



www.confedilizia.it

Anno 36 - luglio 2026 - n. 7

CONFEDILIZIA

notizie

EDITORIALE

- Le riforme che servono 2
- Il Piano Casa è legge 2
- Squitieri: «Piano casa, entro un anno i primi alloggi» 3
- Presentati gli Atti del 35° Convegno Coordinamento legali della Confedilizia 5
- Stati Generali dell'Abitare 2026 7
- RASSEGNA STAMPA 8-9-10-11
- I podcast di Confedilizia 13
- Dalle Associazioni territoriali da 14 a 17
- Giurisprudenza sugli immobili 18
- CASA E FISCO 19
- Casi clinici di locazione 20
- LETTO PER VOI 21
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 22 a 25
- DAL PARLAMENTO: proposte, interrogazioni e interpellanze 31

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-30)

Ricostruzione dell'edificio - Casi clinici di condominio - Studio del Notariato sui beni condominiali - Divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato - Piscina condominiale e relativi problemi - Natura giuridica della chiostrina - Controversie condominiali al giudice di pace: rinvio di un anno - Ultimissime di giurisprudenza

Piacenza
19 Settembre 2026
ore 9,30-13,30
e 15-18

Sala Convegni
Banca di Piacenza
Via 1° Maggio, 37

36° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

con il patrocinio della



in collaborazione con



EDITORIALE

Le riforme che servono

L'approvazione alla Camera del decreto-legge sul Piano Casa e le indicazioni fornite dal commissario straordinario Felice Squitieri nella sua prima intervista (rilasciata a Tobia De Stefano per il quotidiano *La Verità* e pubblicata a pag. 3), consentono di guardare con maggiore concretezza ai passaggi che ci aspettano.

Importante, anzitutto, è l'accento posto dal commissario sull'urgenza di procedere alla ristrutturazione delle circa 60.000 case popolari oggi vuote e non assegnabili per carenze manutentive, indicato dall'architetto Squitieri come "primo traguardo cronologico". Si tratta, come Confedilizia denuncia da anni, di una situazione intollerabile alla quale deve al più presto essere posto rimedio.

Di interesse è anche la conferma da parte del commissario governativo che il Piano Casa potrà contare complessivamente su 4,8 miliardi di euro, ai quali si aggiungeranno ulteriori fondi relativi alla "coesione sociale". Si tratta di risorse non trascurabili che, se opportunamente indirizzate, possono consentire di fornire risposte adeguate alle esigenze abitative cui il Piano è rivolto.

Se a tutto ciò si accompagneranno politiche capaci di incentivare la locazione privata – attraverso sgravi fiscali per i proprietari e adeguati contributi per gli inquilini, oltre che con le nuove misure sul rilascio degli immobili inserite dal Governo in un disegno di legge all'attenzione del Senato – sarà possibile ampliare notevolmente l'offerta di abitazioni e dare risposte efficaci e durature al problema dell'accesso alla casa.

Nel frattempo, il 16 giugno – proprio mentre impazziva il ciclico dibattito sull'ipotesi di introdurre nuove patrimoniali – è stata versata dai proprietari la prima rata della patrimoniale che già c'è, l'Imu. È stata un'occasione per ribadire che occorre ragionare su nuove, possibili modalità di finanziamento degli enti locali, ipotizzando sistemi di tassazione che superino la logica dell'imposizione patrimoniale e colleghino il prelievo ai servizi effettivamente erogati dai Comuni. Auspichiamo che si apra finalmente un confronto serio in questa direzione.

In chiusura, un promemoria su due appuntamenti importanti.

Sabato 19 settembre si svolgerà a Piacenza – a partire dalle ore 9,30 – il tradizionale convegno annuale del Coordinamento legali della Confedilizia. Una giornata di studio, giunta alla sua trentaseiesima edizione, che sin dall'inizio si è affermata come evento centrale per tutti i cultori del diritto immobiliare. Dell'evento farà parte, come ogni anno, uno spazio a metà mattina dedicato a un dibattito con esponenti del Governo e del Parlamento.

Il giorno precedente, **venerdì 18 settembre** – alle ore 18 – sarà invece presentato, sempre a Piacenza, un libro dedicato a Corrado Sforza Fogliani, edito da *Liberilibri* e in uscita pochi giorni prima. Un'opera collettiva che approfondisce le molteplici sfaccettature della sua figura, mettendone in luce il profilo di giurista, intellettuale, banchiere, uomo delle istituzioni e protagonista della vita civile.

Due appuntamenti diversi, ma accomunati da un medesimo filo conduttore: la volontà di coltivare e trasmettere il patrimonio di idee, competenze e valori che costituisce da sempre uno dei tratti distintivi della nostra Confederazione. Mi auguro che siano in molti a partecipare.

Giorgio Spaziani Testa

Il Piano Casa è legge

È stato convertito in legge il d.l. n. 66 del 7.5.2026, recante "Disposizioni urgenti per il Piano Casa". Poche le modifiche apportate in sede di conversione.

La finalità del provvedimento resta quella di fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero di realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale (*cohousing* intergenerazionale) (cfr. *Cn mag.* 2026). Viene solo operato un espresso richiamo, con riguardo ai fabbisogni abitativi dei lavoratori fuori sede, al "personale scolastico, sanitario, delle Forze di polizia, del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e delle Forze armate".

Per il resto, il decreto, così come convertito, continua a fondarsi su 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 separazione contabile relativa alle risorse europee e nazionali".

La terza direttrice, infine, si concretizza 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".

► LE SFIDE DEL GOVERNO

L'INTERVISTA **FELICE SQUITIERI**

«Piano casa, entro un anno i primi alloggi»

Il neo commissario: «Tante misure sono per la povertà, ora però aiutiamo il ceto medio. Compenso da 500.000 euro? Giusto per le responsabilità. Conosco Salvini da 10 anni, ma sono qui per meriti. Sulle graduatorie è corretta la corsia privilegiata agli italiani»

di **TOBIA DE STEFANO**

■ Felice Squitieri, Romano. Laurea alla Sapienza. Professione: architetto. Specializzazione: bioedilizia, sostenibilità e rigenerazione urbana. Incarichi istituzionali: membro della Commissione Via-Vas del ministero dell'Ambiente (valutazione sull'impatto ambientale delle opere pubbliche) e da qualche giorno commissario straordinario per il Piano casa del governo, uno dei progetti identitari del centrodestra rivendicato a più riprese dal premier Giorgia Meloni. La nomina è freschissima così come le polemiche che ne sono conseguite. Motivo? La sua vicinanza alla Lega. E lo stipendio, che per l'opposizione è eccessivo. E già illazioni. Alle quali Squitieri replica per la prima volta parlando con *La Verità*.

Commissario, più del ruolo che andrà a svolgere si parla del suo compenso e di Salvini? La cosa la colpisce?

«No, per niente, è il gioco delle parti e non intendo alimentare sterili polemiche. Da parte mia le posso solo dire che si tratta di un incarico di grandissima responsabilità. Il Piano casa è un intervento che non ha precedenti per dimensioni nella storia recente del nostro Paese, per trovare un termine di paragone dobbiamo fare un ideale "flashback" che ci riporta indietro di decenni, fino al Piano Fanfani».

Qualcuno dall'opposizione pensa che quasi 500.000 euro lordi per un anno e mezzo di lavoro (scadenza fine 2027) siano eccessivi.

«Guardi il mio lavoro sarà retribuito secondo i canoni di legge e risponde a criteri generali e trasparenti, commisurati alla complessità e

alla rilevanza dell'incarico».

La stessa sinistra l'accusa per la vicinanza a Matteo Salvini e alla Lega.

«Anche qui, io sono attivo nel mondo dell'associazionismo fin da giovanissimo. Ho un rapporto con la Lega e Matteo Salvini? Certo. Un rapporto che ha radici profonde e meritocratiche. Da quando nel 2017 la Lega ha attivato il think tank "Punto di Svolta", un laboratorio di pensiero nato per cercare nella società civile figure che volessero mettere a disposizione tempo, competenze ed esperienza. Da lì è iniziato il mio percorso tecnico-politico al fianco del partito e del ministro. Ed è stato proprio sul tema casa che ho offerto da subito il mio supporto, contribuendo a delineare una visione programmatica che oggi sta diventando realtà».

Ci sono polemiche anche sulla struttura, pare corporata, che l'accompagnerà.

«In questi giorni stiamo definendo la squadra migliore da mettere in campo, sempre nel rigoroso rispetto del quadro normativo. La legge prevede la figura di un sub-commissario e stiamo valutando i profili più idonei per operare con la massima efficienza. Ma se si fa polemica anche su questo mi permetta di dire che forse non si è capita la portata del Piano casa».

Ecco ce la spieghi.

«Il primo traguardo cronologico consiste nel restituire ai Comuni e alle aziende, nel minor tempo possibile, circa 60.000 appartamenti popolari già esistenti che però oggi non sono disponibili. La stragrande maggioranza necessita solo di rapidi interventi di ristrutturazione per essere efficientati e



ARCHITETTO Felice Squitieri, commissario al Piano casa

assegnati. Subito dopo, si procederà con i cantieri per le nuove costruzioni».

Ci può dare una tempistica. Quando saranno pronte le prime abitazioni ristrutturate? Possibile già nel 2026?

«Entro un anno sarà sfida».

E lei che ruolo svolgerà? Cosa fa il commissario straordinario?

«In estrema sintesi, le mie funzioni saranno di coordinamento e raccordo tra il governo, in tutte le sue articolazioni, e i territori. In questo

contesto, Invitalia giocherà un ruolo cruciale: gestirà il Fondo in cui sono confluite le risorse destinate a dare vita al primo pilastro del piano, ovvero gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale».

Mi scusi la sintesi, sarà una sorta di facilitatore e velocizzatore dei progetti?

«Da un certo punto di vista sì. Facilitare e rendere più celere l'attuazione del Piano casa è uno dei miei compiti».

Veniamo ai fondi. Chi ce li mette?

«Il ministero delle Infrastrutture ha stanziato 970 milioni a valere sulle risorse disponibili per il Piano Casa Italia. Quindi utilizzeremo una quota pari al 50% delle risorse del Fondo sociale per il clima, destinata al sostegno delle famiglie vulnerabili, quantificabile in circa 700 milioni. Poi ci sarà una quota del fondo del ministero dell'Interno, di concerto con Mef e Mit, dedicato a rigenerazione urbana e housing sociale dei Comuni: parliamo di 500 milioni per ciascuno degli anni 2027 e 2028 e 700 milioni annui dal 2029 al 2034 (per un totale di 4,8 miliardi di euro). Infine ci saranno altre risorse aggiuntive derivanti dai fondi per la "coesione sociale"».

Cdp è coinvolto?

«Sì, attraverso l'attivazione del "fondo dei fondi", uno strumento finanziario strategico per attrarre investitori e finanziatori privati che opereranno secondo rigorosi criteri di utilità pubblica».

E qui arriviamo all'altro punto di polemica, la partecipazione dei privati.

«Mi verrebbe da dire: assolutamente normale per un progetto di questa portata. La collaborazione con il settore privato e con i fondi di investimento è lo strumento moderno per moltiplicare l'efficacia delle risorse pubbliche: i capitali privati vengono attirati, ma sono vincolati a finalità sociali e a criteri pubblici. Come noto su 100 alloggi realizzati, almeno 70 devono essere in edilizia convenzionata. Inoltre si tratta di alloggi che saranno venduti o affittati con uno sconto minimo del 33% rispetto ai valori di mercato».

È vero che il Piano casa aiuta il ceto medio (prof,

personale sanitario, forze dell'ordine) più che la fascia meno abbiente della popolazione?

«Da cittadino appassionato alle dinamiche della nostra società, trovo questa analisi cruciale».

Perché?

«Negli ultimi anni il ceto medio italiano è stato schiacciato in una tenaglia. Da un lato, le misure di welfare si sono concentrate quasi esclusivamente sulla povertà assoluta e sulle fasce estremamente fragili; dall'altro, abbiamo assistito a un aumento esponenziale del disagio sociale, alimentato anche dai fenomeni di immigrazione di massa. Se parliamo tutti gli aiuti sociali solo sul livello di reddito minimo, chi si trova nella fascia grigia - chi lavora, ha un reddito normale ma non riesce a pagare affitti di mercato o ad accendere un mutuo - rischia l'esclusione totale. Se scomparisse il ceto medio, rischiamo la polarizzazione tipica dei paesi sottosviluppati: un fossato incolmabile tra pochissimi super-ricchi e una massa di super-poveri. Questo piano tutela proprio chi lavora».

Rivendica anche la preferenza per i cittadini italiani nelle graduatorie?

«Anche su questo tema, parliamo di una scelta politica e valoriale compiuta dal Parlamento in sede di conversione del decreto. Credo che sia un principio di profonda equità sociale e di buon senso garantire una priorità e un'attenzione particolare a quei cittadini che da anni, o da generazioni, contribuiscono con il proprio lavoro e le proprie tasse alla crescita e al welfare della nostra nazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA: La 7, TGCOM24, Rai 3



Lo scorso 15 giugno il presidente Spaziani Testa è intervenuto a "L'aria che tira", su La 7.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 20 giugno il presidente Spaziani Testa ha partecipato in collegamento a TGCOM 24.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 31 maggio il presidente Spaziani Testa è intervenuto in collegamento a "Mi sveglia RAITRE", su Rai 3.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



ANTEPRIMA COORDINAMENTO LEGALI 2026

Venerdì 18 settembre, alle ore 18
PalabancaEventi di via Mazzini, 14 a Piacenza
Presentazione del volume edito da *Liberilibri*
dedicato a Corrado Sforza Fogliani



Incontro tra Confedilizia e Lucia Albano

Si è svolto presso il Ministero dell'economia e delle finanze un incontro tra una delegazione della Confedilizia e il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, on. Lucia Albano, sui principali temi di interesse per il settore immobiliare.

Nel corso del confronto è stato approfondito il tema del Piano Casa, con particolare riferimento alle ricadute sul patrimonio immobiliare esistente e alle prospettive di valorizzazione degli immobili pubblici.

L'attenzione si è concentrata sulle opportunità offerte dagli interventi di recupero, riqualificazione e messa a reddito degli immobili, nell'ottica di favorire un utilizzo più efficiente del patrimonio disponibile.

Tra i temi affrontati anche il disegno di legge in materia di sfratti, sul quale è stato avviato uno scambio di valutazioni riguardante l'esigenza di garantire procedure più rapide ed efficaci per il rilascio degli immobili, assicurando al contempo un adeguato equilibrio tra le diverse esigenze coinvolte.

L'incontro ha inoltre consentito di esaminare ulteriori misure di carattere fiscale e normativo di interesse della proprietà edilizia, anche in vista dei prossimi provvedimenti economici e finanziari.



Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura dell'Avv. Alessandro Lupi
Studio associato Lupi & Puppò

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2026 al 31/12/2026 valori mensili in euro	
Portieri Lett. A1	1.240,42
Portieri Lett. A2	1.240,42
Portieri Lett. A3	1.359,32
Portieri Lett. A4	1.359,32
Portieri Lett. A5	1.240,42
Portieri Lett. A6	1.299,79
Portieri Lett. A7	1.299,79
Portieri Lett. A8	1.361,48
Portieri Lett. A9	1.361,48
Manutent. Special. Lett. B1	1.519,10
Manutent. Qualif. Lett. B2	1.444,24
Assistenti bagnanti Lett. B3	1.441,76
Manutent. spazi esterni Lett. B4	1.342,34
Lavascalle Lett. B5	1.264,51
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire	
Lavoratori Lett. D1	1.439,90
Lavoratori Lett. D2, D3, D4	1.438,58
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2026 al 31/12/2026 valori mensili in euro	
Impiegati quadri Lett. C1	2.236,10
Impiegati Lett. C2	2.050,57
Impiegati concetto Lett. C3	1.795,94
Impiegati ordine Lett. C4	1.512,61
Impiegati ordine Lett. C4 - (al primo impiego - primi 12 mesi)	1.290,52

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2026

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

Luglio	5	12	19	26	
Agosto	2	9	16	23	30
Settembre	6	13	20	27	
Ottobre	4	11	18	25	
Novembre	1	8	15	22	29
Dicembre	6	13	20	27	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

Luglio			
Agosto	15		
Settembre			
Ottobre	4		
Novembre	1		
Dicembre	8	25	26

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

Contributo ASPO	€ 6,00
mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.	

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo aggiuntivo pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2026

Portieri	58,13
Lavascalle	58,13

Minimale orario dall'1/1/2026

Lavascalle	8,72
------------	------

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

CONVEGNO SU LOCAZIONE E CONDOMINIO

L'11 giugno, in occasione della pubblicazione dei due volumi degli Atti del 35° Convegno dei legali della Confedilizia tenutosi nel settembre del 2025 a Piacenza, si è svolto un convegno giuridico sui temi del “Supercondominio e condominio parziale” e “Inadempimento del conduttore nel contratto di locazione”. Il convegno è stato aperto da un intervento del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha fatto il punto sulle questioni di attualità riguardanti il settore immobiliare (Piano Casa, disegno di legge sfratti, cedolare secca affitti commerciali, dibattito sulla patrimoniale, scadenza Imu ecc.). Sono poi seguite le relazioni dell'avv. Barbara Gambini e dell'avv. Giuliano Marchi, entrambi facenti parte del Coordinamento legali della Confedilizia.

A moderare l'evento è stato l'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia.



Avv. Barbara Gambini



Avv. Giuliano Marchi



Avv. Carlo del Torre



Le copertine dei volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali svoltosi il 20 settembre 2025 a Piacenza e che riportano – oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli – nome e cognome di tutti i partecipanti.

Queste le relazioni di base: “Supercondominio e condominio parziale” avv. Barbara Gambini; “Inadempimento del conduttore nel contratto di locazione” avv. Giuliano Marchi.

Queste le relazioni sul condominio: “La presunzione di condominialità nel supercondominio”, avv. Daniela Barigazzi; “Lo scioglimento del supercondominio”, avv. Carlo Besostri; “Ragionamenti sulle regole di funzionamento e buona amministrazione del supercondominio alla luce della giurisprudenza e suggerimenti operativi”, avv. Pier Paolo Bosso; “Le obbligazioni fiscali annuali del supercondominio e del con-

dominio parziale: profili di qualificazione come sostituti d'imposta e di trasparenza contabile”, dott. Andrea Cartosio; “Il supercondominio in funzione delle comunità energetiche e dell'autoconsumo”, avv. Vincenzo Nasini; “Assemblea del supercondominio e del condominio parziale”, dott. Antonio Nucera; “Contenzioso giudiziario e supercondominio”, avv. Paolo Prato; “Il condominio parziale e le decisioni sulle spese”, avv. Paolo Scalettari; “Obbligo di contribuzione alle spese nel supercondominio e nel condominio parziale”, avv. Paola Tamanti.

Queste le relazioni sulle locazioni: “Indennità di avviamento e restituzione della cosa locata”, avv. Domenico Capra; “Predeterminazione contrattuale della gravità dell'inadempimento”, avv. Antonino Coppolino; “Obbligo di puntuale rilascio alla scadenza e indennità di avviamento commerciale”, avv. Paolo Di Matteo; “Esecuzione di interventi non autorizzati”, avv. Giacinto Marchesi, “La tassazione dei canoni non riscossi”, avv. Mauro Prete; “Gravità del mancato pagamento del canone”, avv. Flavio Saltarelli; “Mutamento della destinazione d'uso nella locazione: tutele e responsabilità”, avv. Raffaello Stendardi; “Violazione del divieto di mutamento di destinazione d'uso”, avv. Annamaria Terenziani; “Le sezioni unite della cassazione e la causa ontologica del contratto di locazione, tra archetipo giuridico e realtà mercantile”, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Confedilizia incontra Riccardo Molinari

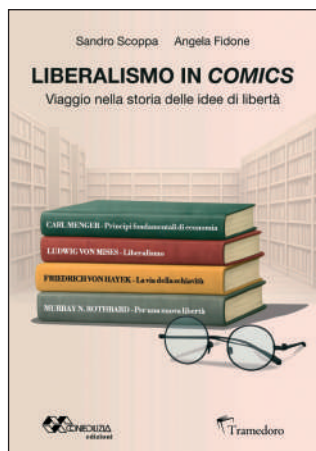
Presso la Camera dei Deputati si è svolto un incontro tra una rappresentanza della Confedilizia e il Presidente del Gruppo parlamentare della Lega, on. Riccardo Molinari. Al centro del confronto, le principali questioni che interessano il settore immobiliare e la proprietà edilizia, a partire dall'attuazione del Piano Casa e dalle misure destinate a favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Un approfondimento specifico è stato dedicato anche alla proposta di legge in materia di sfratti, a prima firma dello stesso Molinari, con un confronto sulle possibili soluzioni di rilascio degli immobili e a rafforzare le tutele della proprietà.

Nel corso della riunione sono state inoltre illustrate alcune proposte di carattere fiscale che Confedilizia intende sottoporre all'attenzione delle forze politiche in vista della prossima legge di bilancio.



LIBERALISMO IN COMICS

Viaggio nella storia delle idee di libertà



Volume a cura di Sandro Scoppa e Angela Fidone, edito da Confedilizia Edizioni in collaborazione con Tramedoro e pubblicato nell'ambito della Biblioteca della proprietà della Confederazione.

“La storia della libertà raccontata per immagini. La libertà non è nata all'improvviso. Non è stata inventata da un singolo pensatore né progettata da un governo illuminato. È il risultato di un lungo per-

corso storico, fatto di idee, esperienze, conflitti e scoperte. Questo libro racconta quel percorso in modo originale: attraverso il linguaggio del fumetto. Dall'Atene di Pericle al diritto romano, dalle città medievali alla Scuola di Salamanca, fino alla rivoluzione inglese e alla nascita della moderna tradizione della libertà, prende forma una storia che attraversa secoli di civiltà. Pagina dopo pagina emerge una convinzione fondamentale: la libertà esiste solo quando il potere è limitato. Le leggi non servono a dirigere la vita delle persone, ma a impedire l'arbitrio. La proprietà, i contratti, il mercato e molte delle istituzioni che rendono possibile la convivenza sociale nascono dalle scelte degli individui e dalla cooperazione spontanea tra le persone. Queste intuizioni sono state approfondite anche dai pensatori della Scuola Austriaca di Economia, fondata da Carl Menger, che hanno mostrato come molte istituzioni della società non siano il risultato di un progetto imposto dall'alto, ma l'esito di processi spontanei generati dalle azioni degli individui. Liberalismo in comics propone un modo nuovo e accessibile di raccontare la storia delle idee che hanno contribuito a costruire la civiltà moderna. Perché la libertà non nasce dal comando. Nasce dalla limitazione del potere” (tratto dal sito www.libreriadelponte.com).

IN G.U.

Parità di retribuzione

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 125 dell'1.6.2026, il d.lgs. 7.5.2026, n. 96 di “attuazione della direttiva (UE) 2023/970 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 10 maggio 2023, volta a rafforzare l'applicazione del principio della parità di retribuzione tra uomini e donne per uno stesso lavoro o per un lavoro di pari valore attraverso la trasparenza retributiva e i relativi meccanismi di applicazione.

È scomparsa Angela Fidone

È mancata Angela Fidone. Artista, docente e protagonista di iniziative culturali e associative, era presidente della nostra Associazione di Vibo Valentia e vicepresidente della Federazione della Calabria.

La Confedilizia aveva avuto modo di apprezzare, oltre alle sue doti umane, le sue qualità artistiche, messe generosamente a disposizione dei volumi della “Biblioteca della Proprietà”, fino a quello qui sopra presentato.



Stati Generali dell'Abitare 2026: la casa torna al centro del dibattito politico

Promossi dall'Unione di Centro e ospitati a Palazzo Wedekind, a Roma, gli Stati Generali dell'Abitare 2026 hanno riunito rappresentanti delle istituzioni, del Governo, del Parlamento e delle principali organizzazioni del settore immobiliare e abitativo per avviare un confronto sul futuro delle politiche della casa.

Nel corso dei lavori è emersa la necessità di superare la logica dell'emergenza e definire una strategia nazionale stabile, capace di favorire l'accesso alla prima casa, sostenere il mercato delle locazioni, incentivare il recupero degli immobili inutilizzati e promuovere la rigenerazione urbana.

Tra i partecipanti, anche la Confedilizia, presente in due distinti *panel*: il primo, dedicato al tema *"Il nuovo Piano Casa: cosa cambia davvero"*, con l'intervento del Presidente Giorgio Spaziani Testa; il secondo, incentrato su *"Giustizia e abitare"*, con la partecipazione dell'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali.



La copertina del numero 3/26 dell'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, rivista edita da *La Tribuna*, fondata da Corrado Sforza Fogliani e diretta da Giorgio Spaziani Testa.

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

Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web:

www.confedilizia.it/convenzione-confedilizia-la-tribuna/

CORSI AMMINISTRATIVI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.



Con **più di 200 sedi in tutta Italia** siamo vicini ai nostri associati:
le nostre Associazioni territoriali e le nostre Delegazioni offrono
consulenza e assistenza mirate
tramite professionisti ed esperti che conoscono da vicino
il territorio in cui operano



RASSEGNA STAMPA



4

I focus del Sole 24 Ore Giovedì 18 Giugno 2026 - N. 15

LE ULTIME NOVITÀ SUGLI IMMOBILI



Domicilio digitale

Il disegno di legge riconosce, alle parti coinvolte, la possibilità di creare un domicilio digitale ad hoc per il contratto di locazione,

dove poter convogliare tutti gli avvisi contrattuali e le notifiche giudiziali. Uno strumento che agevolerà, senza dubbio, anche la notificazione di atti esecutivi.

Ddl sgomberi Ingiunzione di rilascio per locazioni scadute ed esecuzioni delegabili

Tra le novità anche la riduzione dei termini per liberare l'immobile e l'estensione dell'iter di sfratto a stranieri con dimora sconosciuta

Carlo del Torre

Riprendendo elementi di altre iniziative legislative, così come alcune indicazioni di carattere tecnico della Confedilizia, il disegno di legge 1896/2026 (Ddl sgomberi), presentato al Senato dal Governo, interviene non solo sulle norme relative alla fase esecutiva di un provvedimento di rilascio, ma anche nella fase preventiva di merito e nei diversi casi di occupazioni abusive senza titolo.

Stranieri e profili irreperibili
Innanzitutto, si tenta di ottimizzare alcune norme del Codice di procedura civile in materia di notifica agli stranieri con dimora sconosciuta e di notifica a soggetti irreperibili, con la conseguente possibilità di adottare, anche nei confronti di costoro, la procedura sommaria di sfratto per morosità. Senza costringere il locatore a lunghi giudizi ordinari nei confronti di quei soggetti che hanno, di fatto, abbandonato l'immobile e non partecipano nemmeno al processo.

Domicilio digitale

Nella stessa direzione va la facoltà riconosciuta alle parti di istituire un domicilio digitale specifico per il contratto di locazione, con riflessi indubbiamente positivi in materia di notificazioni degli atti giudiziari ed esecutivi.

In altre parole, le parti possono concordare di convogliare tutte le comunicazioni contrattuali e le notifiche giudiziali su un domicilio digitale specifico e dedicato solo a quel rapporto di locazione.

Locazioni concluse

Novità rilevante, anche se non si tratta di una rivoluzione copernicana, riguarda la fase di accertamento della risoluzione del contratto di locazione, dove viene mutuata, per la sola finita locazione e non anche per la morosità, la collaudata procedura del decreto ingiuntivo di pagamento, quindi con l'emissione del provvedimento, peraltro provvisoriamente esecutivo *ex lege*, sulla base di prova scritta e con contraddittorio solo eventuale in caso di opposizione.

Questa previsione può considerarsi quasi un adeguamento all'attuale dinamica del settore locatizio, ben diversa da quelle dei decenni passati: i contratti di locazione abitativa, infatti, da quasi trent'anni devono rivestire *ad substantiam* la forma scritta e anche quella a uso diverso, sebbene in linea teorica potrebbero perfe-

zionarsi verbalmente, di fatto sono stipulati quasi esclusivamente per iscritto, se non altro per esigenze fiscali.

La documentazione che oggi si pone a fondamento di un'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione, pertanto, è sostanzialmente la stessa che verrebbe posta alla base dell'ingiunzione di rilascio. Si tratta, quindi, di un'opportunità per snellire la procedura evitando un'udienza il più delle volte superflua, restando solo l'incognita delle tempistiche di emissione dell'ingiunzione, le quali, al di là del termine ordinario di 15 giorni posto dal disegno di legge, rischiano di essere alquanto diverse a seconda dei tribunali aditi: in Italia, oggi, ci sono uffici che emettono ingiunzioni nell'arco di pochi giorni e altri che necessitano di mesi, causa carichi di lavoro alti e penuria di personale.

Titolo esecutivo

Altra novità riguarda l'attribuzione della valenza di titolo esecutivo per il rilascio agli atti di acquisto di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione.

Sul punto il disegno di legge, che riguarda le sole occupazioni senza titolo e non le locazioni, cita gli atti ricevuti da notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato purché debitamente trascritti, escludendo altri titoli di acquisto della proprietà, come la successione o l'acquisto dopo una procedura esecutiva.

In merito, un intervento correttivo in sede parlamentare potrebbe essere auspicabile, magari riconoscendo come titolo esecutivo genericamente tutti gli atti di acquisizione della proprietà o di altro diritto reale, purché debitamente trascritti, evitando così disparità di trattamento tra chi acquista la proprietà per atto tra vivi e chi la acquista per successione.

Termini dimezzati

La parte più rilevante, tuttavia, è costituita dagli interventi nella fase successiva al provvedimento di saggio emesso dal Tribunale: oltre a dimezzare i termini di grazia per il pagamento del canone, spesso richiesti nell'iter di sfratto per morosità a soli finidilatatori, sono stati dimezzati anche i termini per il rilascio fissati dal giudice che emette il provvedimento.

Queste riduzioni si traducono in una maggiore velocità dell'esecuzione e si uniscono all'abolizione dell'avviso di saggio, atto che, a oggi, indica giorno e ora precisa in cui avverrà l'accesso da parte dell'Ufficiale giudiziario. Il quale, invece, secondo il disegno di legge, avrà il potere di procedere senza indugio fin dal giorno successivo al termine indicato nel precetto e con la possibilità di differire l'esecuzione una sola volta e solo in presenza di gravi motivi legati allo stato soggettivo degli sfrattati.

Beni mobili

Ottimizzazioni anche in relazione ai beni mobili estranei alla esecuzione, la cui presenza all'interno dell'immobile spesso, di fatto, ritarda la conclusione della procedura: viene previsto che l'intimazione allo sgombero sia inserita direttamente nel precetto per rilascio e soprattutto viene introdotto il principio della presunzione di abbandono dei beni se non formalmente richiesti dall'esecutato, con conseguente possibilità per il proprietario di organizzare autonomamente lo smaltimento.

È auspicabile che questa presunzione di abbandono sia estesa anche agli animali d'affezione, spesso abbandonati in condizioni precarie nell'im-

mobile al solo fine di ritardare l'esecuzione in spregio ai diritti degli animali stessi.

Esecuzione delegabile

Altro aspetto di rilievo racchiuso nel disegno di legge in esame è la possibilità, non l'obbligo, di delegazione della attività esecutiva agli istituti vendite giudiziarie, consentendo di avviare alle cause di organico tra gli ufficiali giudiziari in certe circoscrizioni: può essere letta come ovvia e naturale conseguenza ai termini stringenti che ora vengono posti all'ufficiale esecutante.

Anche in questo caso potrebbe essere auspicabile un maggior coraggio del legislatore per estendere questa facoltà anche ai professionisti abilitati a svolgere la funzione di custode giudiziario nelle esecuzioni immobiliari, i quali curerebbero il rilascio sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, come da anni avviene con successo nelle procedure esecutive immobiliari.

Si eviterebbero così problemi nelle zone in cui gli istituti vendite giudiziarie non sono pienamente operativi, così come sarebbe di grande efficacia la possibilità di avviare all'indisponibilità della forza pubblica, consentendo nella fase di esecuzione forzata che l'ufficiale giudiziario, a spese del procedente, possa essere affiancato da istituti di vigilanza privata, nei limiti e nell'ambito delle facoltà riservate a questi soggetti.

Sialleggerirebbe così anche il peso che grava sulle forze di pubblica sicurezza le quali, soprattutto nelle grandi città, non sempre sono immediatamente disponibili. ●

Responsabile coordinamento
legali Confedilizia

BENI E ANIMALI

Il ddl introduce ottimizzazioni in tema di beni mobili estranei all'esecuzione: è previsto che l'intimazione allo sgombero sia inserita nel precetto per rilascio e viene definito il principio di presunzione di abbandono dei beni se non richiesti dall'esecutato, con la possibilità di smaltirli in autonomia. Un principio che andrebbe esteso agli animali d'affezione, spesso abbandonati nell'immobile per ritardare la procedura.



RASSEGNA STAMPA



PARLA GIORGIO SPAZIANI TESTA

Il presidente di Confedilizia: «La patrimoniale è una questione ideologica»

«Tassare ancora di più non riduce le disuguaglianze. Bisogna invece togliere l'Imu sugli immobili senza mercato»

DI GAETANO MINEO

Quando servono coperture per i conti pubblici, la sinistra tira fuori dal cilindro la patrimoniale. «Una questione ideologica», per Giorgio Spaziani Testa, secondo cui, tra i rischi, c'è che a pagare non siano i grandi capitali, ma la casa. Secondo il presidente di Confedilizia, l'immagine del "super ricco" svanisce nei numeri reali, allargando la tassazione al patrimonio immobiliare diffuso, già gravato dall'Imu. Il paradosso, «colpisce soprattutto le aree interne, dove immobili invendibili e privi di valore economico continuano a essere tassati come ricchezza». Da qui la proposta: esenzione Imu per i fabbricati fuori mercato per contrastare il degrado dei territori.

Presidente, è corretto che la patrimoniale serva a ridurre le disuguaglianze?

«Pensare di ridurre le disuguaglianze solo tassando di più non è la strada giusta. La strada è aprire il mercato, rendere più facile fare impresa e dare a tutti maggiori possibilità di sviluppo e lavoro. La disuguaglianza in sé non è per forza negativa, userei il termine differenza. Le differenze ci sono nelle persone, nei redditi e nei patrimoni, e sono frutto dei normali accadimenti della vita».

C'è il rischio che la patrimoniale sia più una questione ideologica che finanziaria?

«Non è un rischio, è una realtà. Per certe parti politiche, la bandiera è colpire il ricco, vero o presunto, prima ancora di raccogliere risorse. E l'ideologia si rivela quando si cerca di applicare la patrimoniale sui grandi patrimoni finanziari: sono difficili da aggredire, quindi il problema ricade sulle classi normali. Esistono beni, come gli immobili, intestati a famiglie che possono attraversare momentanee difficoltà di reddito. Una patrimoniale può quindi colpire soggetti che si trovano in condizioni di temporanea insufficienza reddituale o in una situazione di forte precarietà economica».

Si insiste sul colpire i super-ricchi. Non teme che la soglia possa poi scendere?

«Assolutamente sì. Il richiamo ai super-ricchi serve ad attirare consenso tra la popolazione che si sente lontana da quel mondo. Ma è vero che si parte con franchigie alte e, quando ci si accorge che quelle ipotesi non portano gettito



sufficiente, si scende molto più in basso. Il problema è far passare il principio, che poi può essere modificato con un tratto di penna».

Parliamo della patrimoniale già esistente sugli immobili.

«È l'Imu, una tassazione basata sul valore dell'immobile per il solo fatto di possederlo e che pesa per circa 22 miliardi di euro l'anno. Un'imposta spersonalizzata perché se possiedo un bene che non mi dà reddito, devo comunque pagare. Se poi l'immobile è affittato, il reddito è già tassato a sua volta. Se una casa vale 100 e ogni anno lo Stato ne prende 10 per il solo possesso, non è tecnicamente un esproprio ma lo è di fatto. E il problema è sempre più grave per le dinamiche demografiche: sempre più cittadini ereditano immobili in aree spopolate, case che non hanno mercato. Eppure per il fisco hanno un valore e vengono tassate. Se il proprietario è senza lavoro, dove trova le risorse per pagare? La risposta "vendila" spesso non è praticabile, perché non c'è mercato. Quindi un intervento sarebbe esentare questi immobili dall'Imu».

Stato del comparto edilizio?

«Residenziale vivace dove c'è domanda, ma molte aree in crisi. Mentre il non residenziale è in difficoltà. Servirebbe politica attiva contro degrado e abbandono».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati su tutto ciò che riguarda la casa e gli immobili.

www.confedilizia.it



Confederazione Italiana della proprietà edilizia

RASSEGNA STAMPA

Immobili Affitti, il contratto ordinario frena Più patti transitori

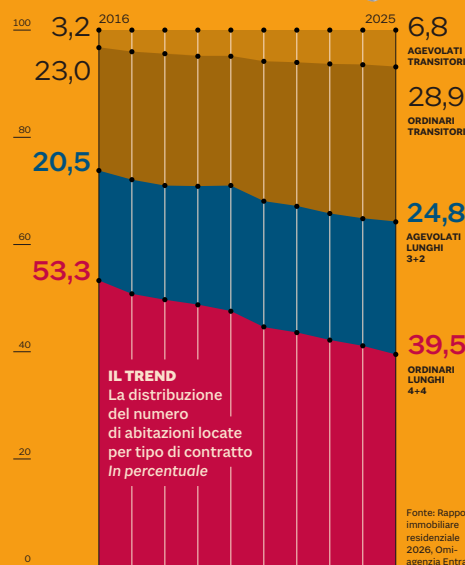
La formula «4+4» scende al 35,2% nelle otto maggiori città. Aumentano gli accordi concordati e legati a esigenze temporanee

Aquaro, Dell'Oste, Lovечchio, Lungarella, — a pag. 2-3

FOCUS

Per le locazioni brevi incassi in diminuzione

Rossella Savojardo — a pag. 3



«La crescita dei contratti a canone concordato, sia i «3+2» sia i transitori, è un fatto positivo e smentisce la polemica sui danni che gli affitti brevi farebbero al mercato. Anzi, è l'occasione per azzerare l'Imu sui contratti agevolati così da dare un'ulteriore spinta», osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. «Vedo un po' il rischio di demonizzare gli affitti transitori – prosegue – che invece sono la risposta a esigenze abitative temporanee, ben governate dagli accordi locali, e nei centri oltre i 10 mila abitanti hanno il canone calmierato».

Su *il Sole 24 Ore* dell'1.6.'26 un'analisi della parte relativa alle locazioni dell'ultimo rapporto immobiliare dell'Agenzia delle entrate sul settore residenziale. Spazio anche al parere della Confedilizia.

Affitti, cedolare sulle foresterie in stand-by aspettando la Corte

Contenzioso. Il 7 luglio udienza alle Sezioni Unite per stabilire se si può scegliere la tassa piatta quando l'inquilino è un'impresa. La Cgt del Veneto dà ragione al contribuente su un alloggio locato da una banca

Il Sole 24 Ore dell'8.6.'26 dà conto di una sentenza, favorevole al contribuente, ottenuta dalla Confedilizia – con l'avvocato Carlo Fumarola, dell'Associazione di Lecce – in relazione all'annosa vicenda dell'applicazione della cedolare secca in caso di conduttore non persona fisica. Ma occorre attendere le Sezioni Unite della Cassazione...

Il Codice Tributario 2026



Edito da *Wolters Kluwer* e il cui aggiornamento è curato dal dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, contiene le norme in materia di: imposte sui redditi (Tuir), Iva, Irap, Imu, Tari e altri tributi locali, registro, ipotecarie e catastali, bollo, successioni e imposte indirette, accertamento e riscossione, contenzioso tributario, bilancio e società (codice civile), revisione legale. La pubblicazione – aggiornata con la legge di bilancio 2026 e con i provvedimenti pubblicati fino alla *Gazzetta Ufficiale* del 24.2.2026 – si compone di due parti: la prima è suddivisa in capitoli aventi per oggetto i tributi e le materie di maggior rilevanza nell'ambito del sistema fiscale (come redditi, accertamento, riscossione, Iva, Irap, Imu, Tari, contenzioso, sanzioni, registro e altre indirette, le norme del Codice civile relative al bilancio ed alle società, nonché le altre disposizioni in dettaglio elencate nel sommario generale); la seconda è un ampio compendio di normativa complementare, collegata mediante richiami e rinvii alle materie della prima parte. Completano il volume gli indici cronologico ed analitico che consentono di poter consultare rapidamente i temi di interesse e di attualità. L'opera è ammessa alla prova scritta per l'esame di Stato di dottore commercialista.



RASSEGNA STAMPA



A RUOTA LIBERA

La patrimoniale c'è già: si chiama Imu

Per una patrimoniale, quella a carico dei super-ricchi, su cui la politica nelle ultime settimane si sta dividendo, ce n'è un'altra da 22 miliardi di euro l'anno che nessun partito propone quantomeno di attuare.

È l'Imu, l'imposta municipale unica, introdotta nel 2012, quando nel decreto Salva Italia, per mettere in sicurezza i conti pubblici minacciati da uno spread Btp-Bund sopra i 500 punti, il governo Monti decise di mettere le mani nelle tasche degli italiani. Colpendo il bene più facile da colpire (il mattone, ossia case, negozi, laboratori, capannoni) e nel modo più aggressivo possibile, con aumenti medi rispetto alla vecchia Ici tra il 50 e il 100% per effetto del rialzo delle aliquote di base e dei moltiplicatori catastali.

L'Imu rappresenta il principale introito per i comuni (18 miliardi) e alimenta anche un corposo gettito a favore dello Stato (4 miliardi) a cui viene destinata l'imposta sugli immobili del gruppo catastale D (capannoni, alberghi, industrie). Si tratta di una patrimoniale in piena regola che si paga per il sol fatto di possedere un immobile.

Con una contraddizione di fondo: gravando soprattutto sulle seconde

DI FRANCESCO CERISANO

case, i proprietari pagano l'Imu in comuni in cui non risiedono, non avendo quindi la possibilità di verificare come le amministrazioni spendano i propri soldi. Il che è profondamente in contrasto con il federalismo fiscale secondo cui senza rappresentanza, ossia senza un controllo diretto da parte dei contribuenti sull'utilizzo delle risorse, non dovrebbe esserci tassazione ("no taxation without representation", dicono gli anglosassoni dai tempi della Rivoluzione americana).

È pesantissima (22 mld) e solo Confedilizia lo ha ricordato

Molte criticità, molte sperequazioni, ma nessuna voglia di cambiare.

E, ieri, giorno in cui è scaduto il termine per l'accanto 2026, è tornato a farlo notare il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**: «oltre 22 miliardi di euro l'anno, ma di ridurla non si parla».

Si parla invece della Milionarie tax che nessuno sembra volere non solo a destra ma anche nel campo progressista (a parte **Elly Schlein** e **Chiara Appendino**, ma sul punto il M5S è diviso perché, ad esempio, l'ex ministro **Stefano Patuanelli** la pensa in modo diametralmente opposto). Le ragioni sono evidenti: difficile rinunciare a una gallina dalle uova d'oro.

—© Riproduzione riservata—

da: *ItaliaOggi*, 17.6.'26

Quasi 90mila negozi sperano nel ritorno della flat tax al 21%

Non abitativo

Il viceministro Leo riporta il tema in agenda: l'esempio della normativa del 2019

Sono quasi 90mila i negozi in *pole position* per sfruttare il ritorno della cedolare secca al 21% sui locali commerciali affittati. Si tratta naturalmente di una stima, visto che adesso non sappiamo se ci sarà la tassa piatta e quale forma avrà. Ma le parole del viceministro dell'Economia, **Maurizio Leo**, all'assemblea di Confedilizia del 19 maggio hanno riportato il tema in agenda: «Tenere differenziate locazioni commerciali e abitative è una sperequazione che non ha senso, ma dobbiamo vedere le risorse che possiamo mettere a terra». L'obiettivo, ha detto Leo, «è arrivare a un mecca-

ammesso nel 2019, salvo poi escludere le proroghe successive con l'interpello 34/2026.

La norma del 2019 limitava la cedolare ai locali di superficie non superiore a 600 metri quadrati. I dati dell'Omi riferiti al 2025 lasciano però intendere che il grosso dei contratti dovrebbe rientrare: la superficie media dei negozi di nuova locazione è 90,6 metri quadrati, includendo anche quelli dati in affitto da società; in nove casi su dieci la durata base è di sei anni o più; il canone medio annuo è 11.506 euro (959 euro al mese).

Sono cifre che, a voler stimare il costo per l'Erario, conducono a risultati simili a quelli della relazione tecnica alla manovra 2019, che pure si basava su dati del lontano 2016 e stimava una perdita di gettito di 163 milioni annui (per ogni anno di applicazione). Ma il costo effettivo per le casse pubbliche potrebbe essere più basso, se la tassa piatta favorisse la locazione di im-

Su *il Sole 24 Ore* dell'8.6.'26 il tema della necessità di attuare la legge delega per la riforma fiscale nella parte in cui prevede l'estensione della cedolare secca alle locazioni non abitative. Questione su cui si è soffermato il Viceministro Leo all'assemblea della Confedilizia del 19 maggio.

2

DOMENICA
31 MAGGIO 2026

LaVerità

► PERICOLO ROSSOVERDE

La sinistra a Firenze va oltre la Salis: «Giusto requisire gli immobili sfitti»

Il vicepresidente comunale di Avs chiede di espropriare le case non affittate. E ricorda che a livello nazionale è stata già presentata una proposta che va in quella direzione. Avallata da dem e dai 5 stelle

di **TOBIA DE STEFANO**



■ Non gli sono bastati l'obbligo di richiedere un'autorizza-

IL SEGRETARIO DEMOCRATICO: «NON PUÒ ESSERE UN TABÙ»



se rispetto alla nuova battaglia rossa contro gli affitti brevi, la cosa diventa seria. E seriamente la prende anche il vicepresidente del

non per la piccola proprietà, ma per i grandi speculatori che tengono immobili sfitti».

I testimonial della proposta a Montecitorio erano **Marco Furfaro**, elemento di spicco del Partito Democratico, **Marco Grimaldi**, pro-Pal di Alleanza Verdi e Sinistra, e **Agostino Santillo** del Movimento 5 Stelle. «Non è estremismo, piuttosto giustizia abitativa», evidenziava Grimaldi. «Vogliamo trasformare la casa in un diritto reale», sentenziava Furfaro. «perché avere un tetto sopra la testa non è un lusso ma la base della dignità, della sicurezza di abitare».

Rigenerazione urbana e Piano Casa, il confronto promosso da Federcasa

Si è svolto a Roma il convegno “Edilizia Residenziale Pubblica e Innovazione”, promosso da Federcasa con la collaborazione di Pa Energia e Prelios, occasione di confronto sulle prospettive del Piano Casa e sulla rigenerazione urbana.

Nel corso dell'iniziativa è emersa la necessità di accelerare gli interventi di riqualificazione energetica e di semplificare le procedure amministrative per rendere più attrattivi gli investimenti nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Al centro del dibattito anche il ruolo del Conto Termico 3.0 e delle partnership pubblico-private come strumenti per sostenere la transizione energetica e contrastare la povertà abitativa ed energetica.

La Confedilizia ha preso parte al confronto con l'avv. Giovanni Gagliani Caputo della Sede centrale, intervenuto nel *panel* conclusivo dedicato al Piano Casa. Nel corso della tavola rotonda, Confedilizia ha evidenziato la necessità di politiche abitative in grado di coniugare rigenerazione urbana, sostenibilità economica e certezza del quadro normativo, ribadendo l'importanza di incentivare gli investimenti e valorizzare il patrimonio immobiliare esistente quale leva strategica per lo sviluppo del settore e la risposta al disagio abitativo.

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

Martedì 26 maggio si è tenuta la presentazione del libro “Siamo stati iscritti al PCI”, di Chicco Testa e Claudio Velardi, edito da *Liberilibri*.

Dopo il saluto iniziale di Giorgio Spaziani Testa gli autori hanno dialogato con Roberto Gualtieri, Paolo Mieli e Claudio Petruccioli.

L'evento è stato moderato da Myrta Merlino.



Martedì 23 giugno si è svolta la presentazione del libro “Il collezionista di ebrei” di Michele M. Concezzi, edito da *Historica*. Dopo il saluto iniziale di Giorgio Spaziani Testa e l'introduzione dell'editore, Francesco Giubilei, l'autore ha dialogato con Stefano Bottega, a.d. di Bottega spa, e Sandro di Castro, presidente di Benè Berith. L'evento è stato moderato da Patrizia Feletting.

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

Spaziani Testa a Re Italy



“Occorre anche essere consapevoli che una politica abitativa funzionante potrà produrre effetti positivi solo se riuscirà a coinvolgere interamente il privato”. Lo ha dichiarato Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, nel corso della XXVII edizione di RE ITALY Convention Day 2026, organizzata a Milano da Monitor Immobiliare. “Una delle preoccupazioni più grandi – ha aggiunto Spaziani Testa – è rientrare in possesso dell'immobile in caso di fine locazione o di morosità. Il Governo in questo senso ha risposto con un disegno di legge in materia di sfratti che va giudicato positivamente, soprattutto guardandolo come un provvedimento finalizzato a far crescere il numero di case disponibili in affitto”.

Podcasts

Spotify

Google Podcasts

amazon music

I PODCAST DI CONFEDILIZIA

CASA, NORME E INFORMAZIONE

CLAUDIA BARINA
AVVOCATO

PAOLO LECCESE
GIORNALISTA



LOCAZIONI TURISTICHE

NORMATIVE, ADEMPIMENTI, GESTIONE DELLE
LOCAZIONI BREVI E DELLE LOCAZIONI
TURISTICHE



AVV. ANNAROSA PENNA
PRESIDENTE CONFEDILIZIA TORINO

AVV. GIULIANO MARCHI
PRESIDENTE CONFEDILIZIA VENEZIA

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

BONUS EDILIZI

PANORAMA AGGIORNATO DEGLI
INCENTIVI DISPONIBILI



DOTT. ANDREA BOREATTI
CONSULENTE CONFEDILIZIA BERGAMO

GEOM. MARCELLO FURLAN
PRESIDENTE CONFEDILIZIA TREVISO

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

CONDOMINI E CONDÒMINI

GESTIONE, DELIBERE E
RAPPORTI CONDOMINIALI



AVV. DANIELA BARIGAZZI
PRESIDENTE CONFEDILIZIA PARMA

AVV. PAOLO SCALETTARIS
PRESIDENTE CONFEDILIZIA VIONE

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

LOCAZIONE ABITATIVA

CONTRATTI, TUTELE E RAPPORTI
TRA PROPRIETARI E INQUILINI



AVV. ALESSANDRA ALAIMO
PRESIDENTE CONFEDILIZIA PALERMO

DOTT. MAURIZIO MAZZONI
DIRETTORE CONFEDILIZIA PIACENZA

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

POST SUPERBONUS

GESTIONE DELLE CRITICITÀ E
OPPORTUNITÀ DOPO LA MISURA



ING. LORENZO BALSAMELLI
CONSULENTE CONFEDILIZIA TORINO

AVV. PIER PAOLO BOSSO
PRESIDENTE CONFEDILIZIA ASTI

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

LOCAZIONI REGOLAMENTATE

GLI ACCORDI TERRITORIALI, I MODELLI
DI CONTRATTO, LE ATTESTAZIONI
DI RISPONDERIA



AVV. FRANCESCA POZZI
PRESIDENTE CONFEDILIZIA VICENZA

AVV. PAOLA TAMANTI
PRESIDENTE CONFEDILIZIA GROSSETO

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

RUOLO, RESPONSABILITÀ, COMPETENZE
RICHIESTE E FORMAZIONE
OBBLIGATORIA



AVV. VINCENZO NASINI
PRESIDENTE CONFEDILIZIA GENOVA

AVV. ANNAMARIA TEREZIANI
PRESIDENTE CONFEDILIZIA REGGIO EMILIA

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

LOCAZIONI COMMERCIALI

DISCIPLINA E GESTIONE DEI
CONTRATTI NON ABITATIVI



AVV. CARLO DEL TORRE
PRESIDENTE CONFEDILIZIA GORIZIA

AVV. SEBASTIANO MAIO
PRESIDENTE CONFEDILIZIA MESSINA

WWW.CONFEDILIZIA.IT



WWW.AVVESTITOGUIDA.INFO

IN PARTNERSHIP CON

CASA RADIO

TUTTI I PODCAST SONO DISPONIBILI SUL CANALE SPOTIFY
DEDICATO A CONFEDILIZIA RAGGIUNGIBILE INQUADRANDO
IL QR CODE A LATO



DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

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.



Caltanissetta

È nata l'Associazione della proprietà edilizia di Caltanissetta. A guidare la nuova realtà territoriale sarà l'avv. Rosario Dolce, eletto presidente dell'associazione. Al suo fianco, nel ruolo di vicepresidente, l'avv. Adriana D'Ago-stino. Del consiglio direttivo fanno inoltre parte gli avvocati Cristiano Curatolo, Gabriele Emilio Oliveri, Rosario La Nave, Francesco Iellamo e la dott.ssa Ester Siracusa. L'ingresso nella Confederazione – ufficializzato il 19 maggio scorso nel corso dell'Assemblea nazionale – rappresenta un importante passo per il territorio nisseno, che potrà così contare su una struttura organizzata a tutela dei proprietari immobiliari, degli amministratori

condominali e degli operatori del settore edilizio. La nascita della sede territoriale punta a rafforzare la rappresentanza della proprietà edilizia nella provincia di Caltanissetta, offrendo assistenza, consulenza e supporto sindacale su temi legati alla casa, alla fiscalità immobiliare, alle locazioni e alla gestione del patrimonio edilizio.

Il 12 giugno, il sindaco Walter Tesauero e gli assessori Delpopolo e Olivo hanno ricevuto a Palazzo del Carmine la Confedilizia di Caltanissetta. Il nuovo consiglio direttivo dell'Associazione era presente al completo a Palazzo Municipale per un proficuo momento di reciproca conoscenza e confronto.

La sede dell'Associazione, a Caltanissetta, è in via Piave 14, con orari dal lunedì al giovedì dalle 9,30 alle 18,30. Gli interessati possono fissare un appuntamento telefonando al numero 093.45.54.052 oppure scrivendo una mail all'indirizzo caltanissettaconfedilizia@gmail.com.

Chiavari

Il 3 giugno, presso il "Salone Dario Casassa" del Comune di Chiavari, si è tenuto il quinto appuntamento del ciclo "Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari" organizzato dalla Confedilizia locale.

L'incontro, dedicato alla gestione delle spese condominiali, ha trattato temi importanti come il compenso dell'amministratore, le regole per la convocazione dell'assemblea, i compiti dell'amministratore e gli aspetti fiscali collegati, le tabelle millesimali e la gestione delle morosità dei condòmini. I temi sono stati illustrati dai consulenti della Delegazione di Chiavari: avv. Pier Luigi Cuneo e dott.ssa Anna Camporese.



DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Pesaro e 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 Segalera, presidente della Fiaip, Agnese Truffelli, 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 pubblicitario, 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.



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 e coordinato dal direttore Maurizio Mazzoni.

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".



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.

CONTINUA DA PAGINA 15

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Roberta Gentili, l'ing. Gino Eicberg, 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 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.

Sulla base dei dati contenuti nel Rapporto immobiliare dell'Agenzia delle entrate sul settore residenziale, 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.

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

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



Il 27 maggio la presidente della Confedilizia di Torino, Annarosa Penna, ha partecipato al "Future Week Torino", incontro dedicato ai nuovi modelli dell'abitare, tra *smart city*, rigenerazione urbana, innovazione immobiliare e trasformazione della filiera edilizia dal titolo "Come cambierà il modo di abitare le città nel prossimo futuro?".

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" della 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.



DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Treviso

Il 28 maggio, presso il Seminario vescovile di Treviso, la locale Confedilizia ha organizzato un convegno dal titolo "Casa, famiglia, fisco" che è stato aperto dai saluti del geom. Marcello Furlan, presidente della Confedilizia Treviso, della dott.ssa Gloria Tassarolo, assessore alla città solidale e inclusiva, famiglia e disabilità del Comune di Treviso, dell'avv. Diego Casonato, presidente dell'Ordine degli avvocati di Treviso, del dott. Pierantonio Biasotto, presidente dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Treviso, e - collegata da remoto - della dott.ssa Paola Roma, assessore ai servizi sociali, famiglia, longevità, sport e politiche abitative della regione Veneto.

Sono seguite le relazioni dell'avv. Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, sulle novità per la proprietà immobiliare; dell'avv. Giuliano Marchi, presidente della Confedilizia di Venezia, e del dott. Nicola Salgaro, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, sulle novità del 2026 per gli affitti brevi e per le locazioni turistiche. Successivamente il dott. Nicola Salgaro, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, ha illustrato le agevolazioni fiscali per il 2026 mentre l'avv. Carlo del Torre, presidente della Confedilizia di Gorizia, e l'avv. Giovanni Govi, presidente del Centro studi e documentazione della Confedilizia di Bologna, hanno affrontato il tema del condominio e la pubblica amministrazione. Il dott. Andrea Zini, presidente di Assindatcolf, il dott. Nicola Salgaro, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, e l'avv. Diego Casonato hanno parlato del nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro per il comparto domestico, soffermandosi su fiscalità, agevolazioni fiscali, decreto flussi, nuove prospettive per i *caregiver* e per gli amministratori di sostegno. Infine il geom. Marcello Furlan, in merito all'efficientamento energetico degli edifici ha dato dei consigli sugli interventi da effettuare.



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 Pier Paolo Bosso, componenti il Coordinamento legali della Confedilizia.

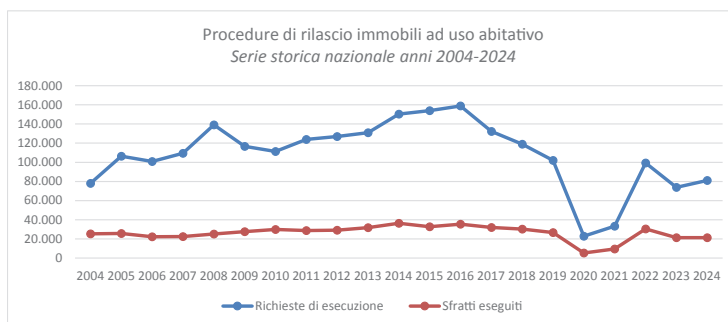
Rilascio degli immobili: i dati dell'Analisi di impatto che accompagnano il ddl

L'Analisi di impatto della regolamentazione (Air) che accompagna il disegno di legge in materia di rilascio degli immobili, predisposta dal Ministero della giustizia, offre una fotografia delle difficoltà che oggi incontrano i proprietari nel recupero dei propri beni.

Secondo il documento, nel 2024, a fronte di 81.054 richieste di esecuzione di sfratto, soltanto 21.337 sono state effettivamente portate a termine, con un tasso di esecuzione pari al 26,3%. In altri termini, per ogni sfratto eseguito, quasi quattro richieste restano inevase nell'anno.

L'Air evidenzia inoltre come, nei casi in cui sia necessario ricorrere ai procedimenti ordinari, i tempi della giustizia risultino incompatibili con un'effettiva tutela del diritto di proprietà. Le controversie relative alla risoluzione del contratto di locazione richiedono mediamente 422 giorni in primo grado e oltre 700 giorni in appello. Ancora più critici i dati relativi alle occupazioni senza titolo, per le quali la durata media dei procedimenti raggiunge 875 giorni in primo grado e supera i 1.000 giorni in appello.

L'Analisi di impatto individua proprio nell'inefficienza delle procedure di rilascio una delle cause della contrazione dell'offerta locativa. Da qui la conclusione del Ministero della giustizia circa la necessità di un intervento normativo volto a rendere più rapide ed efficaci le procedure di restituzione degli immobili ai legittimi proprietari.



FONTE: Ministero dell'interno - Serie storica 2004-2024

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Usucapione ed onere della prova

“Essendo l’usucapione un titolo d’acquisto a carattere originario, la sua invocazione, in termini di domanda o di eccezione, da parte del convenuto con l’azione di rivendicazione, non suppone, di per sé, alcun riconoscimento idoneo ad attenuare il rigore dell’onere probatorio a carico del rivendicante, il quale, anche in caso di mancato raggiungimento della prova dell’usucapione, non è esonerato dal dover provare il proprio diritto, risalendo, se del caso, attraverso i propri danti causa fino ad un acquisto a titolo originario o dimostrando che egli stesso o alcuno dei suoi danti causa abbia posseduto il bene per il tempo necessario ad usucapirlo. Il rigore probatorio rimane, tuttavia, attenuato quando il convenuto, nell’opporre l’usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l’appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all’epoca in cui assume di avere iniziato a possedere”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 15324 del 20.5.2026

Trasferimento di un diritto reale e sistema tavolare

“Se nel sistema del codice civile «il consenso delle parti legittimamente manifestato» è sufficiente, ai sensi dell’art. 1376 cod. civ., al trasferimento o alla costituzione di un diritto reale, tanto non avviene nel sistema tavolare, nel quale (...) il consenso delle parti è un requisito sì necessario, ma non sufficiente a produrre l’acquisto del diritto, in quanto tale effetto si raggiunge solo attraverso l’espletamento della relativa pubblicità nel Libro fondiario (...). Il che comporta che anche eventuali errori nella intavolazione possono avere rilievo ai fini del mancato perfezionamento della fattispecie costitutiva del diritto reale, a prescindere dalle indicazioni contenute nel titolo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14115 del 14.5.2026

Locazione e recesso per gravi motivi

“Ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore (...) è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l’onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore (...). La specificazione dei motivi inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12907 del 6.5.2026

Eccezione di inadempimento del conduttore

“In tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l’eccezione di inadempimento, ai sensi dell’art. 1460 cod. civ., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore, ma anche nell’ipotesi di suo inesatto inadempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell’immobile, purché la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, in ossequio all’obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall’oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all’incidenza della condotta della parte inadempiente sull’equilibrio sinallagmatico del contratto”.

Così il Tribunale di Livorno, con sentenza n. 375 del 24.4.2026

Accordi di separazione personale e trasferimento di immobili

“Gli accordi di separazione personale, contenenti attribuzioni patrimoniali relative a beni mobili o immobili, rispondono di norma ad uno specifico spirito di sistemazione dei rapporti in occasione dell’evento di separazione consensuale, il quale sfugge alle connotazioni classiche sia dell’atto di donazione sia dell’atto di vendita e svela una sua tipicità propria, la quale poi, di volta in volta, può colorarsi dei tratti dell’obiettivo onerosità piuttosto che di quelli della gratuità”. In questa prospettiva, “l’obbligo di mantenimento dei figli minori (ovvero maggiorenni non autosufficienti) può essere, per vero, legittimamente adempiuto dai genitori – nella crisi coniugale – mediante un accordo che, in sede di separazione personale o di divorzio, attribuisca direttamente – o impegni il promittente ad attribuire – la proprietà di beni mobili o immobili ai figli, senza che tale accordo integri gli estremi della liberalità donativa, ma assolvendo esso, di converso, ad una funzione solutoria-compensativa dell’obbligo di mantenimento”.

Così il Tribunale di Benevento, con sentenza n. 916 del 16.7.2025

Assistenza contratti di locazione

L’assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione è richiedibile in tutta Italia. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L’assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta infatti una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all’origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

CASA E FISCO

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 in 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 premesso, 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 espressa 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 a luglio), non si può che condividere quanto affermato dalla Corte di giustizia del Veneto.

Rilevanza catastale interventi edilizi

Con la risoluzione n. 21/E del 5.6.2026, l'Agenzia delle entrate ha risposto a diversi quesiti pervenuti in materia di aggiornamento catastale e di rilevanza degli interventi agevolati da superbonus (nell'ambito delle attività conseguenti all'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1, commi 86 e 87, della legge di bilancio per l'anno 2024). L'Agenzia con la risoluzione in commento ha dettato una serie di criteri per l'individuazione delle tipologie di interventi edilizi che, ordinariamente (e quindi a prescindere da interventi agevolati da superbonus), assumono rilevanza catastale e per le quali sorge l'obbligo di aggiornamento catastale, con particolare riferimento alla rideterminazione del classamento e della

rendita delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Come premessa le Entrate hanno ricordato che, in tema di sussistenza dell'obbligo di aggiornamento, non appaiono emergere dubbi nei casi in cui le unità immobiliari siano state oggetto, ad esempio, di variazione della destinazione, della consistenza e delle caratteristiche tipologiche o distributive, nonché nella conformazione e nella sagoma. Ciò posto, ha chiarito che vanno prese in considerazione pure le variazioni catastali – non comprese tra quelle sopra richiamate in via esemplificativa – derivanti da interventi che modificano le caratteristiche costruttive e impiantistiche delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e/o dei fabbricati e delle aree, in cui esse sono ubicate, a seguito dei quali le unità immobiliari sono suscettibili di un incremento di redditività (va valutato per esempio l'eventuale incremento di redditività dell'unità immobiliare, derivante dalla realizzazione di interventi di efficientamento energetico sull'involucro edilizio e dall'inserimento di ascensori).

Cioè, secondo la risoluzione in commento, bisogna fare attenzione "anche alle fattispecie in cui le migliorie apportate determinino un apprezzabile mutamento del livello qualitativo e funzionale dell'immobile, tale da incidere sulla relativa capacità reddituale, anche in assenza di variazioni della consistenza o della configurazione planimetrica, in coerenza con il contesto territoriale e con le unità immobiliari comparabili". In questa prospettiva, assumono specifico rilievo – sempre secondo il documento di prassi in parola – "gli interventi sulla dotazione impiantistica, suscettibili – caso per caso – di incidere significativamente sul valore economico dell'immobile, in modo tale da comportare una rideterminazione del classamento".

L'Agenzia ha poi indicato il metodo che si può utilizzare per la valutazione dell'incremento della redditività dell'immobile derivante dagli interventi di ampliamento della dotazione impiantistica (anche tramite impianti tecnologici a servizio comune di più unità immobiliari).

Canone per l'installazione dell'antenna condominiale

Su *Fisco Oggi*, la rivista on-line dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "Il canone percepito per l'installazione di una antenna di telefonia mobile situata sul lastrico solare dell'abitazione dove è esistente un condominio minimo (solo due proprietari) come va indicato in dichiarazione?" è stata data la seguente risposta:

"Ai sensi del comma 1, lettera l), dell'articolo 67 del Tuir, rientrano tra i redditi diversi quelli derivanti dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere; all'interno di tale categoria vanno annoverate le somme incassate per la concessione a terzi di aree condominiali, come nel caso dell'installazione di una antenna di telefonia mobile situata sul lastrico solare dell'abitazione. Tali importi, tassabili in capo ai singoli condomini in proporzione ai millesimi di proprietà, vanno indicati nel quadro D del modello 730, al campo 5, con il codice 3, o, per chi compila il modello Redditi PF, al rigo RL 16".

Indennità da miglioramenti: il conduttore ne ha sempre diritto?

Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore all'indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi e per gli effetti del codice civile, che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore. Tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, né può desumersi da meri atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni. La mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo. In altri termini, l'eventuale iniziativa del conduttore al miglioramento deve essere acconsentita dal proprietario dell'immobile, cosicché lo stesso, valutando la convenienza delle opere e la loro entità, anche economica, possa manifestare il suo consenso consapevole delle ricadute economiche che lo stesso avrà nei suoi confronti (cfr., in punto, Tribunale Chieti, 12.5.2025, n. 32).

Locazione commerciale: si può recedere per un morbo già insorto al momento della stipula?

Come è noto – e come abbiamo più volte evidenziato in questa stessa rubrica – in presenza di avvenimenti sopravvenuti, imprevedibili, estranei alla volontà del conduttore che rendano eccessivamente gravosa la prosecuzione del vincolo, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della leg-

ge n. 392/78, il conduttore può legittimamente chiedere la liberazione dal vincolo contrattuale.

La gravosità della prosecuzione nel contratto deve avere una connotazione oggettiva oltrepassando i limiti della normale alea contrattuale e provocando un'alterazione del cosiddetto sinallagma contrattuale, cioè del nesso di reciprocità e interdipendenza che, nei contratti bilaterali, lega la prestazione alla controprestazione.

La malattia del conduttore, se già esistente al momento della stipula del contratto di locazione, non è idonea secondo la giurisprudenza ad integrare i gravi imprevedibili motivi richiesti dalla norma in esame. Pertanto, in una simile fattispecie, il locatore non inadempiente ha il diritto di pretendere quanto avrebbe potuto ottenere se le obbligazioni fossero state adempiute, detratto l'utile ricavato o che, con l'uso della normale diligenza, avrebbe potuto ricavare dall'immobile.

A chi spettano gli interventi di manutenzione relativi ai servizi essenziali ed agli infissi?

Gli artt. 1576 e 1609 cod. civ. pongono a carico del conduttore l'obbligo di eseguire le riparazioni di piccola manutenzione; quelle relative agli impianti interni all'immobile (ad esempio elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al suo godimento non rientrano, come tali, nelle riparazioni dette, restando a carico del locatore tutti gli interventi necessari per ricondurre l'immobile locato in buono stato locativo; in particolare la riparazione

degli infissi esterni dell'immobile non rientra tra quelle di piccola manutenzione a carico del conduttore, perché i danni riportati dagli infissi, a meno che non siano dipendenti da uso anormale dell'immobile, debbono presumersi dovuti al caso fortuito o a vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore.

Chi deve provare che il deterioramento dell'appartamento locato è anomalo?

In tema di risarcimento del danno per l'inadempimento nella conservazione dell'appartamento locato da parte del conduttore, qualora il locatore abbia provato l'avvenuto deterioramento, l'onere di dimostrare che questo si è verificato per un uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile spetta al locatario, sia per la regola generale che ripartisce l'onere probatorio in ragione della scomposizione della fattispecie tra fatti costitutivi e fatti impeditivi, modificativi ed estintivi del diritto azionato, sia per la regola particolare di esclusione della responsabilità di cui all'art. 1590, primo comma, seconda parte, cod. civ. (cfr., in punto, Cassazione civile, sez. III, 5.5.2025, n. 11801).

Indennità
da miglioramentiRecesso
per malattiaManutenzione
servizi essenziali
e infissiDeterioramento
anomalo**Negoziiazione assistita, nel 2025 accordi in crescita dell'11,5%**

La negoziazione assistita continua a consolidarsi come strumento alternativo al contenzioso giudiziario. È quanto emerge dalla relazione al Parlamento sullo stato di attuazione dell'istituto nel 2025, trasmessa dal Ministero della giustizia. Nel corso dell'anno sono stati registrati 20.080 accordi conclusi, con un incremento dell'11,5% rispetto ai 18.009 del 2024. La materia prevalente resta quella familiare, che concentra 15.925 accordi, pari a circa il 79% del totale, confermando il ruolo della negoziazione assistita nelle separazioni, nei divorzi e nelle modifiche delle condizioni familiari. Particolarmente significativo l'aumento delle controversie in materia di lavoro, che hanno raggiunto 1.375 accordi, con una crescita del 49,5% rispetto all'anno precedente. Nelle materie per cui la procedura costituisce condizione di procedibilità sono stati invece conclusi 1.913 accordi, di cui 1.729 relativi a domande di pagamento fino a 50 mila euro. La relazione evidenzia inoltre che nel 9,2% dei casi l'accordo finale ha avuto un contenuto economico diverso rispetto alle richieste iniziali delle parti, dato che conferma l'effettiva funzione conciliativa dello strumento. Resta tuttavia aperta la questione del monitoraggio, poiché il Consiglio nazionale forense segnala che il numero degli accordi potrebbe essere sottostimato a causa della non completa registrazione delle procedure concluse.

Per approfondire: www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/447994.pdf

LETTO PER VOI

Inadempimento, trust, accordi territoriali, liberalizzazione delle locazioni commerciali, infiltrazioni d'acqua, millesimi

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 3/2026) pubblica la relazione di base tenuta al 35° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia da **Giuliano Marchi** che analizza l'inadempimento del conduttore nel contratto di locazione immobiliare alla luce delle obbligazioni principali sancite dall'art. 1587 cod. civ. Il contributo dedica particolare attenzione ai profili di gravità dell'inadempimento, al tema della sospensione del pagamento del canone e ai rimedi contrattuali che possono essere predisposti dalle parti, con l'obiettivo di evidenziare il ruolo centrale che occupano nell'economia contrattuale i principi di buona fede, proporzionalità e autonomia negoziale.

Sempre L'Archivio (n. 3/2026) ospita un contributo di **Andrea Cartosio** in tema di agevolazioni edilizie per i trust nel quale si approfondiscono – anche alla luce della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 34/E del 20.10.2022 – i diversi aspetti della questione.

Tratta, invece, di locazione **Paolo Scalettaris** sulla rivista *Immobili & proprietà* (n. 5/2026). Nella circostanza l'autore si interroga circa la possibilità di inserire negli accordi territoriali previsioni che consentano alle parti di fissare un canone che ecceda il livello massimo della fascia di oscillazione nel caso in cui l'unità immobiliare concessa in locazione agevolata fosse stata in precedenza oggetto di locazione breve. La conclusione è per l'inammissibilità di previsioni siffatte, sia perché non rientranti tra i compiti che le disposizioni di legge assegnano agli accordi locali (che devono tener conto solo degli aspetti oggettivi del bene locato), sia perché non idonee a conseguire la loro finalità (dato che invece di scoraggiare le locazioni brevi, le incentivano). Ciò, con l'ulteriore considerazione che una pattuizione di tal genere inserita nel singolo contratto di locazione, potendosi ritenere nulla, potrebbe senz'altro essere foriera di responsabilità per le organizzazioni che l'avessero legittimata sottoscrivendo l'accordo locale.

Sempre di **Paolo Scalettaris** è un articolo pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrè.it/condominio-e-locazione) che tratta della norma in tema di locazioni non abitative, prevista dal d.l. n. 27/2026 (come convertito), diretta a fronteggiare le emergenze provocate dagli eventi meteorologici che hanno interessato le Regioni Calabria, Sicilia e Sardegna a partire dal gennaio 2026. Per l'autore la regola introdotta – secondo cui le locazioni finalizzate alla ripresa delle attività economiche colpite dagli eventi anzidetti sono assoggettate alla disciplina del codice civile (cfr. Cn apr. 2026) – presenta un grande rilievo sul piano dei principi in materia locatizia: si riconosce, infatti, “che la disciplina più idonea a dare aiuto al conduttore che versi in condizioni di difficoltà non è la disciplina fissata dalla l. n. 392/1978”.

Lo stesso portale riporta anche un articolo di **Alberto Celeste** in tema di condominio. Nello scritto, l'autore commenta una decisione della Cassazione (sent. n. 26450 del 30.9.2025) chiamata a pronunciarsi su una fattispecie abbastanza frequente: infiltrazioni di acqua piovana provenienti da parti comuni dell'edificio che recano danno ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva. Nella circostanza la Corte, applicando rigorosamente i principi giurisprudenziali in tema di oneri allegatori a carico della parte attrice, cassa con rinvio la sentenza di condanna di un condominio al risarcimento dei danni conseguenti alle suddette infiltrazioni, non essendovi stata tempestiva allegazione dello svolgimento, in tale unità, dell'attività di affittacamere. Celeste approfondisce il passaggio motivazionale della pronuncia con richiami alla pregressa giurisprudenza sull'argomento, non mancando di ricordare anche i principi espressi dalle Sezioni Unite in tema di configurabilità del danno da occupazione illegittima di immobili (sent. n. 33645/2022).

Infine, *Guida al Diritto* (n. 21/2026) pubblica un commento di **Fulvio Pironti** su un'ordinanza della Cassazione (la n. 4966 del 5.3.2026), di cui abbiamo già dato conto su queste colonne (cfr. Cn apr. 2026), secondo cui l'assemblea può, con delibera adottata con le maggioranze previste dagli artt. 1136 e 1138 cod. civ., disciplinare e limitare il godimento di beni condominiali non rientranti tra quelli necessari indicati dall'art. 1117 cod. civ. in misura proporzionale al valore delle quote dei partecipanti alla comunione, utilizzando il criterio dei millesimi di proprietà quale parametro oggettivo di regolazione dell'uso, purché tale disciplina non comporti l'esclusione degli altri condòmini dal godimento del bene comune. Al riguardo viene sottolineato come tale conclusione non sia condivisibile sotto diversi profili. Per l'autore, infatti, “l'introduzione del criterio millesimale anche nella disciplina del godimento altera l'equilibrio tradizionale del condominio fondato sulla parità dei condòmini”. Inoltre, la distinzione tra beni condominiali necessari e beni autonomi “è difficilmente applicabile nella pratica”. Vi è poi da considerare – sempre secondo Pironti – “l'effetto espansivo” del nuovo principio: “se il criterio millesimale può essere adottato per disciplinare l'uso della piscina o campo da tennis, nulla impedisce di estenderne l'applicazione ad altri beni comuni come giardini, sale condominiali o terrazze comuni”.

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Inps: nuovo calo nel 2025, -2,3% di lavoratori domestici regolari

Nel 2025 i lavoratori domestici con almeno un contributo versato all'Inps sono stati 804.464, in flessione per il quarto anno consecutivo (-2,3% rispetto al 2024). È quanto emerge dall'Osservatorio sui lavoratori domestici, presentato lo scorso 18 giugno a Roma. La composizione dei lavoratori per nazionalità evidenzia una forte prevalenza di domestici stranieri (68,9% del totale), anche se si conferma una tendenza decrescente già iniziata nel 2022. Nel 2025 la quota della tipologia di lavoro "Badanti" è stata del 51,3%, tale dato conferma la prevalenza, verificatasi per la prima volta nel 2024, sulla quota "Colf" (48,7%). Tra i lavoratori domestici la classe d'età "55-59 anni" è quella con la maggior frequenza, con un peso pari al 18,8% del totale, mentre il 27,2% ha un'età pari o superiore ai 60 anni e solo l'1,6% ha un'età inferiore ai 25 anni.

Assindatcolf: famiglie sempre più sole, calo lavoro regolare è una bomba sociale

"Preoccupa il nuovo calo dei lavoratori domestici regolari certificato dall'Inps nel 2025. Una vera e propria bomba sociale che pesa sulle famiglie, sempre più spesso costrette a gestire direttamente l'assistenza per l'elevato costo del lavoro regolare e la mancanza di adeguati sostegni pubblici, ma anche sulle casse dello Stato, a causa dell'elevato tasso di lavoro nero". È questa la posizione espressa da Assindatcolf in merito ai dati Inps relativi all'anno 2025. Secondo l'associazione nazionale dei datori di lavoro domestico "a rendere il quadro ancora più preoccupante è l'invecchiamento del settore. Nel 2025 l'età media dei datori di lavoro domestico è salita a 72 anni, mentre il 46% dei lavoratori ha un'età compresa tra i 55 ed i 65 anni e più, mentre gli under 25 rappresentano appena l'1,6% del totale. Accanto al fenomeno della generazione *sandwich* – sempre più schiacciata tra la cura dei figli e quella dei genitori anziani – emerge dunque una nuova questione sociale: le badanti di oggi rischiano di diventare le assistite di domani, senza che si stia costruendo un adeguato ricambio generazionale".

Lavoro domestico, Zini eletto presidente della Federazione europea Effe

Cambio al vertice della Federazione europea del lavoro domestico e dell'assistenza domiciliare (Effe). Nel corso dell'Assemblea generale, svoltasi il 16 giugno a Bruxelles, Andrea Zini è stato eletto nuovo presidente. Attualmente a capo dell'Associazione nazionale dei datori di lavoro domestico – Assindatcolf – e della federazione italiana Fidaldo, Zini guiderà Effe per i prossimi due anni, succedendo a Marie Béatrice Levaux.

«Accolgo con grande onore questo incarico – ha dichiarato Zini – che giunge in un momento altamente

simbolico: il 16 giugno si celebra, infatti, la Giornata Internazionale del lavoro domestico, istituita sulla base della Convenzione n. 189 dell'OIL sul lavoro dignitoso per i domestici, uno dei grandi obiettivi per cui da sempre lavora Effe. Per questo desidero ringraziare chi mi ha preceduto, Marie Béatrice Levaux, per la visione e l'impegno con cui ha guidato la Federazione in questi anni. Il mio mandato si inserirà in un percorso in piena continuità con il lavoro svolto finora. Tra le priorità su cui Effe continuerà a impegnarsi nei prossimi due anni vi sono l'emersione del lavoro irregolare – in linea con le più recenti raccomandazioni della Commissione europea agli Stati membri – la formazione e la professionalizzazione, nonché il riconoscimento giuridico e sociale dello *status* di lavoratori domestici e datori. Solo attraverso un settore più trasparente, qualificato e pienamente riconosciuto sarà possibile costruire un sistema di cura sostenibile, capace di rispondere alle esigenze delle famiglie e alle sfide demografiche del futuro, in Italia così come in Europa»

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fondo per il restauro: indicazioni operative

È stata pubblicata sul sito del Ministero della cultura, la circolare n. 32 recante le indicazioni operative relative al decreto interministeriale 12.5.2026, n. 210, che rende pienamente operativo, per le annualità 2025, 2026 e 2027, il Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico.

Grazie all'impegno di Adsi, il Fondo, inizialmente limitato a riconoscere un contributo per le spese sostenute negli anni 2021 e 2022, è stato rifinanziato dalla legge di bilancio 2025 con uno stanziamento complessivo di 3 milioni di euro, pari a 1 milione di euro per ciascuna delle annualità 2025, 2026 e 2027.

Al proposito, si ricorda che il contributo richiedibile consiste in un credito d'imposta che: è riconosciuto per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 per interventi autorizzati di manutenzione, protezione e restauro di immobili sottoposti a tutela; è pari al 50% delle spese ammissibili sostenute e rimaste a carico del beneficiario; è riconosciuto fino a un importo massimo di 200.000 euro per ciascun immobile (e comunque nel rispetto del limite di spesa di 1 milione di euro per ciascun anno); è utilizzabile in compensazione e non è cedibile a terzi; non è cumulabile con altri contributi o finanziamenti pubblici riferiti alle medesime spese; spetta esclusivamente alle persone fisiche che detengono immobili vincolati non utilizzati nell'esercizio di attività d'impresa; richiede la previsione di forme di accessibilità al pubblico degli immobili interessati dagli interventi.

Con la circolare in commento sono state anche chiarite le modalità di presentazione delle domande. Per le spese sostenute nel 2025, le istanze dovranno essere presentate esclusivamente per via telematica dall'1.6.2026

al 15.7.2026. Per le annualità successive, le domande dovranno invece essere presentate dal 1° febbraio al 15 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa.

È possibile consultare la circolare inquadrando il QR code a lato.



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Soddisfazione per le assoluzioni, ora una legge nazionale

Aspesi, l'associazione delle società di sviluppo immobiliare impegnate negli interventi di demolizione e ricostruzione oggetto, negli ultimi tre anni, di contestazioni da parte della Procura della Repubblica di Milano, esprime soddisfazione per l'assoluzione di tutti gli imputati nel procedimento relativo alla realizzazione della Torre Milano.

La decisione riconosce che il fatto contestato – ricostruire su un sito abbandonato, per realizzare un edificio residenziale avvalendosi delle agevolazioni previste dalla normativa statale, regionale e comunale – non costituisce reato. Si tratta di un pronunciamento particolarmente significativo, poiché per la prima volta un Tribunale penale afferma con chiarezza questo principio, creando un importante precedente per il futuro.

Aspesi accoglie con ulteriore apprezzamento la nota del Presidente del Tribunale di Milano, dott. Fabio Roia, con la quale vengono illustrati i contenuti della sentenza, evidenziando non solo l'assenza di dolo e colpa in capo agli imputati – imprenditori, funzionari comunali e professionisti – ma anche il fatto che, per molti anni, l'interpretazione della normativa vigente da parte delle diverse giurisdizioni – amministrativa, penale e persino costituzionale – è stata univoca nel ritenere legittima la procedura seguita dal Comune di Milano, procedura fondata sulla legislazione nazionale e regionale progressivamente vigente a partire dal 2001, nonché sui piani di governo del territorio di Milano del 2012 e del 2019. Solo in tempi recenti il quadro interpretativo delle diverse giurisdizioni che si sono pronunciate sulla materia è divenuto incerto, generando una situazione di grave difficoltà per operatori, professionisti, amministrazioni e famiglie.

Ora è arrivato il momento di guardare al futuro. Dopo quanto accaduto, promotori e costruttori hanno ancora più bisogno di un quadro normativo certo, chiaro e non suscettibile di interpretazioni contrastanti. La rigenerazione urbana richiede necessariamente agevolazioni normative indispensabili per realizzare su vasta scala i necessari interventi di recupero delle moltissime aree degradate ex-produttive esistenti nel Paese, compensando i maggiori costi che un intervento di recupero comporta rispetto all'edilizia tradizionale, senza consumare suolo e recuperando ad un utilizzo socio-civile parti essenziali del nostro prezioso territorio italiano oggi inutilmente abbandonate. Per questo motivo, l'Aspesi ribadisce la sua richiesta di un urgente atto nazionale legislativo idoneo a risolvere i problemi del recente passato e, contemporaneamente, assicurare un futuro alla rigenerazione urbana delle principali città italiane.



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. In un condominio composto da 13 appartamenti, che si approvvigionano di acqua, ad uso sanitario e domestico, da un pozzo artesiano ubicato all'interno della proprietà condominiale, alcuni condòmini vorrebbero collegarsi alla rete idrica comunale, staccandosi quindi dall'impianto idrico comune.

Si chiede un parere al riguardo.

R. Ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 1118 cod. civ. il condòmino non può rinunciare al suo diritto sulle cose comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni. L'unica eccezione è prevista per l'impianto di riscaldamento e condizionamento e solo a determinate condizioni. Applicando tali principi al caso che ci occupa, è da ritenersi che i condòmini in questione possano collegare le proprie unità immobiliari all'impianto idrico comunale anche senza autorizzazione assembleare ma, ciononostante, rimangano comunque comproprietari dell'impianto esistente e debbano, quindi, continuare a contribuire alle spese di manutenzione e conservazione del medesimo.

D. In un condominio, sito in una località montana, è in funzione da tempo un sistema a pulsante per il riscaldamento centralizzato, così da risparmiare quando lo stabile è vuoto. All'epoca la decisione fu assunta con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. Senonché, ora, un condòmino ne chiede l'eliminazione.

Si domanda quale sia la maggioranza utile per procedere in tal senso.

R. Sempre la maggioranza del secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.

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)

Prelazione agraria: novità ed alcuni aspetti peculiari

"Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agri-



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

colo, a parità di prezzo, quando il proprietario decide di venderlo. Questo diritto di prelazione è riconosciuto solo in presenza di determinate condizioni, soggettive e oggettive. Nella definizione di prelazione agraria rientrano due distinti diritti di prelazione, soggetti a regole in parte diverse e rispondenti a differenti finalità. Da una parte c'è la prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590), dall'altra quella del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817)" (articolo integrale di Paolo Tonalini pubblicato sul mensile della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria n. 6 – giugno 2026).



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

Comitato esecutivo e Assemblea generale



Si sono svolte a Bruxelles la riunione del Comitato esecutivo e l'Assemblea generale annuale dell'Uipi, in un momento in cui il tema della casa si è imposto come una delle principali questioni politiche europee.

Dopo la relazione del Tesoriere, Dario dal Verme, il Comitato esecutivo ha approvato il bilancio consuntivo 2025 e il preventivo 2026. Sono stati inoltre esaminati l'andamento delle attività associative, il programma degli eventi internazionali e le domande di adesione di nuove organizzazioni nazionali. L'Assemblea generale ha successivamente approvato i documenti contabili e ratificato l'ingresso dei nuovi membri, completando gli adempimenti statutari previsti. Al di là degli aspetti statutari, i lavori hanno evidenziato una trasformazione significativa: un tema tradizionalmente considerato estraneo alle competenze dell'Unione europea occupa oggi una posizione centrale nel dibattito comunitario. Non è un caso. La questione abitativa incrocia ormai le grandi sfide del continente, dalla transizione energetica alla coesione sociale, fino alla competitività economica.

Nel suo intervento, il Presidente dell'Uipi Kai Warnecke ha richiamato l'attenzione sulla struttura reale del mercato abitativo europeo: circa il 70% dei cittadini vive in una casa di proprietà e un ulteriore 20% dipende dal mercato privato delle locazioni. Dietro queste percentuali vi sono milioni di proprietari e piccoli locatori che investono risorse proprie e contribuiscono alla conservazione del patrimonio edilizio europeo.

La dimensione della sfida è rilevante. Secondo le stime della Commissione europea, saranno necessari circa 150 miliardi di euro di investimenti aggiuntivi ogni anno per conseguire gli obiettivi climatici e abitativi dell'Unione. Risorse che difficilmente potranno provenire esclusivamente dalla spesa pubblica. Da qui il richiamo dell'Uipi alla necessità di garantire stabilità normativa, certezza del diritto e condizioni favorevoli agli investimenti privati.

Particolare attenzione è stata dedicata anche al tema dell'accesso alla proprietà per le giovani generazioni e all'esigenza di rendere il patrimonio abitativo europeo adeguato ai cambiamenti demografici e sociali in corso.

L'incontro di Bruxelles ha confermato il ruolo dell'Uipi come interlocutore delle istituzioni europee in una materia che, pur restando formalmente esterna alle competenze originarie dell'Unione, è ormai destinata a occupare uno spazio sempre più rilevante nelle politiche del continente.

Dal Nord Europa nuove energie per l'Uipi



Il Comitato esecutivo dell'Uipi, riunitosi a Bruxelles il 2 e 3 giugno scorsi, ha deliberato l'ammissione di due nuove organizzazioni nazionali, rafforzando ulteriormente la rappresentatività dell'Unione nel panorama europeo della proprietà immobiliare.

Tra le realtà che entrano a far parte dell'Uipi vi è Húseigendafélagið, la principale organizzazione islandese di tutela dei proprietari immobiliari. Fondata nel 1925, l'associazione rappresenta circa 10.000 membri tra proprietari di abitazioni, di immobili commerciali e locatori. Organizzazione indipendente e finanziata esclusivamente dai propri associati, Húseigendafélagið svolge attività di rappresentanza istituzionale, consulenza legale e tecnica, nonché formazione, a difesa dei diritti dei proprietari immobiliari nel Paese.

È stata inoltre approvata l'adesione della Bostadsrätterna, organizzazione svedese che rappresenta le associazioni di comproprietari e i titolari delle cosiddette *tenant-owner associations*, una particolare forma cooperativa di proprietà abitativa diffusa nei Paesi nordici. Fondata nel 1921 e con sede a Stoccolma, la Bostadsrätterna riunisce circa 10.000 associazioni. L'organizzazione promuove e tutela gli interessi collettivi dei propri membri attraverso attività di rappresentanza presso le istituzioni, svolge

SISTEMA CONFEDILIZIA

inoltre attività di formazione e consulenza specialistica in ambito giuridico, tecnico e finanziario.

Con queste nuove adesioni, l'Uipi estende ulteriormente la propria presenza nel Nord Europa.

Maggiori dettagli sono disponibili ai seguenti link:

<https://huso.is/>

<https://www.bostadsratterna.se/>

Giovani e casa: un sondaggio europeo



L'Uipi ha avviato un'indagine rivolta ai giovani europei per comprendere meglio come le nuove generazioni percepiscono il tema dell'abitazione, quali siano le loro aspirazioni future e quale ruolo attribuiscono alla proprietà della casa.

L'iniziativa mira a raccogliere informazioni sulle aspettative, le motivazioni e gli ostacoli che i giovani incontrano nel progettare il proprio futuro abitativo. I risultati contribuiranno a delineare un quadro più chiaro delle esigenze emergenti in Europa sul fronte della casa.

Il questionario, disponibile anche in italiano, può essere compilato al seguente link:

<https://www.research.net/r/2N8922F?lang=it>



**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**

Concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

“La materia della concessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non contempla il silenzio assenso come fattispecie provvedimentale”.

Così il Consiglio di Stato, sez. V, con sentenza n. 3083 del 20.4.2026.

AL FIANCO DEI LOCATORI:

**I nostri esperti
offrono**

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

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:



www.confedilizia.it



A cura del **dott. Antonio Nucera**

responsabile del Centro studi della Confedilizia



Lunedì 6 luglio si svolgerà il consueto appuntamento con “Parliamo di...”, il ciclo di seminari sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, organizzato dalla Confedilizia.

L'argomento trattato sarà “Regole della successione e trasferimenti immobiliari” e, assieme al dott. **Antonio Nucera**, responsabile del Centro studi della Confedilizia, interverrà il prof. avv. **Vincenzo Cuffaro**, componente del Comitato scientifico del Centro studi Confedilizia.

Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – sarà trasmesso, oltre che sul sito Internet, anche sulla pagina *Facebook* e sul canale *Youtube* della Confedilizia.

La registrazione degli eventi già svolti è presente sul sito di Confedilizia.

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



LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Fare questioni di lana caprina

“Fare questioni di lana caprina” significa esaminare qualcosa con eccessiva pignoleria, disquisire di sottigliezze, insistere pedantemente su particolari e minuzie prive di reale importanza. L'espressione – che si trova già in Orazio (*Epistola I, XVIII, 15*) nella formula latina “*rixatur de lana caprina*” (“litigare per la lana della capra”) – ha origini ignote; si può presumere, però, che derivi dalla circostanza che la lana di capra, dopo la tosatura, si presenta in bioccoli molto intricati e difficili da sciogliere e, in più, produca un filo piuttosto ispido e pungente: da qua l'immagine dell'accanirsi su qualcosa di complicato per poi ottenere un risultato che non vale il lavoro compiuto.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO/SETTEMBRE 2026**20 Agosto 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, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 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 luglio 2026 a seguito delle operazioni di congruaggio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2026 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2026 – Mercoledì**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 agosto 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 agosto 2026 a seguito delle operazioni di congruaggio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizio-

nale comunale all'Irpef 2026 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2026 – Mercoledì**Irpef - Presentazione
Modello 730**

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2026 (redditi 2025) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2025, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

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 – AGOSTO/SETTEMBRE 2026**Agosto****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.

Settembre**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).

TUTTOCONDOMINIO

Ricostruzione dell'edificio

L'art. 1128 cod. civ. disciplina la ricostruzione dell'edificio in caso di suo totale o parziale perimento.

Si tratta di una norma, non modificata dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012), che – data la delicatezza della materia di cui si occupa – è bene aver presente in tutti i suoi aspetti.

La disposizione consta di quattro commi. Il primo prevede che nel caso in cui l'edificio perisca “interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore”, ciascuno condomino possa richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Il secondo dispone, nella diversa ipotesi “di perimento di una parte minore”, che l'assemblea deliberi “circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio”, aggiungendo, altresì, che i singoli condòmini siano tenuti a concorrere a tale ricostruzione in proporzione ai diritti di ciascuno sulle parti stesse. Il terzo comma stabilisce che l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni sia destinata alla ricostruzione di queste. L'ultimo comma, infine, prevede che il condomino che non intenda partecipare alla ricostruzione dell'edificio ceda agli altri condòmini i propri diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne verrà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.

Al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che la duplice ipotesi di perimento totale (ovvero per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile) o parziale, non comprende qualunque caso di distruzione dell'edificio, ma soltanto i casi in cui questo sia rovinato per cause indipendenti dalla volontà dei condòmini, vale a dire a seguito del verificarsi di eventi accidentali ed obbiettivi, quali ad esempio la rovina per vetustà, per terremoto, per incendio ecc. (cfr. Cass. sent. n. 1663 del 6.6.1974). E in questa prospettiva è stata ritenuta, quindi, non applicabile la disciplina di cui all'art. 1128 cod. civ. all'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione non legata ai suddetti eventi accidentali, a meno che – naturalmente – tale demolizione non si renda necessaria per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio medesimo (cfr. Cass. sent. n. 4102 del 28.6.1980).

Sempre in argomento è stato precisato che, in caso di perimento totale (o comunque per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile), il condominio cessa di esistere, venendosi a formare una semplice comunione tra *ex* condòmini sul suolo e i materiali, proporzionata all'entità della quota a ciascuno spettante sullo stabile distrutto (cfr. Cass. sent. n. 11201 del 16.12.1996). Ciò che non accade, invece, nel caso di perimento parziale; in tale ipotesi, infatti, il condominio sopravvive, con la conseguenza che qualunque decisione inerente la vita dell'edificio è rimessa sempre alla competenza dell'assemblea, la quale può validamente esprimersi, in punto, con un *quorum* deliberativo, sia in prima sia in seconda convocazione, formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, secondo e quarto comma cod. civ., fermo restando i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma della stessa disposizione).

Quanto agli oneri della ricostruzione, è stato osservato che, salvo diversa convenzione, quelli inerenti alle parti comuni devono essere sostenuti dai condòmini in base agli ordinari criteri di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 cod. civ. (a seconda della parte dell'edificio interessata dalle opere di ripristino); quelli relativi alla riedificazione delle parti di proprietà esclusiva devono, invece, essere sopportati dai singoli interessati. E ciò, anche nel caso in cui la ricostruzione dell'unità immobiliare avvenga non per volontà dell'originario proprietario ma per consentire il riattamento delle parti condominiali (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 443).

Interessante infine, con riguardo al rifiuto del condomino di partecipare alla ricostruzione dello stabile, quanto osservato, in punto, dalla Cassazione. Per i supremi giudici, infatti, il rifiuto cui fa riferimento l'art. 1128, quarto comma, cod. civ. (norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale) “deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa”, non essendo sufficiente – per far scattare il diritto degli altri condòmini alla cessione coattiva della quota – “un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio” (sent. n. 23333 del 30.10.2006).

Ultimissime di giurisprudenza

Onere di provare la sussistenza di una delibera condominiale

“In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, spetta all'attore l'onere di provare la sussistenza della delibera stessa, prima ancora del vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio che ne comporti l'invalidità e, d'altronde, una deliberazione condominiale è esistente laddove emerga una decisione, quale espressione di una volontà dei condòmini, adottata all'esito di un procedimento collegiale nel quale si sia formata una maggioranza; sicché ove non vi sia prova alcuna di una delibera con queste caratteristiche (...), i condòmini non hanno alcun interesse ad agire per l'impugnazione di una inesistente deliberazione dell'assemblea, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai loro diritti, tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione del collegio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13620 dell'11.5.2026

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

82

a cura di Flavio Saltarelli

**Rifacimento della facciata - Nomina amministratore per comportamento concludente - Convocazione assemblea via e-mail semplice
Impianto riscaldamento che non rende - Spese rifacimento pavimento balconi - Caldaia obsoleta e non a norma**

Il rifacimento della facciata dell'edificio condominiale è innovazione voluttuaria?

Il rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, qualificata dall'art. 1117 cod. civ. come parte comune indispensabile all'uso collettivo, non può essere ricondotto nell'ambito delle innovazioni voluttuarie o gravose. Non è, dunque, applicabile nella fattispecie la facoltà *ex art.* 1121 cod. civ. di sottrarsi alla contribuzione per la particolare gravosità del contributo (in questo senso anche Tribunale Ravenna, sez. I, 24.10.2025, n. 663).

La nomina dell'amministratore può desumersi dal solo comportamento concludente dei condòmini?

La nomina dell'amministratore non può desumersi dal solo comportamento concludente dei condòmini, in quanto l'art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ. richiede, a pena di nullità, la specificazione analitica del compenso all'atto dell'accettazione.

È valido convocare l'assemblea via e-mail semplice?

L'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. prescrive forme ben precise per la comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata,

posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e, dunque, degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempra modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice.

Impianto centralizzato di riscaldamento che non eroga sufficiente calore: è lecito non pagare le spese di esercizio?

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese

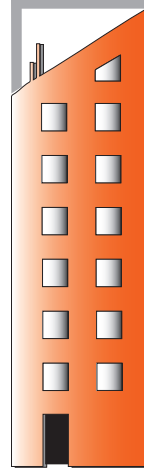
di esercizio, poiché il condomino non è titolare di una pretesa a una prestazione sinallagmatica nei confronti del condominio e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio (cfr., in punto, anche Cassazione civile, sez. II, 19.6.2023, n. 17452).

Chi paga le spese di rifacimento del pavimento dei balconi aggettanti?

Le spese di ripavimentazione dei balconi aggettanti sono a carico dei rispettivi proprietari esclusivi.

Caldaia obsoleta e non conforme alla normativa: la sostituzione costituisce innovazione?

La sostituzione da parte del condomino di una caldaia obsoleta con altra conforme alla normativa di settore e ad alto rendimento non implica mutamento della cosa comune o della sua destinazione e pertanto non costituisce giuridicamente innovazione (cfr., in punto, Corte Appello Roma, sez. VIII, 5.3.2020, n. 1674).



Ultimissime di giurisprudenza

Giudizio di impugnazione di delibera condominiale

“In un giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., i singoli condòmini possono volontariamente costituirsi mediante intervento adesivo autonomo (e quindi con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera del condomino attore originario), purché a loro volta dotati di legittimazione ad impugnare la delibera, giacché, ove siano invece decaduti, gli stessi sono legittimati a svolgere soltanto intervento adesivo dipendente. Viceversa, deve ritenersi ammissibile anche un intervento dei singoli condòmini a favore del condominio, e cioè per sostenere la validità della deliberazione impugnata. Peraltro, poiché si tratta non di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni, ma, appunto, di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale, intese, dunque, a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad esse unico legittimato passivo l'amministratore, l'eventuale intervento del singolo condomino è adesivo dipendente, sicché questi non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio; la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condòmini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13784 del 12.5.2026

TUTTOCONDOMINIO

Studio del Notariato sui beni condominiali

In un recente Studio (il n. 24-2026/c), il Consiglio nazionale del Notariato approfondisce diversi temi di interesse condominiale: la genesi negoziale del condominio con particolare riferimento alla prima compravendita e alla clausola di riserva in favore del costruttore; la portata precettiva dell'art. 1117 cod. civ., quale criterio attributivo della proprietà comune e non come presunzione *iuris tantum* di condominialità; il regime giuridico degli impianti sportivi e del benessere (piscine, palestre, saune) presenti nei complessi condominiali soprattutto di nuova generazione.

In relazione al primo aspetto, i notai evidenziano come la citata clausola di riserva costituisca lo strumento negoziale mediante il quale il costruttore-venditore, nel corpo del "rogito d'apertura", trattiene la titolarità di determinati beni che altrimenti diverrebbero condominiali *ex art.* 1117 cod. civ. all'atto della prima alienazione. Secondo i notai, infatti, la collocazione di detta pattuizione nel primo atto di compravendita è strutturalmente necessaria, giacché tale atto è il solo, per sua natura, idoneo a incidere sulla fase genetica del condominio: i beni non riservati in siffatto modo divengono irrevocabilmente condominiali e il costruttore non potrà più disporne. Da qua la raccomandazione, contenuta nello stesso Studio, di una redazione puntuale della clausola in questione che chiarisca se il costruttore si riserva la proprietà esclusiva ovvero un diritto reale d'uso *ex art.* 1021 cod. civ. (eventualmente derogato nelle sue clausole non essenziali) o un uso individuale riconducibile alle figure tipizzate dagli artt. 1122, primo comma, e 1122-bis, secondo comma, cod. civ.

In merito al secondo aspetto circa la portata precettiva dell'art. 1117 cod. civ. quale norma attributiva della proprietà comune, il Notariato osserva, invece, come tale conclusione rappresenti l'acquisizione sistematica più rilevante compiuta dalla giurisprudenza di legittimità nel corso degli ultimi decenni, evidenziando, al contempo, come le implicazioni pratiche di questa distinzione siano di primaria importanza: se la disposizione avesse natura presuntiva, qualunque mezzo di prova sarebbe astrattamente ammissibile per vincerla; essendo invece una norma attributiva, l'unico strumento idoneo a escludere il regime della comunione è il "titolo" espressamente richiamato dalla norma. A questo proposito viene chiarito, peraltro, come il regolamento contrattuale di condominio – sia nella versione unilateralmente predisposta dal costruttore e allegata al primo atto di acquisto, sia in quella approvata con il consenso di tutti i condòmini successivamente alla costituzione del condominio – non possa in alcun caso costituire il "titolo" contrario di cui all'art. 1117 cod. civ.; e ciò, in quanto atto estraneo alla fase genetica di costituzione del condominio. Pertanto, potrà certamente contenere clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ma non potrà incidere retroattivamente sull'attribuzione originaria dei beni comuni.

Infine, con riguardo al regime giuridico degli impianti sportivi e del benessere, il Notariato sottolinea come la relazione di esclusiva accessorietà funzionale tra il bene e le unità immobiliari in proprietà solitaria (relazione che costituisce il fondamento stesso della qualificazione condominiale) sia invero assai dubbia per tali impianti, per i quali pertanto sarebbe più corretto ritenere applicabili – in linea, peraltro, con la più recente giurisprudenza (Cass. sent. 4966 del 5.3.2026: cfr. *Cn apr.* 2026) – le norme della comunione. Gli impianti in questione, infatti, pur accrescendo il valore e il godimento delle proprietà individuali, non sono strutturalmente e funzionalmente necessari alle predette unità immobiliari e possono essere goduti anche da soggetti terzi.

Divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo esaminato l'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. con particolare riferimento al divieto ivi previsto relativo alle innovazioni che "alterino il decoro architettonico" dell'edificio.

Approfondiamo, ora, un altro limite contemplato nella disposizione in parola, sempre afferente le innovazioni: il divieto di "recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato".

Della questione si è occupata, in particolare, la dottrina, la quale ha precisato che per "stabilità" è da intendersi la capacità statica dell'edificio, con la conseguenza che l'innovazione non deve determinare un indebolimento delle fondamenta o delle strutture portanti del fabbricato; per "sicurezza", invece, l'idoneità dell'edificio ad evitare intrusioni da parte di terzi o danni derivanti da eventi esterni (AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 258). Da tanto discende che la sicurezza può essere pregiudicata non solo quando l'edificio, per effetto della nuova opera, sia posto in condizioni di pericolo (e in questa prospettiva è stata ritenuta vietata la sostituzione di un muro portante con travi di ferro: cfr. Cass. sent. 9497 dell'11.11.1994), ma anche quando la vita all'interno dello stabile non sia più sicura contro eventuali attacchi di uomini (es.: ladri) o di eventi naturali (es.: incendi).

Il divieto in questione, peraltro, ha carattere assoluto e non può essere superato neppure con il consenso della totalità dei condòmini. In proposito, sempre in dottrina, è stato sottolineato, infatti, che tale divieto ha la finalità di tutelare l'esistenza materiale dello stabile che potrebbe essere minata da eventuali opere sullo stesso, con conseguente rischio di un reale pericolo non solo per i condòmini ma anche per terzi estranei (AA. VV., in *op. cit.*). La giurisprudenza, dal canto suo, ha osservato che, in caso di opere che violino il divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, è diritto dei condòmini ottenere la rimessione in pristino (cfr. Cass. sent. n. 4958 del 20.8.1981, relativa ad innovazioni apportate in violazione di norme antisismiche).

TUTTOCONDOMINIO**Piscina condominiale e relativi problemi**

Con l'arrivo del caldo estivo è il caso di tornare a parlare della piscina condominiale, impianto che, laddove presente, pone obiettivamente alcuni interrogativi. I più comuni: come devono essere ripartite le spese relative alla sua gestione e manutenzione? L'assemblea può regolamentarne l'utilizzo in proporzione al valore della quota di proprietà dei singoli condòmini? E in caso nell'impianto si verifichi un incidente, in quali ipotesi il condominio è chiamato a risponderne?

Sottolineato preliminarmente che la legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) nulla ha innovato in materia, iniziamo subito col dire che, per quanto riguarda la prima delle questioni poste, secondo la giurisprudenza non vi sono dubbi: le spese per la gestione e la manutenzione della piscina condominiale devono essere ripartite tra tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà. Ciò sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non preveda diversamente, oppure per ragioni strutturali obiettive di conformazione dell'edificio l'impianto sia destinato a servire solo alcune e non tutte le unità immobiliari (in tal senso, Cass. sent. 5179 del 29.4.1992).

Dell'avviso di ripartire le spese secondo il criterio dei millesimi di proprietà sono anche gli studiosi (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004, 763).

Più controverso è invece il problema circa l'utilizzo dell'impianto.

Sul punto, tuttavia, è intervenuta di recente la Cassazione, la quale ha chiarito che l'assemblea condominiale ben può, "con la maggioranza prevista dall'art. 1138 cod. civ. e dall'art. 1136 cod. civ.", limitare il godimento della piscina e del campo da tennis "in misura proporzionale al valore della quota di singoli partecipanti alla comunione purché non impedisca agli altri partecipanti di farne uso". E ciò, in quanto si tratta di beni che "non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, né sono destinati al loro uso o servizio" (cfr. Cass. sent. n. 4966 del 5.3.2026).

Resta da trattare, infine, della questione della responsabilità del condominio in caso di infortuni occorsi nella piscina comune.

Al riguardo, la giurisprudenza si è espressa più volte precisando che in materia si applica l'art. 2051 cod. civ. in tema di responsabilità da cose in custodia, sicché solo la prova dell'evento fortuito (quale può essere "la condotta, impreveduta ed imprevedibile" della stessa vittima dell'incidente) vale ad escludere eventuali addebiti (si veda in tal senso, fra le altre, la sentenza della Cassazione n. 22807 del 28.10.2009).

Controversie condominiali al giudice di pace: rinvio di un anno

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 134 del 12.6.2026, il d.l. n. 100 di pari data in materia di giustizia.

Il provvedimento ha rinviato di un anno, dal 31.10.2026 al 31.10.2027, l'entrata in vigore delle nuove competenze attribuite ai giudici di pace, tra le quali – si ricorda – è ricompresa l'assegnazione in via esclusiva delle controversie in tema di condominio.

Confedilizia, la quale si è spesa per questo differimento, continuerà comunque a chiedere di eliminare del tutto l'attribuzione, in via generale, della materia condominiale alla competenza del giudice di pace.

Natura giuridica della chiostrina

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di chiostrine.

Al riguardo, con ordinanza n. 13620 dell'11.5.2026, la Corte ha precisato che "il cavedio o chiostrina, quale cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio condominiale, essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari, è sottoposto al regime giuridico del cortile, qualificato bene comune, salvo titolo contrario, dall'art. 1117 cod. civ., senza che la presunzione di condominialità possa essere automaticamente vinta dal fatto che, ad esempio, al cavedio si acceda solo dall'appartamento di un condomino o dal fatto che costui vi abbia posto manufatti collegati alla sua unità, in quanto l'utilità particolare che uno dei condòmini ne tragga in tal modo non incide sulla più ampia destinazione tipica e normale del bene in favore dell'edificio condominiale".

Sempre in argomento la Cassazione ha chiarito anche "che, pur in ipotesi di chiostrine attribuite per titolo in proprietà esclusiva ai proprietari dei piani superiori, esse raffigurano beni giuridici diversi rispetto ai muri maestri (interni) dell'edificio, che le delimitano". Per la Corte, infatti, "questi muri, in quanto parti essenziali per l'esistenza del fabbricato perché destinati a sorreggere l'edificio, appartengono in proprietà comune a tutti i partecipanti al condominio, con la conseguenza che alle spese per la conservazione dei muri maestri che delimitano le chiostrine concorrono tutti i partecipanti (...) compresi i proprietari dei negozi siti a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine".

Ultimissime di giurisprudenza

Uso indiretto della cosa comune

"L'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13618 dell'11.5.2026

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e interpellanze di interesse

Al Senato è stato presentato un disegno di legge, a prima firma del senatore **Romeo (Lega)**, recante modifiche all'articolo 321-bis del codice di procedura penale in materia di occupazione abusiva degli immobili ad uso abitativo.

I deputati **Ziello, Ravetto, Pozzolo e Sasso** (Futuro nazionale Vannacci - *Free*) hanno presentato una proposta di legge per l'istituzione del Ministero per le politiche della casa, della riqualificazione urbana e dell'edilizia abitativa e sociale.

Con un'interrogazione ai Ministri della protezione civile e dell'economia, il deputato **Borrelli (Avs)** richiama l'attenzione sulla situazione dei contributi destinati alla riparazione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici nei Campi Flegrei, evidenziando come oltre la metà delle domande presentate da cittadini di Pozzuoli sia stata respinta a causa di difformità urbanistiche anche di lieve entità, e chiedendo al Governo di valutare la riapertura dei termini per la presentazione delle istanze e una revisione dei requisiti relativi alla legittimità urbanistica degli immobili, al fine di consentire l'accesso ai contributi alle famiglie sfollate.

Il deputato **Lai (Pd)** ha presentato un'interrogazione ai Ministri delle infrastrutture e dell'economia sull'aggiornamento dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, sollecitando l'Esecutivo a chiarire lo stato della procedura avviata nel 2025, le tempistiche per l'adozione del nuovo elenco e le misure previste per garantire trasparenza e uniformità territoriale nell'accesso agli strumenti fiscali collegati ai contratti a canone concordato e alla cedolare secca agevolata.

Con un'interrogazione al Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, il deputato **L'Abbate (M5s)** segnala le criticità operative che starebbero rallentando la diffusione delle Comunità energetiche rinnovabili, e chiede iniziative del Governo per accelerare l'esame delle pratiche da parte del Gse, per rafforzare i servizi di assistenza tecnica e semplificare le procedure amministrative, al fine di favorire lo sviluppo delle configurazioni energetiche territoriali e solidali.

Il senatore **Rosso (FI)** ha depositato un disegno di legge recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.



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 dicembre 2024 - dicembre 2025	1,1 %	0,825%	
Variazione gennaio 2025 - gennaio 2026	0,8 %	0,600%	
Variazione febbraio 2025 - febbraio 2026	1,1 %	0,825%	
Variazione marzo 2025 - marzo 2026	1,5 %	1,125%	
Variazione aprile 2025 - aprile 2026	2,6 %	1,950%	
Variazione maggio 2025 - maggio 2026	3,0 %	2,250%	

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 dicembre 2024 - dicembre 2025	1,2%	
Variazione gennaio 2025 - gennaio 2026	1,0%	
Variazione febbraio 2025 - febbraio 2026	1,5%	
Variazione marzo 2025 - marzo 2026	1,6%	
Variazione aprile 2025 - aprile 2026	2,8%	
Variazione maggio 2025 - maggio 2026	3,2%	

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 7

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
l'1 luglio 2026

Il numero di giugno 2026
è stato postalizzato l'11.6.2026

Piacenza

19 Settembre 2026

ore 9,30-13,30 e 15-18

Sala Convegni

Banca di Piacenza

Via 1° Maggio, 37

36° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

ore 9,00 Registrazione partecipanti

ore 9,30 Saluto introduttivo: **AVV. GIORGIO SPAZIANI TESTA** - *Presidente Confedilizia*

I parte

**TEMI E PROBLEMI DELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI:
IL PERCORSO NEGOZIALE E I RIFLESSI IN AMBITO
LOCATIZIO E CONDOMINIALE**

Introduzione e principi generali

1. Proposta irrevocabile, opzione, prelazione, contratto preliminare
2. Preliminare del preliminare
3. *Rent to buy*
4. Preliminare con immissione nel possesso anticipata
5. Tutela dell'acquirente dell'immobile da costruire
6. Rimedi contrattuali e giudiziari

Relazione di base: **PROF. AVV. VINCENZO CUFFARO**

II parte

IL CONDOMINIO E L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Introduzione e principi generali

1. Attività edilizia nello stabile condominiale: opere sulle parti comuni e sulle proprietà esclusive
2. Attività edilizia su beni limitrofi: opere su aree private e su aree pubbliche
3. Ruolo dell'amministratore
4. Poteri assembleari e tutela dei singoli condòmini

Relazione di base: **AVV. CESARE ROSSELLI**

QUESTIONI SPECIFICHE (I parte)

1. Dichiarazioni urbanistiche e documenti da produrre in sede di giudizio ex art. 2932 c.c.
2. Difficoltà urbanistiche del bene promesso in vendita
3. Contratto preliminare e locazioni in corso
4. Preliminare con immissione immediata nel possesso e responsabilità per spese condominiali ordinarie e straordinarie
5. *Rent to buy* e partecipazione all'assemblea condominiale
6. Agevolazioni fiscali

QUESTIONI SPECIFICHE (II parte)

1. Amministratore e attività edilizie
2. Condominio e diritto di accesso agli atti amministrativi
3. Attività edilizia e tabelle millesimali
4. Attività edilizia e supercondominio
5. Opere pubbliche e deprezzamento dei beni condominiali
6. Riflessi penali conseguenti all'attività edilizia
7. Riflessi fiscali connessi all'attività edilizia

ore 11,30 Interventi di rappresentanti del Parlamento e del Governo

Direzione lavori e relazioni di sintesi: **AVV. CARLO DEL TORRE** - *Responsabile Coordinamento legali Confedilizia*

Convegno accreditato dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza con 6 crediti ed in corso di accreditamento presso il Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Piacenza

Prenotazione obbligatoria (relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542362)

con il patrocinio della



in collaborazione con

