

# Confedilizia NEWSLETTER

## Bene piano casa e ddl sfratti: i provvedimenti varati dal Governo vanno nella giusta direzione



Plauso della Confedilizia sui provvedimenti sulla casa varati dal Governo nel Consiglio dei Ministri del 30 aprile scorso. Da un lato era urgente intervenire per recuperare le oltre 60.000 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, secondo Confedilizia, l'aspetto più significativo è la scelta di restituire fiducia ai proprietari privati attraverso la semplificazione delle procedure di sfratto in quanto 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.

Come immediatamente evidenziato sulla stampa e sui social dal presidente confederale, Giorgio Spaziani Testa, 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 della 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 - come riconosciuto anche da Fratelli d'Italia nel corso di una conferenza stampa sul tema ([https://www.youtube.com/live/\\_t9o6En6VeY](https://www.youtube.com/live/_t9o6En6VeY)) - il testo del disegno di legge sugli sfratti 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.

# I podcast di Confedilizia su Casa Radio

Il 7 maggio sono partiti “I podcast di Confedilizia su Casa Radio”.

Nel corso della rubrica – in onda su Casa Radio tutti i giovedì, dalle 11,30 alle 12, fino al 25 giugno compreso – ogni settimana, attraverso l’analisi di casi concreti, gli esperti della Confedilizia approfondiranno argomenti legati alle locazioni e al condominio, in compagnia del giornalista Paolo Leccese e dell’avv. Claudia Barina.

Nel corso della puntata del 7 maggio, con l’intervento dell’avv. Annarosa Penna e dell’avv. Giuliano Marchi, rispettivamente

presidenti della Confedilizia di Torino e della Confedilizia di Venezia, si è parlato di locazioni turistiche e di locazioni brevi, con un focus sulle normative, gli adempimenti e i consigli sulla gestione.

Inoltre, per quanto riguarda il mese di maggio:

- il 14 si parlerà di bonus edilizi con il dott. Andrea Boreatti, consulente della Confedilizia di Bergamo, e vi saranno alcuni suggerimenti sugli interventi più efficienti da eseguirsi da parte del geom. Marcello Furlan, presidente della Confedilizia di Treviso;

- il 21 si affronterà il tema del condominio e si daranno suggerimenti per la gestione condominiale con l’avv. Daniela Barigazzi e con l’avv. Paolo Scalettaris, rispettivamente presidenti della Confedilizia di Parma e della Confedilizia di Udine;

- il 28 sarà la volta delle locazioni abitative con un focus sui contratti, le tutele e i rapporti tra proprietari e inquilini con l’avv. Alessandra Alaimo, vicepresidente della Confedilizia di Palermo, e con il dott. Maurizio Mazzoni, direttore della Confedilizia di Piacenza.

 Tutti i podcast, dopo la prima messa in onda, saranno disponibili sul canale di Spotify dedicato a Confedilizia

# I PODCAST DI CONFEDILIZIA

CASA, NORME E INFORMAZIONE

## DAL 7 MAGGIO 2026

IN ONDA OGNI GIOVEDÌ DALLE 11:30 SU CASA RADIO

### PROGRAMMAZIONE

**7 MAGGIO 2026****Locazione turistica - Normative, adempimenti, gestione delle locazioni brevi e delle locazioni turistiche**

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Giuliano Marchi, presidente Confedilizia di Venezia  
avv. Annarosa Penna, presidente Confedilizia di Torino**14 MAGGIO 2026****Bonus edilizi - Panorama aggiornato degli incentivi disponibili**

CON I NOSTRI ESPERTI:

dott. Andrea Boreatti, consulente Confedilizia di Bergamo  
geom. Marcello Furlan, presidente Confedilizia di Treviso**21 MAGGIO 2026****Condominio e condòmini - Gestione, delibere e rapporti condominiali**

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Daniela Barigazzi, presidente Confedilizia di Parma  
avv. Paolo Scalettaris, presidente Confedilizia di Udine**28 MAGGIO 2026****Locazione abitativa - Contratti, tutele e rapporti tra proprietari e inquilini**

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Alessandra Alaimo, vicepresidente Confedilizia di Palermo  
dott. Maurizio Mazzoni, direttore Confedilizia di Piacenza**4 GIUGNO 2026****Post superbonus - Gestione delle criticità e opportunità dopo la misura**

CON I NOSTRI ESPERTI:

ing. Lorenzo Balsamelli, consulente Confedilizia di Torino  
avv. Pier Paolo Bosso, presidente Confedilizia di Asti**11 GIUGNO 2026****Locazioni regolamentate - Gli accordi territoriali, i modelli di contratto, le attestazioni di rispondenza**

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Francesca Pozzi, presidente Confedilizia di Vicenza  
avv. Paola Tamanti, presidente Confedilizia di Grosseto**18 GIUGNO 2026****Amministratore di condominio - Ruolo, responsabilità, competenze richieste e formazione obbligatoria**

CON I NOSTRI ESPERTI:

avv. Vincenzo Nasini, presidente Confedilizia di Genova  
avv. Annamaria Terenziani, presidente Confedilizia di Reggio Emilia**25 GIUGNO 2026****Locazioni commerciali - Disciplina e gestione dei contratti non abitativi**

CON I NOSTRI ESPERTI:

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

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



**CLAUDIA BARINA**  
AVVOCATO

**PAOLO LECCESE**  
GIORNALISTA

CONFEDILIZIA.IT  
AFFITTOCASA.INFO

## Obblighi Tari fra locatore e conduttore

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 9133 dell'11 aprile 2026, ha chiarito che in tema di Tari, ove il proprietario abbia adempiuto ai versamenti annuali anche dopo la concessione in locazione dell'immobile, il conduttore che abbia ommesso di presentare la dichiarazione di inizio della detenzione, pur essendo soggetto a sanzione amministrativa per tale inosservanza, non può essere obbligato all'ulteriore pagamento del tributo, a causa della palese duplicazione di imposta, salva la necessità di verificare (in sede amministrativa o giudiziaria) la corrispondenza (totale o parziale) dell'importo versato con il debito commisurato alla situazione soggettiva del conduttore (non necessariamente coincidente con quella del locatore).



## Esenzione Imu per abitazione principale parzialmente locata

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8236 del 2.4.2026 in tema di esenzione Imu per l'abitazione principale parzialmente locata, rigettando il ricorso proposto dal Comune, ha enunciato il seguente principio di diritto: "In tema di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali in cui è la legge ad escludere il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale ove l'unità immobiliare sia locata a terzi, la norma generale di cui all'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, nella parte in cui dispone che «L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10...» esentando dal pagamento dell'IMU il

possessore dell'immobile adibito ad 'abitazione principale' - con tale locuzione intendendosi, dopo la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, 'l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente' - va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile". Ciò sta a significare che se si affitta parzialmente la propria casa, dove si continua a vivere, per la Cassazione non c'è necessità di pagare l'Imu in quanto continua ad applicarsi l'esenzione per l'abitazione principale (ricorrendone naturalmente tutti i requisiti tra cui anche quello della categoria catastale).



**SCARICA QUI IL TESTO DELL'ORDINANZA 8236**



Per maggiori informazioni, contattare la sede della Confedilizia della propria città (info al link [www.confedilizia.it/sedi-territoriali/](http://www.confedilizia.it/sedi-territoriali/) oppure telefonando al numero 06.679.34.89)

# DAI TERRITORI

## Bergamo: corso frontale per amministratori di condominio

Dal 15 maggio al 17 maggio, presso l'Hotel Cappello d'Oro di Bergamo, si svolgerà un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Saranno tre giorni di formazione, confronto e convivialità. Il corso è stato pensato con una formula "full immersion" per offrire non solo aggiornamento professionale, ma anche occasioni di relazione e networking.

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

Si occuperanno della formazione: dott. Andrea Boreatti, avv. Paola Gianmaria, avv. Federica Margiotta, avv. Vincenzo Nasini, ing. Diego Fumagalli, avv. Paolo Prato, avv. Annamaria Terenziani.

Responsabile scientifico del corso è l'avv. Paolo Beelli.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà domenica 17 maggio dopo la fine delle lezioni.

 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Bergamo ([info@confedilizia.bg.it](mailto:info@confedilizia.bg.it) - tel. 035-244353).



## 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.



## Chiavari

Il 6 maggio, presso il "Salone Dario Casassa" 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 l'arch. 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.



## Como: corso frontale per amministratori di condominio



Dal 5 maggio al 4 giugno si svolgerà a Como un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

Le lezioni saranno articolate sui seguenti temi: rischi interferenziali e gestione emergenze; aggiornamento giurisprudenziale, l'amministratore in *prorogatio*; la responsabilità civile e penale dell'amministratore; fisco e condominio; *privacy* e condominio; intelligenza artificiale e amministrazione condominiale: scenari, strumenti e prospettive; il nuovo contratto di portierato e le patologie del rapporto di lavoro; approfondimento sulle restanti materie di cui all'art. 5 del d.m. n.140/2014.

I formatori saranno: ing. Giuseppe Martinelli, avv. Fabio Ramadori, avv. Angelo Sollazzo, avv. Fabiana Ronzoni, dott. Stefano Dessì, avv. Roberto Redaelli, prof.ssa Roberta Boggi, dott. Sergio Carraro, avv. Andrea Maegna, avv. Sabrina del Sordo, avv. Simona Cantoni.

Responsabile scientifico: avv. Claudio Bocchietti

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà giovedì 4 giugno alle 14.

## 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.



## Genova

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



## Torino: avvenimenti del mese

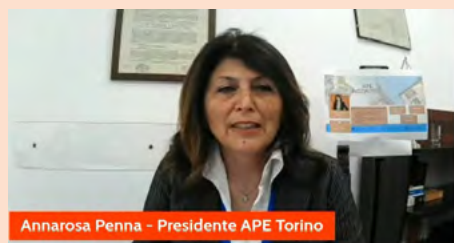
Il 22 aprile vi è stata la puntata degli approfondimenti *on-line*, curati dalla Confedilizia di Torino, dal titolo "Ape incontra..." nel corso della quale sono stati trattati i seguenti temi: le donazioni e i principali aspetti giuridici; la rinuncia alla proprietà e le relative implicazioni; le criticità operative e le soluzioni nella gestione delle successioni dei beni immobili all'estero. Gli ospiti di questa 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 Roccia, 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.

Infine, dal 7 maggio al 12 giugno, si svolgerà a Torino un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore. Le lezioni saranno articolate sui seguenti temi: il nuovo piano regolatore di Torino; polizze assicurative in condominio; acqua in condominio: attività di controllo secondo il decreto 18 del 2023 e verifiche; rendiconto condominiale; gestione assembleare; approfondimento sulle restanti materie di cui all'art. 5 d.m. n. 140/2014. I formatori saranno: ing. Lorenzo Balsamelli, avv. Carlo Besostri, dott. Giuseppe Ciccotti, avv. Fabrizio Cardaci, dott. Enrico Rogina, Marco Tamburelli.

Responsabile scientifico: avv. Annarosa Penna

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà venerdì 12 giugno alla fine delle lezioni.



Annarosa Penna - Presidente APE Torino



Carlo Besostri



Roberto Grassi Reverdini



Manuela Boni



## Pesaro - Urbino

Il 17 aprile la Confedilizia di Pesaro e la Confedilizia di Urbino hanno organizzato, presso il Tag Hotel di Fano, un convegno dal titolo "La città che torna a vivere. Strategie, strumenti e visioni per rigenerare i centri storici". Dopo i saluti iniziali di Filippo Andreani, presidente Confedilizia Pesaro, e Marco Pirozzi, presidente Confedilizia Urbino, si sono aperti i lavori con la prima tavola rotonda dal titolo "La realtà: dove siamo davvero?" alla quale hanno partecipato Enrico Rossi, vicepresidente Regione Marche con delega all'urbanistica; Carmen Storoni, Ordine degli architetti Pesaro e Urbino; Andrea Balsamini, Ordine degli ingegneri Pesaro e Urbino; Matteo Simoncelli, Collegio dei geometri Pesaro e Urbino.

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

Il terzo tavolo, dal titolo "Gli strumenti: domani cosa facciamo?", ha visto la partecipazione di Valentina Giacomelli, project Director Mic-Hub con una relazione su "Lo spazio tra gli edifici: dal concept al cantiere Piazzale Loreto a Milano. Nodo stradale a Ferrara" e di Riccardo Pensini, Pensinigroup, con un focus su "La gestione economica dei lavori senza bonus". L'ultima sessione ("Le domande: cosa portiamo a casa?") si è conclusa con un talk condotto da Giorgio Tartaro, giornalista, autore e presentatore televisivo.



La registrazione del convegno è disponibile al link [www.confediliziapesarourbino.it](http://www.confediliziapesarourbino.it) dove è possibile reperire i filmati suddivisi per sessioni tematiche che consentono una consultazione più agevole dei contenuti trattati (in quanto ogni video corrisponde a un momento specifico dell'evento).

## 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 terrà il 21 maggio e il relatore, Andrea Aguzzoli, tratterà il tema "Antincendio in condominio".

 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Reggio Emilia ([ape\\_re@hotmail.it](mailto:ape_re@hotmail.it) - tel. 0522.433905).



# CASI DI LOCAZIONE

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

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

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

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

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

Il malfunzionamento degli impianti condominiali non integra un vizio della cosa locata tale da giustificare la risoluzione del contratto, né legittima l'eccezione d'inadempimento.

La responsabilità del locatore è esclusa qualora il conduttore, nell'esercizio della detenzione qualificata dell'immobile, avrebbe potuto rilevare e rimuovere la causa del disservizio con l'ordinaria diligenza.

Ne consegue che, se l'origine del vizio è esterna all'unità locata e non è stata prontamente segnalata o accertata dal conduttore, quest'ultimo è tenuto al pagamento integrale dei canoni fino alla data di riconsegna dell'immobile.

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

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





# CASI DI CONDOMINIO

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

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

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

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

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

Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per i servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate gravano, in via legale, sui condòmini in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, secondo i millesimi di partecipazione di cui all'art. 1123, primo comma, cod. civ. Tale criterio è derogabile soltanto mediante diversa convenzione in senso tecnico, configurabile come dichiarazione negoziale espressione dell'autonomia privata - anche contenuta in regolamento di natura contrattuale predisposto dal costruttore - adottata con il consenso unanime di tutti i condòmini, idonea a discostarsi dai parametri di riparto risultanti dagli artt. 1118, 1123 e ss. cod. civ. e dall'art. 68 disp. att. cod. civ., restando altrimenti inderogabilmente applicabile il criterio proporzionale legale.

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

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



Vuoi seguire **seminari** dedicati alle questioni condominiali?

Ti servono **consulenza e assistenza in materia condominiale**?

Sei un amministratore del tuo condominio e vuoi **assistenza** nello svolgimento dell'incarico?

Vuoi partecipare ad un **corso per proprietari** sui principali aspetti della vita in condominio?

Vuoi partecipare ad un **corso di formazione iniziale o periodica** per amministratori di condominio?

Cerchi un **amministratore di fiducia** (anche al di fuori della tua città)?

## CONFEDILIZIA TI PUÒ AIUTARE

Contatta l'Associazione territoriale della Confedilizia a te più vicina.

### CHI SIAMO

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

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

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

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

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

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - tel. **06.679.34.89** - mail [segreteria@confedilizia.it](mailto:segreteria@confedilizia.it)