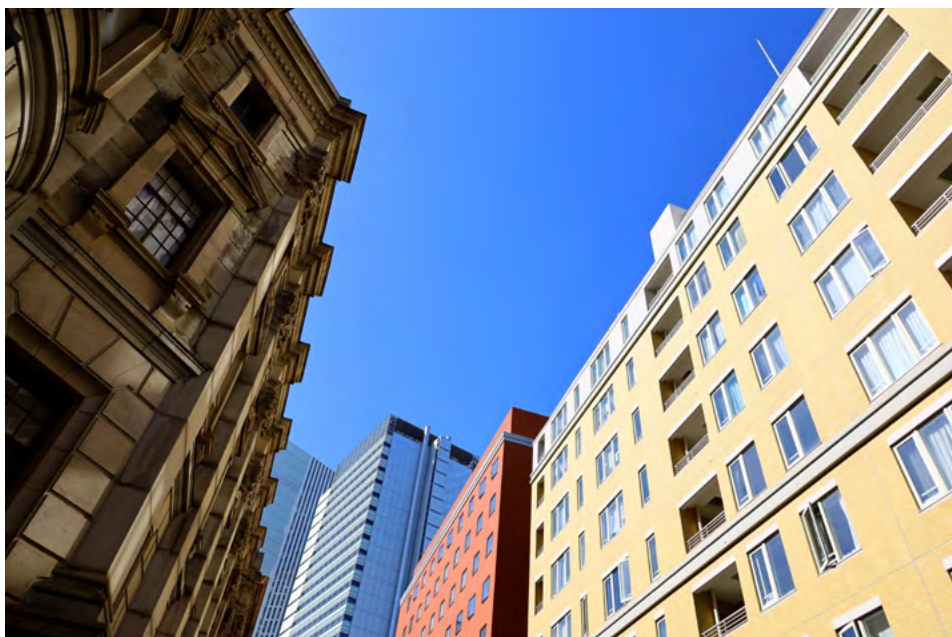


Confedilizia NEWSLETTER

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* del 27 giugno scorso), 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 la 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

**IL PIANO CASA
È LEGGE
ADESSO SERVE
UN PIANO AFFITTI**

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. La Confedilizia auspica che si apra finalmente un confronto serio in questa direzione.

LA PATRIMONIALE C'É GIÀ: SI CHIAMA IMU

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





DAI TERRITORI

Como: corso frontale per amministratori di condominio

Dall'11 al 25 settembre si svolgerà a Como un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, curato dalla locale Confedilizia e dalla durata di 15 ore.

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

Si occuperanno della formazione: ing. Giuseppe Martinelli, avv. Fabiana Ronzoni, dott. Stefano Dessì, avv. Fabio Ramadori, avv. Angelo Sollazzo, dott. Sergio Carraro, avv. Andrea Maegna, avv. Roberto Redaelli, prof.ssa Roberta Bogni, avv. Sabrina del Sordo, avv. Simona Cantoni.

Responsabile scientifico del corso è l'avv. Claudio Bocchietti

Vi saranno esercitazioni pratiche mentre la prova finale, in presenza, si svolgerà venerdì 25 settembre a partire dalle 11.



Gorizia

Il 9 luglio, alle ore 17, presso la Sala Dora Bassi di Gorizia, si svolgerà un convegno organizzato dalla locale Confedilizia per parlare delle nuove prospettive per il mercato immobiliare dal titolo "Nuove norme regionali e le future riforme nazionali sulla casa".

Interverranno: Daniele Sergon, presidente dell'Ater Gorizia, l'avv. Maurizio De Angelis, vicepresidente della Confedilizia di Trieste, l'ing. Cristina Amirante, assessore regionale alle infrastrutture e territorio.

L'evento verrà introdotto e moderato dall'avv. Carlo del Torre, presidente della Confedilizia di Gorizia-Monfalcone.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Gorizia (confediliziago@libero.it - tel. 0481.32378).

Monza e Brianza

Il prossimo 15 luglio 2026, presso lo Spazio Manzoni di Monza, si svolgerà un convegno dal titolo "Il condominio tra Pubblica Amministrazione e nuove forme dell'abitare" organizzato dalla locale Confedilizia.

Dopo i saluti istituzionali, si terranno le seguenti relazioni: "Il canone concordato: vantaggi e applicazioni pratiche" a cura dell'avv. Alfonso Nociti; "Il condominio contro il Comune: strumenti pratici di tutela" a cura dell'avv. Emanuela Beacco, consigliere dell'Ordine degli avvocati di Monza; "Affitti brevi in condominio: regole, limiti e gestione operativa" a cura dell'avv. Antonietta Fenisia Gallo, direttore scientifico del Centro Studi Confedilizia Monza.

Alla fine di tutte le relazioni ci sarà una Tavola rotonda moderata dal dott. Alessandro Lafratta, presidente della Confedilizia di Monza e Brianza.

Il convegno è in fase di accreditamento presso gli Ordini Professionali.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Monza e Brianza (amministratori@apemonza.it, tel. 342/5745184)

Palermo

Lo scorso 24 giugno, la Confedilizia di Palermo, in collaborazione con l'Associazione italiana avvocati, la Scuola superiore della magistratura di Palermo, l'Università Lumsa e l'Ordine degli avvocati di Palermo, ha organizzato un seminario di alta formazione in tema di diritto di proprietà dal titolo "La tutela della proprietà tra rimedi civilistici e repressione penale: interferenze sistematiche e novità dell'art. 634-bis c.p."

L'evento è stato aperto coi saluti di: Stefano Sajeve, magistrato formatore SSM della struttura decentrata di Palermo; Giuseppe Cusumano, presidente della Confedilizia di Palermo; Dario Greco, presidente del Consiglio dell'ordine degli avvocati di Palermo; Angelo Mangione, Università Lumsa di Palermo; Pietro Alosi, presidente dell'Associazione italiana avvocati; e Ivana Mazzola, referente formazione e consigliera del Consiglio dell'ordine degli avvocati di Palermo.

Si sono poi tenute le seguenti relazioni: "La tutela civilistica della proprietà e del possesso alla luce della nuova fattispecie di occupazione arbitraria di immobili destinati a domicilio" a cura del dott. Antonio Scarpa, magistrato della Corte di Cassazione; "La nuova fattispecie di cui all'art. 634-bis c.p. nel sistema dei delitti contro il patrimonio: struttura, funzione e questioni interpretative" a cura del prof. Angelo Mangione, professore ordinario di Diritto penale; "I profili processuali penali della nuova disciplina: tutela cautelare, strumenti investigativi e tecniche di intervento" a cura della dott.ssa Rita Barbieri, magistrato presso la Procura della Repubblica di Palermo; "Le garanzie difensive e le questioni processuali nell'applicazione dell'art. 634-bis c.p." a cura dell'avv. Teresa Re, consigliere dell'Associazione italiana avvocati di Palermo.





CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

Indennità da miglioramenti: il conduttore ne ha sempre diritto?

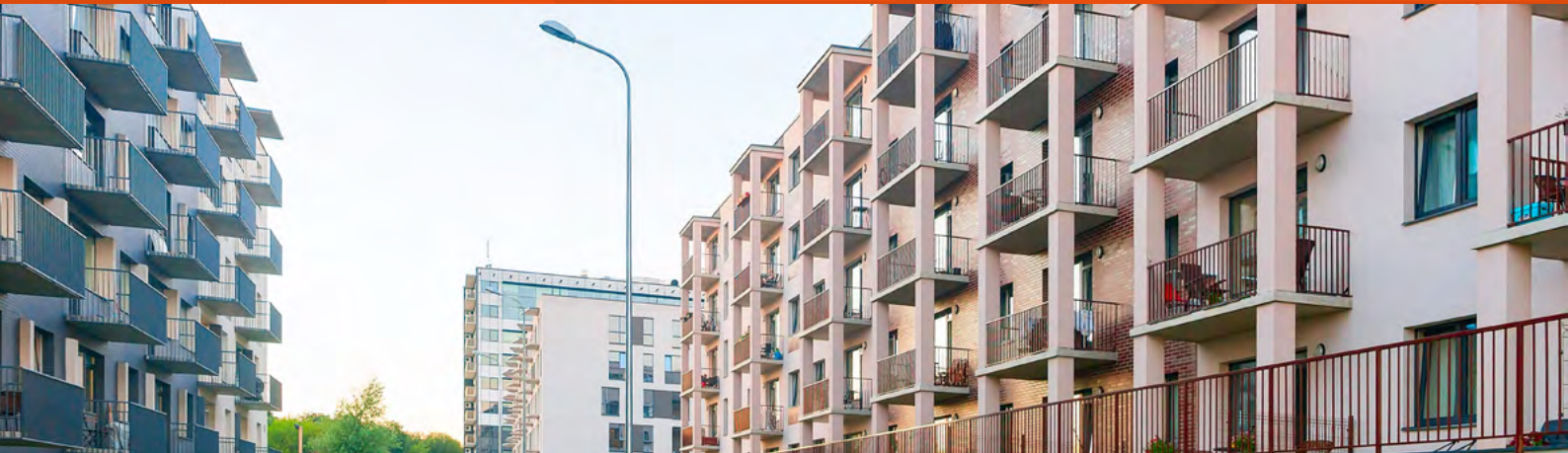
Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore all'indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi e per gli effetti del codice civile, che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore. Tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, 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, 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 legge 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.



CASI DI CONDOMINIO

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

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

Il 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 contempli modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice.



Parliamo di...

Lunedì 6 luglio – dalle ore 17 alle 18 – 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.

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



Corsi amministratori di condominio targati Confedilizia

Gli amministratori di condominio, per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica, possono avvalersi dei corsi targati Confedilizia sia residenziali/frontali (organizzati dalle Associazioni territoriali) sia telematici (organizzati in collaborazione con la prestigiosa editrice *La Tribuna*).



Le prossime date per sostenere l'esame finale dei corsi on-line

Sabato 12 settembre	ore 11 - Monza
Sabato 12 settembre	ore 15 - Messina
Giovedì 1° ottobre	ore 9 - Parma
Martedì 10 novembre	ore 10 - Roma
Giovedì 12 novembre	ore 10 - Bologna
Martedì 17 novembre	ore 15 - Napoli
Sabato 28 novembre	ore 10 - Lanciano
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*.

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

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

ItaliaOggi



CHI SIAMO

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

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

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

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

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

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

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