

Confedilizia NEWSLETTER

Importante sentenza sulla cedolare secca in caso di conduttore che esercita attività di impresa, arte o professione

La Corte di giustizia tributaria del Veneto, con sentenza n. 462, depositata il 26 maggio scorso, ha annullato un avviso di liquidazione dell'imposta di registro relativo a un contratto di locazione abitativa, stipulato con un istituto di credito per far fronte alle esigenze abitative di un funzionario e della sua famiglia, per il quale il locatore aveva optato per la cedolare secca.

Tale pronuncia - ottenuta dall'avv. Carlo Fumarola della Confedilizia di Lecce - è

importante il quanto il Collegio era a conoscenza delle precedenti pronunce favorevoli della Cassazione, dell'orientamento negativo dell'Agenzia delle entrate, che nei casi come quello in esame non ammette l'opzione, e anche dell'ordinanza n. 30016 del 2025 con la quale la sezione tributaria della Suprema Corte ha disposto la trasmissione del ricorso al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite dell'applicazione del regime fiscale della cedolare secca al contratto di locazione ad uso foresteria con un conduttore che eserciti attività di impresa, arte o professione (peraltro senza che vi fossero filoni giurisprudenziali contrastanti, ma come auspicato nel corso di un intervento parlamentare dal ministro Giorgetti). Tutto ciò pre-

messò, dopo aver dato ragione al contribuente in merito alla possibilità per lo stesso di applicare la cedolare secca ("allo stato della Legislazione ed in palese assenza di una norma di esclusione nel senso propugnato dall'Ufficio"), la Corte veneta ha ritenuto di non condividere i dubbi della Suprema Corte a proposito di tale opzione, affermando che "tali osservazioni espresse, peraltro, in forma perplessa e dubitativa altro non siano che osservazioni *de iure condendo* poiché manca e questo non è un particolare di poco momento, una esplicita e contraria previsione di legge che estenda il divieto anche sul versante del conduttore (...). Che ciò possa avvenire in sede di interpretazione sistematica *ed in malam partem* contrasta, all'evidenza, con il principio di tassatività delle forme ed ammontare delle imposizioni fiscali".

Nell'attesa di conoscere il verdetto delle Sezioni Unite (l'udienza è fissata per il prossimo 7 luglio), non si può che condividere quanto affermato dalla Corte di giustizia del Veneto.



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



Convegno su locazione e condominio: video sul web



In occasione della pubblicazione dei due volumi contenenti gli atti del convegno annuale del Coordinamento legali svoltosi a Piacenza il 20 settembre scorso, si è tenuto giovedì scorso, nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma, il convegno giuridico su "SUPERCONDOMINIO E CONDOMINIO PARZIALE" e "INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE", moderato dall'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali.

Hanno svolto una relazione l'avv. Barbara Gambini e l'avv. Giuliano Marchi, entrambi facenti parte del Coordinamento legali e relatori di base del convegno del 20 settembre.





DAI TERRITORI

Bologna

Il 18 giugno, presso la Sala Europa del Grand Hotel Majestic, si è tenuta la presentazione di alcuni progetti culturali della Fondazione Morandi, tra cui la pubblicazione dedicata all'orto-giardino di via Fondazza dell'artista e le iniziative legate al dialogo tra la pittura di Morandi e il cinema di Valerio Zurlini, nel centenario della sua nascita.

Sono intervenuti: Elisabetta Brunelli, presidente della Fondazione Giorgio Morandi e della Confedilizia di Bologna (partner dell'iniziativa); Maria Teresa Cremonini, vice presidente della Fondazione Giorgio Morandi; Caterina e Federico Poggioli, Studio Poggioli, a cui è stata affidata la direzione artistica della Fondazione e il restauro della Villa Veggetti; Angela Tromellini, curatrice della pubblicazione "Giorgio Morandi e l'orto-giardino di via Fondazza 36"; Roberto Cresti, direttore artistico del Museo del Novecento di Macerata; Anton Giulio Mancino, scrittore e docente di Storia del cinema all'Università di Macerata; Francesco Zurlini, figlio del regista Valerio Zurlini; Marionanni, artista e fondatore del museo Virgola di Bologna.

L'evento è stato moderato dal giornalista Pierluigi Masini.



Bologna

Dal 19 giugno al 2 ottobre si svolgerà a Bologna un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 16 ore.

Le lezioni saranno articolate sui seguenti temi: privacy nel condominio: introduzione, inquadramento normativo e ambito di applicazione; i principi del trattamento dei dati personali; i soggetti privacy; i diritti degli interessati; il documento di indirizzo dell'Autorità garante della privacy relativo al "trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio" allegato alla consultazione pubblica del 10 maggio 2025; il sistema privacy da adottare nell'ambito dello studio di amministrazione condominiale; le sanzioni; la recente giurisprudenza in materia; la figura dell'amministratore di condominio: il rapporto tra l'amministratore ed i condomini; attribuzione ed obblighi dell'amministratore di condominio: profili generali; attribuzione ed obblighi dell'amministratore di condominio in materia di tenuta dei registri e di contabilità condominiale; doveri dell'amministratore di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e l'esercizio dei servizi comuni; doveri dell'amministratore di compiere gli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio; le ipotesi di revoca dell'amministratore ed i casi di grave irregolarità; responsabilità civile contrattuale ed extracontrattuale dell'amministratore di condominio; la recente giurisprudenza in materia; interventi di riqualificazione energetica in condominio: profili generali; interventi di per il contenimento energetico su involucri riscaldati; interventi di efficientamento energetico su sistemi di generazione del calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria e su sistemi di raffrescamento; diagnosi energetica in condominio; delibere assembleari e relativi *quorum* in materia di riqualificazione energetica, decarbonizzazione ed elettrificazione in condominio; delibere assembleari e relativi *quorum* in materia di dismissione di impianti e adesione ai servizi di teleriscaldamento; il regolamento di condominio: regolamenti assembleari e regolamenti contrattuali; il contenuto del regolamento di condominio con particolare riferimento ai divieti di destinazione delle unità immobiliari a determinate attività e di detenere animali; il regolamento di condominio e l'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; la distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria e le attribuzioni dell'assemblea e dell'amministratore di condominio; l'obbligo di costituzione del fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e le ipotesi in cui gli importi accantonati possono essere restituiti; i soggetti obbligati al pagamento degli oneri condominiali con particolare riferimento alla posizione del conduttore ed al rapporto interno tra condomino e locatario; novità in tema di misure per la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro: applicazione in condominio; novità in tema di prevenzione incendi: applicazione in condominio; la recente giurisprudenza in materia; aggiornamenti sulle restanti materie di cui all'art. 5 del d.m. n. 140/2014.

Si occuperanno della formazione: avv. Giulia Corazza, avv. Maria Nella Tasselli Esmenard, dott. Giacomo Busacchi, ing. Sabrina Paone.

Responsabile scientifico del corso è l'avv. Giovanni Govi.

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà venerdì 2 ottobre alla fine delle lezioni.



Caltanissetta

Il 12 giugno, il Sindaco Walter Tesauro e gli assessori Delpopolo e Olivo hanno ricevuto a Palazzo del Carmine l'Associazione della Proprietà Edilizia di Caltanissetta.

Il nuovo consiglio direttivo dell'Associazione - guidato dal presidente avv. Rosario Dolce e dal vicepresidente avv. Adriana D'Agostino, composto dagli avvocati Cristiano Curatolo, Gabriele Emilio Oliveri, Rosario La Nave, Francesco Iellamo e la dottoressa Ester Siracusa - era presente al completo a Palazzo Municipale per un proficuo momento di reciproca conoscenza e confronto.



Piacenza

Il 13 giugno, presso la propria sede, la locale Confedilizia ha organizzato un incontro pubblico di approfondimento dedicato alle novità legislative dal titolo "Piano casa 2026 e DDL sfratti".

Sono intervenuti Tommaso Foti, Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione e, collegato da remoto, Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia.

L'incontro è stato moderato dal Presidente della Confedilizia di Piacenza, Antonino Coppolino.



Pisa

Il 5 giugno, la Confedilizia di Pisa, in collaborazione con Gesticond e con Unoenergy, ha organizzato una convention su "Efficienza energetica e comunità energetiche. Soluzioni e incentivi per un futuro sostenibile di edifici e condomini". L'evento si è tenuto presso l'Hotel Galilei di Pisa.

Sono intervenuti: l'ing. Filippo D'Angelo di Unoenergy, il geom. Saverio Cannistraro, presidente di Gesticond della delegazione di Pisa, l'avv. Barbara Gambini, presidente della Confedilizia di Pisa.

Tra gli argomenti trattati: "Conto termico 3.0, novità, benefici e opportunità per l'efficienza energetica negli edifici e nei condomini" e "C.E.R. per i condomini. Comunità Energetiche Rinnovabili vantaggi, funzionamento e casi pratici".



Pesaro Urbino

Il 5 giugno, la Confedilizia di Pesaro e quella di Urbino hanno organizzato, presso l'Hotel Charlie di Pesaro, un convegno dal titolo "Mercato immobiliare, affitti e nuovi modelli urbani. La casa come motore della rigenerazione".

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 "Rivitalizzare i centri urbani per contrastare la desertificazione commerciale" alla quale sono intervenuti: Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Fabrizio Segalerba, presidente della FIAIP, Agnese Trufelli, direttore di Confcommercio Pesaro e Urbino/Marche nord, Alessandro Ligurgo, direttore di Confesercenti Pesaro-Urbino. È stata poi la volta dell'intervento di Giuliano Mandolesi, dottore commercialista e giornalista pubblicista, che ha presentato un focus tecnico dal titolo "Il regime fiscale degli affitti brevi". Si è poi tenuto un altro focus tecnico, curato da Giuseppe Balzano della Balzano Editoria, dal titolo "Dal volantino all'algoritmo come cambia davvero la ricerca di un immobile". L'evento si è concluso con il focus tecnico di Paolo Giabardo, direttore generale di Immobiliare.it, su "Mercato immobiliare. Dalle sfide attuali alle opportunità di domani".

Il convegno è stato moderato dal giornalista Mario Occhi.



Roma

La Confedilizia di Roma è stata riorganizzata e, grazie all'impegno dei soggetti promotori, adesso può contare su una nuova compagine sociale, con vertici in rosa.

È stata infatti eletta presidente l'avv. Claudia Barina, mentre vicepresidente è stata eletta l'avv. Carla Foschini. Ad entrambe si affianca il nuovo consiglio direttivo di cui fanno parte: la dott.ssa Manuela Furia, l'avv. Roberta Gentili, l'ing. Gino Eichberg, il dott. Umberto Ricci, il dott. Alberto Ciapparoni, il dott. Giovanni Rotolo e l'arch. Pasquale Piroso.

La nuova struttura – che è stata presentata ai media e ai proprietari interessati nel corso della conferenza stampa del 18 di cui più ampiamente di seguito – continuerà, con rinnovato impegno, il lavoro che da sempre la Confedilizia svolge nella capitale a tutela dei proprietari immobiliari, degli amministratori condominiali e degli operatori del settore edilizio.

La sede dell'Associazione a Roma, è in viale Angelico n. 90.

Gli interessati possono fissare un appuntamento scrivendo una mail all'indirizzo info@confedilizaroma.com.

La Confedilizia di Roma, il 18 giugno, ha presentato, presso la Sala Einaudi della Confedilizia in Roma, il rapporto sul mercato delle locazioni nella capitale dove le locazioni a canone concordato si mantengono la forma contrattuale più usata, aumentano i contratti transitori, si affermano nuove esigenze legate alla mobilità lavorativa, agli studenti fuori sede e ai nuovi modelli familiari.

L'iniziativa è nata con l'obiettivo di analizzare le principali trasformazioni del mercato delle locazioni nella Capitale e di aprire un confronto tra professionisti, proprietari, istituzioni e operatori del settore sul futuro dell'abitare e sul ruolo della proprietà immobiliare nello sviluppo economico e sociale della città.

Secondo i dati illustrati nel Rapporto, Roma si conferma oggi il principale laboratorio nazionale delle nuove locazioni. Oltre la metà dei contratti registrati nel 2025 rientra infatti nelle formule a canone concordato, mentre il tradizionale contratto ordinario di lungo periodo continua a ridurre il proprio peso sul mercato. Un cambiamento che riflette l'evoluzione della domanda abitativa e la ricerca di formule più flessibili e sostenibili sia per i proprietari sia per gli inquilini.

Durante il convegno sono stati approfonditi i vantaggi del canone concordato, il ruolo degli accordi territoriali, l'evoluzione della fiscalità immobiliare e l'affermazione delle nuove formule abitative legate alla mobilità professionale, allo smart working e all'housing temporaneo. Al centro dell'analisi anche le criticità che continuano a condizionare il mercato romano: pressione fiscale elevata, tempi della giustizia ancora troppo lunghi nei procedimenti di rilascio degli immobili, rischio di morosità e crescente difficoltà di accesso alla casa per molte famiglie. Fattori che, secondo Confedilizia, incidono direttamente sulla disponibilità degli immobili destinati alla locazione e contribuiscono a ridurre l'offerta sul mercato regolare.



Torino

Lo scorso 15 maggio sono stati presentati al Salone del libro di Torino i due volumi "Liberalismo in comics" e "Le radici teologiche della proprietà" editi dalla BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ la collana diretta da Carlo Lottieri, Sandro Scoppa e Giorgio Spaziani Testa.

Sono intervenuti Sandro Scoppa, coautore/curatore dei libri, Annarosa Penna, presidente della Confedilizia di Torino, Daniela Rabia, giornalista e scrittrice, e Alessandro Vitale, Università degli Studi di Milano.



Trieste

Il 18 giugno, presso la Sala Piccola Fenice di Trieste, si è tenuta l'Assemblea annuale 2026 della locale associazione.

Dopo una prima parte, riservata ai soci, dedicata alla relazione annuale della presidente avv. Anna Fast Molinari e alla presentazione del bilancio 2025, si è poi tenuta una parte pubblica nella quale sono stati trattati vari temi tra cui: "Le novità in materia di sfratti" con una relazione dell'avv. Maurizio De Angelis, vicepresidente della Confedilizia di Trieste; "Problematiche derivanti dai benefici fiscali, come difendersi" con la relazione dell'avv. Stefano Sibelja, consigliere della Confedilizia di Trieste. Alla fine si è svolto l'evento formativo "Verso un condominio che funziona" curato dagli avvocati Paolo Scalettaris e Pierpaolo Bosso, componenti il Coordinamento legali della Confedilizia.





CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

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 rinunce 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).





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)

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).

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).



Parliamo di...

Regole della successione e trasferimenti immobiliari

Con il **prof. avv. Vincenzo Cuffaro***Comitato scientifico Centro studi della Confedilizia***Lunedì 6 luglio 2026 dalle 17 alle 18**

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.itA cura del **dott. Antonio Nucera***responsabile del Centro studi della Confedilizia*

CHI SIAMO

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

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

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

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

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

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

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