variazione dicembre 2024 - dicembre 2025	2024	- dicembre 2025	1,1 %	0,825%
Variazione gennaio 2025 - gennaio 2026	2025	- gennaio 2026	0,8 %	0,600%
Variazione febbraio 2025 - febbraio 2026	2025	- febbraio 2026	1,1 %	0,825%
Variazione marzo 2025 - marzo 2026	2025	- marzo 2026	1,5 %	1,125%
Variazione aprile 2025 - aprile 2026	2025	- aprile 2026	2,6 %	1,950%

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 novembre 2024 - novembre 2025	2024	- novembre 2025	1,1%
Variazione dicembre 2024 - dicembre 2025	2024	- dicembre 2025	1,2%
Variazione gennaio 2025 - gennaio 2026	2025	- gennaio 2026	1,0%
Variazione febbraio 2025 - febbraio 2026	2025	- febbraio 2026	1,5%
Variazione marzo 2025 - marzo 2026	2025	- marzo 2026	1,6%
Variazione aprile 2025 - aprile 2026	2025	- aprile 2026	2,8%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



**REGISTRO
NAZIONALE
AMMINISTRATORI**
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ



Notiziario mensile fuori commercio
diffuso esclusivamente
tramite le Associazioni territoriali
della Confedilizia

Anno 36
Numero 6

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 26 maggio 2026

Il numero di maggio 2026
è stato postalizzato il 14.5.2026

**GIOVEDÌ 11 GIUGNO 2026
ORE 15,30**

Confedilizia, Sala Einaudi

Palazzo Bernini al Corso - Via Borgognona 47, Roma

INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE

06.6793489 - eventi@confedilizia.it

Il convegno è accreditato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma con 3 crediti formativi e presso il Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma con 3 crediti formativi.



CONVEGNO GIURIDICO

**SUPERCONDOMINIO
E CONDOMINIO PARZIALE**

**INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE
NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

In occasione della pubblicazione dei due volumi contenenti gli atti del convegno annuale del Coordinamento legali svoltosi a Piacenza il 20 settembre 2025

INTRODUCE

avv. Giorgio Spaziani Testa

Presidente Confedilizia

INTERVENGONO

avv. Barbara Gambini

Coordinamento legali Confedilizia

avv. Giuliano Marchi

Coordinamento legali Confedilizia

MODERA

avv. Carlo del Torre

Responsabile Coordinamento legali Confedilizia

