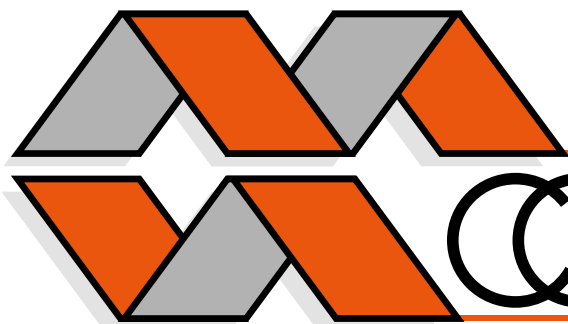




www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA

notizie

- Dal Parlamento
Proposte e interrogazioni
di interesse per il settore
immobiliare 4
- Ruederi in Italia:
una crescita continua
"grazie" all'Imu 6
- RASSEGNA STAMPA da 7 a 11
- Focus sulla
"cedolare secca" 13
- È legge il decreto
Infrastrutture-Pnrr 14
- Casi clinici di locazione 15
- CASA E FISCO 16-17
- Giurisprudenza
sugli immobili 18
- LETTO PER VOI 19
- SISTEMA
CONFEDILIZIA da 22 a 25
- Niente querela
per il furto in abitazione:
la Consulta chiude
il dibattito 31

COORDINAMENTO LEGALI

**APPUNTAMENTO
A PIACENZA
SABATO 19 SETTEMBRE**

36ª edizione del convegno

*Temi di quest'anno:
la compravendita
di immobili e l'attività
edilizia in condominio*

a pag. 3

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 26-30)

2016-2026 DIECI ANNI DAL SISMA DEL CENTRO ITALIA INVESTIRE IN PREVENZIONE



Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Investire in prevenzione

Dieci anni fa, il 24 agosto 2016, la terra tremò in gran parte del centro Italia, provocando circa trecento morti, quasi quattrocento feriti e decine di migliaia di sfollati. Nella ricorrenza del decennale del sisma, al doveroso e commosso ricordo delle vittime e delle loro famiglie deve affiancarsi una responsabile riflessione su quanto potrebbe essere fatto per limitare i danni alle persone e alle cose provocati dai terremoti.

In questo quadro, un ragionamento va svolto sull'esigenza di rendere possibile il maggior numero di interventi di miglioramento sismico sul nostro immenso, ma spesso fragile, patrimonio edilizio.

La Confedilizia sollecita da tempo una revisione dell'intero sistema di incentivi per gli interventi edilizi, al fine di indirizzare una quota più consistente delle risorse pubbliche destinate alle detrazioni fiscali verso le priorità del Paese, prima fra tutte la prevenzione sismica. È possibile, anche senza aumentare l'onere complessivo per lo Stato, privilegiare i lavori finalizzati alla sicurezza delle nostre case.

L'attuale quadro degli incentivi, infatti, non consente realisticamente di immaginare una diffusa azione di rafforzamento della sicurezza sismica del patrimonio immobiliare. Le attuali detrazioni fiscali hanno almeno tre difetti fondamentali.

1. Sono livellate, nel senso che non distinguono fra tipologie di interventi, se non marginalmente.

Con la legge di bilancio per il 2017, approvata pochi mesi dopo il terremoto del centro Italia, fu prevista una detrazione per interventi di miglioramento sismico che arrivava sino all'85%, in caso di interventi sulle parti comuni di immobili in condominio. Si trattava del cosiddetto "sismabonus", poi confluito nel famigerato "superbonus" insieme con la detrazione per lavori di efficientamento energetico (cosiddetto "ecobonus"). Da qualche anno, questa particolare attenzione alla prevenzione sismica è completamente venuta meno e gli interventi finalizzati al miglioramento della sicurezza degli edifici si sono trovati a ricevere il medesimo trattamento tributario della tinteggiatura di una parete.

2. Sono molto basse rispetto alle esigenze della stragrande maggioranza dei proprietari, considerate le relative disponibilità finanziarie.

Per il 2026, è applicabile un'aliquota del 36% per la generalità degli immobili e un'aliquota del 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione). Nel 2027, salvo proroghe dell'attuale regime, le due percentuali passeranno – rispettivamente – al 30% e al 36%. Dal 2028 (e fino al 2033) l'aliquota sarà ridotta in ogni caso al 30%.

3. Sono ulteriormente limitate per i contribuenti con redditi più alti.

A partire dal 2025, per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro è stato introdotto un tetto complessivo alle spese ammesse alle detrazioni fiscali, tanto più penalizzante quanto più elevato è il reddito e quanto minore è il numero dei figli a carico. Una previsione non condivisibile in sé, ma che appare particolarmente irragionevole quando applicata agli interventi di prevenzione sismica.

È ora di ricondurre a ragionevolezza il sistema degli incentivi.

Giorgio Spaziani Testa

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA: La 7, Tg 4



Lo scorso 2 luglio il presidente Spaziani Testa è intervenuto a "Coffee Break", su La 7, per parlare del Piano Casa. Video disponibile inquadrando il QR code a destra.



Il 9 luglio il presidente ha affrontato lo stesso argomento a "L'Aria che tira", sempre su La 7. Video disponibile inquadrando il QR code a sinistra.



Lo scorso 4 agosto il presidente Spaziani Testa ha partecipato in collegamento a "L'Aria che tira", su La 7, per parlare di turismo e affitti brevi.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



Lo scorso 4 agosto il presidente Spaziani Testa è intervenuto in collegamento al Tg 4 sulla vicenda di Spin time.

Video disponibile inquadrando il QR code a fianco.



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 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**

ore 11 Coffee break

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*

Al termine dei lavori, aperitivo con degustazione di prodotti e vini tipici

Convegno accreditato dal Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Piacenza con 6 crediti,
dal Collegio dei geometri e geometri laureati di Piacenza con 6 crediti e
dal Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Piacenza con 7 crediti

Prenotazione obbligatoria

relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542362

con il patrocinio della



in collaborazione con



Prima casa, il Fondo che continua a fare la differenza

C'è un dato che merita attenzione nella relazione 2025 della Consap sul Fondo di garanzia per la prima casa: nonostante il ritorno a una platea di beneficiari più ristretta, il meccanismo continua a sostenere il mercato della proprietà abitativa. Le domande diminuiscono solo del 5,6% rispetto al 2024, mentre vengono erogati oltre 64 mila mutui per più di 8 miliardi di euro.

La lezione è semplice. Quando il credito è più accessibile, il mercato immobiliare reagisce. La garanzia pubblica non sostituisce il mercato, ma ne riduce gli attriti: nel 2025 i mutui garantiti hanno registrato un tasso medio del 3,04%, inferiore a quello dei mutui ordinari (3,25%).

Colpisce anche un altro aspetto. Quasi il 99% delle operazioni riguarda l'acquisto della prima casa e oltre il 40% dei beneficiari è costituito da giovani *under 36*. È la conferma che, in un Paese dove l'accesso alla proprietà è sempre più difficile, gli strumenti che favoriscono l'acquisto continuano a svolgere una funzione economica e sociale essenziale.

La relazione offre dunque un'indicazione chiara: sostenere la proprietà della casa significa sostenere anche il mercato immobiliare, senza alterarne gli equilibri, ma rendendolo più accessibile a chi, altrimenti, ne resterebbe escluso.

Per visionare lo studio utilizzare il QR code sottostante.



DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di interesse

Con un'interrogazione ai Ministri dell'economia, della pubblica amministrazione, della cultura e del turismo, il senatore **Nisini** (Lega) richiama l'attenzione sulla gestione del patrimonio immobiliare dell'Asp Firenze Montedomini, chiedendo verifiche sull'utilizzo di immobili pubblici per affitti turistici brevi e l'eventuale avvio di iniziative ispettive.

Il Ministro dell'economia viene sollecitato, da un'interrogazione dei deputati **Congedo, Filini, Giordano, Matera, Matteoni e Testa** (Fdi), con la quale invitano l'Esecutivo a valutare misure di ristoro o compensazione per i contribuenti che, durante l'emergenza Covid-19, non hanno potuto trasferire tempestivamente la residenza nell'abitazione principale, subendo così l'applicazione dell'Imu.

Il fenomeno delle occupazioni abusive nel quartiere romano di Vigne Nuove è al centro di un'interrogazione del deputato **De Bertoldi** (Lega), che sollecita il Ministro dell'interno ad adottare iniziative per il ripristino della legalità, della sicurezza urbana e dell'ordine pubblico, anche alla luce delle disposizioni introdotte dal decreto sicurezza.

Il deputato **D'Alfonso** (Pd) ha presentato un'interrogazione ai Ministri delle infrastrutture e della pubblica amministrazione sollecitando un intervento del Governo per garantire maggiore chiarezza e uniformità nella disciplina urbanistica, prendendo spunto da una modifica alla legge urbanistica della Regione Abruzzo ritenuta suscettibile di creare incertezze applicative.

Le difficoltà nell'accesso agli incentivi per le Comunità energetiche rinnovabili (Cer) sono oggetto di un'interrogazione del deputato **L'Abbate** (M5S), che chiede al Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica di semplificare le procedure del Gse, rafforzare l'assistenza tecnica ai soggetti interessati e garantire maggiore trasparenza nei procedimenti.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti è stato sollecitato, attraverso un'interrogazione di **Maiorano** (Fdi), ad assumere iniziative per garantire una corretta gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con riferimento alla vicenda di un immobile dell'Arca di Taranto concesso in locazione per anni nonostante una consistente morosità.

Un'interrogazione del deputato **Centemero** (Lega) sollecita il Ministro dell'economia a chiarire l'ambito applicativo dell'esenzione Imu per i beni merce, al fine di garantire il legittimo affidamento delle imprese e un'applicazione uniforme della disciplina da parte dei Comuni, dopo il mutato orientamento della Corte di cassazione.

Il senatore **Misiani** (Pd) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia chiedendo chiarimenti sull'interpretazione dei criteri di calcolo degli stati di avanzamento lavori (SAL) ai fini del superbonus, con particolare riferimento ai materiali "a piè d'opera", e misure a tutela delle famiglie interessate dalle richieste di recupero dei crediti fiscali.

Assegnato all'esame delle Commissioni riunite Bilancio e Finanze della Camera la proposta di legge del deputato **Pittalis** (FI), che prevede di favorire l'insediamento di attività commerciali nelle aree montane marginali e interventi a sostegno del trasporto pubblico locale.

Con un'interrogazione ai Ministri delle infrastrutture e dell'interno, il deputato **Santillo** (M5S) richiama l'attenzione sull'incendio che ha interessato un edificio di edilizia residenziale pubblica a Torino, sollecitando iniziative per monitorare la sicurezza delle facciate, in particolare dei sistemi di isolamento termico, e valutare un rafforzamento delle norme antincendio per prevenire la propagazione delle fiamme.

Al Senato è stata presentata una mozione sottoscritta dai senatori Malan, Romeo, Craxi, Biancofiore, Speranzon, Minasi, Rosso e De Poli, con la quale si impegna l'Esecutivo a dare rapidamente attuazione al Piano Casa varato di recente, a sostenere l'accesso alla prima casa – in particolare per gli *under 36* – e a rafforzare le misure a favore delle categorie maggiormente esposte al disagio abitativo.

Ddl sfratti, Confedilizia incontra alla Camera l'on. Buonguerrieri

Prosegue il confronto istituzionale sulla riforma delle procedure di rilascio degli immobili. Presso la Camera dei deputati, una delegazione della Confedilizia, guidata dal presidente Giorgio Spaziani Testa e dal responsabile del Coordinamento legali, Carlo del Torre, ha incontrato l'on. Alice Buonguerrieri (Fdi) per fare il punto sul disegno di legge attualmente all'esame, in sede redigente, della Commissione Giustizia del Senato.

Nel corso dell'incontro sono stati approfonditi i principali contenuti del provvedimento e il suo *iter* parlamentare, con particolare attenzione alle misure volte a rendere più efficaci e tempestive le procedure di rilascio degli immobili, tema da tempo al centro dell'azione della Confedilizia.

L'on. Buonguerrieri è stata, infatti, la prima firmataria di un'autonoma proposta di legge sulla materia, alla cui redazione la Confedilizia ha fornito un significativo contributo attraverso il lavoro del proprio Coordinamento legali. Quella proposta ha successivamente costituito il testo di riferimento del disegno di legge predisposto dal Governo, oggi all'esame del Parlamento.

L'incontro ha rappresentato l'occasione per confermare la piena disponibilità della Confedilizia a continuare a mettere a disposizione delle istituzioni il proprio patrimonio di competenze tecniche e giuridiche, con l'obiettivo di giungere all'approvazione di una disciplina capace di assicurare procedure di rilascio più rapide ed efficienti, nel rispetto delle garanzie previste dall'ordinamento.



Rilascio degli immobili, Confedilizia incontra al Senato il relatore del ddl

Una delegazione della Confedilizia, guidata dal presidente Giorgio Spaziani Testa e dal responsabile del Coordinamento legali, Carlo del Torre, ha incontrato il senatore Pierantonio Zanettin, relatore del disegno di legge recante disposizioni in materia di rilascio di immobili. Nel corso dell'incontro sono stati approfonditi i contenuti del provvedimento e le principali questioni connesse alla disciplina del rilascio degli immobili.

Il mercato immobiliare cambia geografia: il protagonismo dei piccoli centri



Il mercato immobiliare italiano sta vivendo una trasformazione significativa. Se per molti anni le grandi città hanno rappresentato il principale motore delle compravendite, oggi la crescita è trainata soprattutto dalla provincia e dai Comuni di dimensioni minori.

È quanto emerge dallo studio "Mercato immobiliare, il risveglio dei piccoli centri", realizzato dalla Confedilizia sulla base dei dati dell'Agenzia delle entrate e dell'Istat. L'analisi mette in luce un cambiamento ormai consolidato: tra il 2019 e il 2025 le compravendite nei piccoli Comuni sono aumentate del 42,3%, mentre Milano e Roma hanno registrato un incremento del 5,9%.

Lo studio evidenzia come l'aumento dei prezzi nelle grandi aree urbane, il maggiore costo del credito, la diffusione dello *smart working* e la ricerca di abitazioni più accessibili abbiano progressivamente orientato la domanda verso i territori minori, ridisegnando la geografia del mercato residenziale italiano.

L'analisi offre inoltre un quadro dettagliato dell'andamento delle compravendite nelle diverse aree del Paese, individuando le province più dinamiche e approfondendo le prospettive di un fenomeno destinato a incidere sulle future politiche abitative e sullo sviluppo dei territori.

Per consultare lo studio completo, con dati, tabelle e analisi di dettaglio, è possibile scaricarlo inquadrando il QR code a fianco.



Confedilizia

l'organizzazione in grado di assistere
condòmini e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

L'Imu continua a produrre ruderi +129% dal 2011, +1,1% in un solo anno

Continua ad aumentare il numero degli immobili ridotti in ruderi. Lo rileva la Confedilizia sulla base dei dati diffusi dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano. Le cosiddette "unità collabenti" – cioè i fabbricati totalmente in rovina, inseriti nella categoria catastale F/2 – hanno raggiunto nel 2025 quota 635.754, con un incremento dell'1,1% rispetto all'anno precedente (quando erano 629.022).

È però il confronto con il periodo pre-Imu a evidenziare la portata del fenomeno: dal 2011, anno di introduzione dell'imposta comunale sugli immobili, il numero di ruderi è passato da 278.121 a 635.754: un incremento di circa il 129%, che segnala una vera e propria emergenza.

Al degrado materiale si accompagna un degrado sociale. Questi edifici – per circa il 90% di proprietà di persone fisiche – diventano ruderi spesso per effetto del solo trascorrere del tempo, ma in molti casi anche per azioni volontarie dei proprietari, come la rimozione del tetto, finalizzate a sottrarsi alla tassazione patrimoniale. L'Imu, infatti, si applica anche agli immobili dichiarati "inagibili o inabitabili", fino a quando essi non vengano formalmente classificati come unità collabenti.

“La politica – ha rilevato il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – non può continuare a ignorare che una parte significativa del nostro patrimonio immobiliare – spesso costituita da immobili di scarsissimo o nullo valore economico, situati in aree ormai spopolate – continua a deteriorarsi e in casi sempre crescenti addirittura a divenire fatisciente. Occorre salvare quella che dovrebbe essere considerata a tutti gli effetti una risorsa nazionale. Servono politiche capaci di intervenire su più fronti, dalle infrastrutture alla rigenerazione urbana, dalla riqualificazione al rilancio dei territori. Ma è indispensabile affrontare anche il nodo dell'Imu, una patrimoniale che, gravando ogni anno su immobili spesso privi di qualsiasi redditività, contribuisce ad accelerarne il degrado anziché favorirne il recupero”.



LA LENTE
DI INGRANDIMENTO



Andare in tilt

“Andare in tilt” vuol dire, nel linguaggio comune, perdere la normale lucidità mentale o il normale equilibrio; far fatica a ragionare. L'espressione trae origine dal celebre gioco del flipper, un tempo molto diffuso nei bar: se un giocatore provava a sollevare, inclinare o scuotere troppo violentemente la macchina per indirizzare la pallina, si accendeva la spia con la scritta “tilt” (“inclinazione”, in italiano) e il gioco si interrompeva.

Rompere i timpani

“Rompere i timpani” significa, in senso figurato, assordare con rumori forti e fastidiosi; per estensione, parlare a voce troppo alta oppure infastidire con discorsi ripetuti. Il timpano, infatti, è la delicata membrana che separa l'orecchio esterno da quello medio, deputata a trasmettere le vibrazioni sonore al cervello.

Lasciare la lattuga in guardia ai paperi

“Lasciare la lattuga in guardia ai paperi” vuol dire, in senso figurato, affidarsi alla persona meno indicata e quindi, più in generale, essere imprudenti o, anche, molto ingenui. Esattamente come chi affidi, alla custodia di un papero, l'insalata.

Confedilizia al confronto sul Piano Casa nell'evento Remind “L'Italia che Abiteremo”

Tra i protagonisti de *L'Italia che Abiteremo*, l'iniziativa promossa da Remind che si è svolta lo scorso luglio a Roma, nella Sala Biblioteca di Palazzo Inail, c'era anche la Confedilizia. Il presidente Spaziani Testa è intervenuto nel *panel* dedicato al Piano Casa, al centro del confronto tra istituzioni, imprese e operatori del settore sulle prospettive delle politiche abitative. L'evento ha riunito esponenti del Governo, del Parlamento italiano ed europeo e rappresentanti del mondo immobiliare, delle infrastrutture e della rigenerazione urbana per discutere delle principali sfide legate all'abitare, dalla valorizzazione del patrimonio edilizio alla sostenibilità, fino all'innovazione e alla sicurezza delle città. Il dibattito ha offerto l'occasione per approfondire il ruolo del Piano Casa e le strategie necessarie a favorire lo sviluppo del settore attraverso una collaborazione sempre più stretta tra pubblico e privato.



RASSEGNA STAMPA



Il decreto "giustizia" è legge

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* 8.8.2026, n. 183, la l. 7.8.2026, n. 145, di conversione in legge del d.l. 12.6.2026, n. 100, recante misure urgenti in materia di giustizia e per l'attuazione del Patto dell'Unione europea sulla migrazione e l'asilo del 14.5.2024.

La legge ha confermato il rinvio di un anno, dal 31.10.2026 al 31.10.2027, dell'entrata in vigore delle nuove competenze attribuite ai giudici di pace, tra le quali è ricompresa l'assegnazione in via esclusiva delle controversie in tema di condominio (cfr. *Cn lug.* 2026).

IL MIO PAPA'
HA SETTE CASE



ALLORA
HA ANCHE
LA MIA

F.M.B.

Vignetta pubblicata sul *Manifesto* ("quotidiano comunista") l'8.8.'26

Intervento

DIRETTIVA CASE GREEN DA RIPENSARE INVECE DI SANZIONARE 27 STATI

di Giorgio Spaziani Testa

L'apertura, da parte della Commissione europea, di procedure di infrazione nei confronti di tutti i 27 Stati dell'Unione per il mancato completo recepimento della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (la cosiddetta direttiva "case green") dovrebbe indurre la politica – e, di conseguenza, la stessa Commissione – a ripensare profondamente quel provvedimento. È difficile rintracciare precedenti – ammesso che ve ne siano – di una procedura aperta contemporaneamente a carico di tutti gli Stati membri. È un segnale politico che non può essere liquidato come un ordinario ritardo amministrativo. Ricordiamo i principali contenuti di questo provvedimento, approvato nel 2024 con il voto contrario – è bene sottolinearlo – del governo italiano. È l'articolo 3 a riassumerne gli obiettivi, stabilendo che tutti gli Stati membri debbano «garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, allo scopo di trasformare gli edifici esistenti in edifici a emissioni zero».

La direttiva prevede che tutti gli edifici di nuova costruzione siano a emissioni zero dal 2030 (dal 2028 se pubblici). Quanto a quelli esistenti – evidentemente il profilo più delicato del provvedimento – la direttiva segue due strade. Con riferimento agli immobili non residenziali, impone agli Stati di stabilire «norme minime di prestazione energetica» che garantiscano che essi non superino una specifica «soglia massima di prestazione energetica». Per gli edifici residenziali, gli Stati membri devono assicurare una riduzione progressiva del consumo medio di energia primaria del patrimonio abitativo nazionale: rispetto al 2020, di almeno il 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035. Successivamente, ulteriori riduzioni fino al conseguimento di un patrimonio immobiliare a emissioni zero entro il 2050. Inoltre, almeno il 55% del calo del consumo medio di energia primaria dovrà derivare dalla ristrutturazione del 43% degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori.

Si tratta di obiettivi realisticamente raggiungibili? Viene da pensare di no, a giudicare dal fatto che – a oltre due anni dall'approvazione della direttiva – nessuno degli Stati membri ha provveduto a recepirli. Certamente non in Italia, per via delle peculiarità che la distinguono dalla gran parte degli altri Paesi europei in ragione di caratteristiche sia del suo patrimonio immobiliare (in grande misura assai risalente e in moltissimi casi di notevole pregio storico e architettonico), sia dei relativi proprietari (nella stragrande maggioranza persone fisiche, famiglie, spessissimo in condominio). Con quali risorse dovrebbe realizzarsi quella che la direttiva definisce «un'ondata di ristrutturazioni»? Private certamente non ve ne sono; pubbliche, altrettanto certamente, nemmeno.

Inoltre, i tempi ristretti riprodurrebbero i problemi già visti col superbonus: mancanza di manodopera specializzata/materiali/ponteggi, proliferazione di ditte improvvisate, lievitazione dei prezzi. Vanno poi considerati gli effetti che le ingenti spese di ristrutturazione inevitabilmente comporterebbero – qualora poste a carico dei cittadini – in termini di aumento dei canoni di locazione: a meno di non accettare il «suggerimento» che la direttiva contiene al punto 63 dei considerando, laddove si afferma che «gli Stati membri dovrebbero adottare misure per prevenire gli sfratti dovuti alle ristrutturazioni, come limiti agli aumenti dei canoni di locazione»: una sorta di ritorno all'equo canone in versione europea, dopo la fallimentare esperienza della legge italiana del 1978, che determinò per decenni una gravissima crisi dell'affitto. Torniamo allora al punto iniziale. Se una direttiva non viene recepita da nessuno degli Stati destinatari, è difficile sostenere che il problema risieda negli Stati: è assai più plausibile che sia la direttiva a presentare criticità di impostazione e di attuazione. Occorre che la politica si assuma le proprie responsabilità e – attraverso gli strumenti previsti dal diritto unionale – operi affinché la Commissione europea eserciti il proprio potere di iniziativa legislativa presentando una proposta di revisione, profonda, del provvedimento (amending directive). Le dichiarazioni non bastano, servono i fatti.

Presidente Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

da: *Il Sole 24 Ore*, 25.7.'26

Sugli obiettivi del Green deal la Commissione va avanti a occhi chiusi

L'insistenza con cui l'Unione europea continua ad affastellare obiettivi su obiettivi relativi al Green Deal, continuando ad alzare l'asticella, e senza alcuna riflessione critica su come stiano realmente le cose, appare ormai veramente inspiegabile. Una coazione a ripetere senza senso. Ultimo pervenuto l'obbligo di

vrebbero provenire i nuovi consumi elettrici? O, meglio, quali consumi oggi soddisfatti dai combustibili fossili potrebbero essere invece soddisfatti dall'elettricità? Oggi due dei drive più importanti per la crescita dei consumi elettrici sono il condizionamento e i data center. Ma questi sono consumi aggiuntivi che poco

no questi. Di dimensioni fuori dal comune. Per quanto riguarda le pompe di calore occorrerà anche avere presente la tipologia dell'edilizia privata italiana. Il 60 per cento degli appartamenti ha superfici sotto i 100 metri quadrati, buona parte di essi non dispone di balconi e ha riscaldamento autonomo con caldaie

massiccia introduzione di pompe di calore, condizionatori e ricariche delle batterie delle auto – da fare soprattutto nelle ore serali – occorrerà investire centinaia di miliardi per adeguarle a quel livello di domanda. Che inevitabilmente finiranno in bolletta. Naturalmente tutta l'energia utilizzata dovrà essere low car-

«L'impressione è che ormai predichi nel vento e, come dimostra la messa in mora di tutti i 27 Paesi, molti cominciano a non prenderla sul serio», scrive Chicco Testa sul *Foglio* del 23.7.'26 a proposito della Commissione Ue, citando la procedura d'infrazione sulla direttiva "case green".

RASSEGNA STAMPA



La Capitale. A Roma crescono gli affitti residenziali ma anche la flessibilità

A Roma, oltre il 50% dei nuovi contratti d'affitto è a canone concordato

Confedilizia

Lo studio

Le locazioni a canone concordato diventano 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.

È il quadro che emerge dall'ultimo Rapporto "Roma riparte dalla proprietà immobiliare", presentato pochi giorni fa, nella Capitale, da Confedilizia.

Secondo i dati illustrati nel Rapporto, su quasi 55mila contratti sottoscritti nel 2025 (54.506 per l'esattezza) oltre 35.800 sono a canone agevolato di lungo periodo (27.304) e agevolato transitorio (8.517). Mentre l'ordinario 4+4 rappresenta circa il 30% dei nuovi contratti stipulati a Roma.

«La questione abitativa è di grande attualità a livello nazionale anche alla luce delle recenti iniziative legislative rappresentate dal decreto-legge sul Piano Casa e dal disegno di legge sul rilascio degli immobili - ha sottolineato Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia -. Questo approfondimento sulla realtà di Roma, che intendiamo replicare nelle principali città italiane, consente di fotografare il tessuto economico e sociale sul quale tali misure andranno a incidere e offre elementi utili per comprendere meglio le dinamiche del mercato delle locazioni e le esigenze abitative del territorio».

«I dati - ha aggiunto Claudia

Barina, presidente di Confedilizia Roma - ci raccontano un cambiamento strutturale. Cambiano i bisogni abitativi, cambiano i modelli contrattuali e cambiano le aspettative di proprietari e inquilini. La sfida dei prossimi anni sarà costruire un mercato più equilibrato, capace di coniugare il diritto all'abitare con la tutela della proprietà privata, che la nostra Costituzione riconosce e protegge».

Dai dati emerge chiaramente, prosegue Barina, che «la domanda continua a crescere, mentre l'offerta fatica a tenere il passo. Per questo servono maggiore certezza del diritto, una fiscalità equilibrata e strumenti che restituiscano fiducia ai proprietari. Una proprietà tutelata non è un privilegio: è una risorsa economica e sociale per Roma e per il Paese».

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.

Intanto i canoni continuano a salire. Dopo il +5,3% medio registrato nel 2025, per il 2026 l'Ufficio Studi Fimaa prevede un ulteriore aumento dei canoni del +4,5% complessivo, con punte del +6% per i contratti ordinari transitori.

—L.Ca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A 10 anni dal crollo del palazzo il Comune chiede ancora l'Imu

L'edificio collassò per un cedimento nel 2016 e fu abbattuto l'anno dopo

MASSIMILIANO GOBI

PRIMA

DC

... Perdono la casa perché crollata dieci anni fa, ma il Comune presenta il conto dell'Imu. Cartelle esattoriali da migliaia di euro per un edificio che non esiste più, demolito nel 2017 dopo essere stato dichiarato pericoloso. È l'incredibile storia che stanno vivendo gli ex proprietari della palazzina di via della Farnesina 5, a pochi metri da Ponte Miro, costretti a fare i conti con una bella che arriva dopo anni di sacrifici. La notte del 24 settembre 2016, poco dopo le 2.30, l'edificio di quattro piani crollò parzialmente dopo essere stato evacuato dai vigili del fuoco il giorno prima. I nove nuclei familiari che vi abitavano dovettero lasciare in fretta gli appartamenti, molti



da: *Il Tempo*, 3.7.'26

ROMA **CORRIERE DELLA SERA**

Urbanistica Con le norme del Piano regolatore generale, il Campidoglio prova ad arginare la crescita incontrollata delle locazioni turistiche

Centro, restrizioni a case vacanze e b&b

Nuove categorie, limiti e divieti sul cambio d'uso degli immobili per evitare che si svuoti la Città storica



Con l'approvazione della nuova Norme tecniche attuative del Piano regolatore e operativo il Comune vorrà limitare le locazioni turistiche da non considerarle a residenza ad una famiglia. Nella stessa ottica, approvare la proibizione di bed & breakfast e case vacanze, in alcune zone del centro storico e nei

Inutile e dannoso. Ma facile e popolare.

da: *Il Corriere della Sera*, 26.7.'26

LE NOTIZIE VIAGGIANO VELOCI, CONFEDILIZIA NOTIZIE ANCHE!

Se vuoi leggere con anticipo il nostro mensile, chiedi di sostituire la spedizione per posta della copia cartacea con l'invio tramite mail della versione digitale. Per farlo, scrivi a **roma@confedilizia.it** o telefona al numero **06.679.34.89.**





RASSEGNA STAMPA



PIANO CASA - IL COMMENTO

Il patrimonio privato può ampliare le soluzioni in campo, ma servono agevolazioni

Bene l'approvazione della norma ora serve anche un Piano Affitti

INQUADRA QUI
PER LEGGERE
L'ARTICOLO



GIORGIO SPAZIANI TESTA*

*** L'approvazione definitiva del Piano Casa è un passaggio importante.

Urgente, anzitutto, era disporre il recupero delle oltre sessantamila case popolari vuote, non assegnate e non assegnabili perché gravemente carenti di manutenzione. Si porrà finalmente termine, come Confedilizia chiedeva da anni, a una situazione intollerabile che impediva a individui e famiglie a basso reddito di ricevere ciò a cui avevano diritto.



Giorgio Spaziani Testa Pres. Confedilizia

Per questa ragione, accanto al Piano Casa, l'Italia ha bisogno di un Piano Affitti, fondato su tre scelte molto concrete.

La prima è data dall'approvazione in Parlamento del disegno di legge del Governo sul rilascio degli immobili, significativamente presentato in Consiglio dei Ministri insieme con il decreto-legge sul Piano Casa, lo scorso 30 aprile. Garantire tempi certi e rapidi per il recupero del bene non significa indebolire le tutele degli inquilini, ma ricostruire quel clima di fiducia senza il qua-

li edilizia privata, convenzionata e sociale si affiancano a servizi e infrastrutture.

Ma il Piano Casa non deve essere un punto di arrivo, bensì un punto di partenza. Nessun intervento pubblico, per quanto ambizioso, potrà mai sostituire il contributo della proprietà diffusa. È lì che si trova la leva decisiva per aumentare rapidamente l'offerta abitativa.

Se l'obiettivo è ampliare le possibilità per giovani, famiglie e lavoratori di trovare una casa, occorre coinvolgere pienamente il patrimonio immobiliare privato. Milioni di abitazioni appartengono a famiglie che, ogni giorno, decidono se concederle in locazione.

l'affitto di lunga durata, ad esempio azzerando l'Imu sugli immobili locati a canone concordato, e un rifinanziamento dei fondi destinati a sostenere gli inquilini in difficoltà, così da prevenire situazioni di morosità.

Non sono misure che privilegiano una parte rispetto a un'altra, ma che mirano ad aumentare il numero delle case offerte in locazione e quindi a creare un mercato più ampio, più equilibrato e, nel tempo, più accessibile.

Il Piano Casa ha riacceso l'attenzione sulla questione abitativa. Ora è il momento di compiere il passo successivo: coinvolgere pienamente il patrimonio immobiliare privato. Perché la risposta alla domanda abitativa passa anche, e soprattutto, dalla fiducia del

da: *Il Tempo*, 2.7.'26

LE TASCHE DEGLI ITALIANI

Assicurazione anti catastrofi? Altra patrimoniale

*L'obbligo di polizza contro le calamità sulle case
sarebbe solo l'ennesimo fardello sui proprietari*

DI GIORGIO SPAZIANI
TESTA*

*** L'idea di obbligare i proprietari di casa a stipulare polizze assicurative contro le calamità naturali va re-

Stato e gli altri enti pubblici dimostrino di aver fatto tutto il possibile per prevenire certe conseguenze degli eventi attraverso manutenzione del territorio, opere idrauliche, corretta pianifi-

la e alla difesa del suolo - e, in molte aree del Paese, anche con i contributi obbligatori ai Consorzi di bonifica, enti chiamati proprio alla manutenzione e alla difesa idraulica. Imponer-

del territorio. In una situazione già carente in molte zone d'Italia, questa deriva sarebbe devastante.

Si tratterebbe, in sostanza, di una nuova patrimoniale sulle calamità naturali, rispet-

INQUADRA QUI
PER LEGGERE
L'ARTICOLO



da: *Il Tempo*, 4.7.'26

DI GIORGIO SPAZIANI
TESTA*

È iniziato, in Commissione Giustizia al Senato, l'iter parlamentare del disegno di legge del Governo sul rilascio degli immobili, approvato dal Consiglio dei ministri insieme con il decreto-legge sul Piano Casa, poi convertito in legge. Si tratta di un provvedimento importante, che risponde a un'esigenza diffusamente avvertita e più volte segnalata dalla Confedilizia, della quale il testo recepisce diverse proposte tecniche: rendere più rapide ed efficienti le procedure di restituzione

COMMISSIONE GIUSTIZIA SENATO

Rilascio degli immobili Al via l'iter della legge

*Registro dei morosi, dimezzati i tempi di grazia per il
ma anche presunzione di abbandono dei beni mobili*

Novità anche in relazione ai beni mobili lasciati all'interno dell'immobile, la cui presenza ritarda spesso la conclusione della procedura:



Controlli
Due agenti
liberano alcuni
appartamenti

INQUADRA QUI
PER LEGGERE
L'ARTICOLO



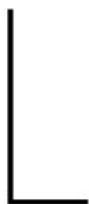
da: *Il Tempo*, 25.7.'26

RASSEGNA STAMPA



Mattone su Mattone

Camilla Conti



a procedura d'infrazione avviata dalla Commissione europea contro tutti i 27 Stati membri per il mancato recepimento della direttiva Casa verdi riapre il dibattito su una delle norme più controverse del Green Deal. Se nessun Paese è riuscito a rispettare i tempi fissati da Bruxelles, il problema, secondo Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, non è l'inerzia dei governi ma l'impianto stesso della direttiva. Che va cambiato al più presto. «Non basta più dire che la direttiva è sbagliata, bisogna aprire concretamente un percorso di revisione», spiega in questa intervista a *Moneta*.

Presidente, sta lanciando un appello al governo italiano?

«È un segnale che la politica non può più ignorare. E una responsabilità in più la dovrebbe avere la maggioranza politica attuale in Italia. Per due motivi. Primo perché ha votato contro questa direttiva come governo. E poi perché siamo il Paese che più viene danneggiato da un'impostazione sbagliata. Il fatto che tutti i 27 Stati membri siano in ritardo dimostra che il problema non è soltanto nazionale, ma riguarda l'impostazione stessa della direttiva. Chi ha sempre sostenuto che quella norma fosse sbagliata oggi dovrebbe assumersi la responsabilità di promuoverne una revisione sostanziale a livello europeo. Non servono piccoli ritocchi: bisogna modificare profondamente la direttiva Epub attraverso una nuova iniziativa legislativa della Commissione, costruendo alleanze tra i Paesi che condividono questa esigenza. Ci sono le procedure per farlo».

Perché ritiene che la direttiva sia inapplicabile proprio in Italia?

«Per una ragione molto semplice. O si obbligano i proprietari a sostenere costosi interventi di riqualificazione energetica, e non credo che questo governo lo farebbe, oppure quei lavori



«La direttiva Case green va completamente rivista. Serve subito un'alleanza contro queste regole Ue»

Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia: «Nessun Paese dell'Unione riesce a rispettarla. Contro l'emergenza abitativa ci vogliono sfratti veloci, non la guerra agli affitti brevi»

vengono finanziati con risorse pubbliche. Ma allora bisogna spiegare dove trovare decine di miliardi di euro. È un'impostazione che non tiene conto della realtà del patrimonio immobiliare italiano e per questo va ripensata».

Le costruzioni e l'immobiliare rappresentano uno dei principali motori dell'economia italiana. Eppure, il settore continua a essere percepito più come una rendita da tassare che come un comparto produttivo. È un errore di impostazione della politica?

«È soprattutto un errore di impostazione di una parte della politica, spesso per ragioni ideologiche. In Italia si continua a parlare di tassare i ricchi senza considerare che il patrimonio immobiliare appartiene in larga misura alla classe media. Da noi colpire gli immobili significa colpire pensionati, lavoratori e famiglie che magari possiedono

una seconda casa. Persiste inoltre una visione del proprietario come di uno speculatore, anziché come di un soggetto che svolge una funzione economica e sociale mettendo immobili sul mercato».

Secondo lei c'è anche una spinta europea verso una maggiore tassazione del mattone?

«Esistono indicazioni ricorrenti da parte di organismi internazionali che invitano l'Italia a spostare il prelievo fiscale dal lavoro e dalle imprese verso gli immobili. È un orientamento che viene presentato come una scelta tecnica, ma che inevitabilmente porta a interrogarsi sulle conseguenze economiche e sugli interessi che favorisce».

Sul fronte degli affitti brevi molti Comuni stanno introducendo limiti e nuove imposte. È la strada giusta?

«No. Le esperienze già maturate dimostrano che limitare gli affitti brevi non produce automaticamente più case disponibili né canoni più bassi. A New York, per esempio, sono aumentati i prezzi degli alberghi senza che si registrasse un incremento significativo dell'offerta abitativa».

Quale dovrebbe essere allora la priorità del governo sul mercato della locazione?

«Bisogna agire nella direzione opposta: più garanzie e incentivi anziché nuovi vincoli. Il provvedimento più importante è il disegno di legge che accelera le procedure di sfratto, approvato insieme al Piano Casa e ora all'esame del Senato. Dare maggiore certezza ai proprietari significa aumentare la disponibilità di immobili in affitto. A questo si potrebbero aggiungere ulteriori misure fiscali, come l'azzeramento dell'Imu per chi concede immobili in locazione ordinaria, e il rifinanziamento dei contributi destinati agli inquilini. Solo così si amplia davvero l'offerta e si prevengono anche le situazioni di morosità».

L'Italia continua ad avere un mercato degli affitti molto particolare rispetto agli altri Paesi europei?

«Sì. La nostra peculiarità è la proprietà diffusa. Non abbiamo soltanto un'elevata quota di famiglie proprietarie della prima casa, ma anche un mercato della locazione costituito prevalentemente da piccoli proprietari, spesso famiglie con uno o due immobili. È una caratteristica che qualsiasi politica sulla casa dovrebbe tenere presente».

I grandi investitori internazionali sono tornati a puntare con forza sul real estate italiano, soprattutto nelle grandi città. È il segnale che il mercato italiano è sottovalutato o che dall'estero vedono un valore che noi stessi faticiamo a riconoscere?

«È il segnale che esistono importanti opportunità di valorizzazione. Per troppo tempo molte operazioni di riqualificazione non sono state realizzate a causa di vincoli normativi e, in alcuni casi, anche di chiusure politiche verso gli investitori. Per anni il mercato sembrava limitarsi a Milano; oggi cresce l'interesse anche per Roma, dove esiste un patrimonio immobiliare enorme da recuperare. Se le regole favoriscono gli investimenti e distinguono tra speculazione e progetti di riqualificazione urbana, il mercato può contribuire allo sviluppo delle città».



Tornano gli investitori internazionali: per troppo tempo tante riqualificazioni sono state bloccate da vincoli normativi e chiusure politiche



Sarebbero utili ulteriori misure fiscali, come ad esempio l'azzeramento dell'Imu per chi concede immobili in locazione ordinaria



RASSEGNA STAMPA



L'intervento

CEDOLARE SUI NEGOZI ALL'ULTIMA CHIAMATA

di **Giorgio Spaziani Testa**

La legge delega per la riforma fiscale, pubblicata in Gazzetta Ufficiale esattamente tre anni fa, il 14 agosto del 2023, prevede all'articolo 5, tra i principi e criteri direttivi per la revisione del sistema di imposizione sui redditi delle persone fisiche, «per i redditi dei fabbricati, la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione».

In passato, un regime come quello indicato nella riforma fiscale venne introdotto con la legge di Bilancio per il 2019. Prevedeva che il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (negozi), di superficie fino a 600 metri quadrati, e le relative pertinenze locate congiuntamente, potesse, in alternativa rispetto al regime ordinario Irpef, essere assoggettato a cedolare secca, con aliquota del 21 per cento.

La prossima sarà, verosimilmente, l'ultima legge di Bilancio che sarà varata dal Governo e dalla maggioranza che hanno introdotto nella legge delega per la riforma fiscale, in molte parti già attuata, l'estensione della flat tax sugli

affitti, che sulle locazioni abitative è in vigore da ormai più di quindici anni. Si tratta, quindi, dell'ultima occasione per rispettare un impegno assunto in forma più che ufficiale.

L'attesa di questa misura è notevole sia tra le fila dei proprietari di immobili, sia tra quelle di commercianti e artigiani. L'unità di intenti fra due categorie contrapposte sul piano contrattuale – locatori gli uni, conduttori gli altri – è spiegata dalla comune consapevolezza che l'elevata tassazione sui proprietari contribuisca considerevolmente a ostacolare l'incontro fra domanda e offerta di locali.

È evidente, infatti, che in sede di determinazione del canone non possa non giocare un ruolo decisivo la presenza di almeno cinque imposte a cadenza annuale che gravano sul canone stesso o comunque sull'immobile: l'Irpef, l'addizionale regionale Irpef, l'addizionale comunale Irpef, l'imposta di registro, l'Imu. Ed è altrettanto chiaro che, complice anche l'ingessatura delle regole contrattuali della legge del 1978, sia impossibile concordare canoni accessibili che siano in grado di dimostrarsi sostenibili per 12 o 18 anni: tale essendo la durata obbligatoria dei contratti, a seconda delle varie attività economiche svolte, resa

poi di fatto infinita a causa dell'obbligo per il proprietario di corrispondere all'inquilino, in caso di chiusura del contratto su propria iniziativa, ben 18 o 21 mensilità di canone (a titolo di «indennità per la perdita di avviamento», istituto preistorico ma ancora vigente).

L'estensione della cedolare secca alle locazioni non abitative determinerebbe una serie di effetti virtuosi. Vediamo schematicamente i principali. Favorirebbe l'immissione sul mercato degli immobili sfitti: molti locali commerciali restano vuoti per anni. Una tassazione più semplice e meno gravosa aumenterebbe la convenienza a locare. Aiuterebbe il commercio di prossimità e il suo indotto: per molte attività il canone rappresenta una delle principali voci di costo. Canoni più sostenibili favoriscono

scoraggia la delinquenza. Darebbe luogo a una riduzione dei canoni: se il proprietario paga meno imposte, può accettare un canone inferiore mantenendo la stessa redditività netta. Una parte del beneficio fiscale viene normalmente trasferita al conduttore attraverso prezzi più competitivi. Sosterrebbe i piccoli proprietari: gran parte dei locali commerciali appartiene a piccoli risparmiatori. L'estensione rappresenterebbe un aiuto a famiglie che spesso integrano il proprio reddito da lavoro o da pensione con i canoni.

Favorirebbe la rigenerazione urbana: negozi chiusi e locali sfitti impoveriscono quartieri e centri storici. Rendere più conveniente locare contribuisce a riattivare spazi oggi inutilizzati. Contrasterebbe evasione ed elusione: un'aliquota ragionevole ridurrebbe l'incentivo a occultare parte del canone o a ricorrere a soluzioni contrattuali artificiali.

Per tutte queste ragioni, l'estensione della cedolare secca alle locazioni non abitative non sarebbe solo una misura fiscale, ma uno strumento di politica economica. Il Governo e la maggioranza si sono impegnati in questo senso. È ora di procedere.

Presidente Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INDICAZIONE
La riforma fiscale
prevede di estendere
alle locazioni
commerciali la flat tax:
il tempo ormai è poco

aperture, permanenza delle imprese e occupazione.

Renderebbe le città più vive e sicure: un maggior numero di negozi aperti porta vitalità nei centri grandi e piccoli, impedisce il degrado e

da: *Il Sole 24 Ore*, 25.8.'26

GLI OPPOSTI CHE NON SI ATTRAGGONO

Milei difende la proprietà privata Mamdani l'attacca e a New York è fuggi-fuggi

*Nuove misure contro occupazioni ed espropri del presidente argentino
Il sindaco americano invece blocca gli affitti e mette le tasse sulle case*

da: *Il Tempo*, 14.8.'26



È **on-line**

il sito Internet
dedicato alla
locazione abitativa

www.affittocasa.info

Regolamento recante i criteri per la classificazione dei Comuni montani

Con il d.p.c.m. 11.5.2026, n. 121, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 155 del 7.7.2026, è stato emanato il Regolamento che, in attuazione dell'art. 2, comma 1, l. n. 131/2025, definisce i criteri per la classificazione dei Comuni montani e contestualmente elenca i Comuni che soddisfano tali criteri.

Sul sito governativo della Conferenza Stato-città ed autonomie locali viene precisato che “sono considerati montani 3.715 Comuni sulla base di 5 criteri alternativi: a) 20% della superficie al di sopra di 600 metri di altitudine sul livello del mare e 25% di pendenza superiore al 20%; b) altitudine media superiore a 350 metri s.l.m. e almeno 5% di pendenza superiore al 20%; c) altimetria media pari o superiore a 400 metri s.l.m.; d) altitudine massima pari o superiore a 1.200 metri s.l.m.; e) appartenenza alle c.d. province montane con altitudine media superiore a 300 metri sul livello del mare. A tali criteri si aggiungono due parametri suppletivi, al fine di considerare la situazione peculiare dei Comuni o gruppi di Comuni, con altitudine media pari o superiore a 200 metri s.l.m., interamente interclusi da Comuni montani (e/o da Stato estero).

Con successivo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri verranno definiti i criteri per l'individuazione, nell'ambito dell'elenco dei Comuni montani, dell'elenco o degli elenchi di Comuni destinatari delle misure di sostegno previste dalla legge, prevedendo a tal fine un'adeguata ponderazione dei parametri geomorfologici e socio-economici. L'emanazione del d.p.c.m. è infatti propedeutica alla maggior parte degli atti successivi che dovranno essere predisposti per l'attuazione delle norme della legge 131/2025”.

In merito a questo nuovo elenco, come già evidenziato su *Cn magg.* 2026, si ricorda che il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, con la risoluzione n. 1 dell'1.4.2026, ha chiarito che per l'esenzione Imu per i terreni agricoli delle zone montane restano in vigore le vecchie regole in quanto è proprio la legge n. 131 del 2025 che prevede che la classificazione dei Comuni montani, disposta ai sensi e per gli effetti della stessa, non si applica “ai fini dell'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per i terreni agricoli ubicati nei comuni montani ai sensi dell'articolo 1, comma 758, lettera d), della legge 27 dicembre 2019, n. 160”, rimanendo in vigore il precedente elenco allegato alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14.6.1995.

Immobili degli enti del terzo settore e agevolazioni

La risposta n. 134/2026 dell'Agenzia delle entrate offre un chiarimento di sicuro interesse in tema di fiscalità immobiliare degli enti del terzo settore, affrontando il rapporto tra il regime agevolato previsto dall'art. 82, comma 4, del Codice del terzo settore e la successiva circolazione del bene acquistato con tale beneficio (cfr. *I Focus di Confedilizia su fisco e immobili*, n. 14 del 24.7.2026). La fattispecie esaminata riguarda una Fondazione iscritta al RuntS che aveva acquistato un immobile usufruendo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, dichiarando di volerlo destinare direttamente allo svolgimento della propria attività istituzionale entro cinque anni dal trasferimento. L'immobile era stato effettivamente utilizzato sin dall'acquisto come ufficio per un centro della Fondazione; sopravvenute esigenze organizzative avevano tuttavia indotto l'ente a valutare, da un lato, la vendita del bene prima del decorso del quinquennio e, dall'altro, la possibilità di mantenerne la proprietà concedendolo in locazione a terzi, destinando i relativi proventi alle finalità istituzionali.

Il nodo interpretativo affrontato dall'Amministrazione concerne la portata del vincolo temporale contenuto nella disposizione agevolativa. L'Agenzia osserva che l'art. 82, comma 4, del Codice del terzo settore subordina il beneficio alla circostanza che i beni siano direttamente utilizzati, entro cinque anni dal trasferimento, in diretta attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale dell'ente, ma non richiede che la proprietà del bene sia mantenuta per l'intero quinquennio. Il termine indicato dalla norma è dunque letto come limite massimo entro il quale deve verificarsi la destinazione diretta del bene, e non come periodo minimo di detenzione la cui inosservanza comporti, di per sé, la decadenza dall'agevolazione.

In questa prospettiva, una volta che l'immobile sia stato effettivamente impiegato in modo diretto e coerente con la dichiarazione resa in sede di acquisto, la successiva alienazione non determina il recupero dell'imposta in misura ordinaria, né l'applicazione della sanzione prevista dalla norma.

L'articolo completo è leggibile sul sito www.confedilizia.it.

IN G.U.

Tributi regionali e locali

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 11.8.2026, n. 185, S.O. n. 30, il d.lgs. 7.8.2026, n. 147, contenente “Disposizioni in materia di tributi regionali e locali e di federalismo fiscale regionale”.

Decreto fiscale “Omnibus”

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 11.8.2026, n. 185, S.O. n. 30, il d.lgs. 7.8.2026, n. 148, contenente “Disposizioni integrative e correttive in materia di imposte sui redditi, di imposta sulle successioni e donazioni, di imposta sul valore aggiunto, di accise nonché in materia di controlli, di adempimento collaborativo e di semplificazione”.

Focus sulla “cedolare secca”

Dall'1.1.2027 diverrà operativo il nuovo Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposte sui redditi (d.lgs. 19.6.2026, n. 117) che riordina in un unico *corpus* normativo le varie disposizioni legislative vigenti in materia di imposte sui redditi.

Iniziamo a pubblicare su questo notiziario un focus dedicato alla cedolare secca, a cui seguiranno nei prossimi numeri altri focus dedicati agli argomenti di nostro più stretto interesse.

In tale testo – in vigore dal 4.7.2026 – sono infatti confluite, nel Capo II (della parte II del titolo I), rubricato “Imposizione sostitutiva sulle locazioni di immobili abitativi”, le norme che disciplinavano il regime fiscale sostitutivo opzionale per le persone fisiche della cedolare secca sulle locazioni di immobili abitativi e precisamente l'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011 (cedolare secca per gli immobili ad uso abitativo) e l'art. 9, commi 2-bis e 2-bis.1, del d.l. n. 47/2014 (cedolare secca agevolata per Comuni calamitati); nel Capo III (della parte II del titolo I), rubricato “Regime fiscale delle locazioni brevi”, sono confluiti invece l'art. 4 del d.l. n. 50/2017 nonché l'art. 1, comma 595, della l. n. 178/2020, come da ultimo modificato dalla legge di bilancio 2026.

Dall'1.1.2027 tutti gli articoli anzidetti saranno abrogati e dovranno essere utilizzati i nuovi riferimenti di seguito riportati. Nella sostanza la normativa in questione però non è stata modificata, ma solo raccolta in modo organico nei seguenti articoli: art. 203 (“Imposizione sostitutiva sulle locazioni di immobili abitativi”); art. 204 (“Esclusioni”); art. 205 (“Applicazione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato”); art. 206 (“Disposizioni varie”); art. 207 (“Regime fiscale delle locazioni brevi”) e art. 208 (“Adempimenti per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare”).

Quindi resta la possibilità per i soggetti persone fisiche, non esercenti attività di impresa arte o professione, di optare, in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario, per un'imposta sostitutiva (dell'Irpef e delle relative addizionali nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, sulla risoluzione e sulle proroghe dello stesso e sulla fideiussione prestata per il conduttore) operata nella forma della cedolare secca, nella misura ordinaria del 21%.

Si ricorda che il regime della “cedolare secca” può essere applicato dal proprietario o dal titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare locata. Permane la possibilità – prevista dal comma 3 dell'art. 207 – di optare in caso di locazioni brevi per tale regime anche per i “corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi”.

L'aliquota della cedolare, ricorrendone tutte le condizioni, è ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato (i c.d. 3+2, quelli per studenti universitari, e i transitori) stipulati per gli immobili situati in determinati Comuni. Nel nuovo Testo unico è stata inserita la norma (art. 205, commi 2 e 3) che prevede l'applicabilità dell'aliquota agevolata al 10% pure ai contratti di locazione anzidetti stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data del 28.5.2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi (previsti dall'art. 2, comma 1, lettera c), l. n. 225/1992) e ai contratti stipulati in alcuni specifici Comuni terremotati (e cioè quelli – ricompresi in determinati elenchi – delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24.8.2016, in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una “zona rossa”).

Nell'art. 207 è contenuta la disciplina riguardante il regime fiscale delle locazioni brevi, intendendosi per locazioni brevi “i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Per tali locazioni l'aliquota della cedolare è del 26% con riduzione al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a un'unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

Il comma 4, dell'art. 207, mutuando la legge di bilancio 2021 come da ultimo modificata, riconosce (il termine esatto dovrebbe essere “limita”) la possibilità di applicare il regime fiscale delle locazioni brevi, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2026, solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta (di non più di quattro appartamenti prima della novella del 2026). Negli altri casi, “ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza”, l'attività di locazione, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 del codice civile. Tali disposizioni si applicano anche “per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione”.

Infine, la disciplina riguardante gli adempimenti per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare è stata riportata nell'art. 208, che riproduce quanto previsto al riguardo dall'art. 4 del d.l. n. 50/2017. Al proposito, si ricorda che coloro i quali intermediano la conclusione del contratto o che intervengono nella fase del pagamento, sia nel caso in cui essi siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia, sia nel caso in cui non siano residenti e siano privi di una stabile organizzazione nello Stato, debbono, tra le altre cose, in qualità di sostituti d'imposta, operare una ritenuta a titolo di acconto del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento e che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno (nonché degli adempimenti burocratici connessi).

Il decreto Infrastrutture-Pnrr è legge

Il d.l. 26.6.2026, n. 107 recante “disposizioni urgenti per interventi infrastrutturali e per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), nonché ulteriori disposizioni finanziarie urgenti” (noto come decreto “Infrastrutture e Pnrr”), è stato convertito nella l. 7.8.2026, n. 152 (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* 20.8.2026, n. 192).

Per quanto concerne le misure di nostro interesse, si segnala che l’art. 13-bis, per effetto della proposta di riprogrammazione del Pnrr, presentata dall’Italia alla Commissione europea, integra la dotazione finanziaria dei seguenti investimenti con: 576,292 milioni di euro per gli investimenti in infrastrutture idriche (Missione 2, Componente 4); 246 milioni per la promozione delle rinnovabili per le comunità energetiche e l’autoconsumo (Investimento 1.2, Missione 2, Componente 2); 31,651 milioni per il sostegno per l’autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle piccole e medie imprese (Investimento 16, Missione 7); 200

milioni per l’efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica (Investimento 17, Missione 7).

Inoltre il successivo art. 13-octies proroga ulteriormente i termini per l’adeguamento di ospedali e strutture sanitarie pubblici e privati con oltre 25 posti letto alle misure antincendio previste dal decreto del Ministro dell’Interno 19.3.2015. In particolare tale proroga – che riguarda le strutture aventi determinati requisiti – differisce di un anno le scadenze (già differite con decreto Milleproroghe 2023) del 24.4.2026 e del 24.4.2028. La stessa disposizione prevede infine che, fatti salvi gli obblighi stabiliti dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di sicurezza degli impianti, le strutture ospedaliere esistenti al 24.4.2015 che non hanno aderito al percorso in fasi per la “messa a norma” ma hanno già pianificato o hanno in corso lavori di adeguamento in base a un progetto approvato dai Vigili del Fuoco, devono presentare la Scia antincendio – relativa al completamento dell’adeguamento – entro il 31.12.2026.

Legge delega per la riforma dell’ordinamento forense: novità anche per l’amministrazione di condominii

È stata approvata la legge n. 137 del 28.7.2026, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 177 dell’1.8.2026, che delega il Governo a riformare l’ordinamento forense.

La nuova disciplina punta a ridefinire il ruolo dell’avvocato, rafforzandone l’indipendenza, la responsabilità e la funzione di garanzia nell’ambito dello Stato di diritto, intervenendo su numerosi aspetti della disciplina professionale, dall’accesso alla professione alle tutele economiche, dalle incompatibilità al sistema disciplinare.

Tra gli aspetti di maggiore interesse spicca il rafforzamento del segreto professionale e il ripristino del giuramento, considerato un momento simbolico di particolare valore per l’ingresso nella professione.

Grande attenzione viene riservata anche alla tutela economica degli avvocati. La legge conferma il principio dell’equo compenso, prevede l’aggiornamento biennale dei parametri ministeriali e introduce forme di solidarietà nel pagamento dei compensi nei procedimenti conclusi con accordi giudiziali o arbitrali.

Un altro capitolo centrale riguarda l’accesso alla professione. Il nuovo percorso prevede un tirocinio di diciotto mesi, con dodici mesi di frequenza obbligatoria presso le scuole forensi, un esame di Stato profondamente rinnovato e l’obbligo di formazione continua annuale, accompagnato da sanzioni per chi non adempie.

La riforma disciplina inoltre l’esercizio della professione in associazioni, reti e società tra avvocati, imponendo che il controllo delle strutture societarie rimanga saldamente nelle mani dei professionisti, così da evitare interferenze nell’autonomia dell’attività difensiva.

Importanti novità riguardano anche il sistema disciplinare, affidando un ruolo centrale ai Consigli distrettuali di disciplina e introducendo strumenti innovativi, come la riabilitazione dell’avvocato dopo una condanna disciplinare definitiva e una disciplina più organica della prescrizione dell’azione disciplinare.

Tra le novità più significative figura anche la revisione del regime delle incompatibilità professionali. Pur confermando l’incompatibilità con l’esercizio continuativo di altre attività lavorative, con la professione notarile e con l’attività d’impresa, la riforma amplia le attività compatibili con la professione di avvocato.

Diventa infatti possibile ricoprire incarichi quali amministratore unico, consigliere delegato, presidente o liquidatore di società di capitali, svolgere l’attività di amministratore di condominio (il provvedimento stabilisce, come principio cui attenersi nell’esercizio della delega, che la professione di avvocato sia compatibile con “la carica di amministratore di condominio di edifici”), esercitare la professione di agente sportivo e svolgere attività di insegnamento, ferme restando le garanzie di autonomia e indipendenza della funzione difensiva.

Per visionare il testo del provvedimento utilizzare il QR code a fianco.



**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**

126

a cura di Flavio Saltarelli

La caldaia non funziona più, serve una lunga riparazione: è legittima la riduzione del canone?

Il malfunzionamento sopravvenuto delle opere e apparecchiature poste a corredo dell'appartamento e necessarie o funzionali al godimento dell'immobile locato, legittima la richiesta di riduzione secondo l'art. 1584 cod. civ. quando il godimento da parte del conduttore e della sua famiglia sia divenuto in tutto o in parte impossibile a causa delle riparazioni necessarie alla risoluzione del vizio. L'art. 1584 cod. civ. (diritti del conduttore in caso di riparazioni), infatti, recita: "Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento. Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto".

Il conduttore può chiedere il risarcimento dei danni cagionati da terzi all'immobile locato?

Il conduttore dell'immobile loca-

to è legittimato ad agire in via totalmente autonoma nei confronti del terzo responsabile per il risarcimento dei danni che colpiscono l'uso o il godimento del bene locato, ai sensi dell'art. 1585, secondo comma, cod. civ. Ciò, poiché la tutela risarcitoria non presuppone la titolarità del diritto di proprietà, ma la mera lesione di una situazione giuridica soggettiva protetta dall'ordinamento e derivante all'inquilino dalla detenzione del bene in virtù del contratto di locazione (in questo senso anche Tribunale Siracusa, 28.4.2026, n. 881).

Morosità: il conduttore contumace deve anche gli interessi maturati?

Il locatore che agisce per il pagamento dei canoni è ovviamente tenuto a provare la fonte della propria pretesa - consistente nel contratto di locazione - mentre il conduttore convenuto è onerato della dimostrazione dell'avvenuto saldo dei canoni. Se il conduttore resta contumace, non assolvendo al proprio onere probatorio, la domanda di pagamento deve essere accolta sulla base delle allegazioni del locatore. Ciò premesso, siccome il credito vantato per canoni di locazione non corrisposti è un credito pecuniario liquido ed esigibile, come tale produce interessi nella misura del saggio legale ai sensi dell'art. 1282 cod. civ., nonché ai sensi degli artt. 1219,

secondo comma, n. 3 e 1224 cod. civ. Tali interessi decorrono dalle singole scadenze o dalle imputazioni di pagamento operate, fino al saldo effettivo.

La classificazione catastale dell'immobile rileva nella determinazione del suo valore locatizio?

Risponde negativamente a questo quesito la Corte d'Appello di Ancona, sez. II, con la recente sentenza n. 172 del 13.2.2026, secondo cui "La classificazione catastale di un immobile rileva solo sotto il profilo fiscale, per cui nella determinazione del valore locatizio dell'immobile si può far riferimento al parametro previsto per fabbricati aventi una classificazione catastale superiore rispetto a quella effettiva, quando le caratteristiche estetiche, strutturali e d'uso dell'immobile sono più confacenti alla categoria catastale superiore (ad es. A/2 anziché A/3)".

Caldaia da riparare

Conduttore che chiede i danni dell'appartamento

L'inquilino moroso deve anche gli interessi

Classificazione catastale e valore locatizio

Fotovoltaico e solare a concentrazione: due tecnologie a confronto

Il fotovoltaico produce oltre il doppio dell'energia per metro quadrato di suolo occupato rispetto al solare a concentrazione e risulta essere la tecnologia ideale per l'intero territorio nazionale, grazie alla sua capacità di sfruttare le diverse componenti della radiazione solare (diretta, diffusa e riflessa). È quanto emerge da uno studio dell'Enea, pubblicato su *Energies*, che ha confrontato le prestazioni delle due tecnologie in quattro località italiane. Il solare a concentrazione, che richiede livelli elevati di radiazione solare diretta, risulta comunque molto competitivo nelle regioni centro-meridionali e, a differenza del fotovoltaico, consente di accumulare energia termica, garantendo una produzione elettrica più programmabile e stabile.

Per leggere la notizia completa inquadra il QR code a fianco.



Nuovi contributi colonnine ricarica elettrica

Con il d.p.c.m. del 10.6.2026, noto come "Automotive", tra le altre misure, è stato riconosciuto fino al 31.3.2030, per l'acquisto di infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica da parte di utenti domestici, un contributo pari all'80% del prezzo di acquisto e posa in opera, nel limite massimo di 1.500 euro per persona fisica richiedente. Il limite di spesa è innalzato a 8.000 euro in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Per tale intervento sono stati destinati 10 milioni di euro in conto residui 2025, 5 milioni di euro per l'anno 2026, 15 milioni per ciascuno degli anni dal 2027 al 2029 e 8 milioni di euro per l'anno 2030.

Le modalità di attuazione per l'erogazione dei contributi in questione saranno stabilite con successivi provvedimenti del Ministero delle imprese e del made in Italy.

CASA E FISCO

Ici ed esenzione abitazione principale

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23488 del 18.7.2026, sono tornate sulla questione dell'esenzione dall'Ici per l'abitazione principale qualora la stessa sia dimora abituale solo del contribuente e non anche dei suoi familiari. La Suprema Corte – dopo aver ricostruito l'intera vicenda e richiamato, fra le altre, anche la sentenza della Corte costituzionale n. 112/2025 sullo stesso tema – ha poi ritenuto di enunciare il seguente principio di diritto: “In tema di Ici, ai fini dell'esenzione prevista dall'art. 8 del d.lgs. n. 504 del 1992, come modificato dall'art. 1, comma 173, lett. b, della l. n. 296 del 2006, per abitazione principale – corrispondente, salvo prova contraria, a quella di residenza anagrafica – si intende, a seguito della sentenza n. 112 del 2025 della Corte costituzionale, quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dimora abitualmente, senza che sia necessario che ivi dimori anche il suo nucleo familiare”. Le Sezioni Unite infine hanno riconosciuto che la fattispecie in giudizio – in cui il contribuente aveva la propria abitazione principale in luogo diverso dagli altri familiari, scelta non fittizia ma determinata, come accertato in fatto dalla Commissione tributaria regionale, da ragioni familiari – rientrava pienamente nell'alveo di tale principio di diritto e nella nuova formulazione della norma per effetto della declaratoria di legittimità costituzionale.

Termine di decadenza del diritto al rimborso di tributi locali (Tarsu, Tari ecc.)

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 20433 del 17.6.2026, in tema di tributi locali, ha chiarito che “il termine di decadenza dal diritto al rimborso delle somme versate e non dovute è fissato dall'art. 1, comma 164, della l. n. 296 del 2006, in cinque anni dal giorno del versamento o da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, ovvero dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che ha riconosciuto la debenza delle somme di cui si chiede il rimborso, e che nel caso in esame corrisponde al passaggio in giudicato della sentenza n. 6009/2016, con cui era stata «definitivamente accertata la non assoggettabilità alla Tarsu di tutte le aree destinate alla vendita, al deposito, all'imballaggio e alle spedizioni delle merci, in quanto produttive di rifiuti speciali oggetto di smaltimento in proprio... »”.

Rivendita entro 5 anni di immobile acquistato con “supersismabonus”

L'interazione tra le agevolazioni edilizie e la disciplina delle plusvalenze immobiliari pone questioni interpretative di particolare rilievo, soprattutto con riguardo agli immobili oggetto di interventi antisismici agevolati. Si consideri il caso di una persona fisica che intenda vendere nel corso del 2026 un'unità immobiliare acquistata nel 2022 direttamente dall'impresa che ha eseguito un intervento di demolizione e ricostruzione con riduzione del rischio sismico. In occasione dell'acquisto, il contribuente ha fruito del c.d. sismabonus acquisti, nella misura allora elevata al 110%, esercitando l'opzione per lo sconto in

fattura. L'immobile non è mai stato adibito ad abitazione principale del proprietario né dei suoi familiari. La prima questione concerne l'eventuale applicabilità dell'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del Tuir, disposizione introdotta dalla legge di bilancio 2024 (art. 1, comma 64, lett. b), l. n. 213/2023). Tale norma assoggetta a tassazione le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili “in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34”, purché i lavori si siano conclusi da non più di dieci anni al momento della vendita. La disposizione contiene quindi un preciso presupposto soggettivo: gli interventi agevolati devono essere stati eseguiti dal cedente oppure dagli altri aventi diritto all'agevolazione. Non è sufficiente, ai fini dell'applicazione della norma, che l'immobile oggetto della vendita sia stato in precedenza interessato da lavori agevolati o che il proprietario abbia fruito, all'atto dell'acquisto, di un'agevolazione fiscale connessa alla ricostruzione dell'edificio. Tale interpretazione è stata espressamente confermata dall'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 137 del 20.5.2025, con la quale ha chiarito che il soggetto che acquista dall'impresa costruttrice un'unità immobiliare agevolata ai sensi dell'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013 – anche quando la detrazione spettante sia stata determinata nella misura del 110% per effetto della disciplina temporaneamente applicabile – non è il soggetto che ha eseguito gli interventi edilizi. Pertanto, la sua successiva vendita non rientra nel presupposto applicativo dell'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del Tuir.

L'articolo completo è leggibile sul sito www.confedilizia.it.

Plusvalenza con superbonus

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 158 del 10.8.2026, è tornata sul tema delle plusvalenze in caso di interventi di superbonus eseguiti su un immobile che solo in parte è caduto in successione. Nel caso sottoposto al parere delle Entrate, le istanti (madre/sorella) – comproprietarie, insieme al fratello/figlio, di un immobile pervenuto solo in parte in successione a seguito del decesso del padre/marito avvenuto nel 2009 – hanno fatto presente che: le quote dell'immobile appartengono, attualmente, per 6/9 alla moglie del *de cuius* (di cui 1/2 acquistata a titolo oneroso in epoca antecedente al 2009 e 1/6 acquisita per successione), per 2/9 alla figlia del *de cuius* (di cui 1/9 acquisita per successione e 1/9 acquistata dalla sorella mediante permuta nel 2015) e per 1/9 al fratello/figlio; nel periodo 2021-2023 sono stati eseguiti sull'immobile interventi di ristrutturazione edilizia e lavori agevolati con superbonus 110% i cui costi sono stati interamente sostenuti e pagati dal fratello/figlio, che ha fruito delle relative detrazioni, in parte indicandole nella propria dichiarazione dei redditi, e in parte optando per la cessione del corrispondente credito d'imposta. Le contribuenti hanno pure precisato di non aver sostenuto alcuna spesa né di aver fruito di detrazioni in relazione agli interventi eseguiti, e che è stata effettuata una perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, che ha stimato il valore dell'immobile, riferito all'anno 2021 (epoca antecedente ai lavori) in quanto non è stato possibile rinve-

CASA E FISCO

nire gli originali costi di acquisto del terreno e di costruzione dell'immobile risalenti al 1990. Considerato che nel 2026 prevedono di cedere le proprie quote di proprietà al fratello/figlio, hanno chiesto chiarimenti in merito all'emersione di un'eventuale plusvalenza imponibile di cui all'art. 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir. L'Agenzia – dopo aver ricostruito la normativa applicabile e ricordato i chiarimenti dalla stessa già dati con la circolare n. 13/E del 13.6.2024, con la risposta ad interpello n. 208, pubblicata il 25.10.2024 e con la risposta ad interpello n. 86, pubblicata il 27.3.2026 – ha evidenziato che, nel caso in esame, considerato che solo una parte dell'immobile è stata acquisita per successione, la plusvalenza correlata alla relativa quota di proprietà è esclusa dall'ambito applicativo del citato art. 67, con conseguente imponibilità *pro quota* della plusvalenza ottenuta dalla cessione immobiliare riferita alle quote già di proprietà delle istanti. L'Agenzia nella sua risposta ha anche precisato che, considerato che, “come affermato (e assunto acriticamente), le istanti non sono in grado di individuare il «prezzo di acquisto o costo di costruzione del bene ceduto», le stesse possono, ai fini della determinazione della plusvalenza, utilizzare il valore risultante da un'apposita perizia giurata, redatta da un professionista abilitato”. Infine, l'Agenzia ha concluso che, poiché, le istanti non hanno sostenuto alcuna spesa per gli interventi agevolati, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'immobile ceduto non può essere incrementato delle spese sostenute dal fratello/figlio.

Superbonus, nuovo modello per sconto in fattura e cessione del credito

Con il provvedimento del 17.7.2026, l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello denominato “Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 (Superbonus) per le spese sostenute nel 2026” con le relative istruzioni, da utilizzare – a partire dal 23.7.2026 – per comunicare l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la prima cessione del credito, di cui all'art. 121, comma 1, lettere a) e b), del d.l. n. 34/2020. Il modello è utilizzabile per esercitare le opzioni relative alle detrazioni spettanti per le spese sostenute nell'anno 2026, nei casi residuali in cui è ancora possibile. E cioè esclusivamente nei casi previsti dall'art. 119, comma 8-ter.1, del decreto anzidetto (spese, eccedenti il contributo di ricostruzione e sostenute nel 2026 nella misura del 110%, per interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6.4.2009 e a far data dal 24.8.2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza) e dall'art. 2, comma 3-ter.1, del d.l. n. 11/2023 (istanze o dichiarazioni presentate a decorrere dalla data del 30.3.2024 nei limiti delle somme stanziare). Come per gli anni precedenti, le comunicazioni relative alle spese sostenute nel 2026 dovranno essere trasmesse entro il 16 marzo dell'anno successivo (16 marzo 2027). Per quanto non disposto dal nuovo provvedimento, sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7.8.2025.

Detrazione impianto condizionatore

Su *FiscoOggi*, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda “È possibile portare in detrazione la spesa effettuata per acquisto/installazione di un impianto condizionatore nell'abitazione di proprietà di una persona ultraottantenne, in un numero di rate inferiori alle 10 previste?”, è stata data la seguente risposta: “Tra gli interventi agevolabili rientra l'acquisto di impianti di climatizzazione invernale che comporti un miglioramento dell'efficienza energetica. Il beneficio è da ripartire in 10 rate annuali di pari importo e consiste in una detrazione nella misura del 36 per cento delle spese sostenute, elevata al 50 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Non è più ammessa la detrazione per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili ed è necessario che il pagamento avvenga con bonifico «parlante»”.

Requisiti del vincolo pertinenziale

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 13553 del 10.5.2026, in tema di vincolo pertinenziale e agevolazioni “prima casa”, ha pronunciato i seguenti principi di diritto: “In tema di imposta di registro, la qualificazione di un bene come pertinenza richiede una valutazione complessiva di tutti gli elementi della fattispecie, dovendosi accertare l'esistenza di un vincolo di destinazione durevole del bene accessorio al servizio o all'ornamento di quello principale, alla luce di elementi oggettivi, non essendo sufficiente il mero dato formale o catastale”. “In tema di imposta di registro, la distanza spaziale tra il bene principale e quello asseritamente pertinenziale non costituisce elemento dirimente ai fini dell'esclusione del vincolo pertinenziale, nei limiti della non irragionevolezza, dovendo essa essere apprezzata unitamente agli ulteriori fattori rilevanti – quali la destinazione funzionale e l'effettivo utilizzo dei beni – secondo un criterio di valutazione globale e ai principi che regolano l'imposizione indiretta”. Nel caso all'esame della Cassazione, il contribuente aveva richiesto l'applicazione del regime fiscale agevolato del “prezzo-valore”, basato sulla rendita catastale e non sul prezzo reale, anche per un terreno ritenuto pertinenza dell'abitazione principale, situata a 500 metri di distanza. L'Agenzia delle entrate aveva negato tale agevolazione, ritenendo che il terreno non avesse i requisiti oggettivi per essere considerato pertinenza, data la distanza e la mancanza di un collegamento stabile e funzionale con l'abitazione. La Commissione tributaria provinciale aveva rigettato il ricorso del ricorrente così come la Commissione tributaria regionale che aveva ritenuto non applicabile al caso di specie la sentenza della Cassazione n. 3991/2017 in quanto riguardava una materia civilistica diversa e non incideva sull'imposta contestata, confermando che la distanza di 500 metri tra gli immobili esclude la loro pertinenzialità funzionale, in quanto, a fini fiscali, la sola volontà del proprietario non è idonea a stabilire la natura pertinenziale.

L'articolo completo è leggibile sul sito www.confedilizia.it.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Difetto di legittimazione del locatore

“Salvo il caso in cui ne abbia acquisito illecitamente la detenzione, la mancata disponibilità (giuridica o di fatto) del bene da parte del locatore integra un difetto di legittimazione alla stipula del contratto di locazione, dal quale discende non già la nullità, ma la mera inefficacia del contratto medesimo nei soli rapporti con l'effettivo legittimato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19369 del 12.6.2026

Condotta del locatore e abuso di diritto

“In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, integra abuso del diritto la condotta del locatore, il quale, dopo aver manifestato assoluta inerzia, per un periodo di tempo assai considerevole in relazione alla durata del contratto, rispetto alla facoltà di escutere il conduttore per ottenerne il pagamento del canone dovutogli, così ingenerando nella controparte il ragionevole ed apprezzabile affidamento nella remissione del debito *per facta concludentia*, formuli un'improvvisa richiesta di integrale pagamento del corrispettivo maturato; ciò in quanto, anche nell'esecuzione di un contratto a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata, trova applicazione il principio di buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ., quale canone generale di solidarietà integrativo della prestazione contrattualmente dovuta, che opera a prescindere da specifici vincoli contrattuali nonché dal dovere negativo di *neminem laedere* e che impegna ciascuna delle parti a preservare l'interesse dell'altra nei limiti del proprio apprezzabile sacrificio”.

Così la Corte d'appello di Firenze, con sentenza n. 418 dell'11.6.2026

Servitù apparenti

“L'apparenza della servitù si identifica nell'oggettiva e permanente presenza di opere suscettibili di essere viste, ancorché in concreto ignorate, che, per struttura e consistenza, in modo inequivocabile, denuncino il peso imposto su un fondo a favore dell'altro; tale requisito mira a garantire l'acquirente del fondo servente dalla presenza di vincoli ignoti e non verificabili”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 21769 del 25.5.2026

Immissioni suscettibili di divieto

“Sebbene l'art. 844 cod. civ. contenga un elenco esemplificativo delle immissioni suscettibili di divieto, posto che, in esso, dopo la espressa menzione di alcune di tali immissioni, seguono le parole «e simili propagazioni», tuttavia il carattere eccezionale dei limiti posti all'estrinsecazione del diritto di proprietà fa sì che la tassatività sussista nel *genus*, se non nella *species*. Pertanto, considerando sia le caratteristiche delle immissioni espressamente menzionate, sia la necessità che si tratti di «propagazioni», sia, infine, la *ratio* della norma, il suo dettato è passibile di applicazione, per interpretazione estensiva, a ipotesi che presentino i requisiti della materialità dell'immissione (che perciò deve cadere sotto i sensi dell'uomo ovvero influire oggettivamente sul suo organismo o su apparecchiature), nonché del carattere indiretto o mediato dell'immissione (nel senso che essa non deve consistere in un *facere in alienum*, ma deve costituire ripercussione di fatti compiuti direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga) e, infine, dell'attualità di una situazione di intollerabilità, non di semplice pericolo di essa, derivante da una continuità, o almeno periodicità, anche se non a intervalli regolari, dell'immissione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11337 del 27.4.2026

Interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi

“La sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840, secondo comma, cod. civ., va valutata con riferimento non soltanto all'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche alle sue possibili, future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11337 del 27.4.2026

Diritto di accedere alla documentazione condominiale

“Al diritto di ciascun condomino all'accesso alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitarlo: pertanto, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore, ovvero sul condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino dissenziente, l'onere della prova dell'inesigibilità e incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7823 del 31.3.2026

LETTO PER VOI

Piano Casa, sopravvenienze di fatto, cedolare secca, regolamenti condominiali, attestazione di rispondenza, convalida di licenza per finita locazione, maggioranze assembleari

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 3/2026) pubblica un contributo di **Giorgio Spaziani Testa** sulle ultime novità legislative in materia immobiliare. Nell'occasione il nostro Presidente si sofferma sul Piano Casa e sul disegno di legge in materia di rilascio di immobili. In merito al primo provvedimento, l'autore sottolinea, in particolare, come esso vada nella "giusta direzione": oltre, infatti, a porsi l'obiettivo di "recuperare le oltre sessantamila case popolari non assegnate perché carenti di manutenzione", introduce anche un interessante piano strutturale di "edilizia integrata". Con riguardo al disegno di legge, invece, Spaziani Testa evidenzia come tale iniziativa (che recepisce diverse proposte tecniche della Confedilizia) rafforzi le garanzie per i proprietari e, di conseguenza, incentivi il mercato delle locazioni abitative. Nell'articolo non si manca di rimarcare, infine, il valore del cambiamento culturale sotteso a tali misure, che riconoscono la proprietà immobiliare privata come una componente fondamentale della soluzione al problema abitativo, superando un'impedimento che per anni ha privilegiato misure restrittive nei confronti dei proprietari.

Sempre l'Archivio (n. 3/2026) ospita un articolo di **Lorenzo Staglioli Cerino** in tema di locazione in cui l'autore approfondisce i rimedi "caducatori e manutentivi in presenza di una sopravvenienza di fatto".

Sono, invece, a firma di **Paolo Scalettaris** due articoli pubblicati sulla rivista *Immobili & proprietà* (rispettivamente sul n. 5 e sul n. 6 del 2026). Nel primo l'autore tratta dell'applicabilità della cedolare secca alle locazioni abitative stipulate da conduttori professionisti e, sotto questo profilo, esamina le numerose pronunce della Cassazione che si sono occupate della vicenda, soffermandosi, in particolare, sulla soluzione proposta dall'ordinanza interlocutoria n. 30016/2025. Nel secondo articolo, Scalettaris si occupa della questione inerente l'interpretazione e l'attualizzazione di previsioni sull'uso delle proprietà esclusive contenute nei regolamenti condominiali e, in questa prospettiva, osserva, tra l'altro, come il tema si presenti "complesso e difficile", dal momento che le regole fissate dal codice civile per l'interpretazione degli atti non sempre appaiono in linea con l'evolversi dell'economia e della società.

Sempre di **Paolo Scalettaris** è un articolo pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione) che tratta dell'attestazione di rispondenza per le locazioni abitative regolamentate. Nella circostanza l'autore evidenzia come l'attività diretta al rilascio di tale attestazione abbia dato origine, nei diversi contesti territoriali, a prassi applicative differenziate e, sulla base di questo dato, avvia l'analisi su alcune di esse per approfondire i profili di maggiore interesse e le principali implicazioni.

Di locazione tratta, sullo stesso portale, anche **Alberto Celeste** che commenta una decisione della Cassazione (ord. n. 33880/2025), la quale confuta la tesi secondo cui, nell'ipotesi di convalida di licenza per finita locazione ai sensi dell'art. 663 cod. proc. civ., il provvedimento del giudice adito abbia già definito tutti i rapporti derivanti dal contratto di locazione, con la conseguenza che qualsiasi successiva rivendicazione scaturente dal contratto stesso, ivi compresa la ripetizione dei presunti canoni in eccesso, verrebbe ad essere preclusa. L'autore approfondisce il passaggio motivazionale della pronuncia non mancando di richiamare la pregressa giurisprudenza sull'argomento.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 26/2026) pubblica un commento di **Fulvio Pironti** su una sentenza della Cassazione (la n. 13856 del 12.5.2026) secondo cui una deliberazione adottata dall'assemblea in seconda convocazione, ai sensi dell'articolo 1136, terzo comma, cod. civ., è valida quando i voti favorevoli rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e costituiscano una maggioranza effettiva anche sotto il profilo millesimale; è, invece, invalida qualora, pur essendo approvata dalla maggioranza numerica degli intervenuti, i voti contrari rappresentino un valore millesimale maggiore. Un assunto che per l'autore è senz'altro da condividere giacché "rimarca la funzione dei millesimi come baluardo e criterio perequativo" vietando "alla massa dei piccoli proprietari di disporre liberamente del patrimonio di chi detiene le quote di maggior valore del plesso edilizio".

IN G.U.

Modifiche al processo penale telematico

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 149 del 30.6.2026 il decreto 26.6.2026, n. 114, con il "Regolamento recante ulteriori modifiche al decreto 29 dicembre 2023, n. 217 in materia di processo penale telematico".

Nuovo Testo unico sulle imposte sui redditi

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 152 del 3.7.2026, S.O. n. 26, il d.lgs. 19.6.2026, n. 117, contenente il nuovo "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposte sui redditi" (cfr. altro articolo in questo notiziario).

Violazioni in materia di lavoro

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 156 dell'8.7.2026 il decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali 22.6.2026 di "individuazione delle violazioni in materia di tutela delle condizioni di lavoro nonché di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro" che costituiscono cause ostative al godimento dei benefici normativi e contributivi.

Giurisdizione tributaria

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 11.8.2026, n. 185, S.O. n. 30, il d.lgs. 7.8.2026, n. 149, contenente "Disposizioni in materia di ordinamento della giurisdizione tributaria".

Direttiva gas, pubblicato il decreto legislativo di recepimento

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. n. 136 del 3.7.2026, che recepisce nell'ordinamento italiano la direttiva (UE) 2024/1788, relativa alle norme comuni per i mercati interni del gas rinnovabile, del gas naturale e dell'idrogeno. Per quanto di interesse, il provvedimento introduce diverse misure volte a garantire i diritti dei consumatori nel mercato del gas, in linea con quanto già previsto per il mercato dell'energia elettrica. Vengono così disciplinati i diritti "contrattuali di base", quelli connessi al cambio di fornitore, le tutele "in relazione alla graduale eliminazione del gas naturale" nonché le informazioni di fatturazione. Inoltre, con riguardo ai sistemi di misurazione intelligenti del gas naturale, viene previsto che l'introduzione di tali sistemi sia effettuata solo dopo una valutazione costi-benefici, sulla base dei criteri individuati dall'Arera, e che, ove tale valutazione dia esito negativo, essa possa nuovamente aver luogo soltanto in caso "di mutamenti significativi delle condizioni di base o degli sviluppi tecnologici e di mercato".

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

16 Ottobre 2026 – Venerdì

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 settembre 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 settembre 2026 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2026 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2026 – Sabato (rinvio di diritto al 2 Novembre 2026)

Irpef - Trasmissione telematica Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2026 (redditi 2025).

Trasmissione telematica Quadro AC del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2025 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, 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.

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2025. Per i sostituti d'imposta con meno di 5 dipendenti tale adempimento può essere omesso al ricorrere di particolari condizioni.

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 – OTTOBRE 2026

10 Ottobre 2026 – Sabato

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2026.

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).

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Gorizia

Il 9 luglio, la Confedilizia di Gorizia ha organizzato, presso la sala Dora Bassi, un convegno dal titolo “Nuove norme regionali e le future riforme nazionali sulla casa”, nel corso del quale si è parlato del nuovo Piano Casa regionale, delle novità in tema di prospettive per l’edilizia residenziale pubblica e privata, e di quelle in materia di sfratti e della certezza dei tempi di rilascio. Sono intervenuti: Daniele Serгон, presidente Ater Gorizia, Maurizio De Angelis, avvocato e vicepresidente della Confedilizia di Trieste, Cristina Amirante, assessore regionale alle infrastrutture e territorio. L’evento è stato moderato dall’avv. Carlo del Torre, presidente della Confedilizia di Gorizia-Monfalcone.



Monza e Brianza

Il 15 luglio, presso lo Spazio Manzoni, la Confedilizia di Monza e Brianza ha organizzato il convegno “Il condominio tra Pubblica Amministrazione e nuove forme dell’abitare”.

Dopo i saluti istituzionali, tra cui quelli della dott.ssa Andreina Fumagalli, assessore alle politiche abitative del Comune di Monza, sono state svolte 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 delle relazioni si è tenuta una tavola rotonda moderata dal dott. Alessandro Lafratta, presidente della Confedilizia Monza e Brianza, alla quale hanno partecipato anche rappresentanti di Ance e di Fiaip di Monza.



Modello Unico per informazioni sugli impianti soggetti a regime di attività libera

Con decreto del Ministro dell’ambiente e della sicurezza energetica (Mase) n. 225 del 15.7.2026 – pubblicato sul sito dello stesso Ministero (www.mase.gov.it) – è stato adottato, in applicazione del d.lgs. n. 190 del 25.11.2024, il modello per la trasmissione allo Sportello unico delle energie rinnovabili (Suer) delle “informazioni relative agli impianti soggetti a regime di attività libera”, denominato “Modello Unico Parte III”. Tale modello va ad integrare il Modello Unico di cui al d.m. n. 297 del 2.8.2022, già costituito dalla Parte I e dalla Parte II.

Il decreto in parola regola anche le modalità e i termini di trasmissione dei dati e introduce una disciplina transitoria per gli impianti già entrati in esercizio. Inoltre, aggiorna il Modello Unico, Parti I e II, disponendo, al contempo, che esso “continua ad applicarsi agli impianti fotovoltaici su edifici o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, nonché nelle relative pertinenze, di potenza nominale complessiva fino a 200 kW”.

CORSI AMMINISTRATORI 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
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.

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lettera di assunzione di colf e badanti: le novità introdotte con il rinnovo del Ccnl domestico

Con il rinnovo del Ccnl domestico, sottoscritto ad ottobre 2025 ed entrato in vigore l'1.11.2025, sono state introdotte importanti novità che riguardano anche la predisposizione della lettera di assunzione di colf, badanti e baby sitter. I riferimenti sono contenuti nell'art. 6. Il testo specifica che tra famiglia datrice di lavoro e lavoratore deve essere stipulato un contratto scritto nel quale devono essere riportate alcune informazioni aggiuntive rispetto a quelle già previste in passato. Oltre alla durata dell'orario di lavoro e alla sua distribuzione, è necessario indicare anche la collocazione temporale dell'attività lavorativa. Devono inoltre essere specificati la retribuzione concordata, gli elementi che la compongono, il periodo di pagamento e le modalità con cui verrà corrisposta. Tra le novità introdotte figura anche la necessità di specificare espressamente l'obbligatorietà del versamento dei contributi di assistenza contrattuale, previsti dall'art. 54 del Ccnl. La lettera di assunzione, infine, deve contenere il codice alfanumerico unico Cnel relativo al contratto collettivo applicato. Per il Ccnl domestico sottoscritto dalle associazioni maggiormente rappresentative, il codice identificativo è H501.

Lavoro domestico, nuove regole Inps in caso di decesso del datore

In caso di decesso del datore di lavoro, cambiano le modalità di gestione della cessazione del rapporto di lavoro domestico, con importanti ricadute sia per gli intermediari che per le famiglie. A fare chiarezza è l'Inps che, con il messaggio n. 1972 dell'11.6.2026, fornisce alcune indicazioni operative sulla gestione delle deleghe e sulle modalità di comunicazione della cessazione dei rapporti di lavoro domestico intestati a datori deceduti. In caso di delega già attiva o in attivazione, gli intermediari autorizzati possono cessare il rapporto di lavoro domestico entro sessanta giorni dal decesso del datore di lavoro, trascorsi i quali il medesimo rapporto viene chiuso d'ufficio. In assenza di una delega attiva, la cessazione del rapporto di lavoro domestico non può più essere effettuata mediante l'ordinaria procedura telematica. Al contrario l'adempimento potrà essere eseguito esclusivamente in nome dell'erede del datore di lavoro e la comunicazione dovrà essere trasmessa tramite pec alla sede Inps territorialmente competente oppure tramite una procedura alternativa che può essere utilizzata direttamente dagli eredi in possesso di Spid, Cie o Cns.

AL FIANCO DEI LOCATORI:

**I nostri esperti offrono
servizi mirati e consulenze professionali
su ogni aspetto della locazione**

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Carte in dimora. Archivi e Biblioteche: storie tra passato e futuro"

Sabato 3 ottobre 2026, l'Adsi inaugura la quinta edizione della manifestazione nazionale "Carte in dimora. Archivi e Biblioteche: storie tra passato e futuro", che affiancherà l'iniziativa "Domenica di carta", promossa dal Ministero della cultura, che da diversi anni organizza l'apertura di biblioteche pubbliche e archivi di Stato, prevista quest'anno per domenica 4 ottobre.

Oltre 110 archivi e biblioteche storici privati situati in castelli, rocche e ville saranno visitabili in tutta Italia, permettendo così un viaggio nella storia del nostro Paese attraverso luoghi ricchi di preziose tracce del nostro passato. I visitatori potranno ammirare da vicino esemplari rari e di pregio di libri, carte, carteggi, manoscritti e raccolte non solo librerie.

"Carte in dimora" si inserisce nelle attività che l'Adsi promuove durante l'anno per sensibilizzare la società e le istituzioni sul ruolo che le dimore storiche svolgono per il tessuto socio-economico e culturale del Paese.

L'Adsi supporta l'iniziativa del Ministero per sottolineare l'unità di intenti culturali, nella consapevolezza che molte dimore storiche posseggono biblioteche e archivi ricchi di preziose tracce del nostro passato, meritevoli di condivisione al pari di quelle pubbliche.

Gli archivi e le biblioteche storici privati, con le loro carte, libri e manoscritti, infatti, rappresentano la testimonianza tangibile dell'evoluzione dei territori e di come le dimore storiche siano un elemento fondamentale e imprescindibile del patrimonio culturale del nostro Paese, grazie alla loro presenza capillare e costante in ogni città, Comune e borgo d'Italia.



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cena sociale Aspesi Roma sulle nuove NTA del PRG di Roma

Nella magnifica cornice del Circolo antico tiro al volo, illuminata a festa con il Tevere e il verde dei Parioli sullo sfondo, si è svolta la tradizionale festa annuale estiva di Aspesi Roma, presente per l'occasione anche il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Dopo l'aperitivo di *networking* e prima della cena servita nel parco del Circolo, si è svolto il dibattito sulle nuove norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale di Roma, in sintesi l'aggiornamento operativo della normativa urbanistica vigente nella Capitale.

Nel corso del confronto condotto dal presidente Aspesi, Federico Filippo Oriana, e dal vicepresidente e presidente di Aspesi Roma, Angelo Marinelli, sono state espresse dagli operatori e dai professionisti presenti forti perplessità su alcune previsioni contenute nel testo finale delle NTA approvato due giorni prima dall'As-

semblea capitolina. Di particolare rilievo per le imprese immobiliari l'obbligo per l'ammissibilità del permesso di costruire di preventivo parere della Sovrintendenza per opere che richiedano scavi anche riguardanti aree prive di vincoli. È una previsione questa che contrasta con l'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) e con l'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e che blocca di fatto la rigenerazione urbana a Roma, già azzoppata dal sabotaggio della nuova legge regionale Lazio n.12/2025.

Fortemente criticato – soprattutto per la proprietà immobiliare – anche l'obbligo di parere preventivo della Sovrintendenza su qualsiasi intervento – perfino di manutenzione ordinaria – su tutti gli edifici esistenti nel tessuto urbano consolidato di Roma, anche quelli privi di qualsiasi pregio storico-culturale (come i moltissimi costruiti negli anni '60 e '70 del '900). Questo onere appare privo di qualsivoglia possibilità di applicazione perché la Sovrintendenza non è assolutamente organizzata per rendere le migliaia di pareri che le saranno richiesti, anche solo per installare un condizionatore o cambiare l'infisso di una finestra.

Da notare che nella versione adottata dal Comune originariamente si parlava, almeno, di manutenzione straordinaria e, per motivi non spiegati, l'obbligo è stato invece esteso nella versione finale (non pubblicata e quindi sulla quale non è stato possibile formulare osservazioni) anche a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il presidente della Confedilizia si è impegnato ad investire l'Associazione romana di Confedilizia - presente nell'occasione con il suo consulente media Paolo Lecce - del problema che può essere veramente grave per le centinaia di migliaia di famiglie romane proprietarie di casa che vivono nel tessuto urbano consolidato della Capitale (il più esteso d'Europa) affinché almeno questa norma insostenibile venga modificata.

vita delle persone dal momento che il 60% dei risparmi delle famiglie italiane è investito in immobili. È indispensabile, pertanto, che il quadro regolatorio garantisca elevati standard professionali e tuteli in maniera effettiva i consumatori”.

“Per questo motivo la Consulta ha avviato da tempo un confronto con il Governo e il Parlamento per chiedere una revisione della disciplina della mediazione immobiliare. La riforma contenuta nel ddl Concorrenza va nella direzione che avevamo auspicato, sia prevedendo una modalità alternativa di accesso alla professione per chi sia in possesso di un'apposita laurea che verrà indicata dal Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, sia introducendo un sistema di formazione professionale continua obbligatoria finalizzato all'aggiornamento costante delle competenze degli operatori. Intendiamo ringraziare il Governo e il sottosegretario presso il Ministero delle imprese e del made in Italy, Mara Bizzotto, per l'impegno profuso nelle scorse settimane”.

“Il ddl Concorrenza – proseguono i tre presidenti – ci permetterà di rafforzare la qualità professionale degli agenti immobiliari e, conseguentemente, la tutela dei cittadini che ogni giorno affidano a noi una delle decisioni più importanti della loro vita: acquistare, vendere o locare un immobile. Più formazione, più competenze e più legalità significano un mercato più trasparente, sicuro ed efficiente per tutti. Nel corso dell'iter parlamentare la Consulta conferma la propria piena disponibilità a collaborare con Governo e Parlamento per contribuire all'ulteriore perfezionamento del provvedimento, valorizzando anche le ulteriori proposte elaborate dalla categoria nell'interesse del mercato immobiliare, dei consumatori e della qualificazione della professione” concludono Taverna, Segalerba e Maffey.



Ddl Concorrenza: bene la decisione di inserire la riforma della professione di agente immobiliare

Positiva la decisione di inserire all'interno del ddl Concorrenza la riforma della formazione professionale degli agenti di affari in mediazione, tra cui rientrano gli agenti immobiliari, introducendo sia un nuovo percorso universitario quale modalità alternativa di accesso alla professione, sia l'obbligo della formazione continua. È il giudizio che esprime la Consulta Interassociativa Fiaip-Fimaa-Anama, dopo che il testo del disegno di legge è stato approvato dal Consiglio dei Ministri.

“La legge in materia risale al 1989 ed è rimasta sostanzialmente invariata da oltre trent'anni, nonostante il profondo mutamento del contesto economico, tecnologico e normativo in cui gli agenti immobiliari operano quotidianamente, commentano Santino Taverna, presidente di Fimaa-Italia; Fabrizio Segalerba, presidente di Fiaip; e Renato Maffey, presidente di Anama. L'intermediazione immobiliare incide in misura significativa sulla



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 della 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. Un condominio è composto da 2 fabbricati (civico 27 e civico 29) che hanno in comune il giardino e, come riportato nel regolamento, l'area di accesso al garage». In tale area, al termine della rampa si trovano 8 posti auto esterni che alcuni condòmini vorrebbero dividere, assegnandone 4 al civico 27 e 4 al civico 29. Si vuole conoscere la maggioranza necessaria per deliberare detta divisione.

R. Per la divisione è sempre necessario l'accordo di tutti gli interessati.

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 23



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA



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

D. Alcune ditte per la lettura dei contatori di contabilizzazione del calore hanno evidenziato all'amministratore la necessità che dal 1° gennaio 2027 occorra sostituire i contatori con lettura da remoto in base a una direttiva europea. Si domanda se ciò corrisponda al vero.

R. Il riferimento è il d.lgs. n. 102/2014, così come da ultimo modificato, il quale prevede che, "ferme restando le condizioni di fattibilità tecnica ed efficienza in termini di costi", i contatori di fornitura, i sottocontatori o i sistemi di contabilizzazione del calore individuali installati dopo il 25.10.2020, siano "leggibili da remoto" e che "conseguentemente entro il 1° gennaio 2027, tutti i predetti sistemi sono dotati di dispositivi che ne permettono la lettura da remoto".

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)

La Consulta sul fotovoltaico

"Con la sentenza numero 127 del 16 luglio scorso, la Corte costituzionale si è pronunciata sulla norma che prevede il divieto di installare impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra in zone classificate agricole dai piani urbanistici. In un comunicato stampa della Consulta si legge che, secondo la Corte, il giudice rimettente non aveva considerato che la norma censurata non vieta l'installazione di tutti gli impianti per la produzione di energia solare nelle aree agricole, ma soltanto quella degli impianti con moduli collocati a terra. Restano consentiti gli impianti agrivoltaici "con moduli non collocati a terra" che preservano la continuità delle attività culturali e pastorali sul sito di installazione. Pur in assenza di una definizione legislativa puntuale di "moduli collocati a terra", la Corte sostiene che tale indeterminatezza è compensata dalla chiara finalità della disciplina, volta a limitare il consumo di suolo agricolo. Nel comunicato si legge che non si è riscontrata la dimostrazione da parte del rimettente che le limitazioni introdotte siano tali da compromettere il raggiungimento degli obiettivi europei in materia di energie rinnovabili. Sono state altresì dichiarate non fondate le censure riferite agli articoli 3 e 9 della Costituzione, poiché la disciplina censurata realizza un bilanciamento non manifestamente irragionevole fra interessi costituzionalmente rilevanti e riconducibili alla tutela dell'ambiente, quali la promozione della transizione ecologica e la salvaguardia del paesaggio agricolo, del suolo, delle colture e della biodiversità" (articolo pubblicato sulla Newsletter della Federazione nazionale della proprietà fondiaria n. 7 – agosto 2026).

Nuove regole Ue per misurare l'impatto climatico degli edifici

La Commissione europea ha pubblicato un nuovo Regolamento delegato (UE) 2026/52 che istituisce un quadro armonizzato per il calcolo del Potenziale di Riscaldamento Globale (Global Warming Potential - GWP) lungo l'intero ciclo di vita dei nuovi edifici. Il regolamento introduce una metodologia uniforme per misurare le emissioni di gas a effetto serra generate durante tutto l'arco di vita di un edificio, considerando l'impatto climatico derivante dalla produzione delle materie prime, dalla costruzione, dal consumo energetico durante l'utilizzo e dalla successiva demolizione o dismissione.

In conformità con la revisione della Direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (EPBD), gli Stati membri dovranno garantire che il GWP dell'intero ciclo di vita venga calcolato e riportato all'interno dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio. L'obbligo di comunicazione sarà introdotto in due fasi: si applicherà a tutti i nuovi edifici con una superficie superiore a 1.000 metri quadrati a partire dal 1° gennaio 2028, per poi estendersi a tutti i nuovi edifici, indipendentemente dalle dimensioni, dal 1° gennaio 2030. I risultati finali dovranno essere espressi in chilogrammi di CO₂ equivalente per metro quadrato di superficie utile (kg CO_{2eq}/m²) e riportati per ciascuna fase distinta del ciclo di vita.

Il quadro metodologico suddivide il ciclo di vita dell'edificio in componenti obbligatorie e facoltative. Gli Stati membri saranno tenuti a includere nei calcoli le fasi fondamentali relative alla produzione dei materiali, al trasporto, alla manutenzione e alla demolizione, mentre potranno decidere se escludere alcune componenti opzionali, come ad esempio il consumo di acqua durante l'utilizzo dell'edificio. Questo approccio mira a migliorare la comparabilità e la trasparenza a livello europeo riguardo all'impatto climatico dei diversi prodotti e sistemi costruttivi, consentendo al tempo stesso ai singoli Paesi di integrare nella metodologia comune gli strumenti e i metodi nazionali già esistenti.

Per garantire coerenza tecnica, il nuovo quadro è allineato ad altri strumenti normativi dell'Unione europea, prevedendo, ad esempio, l'utilizzo dei dati forniti dai produttori nell'ambito del Regolamento sui prodotti da costruzione e della normativa sull'etichettatura energetica. Nei casi in cui non siano disponibili informazioni affidabili a livello di prodotto oppure sia necessario ricorrere a una procedura semplificata, gli Stati membri potranno autorizzare l'uso di valori standard basati sul principio dello scenario peggiore.

Il regolamento è entrato in vigore venti giorni dopo la sua pubblicazione, avvenuta il 24 maggio 2026.

Confedilizia,
libera e indipendente

Nuovo *Housing Dashboard*: tutti i dati europei sulla casa in un'unica piattaforma

Lo scorso mese di maggio, Eurostat ha lanciato il nuovo *Housing Dashboard*, una piattaforma che raccoglie dati aggiornati sui principali temi legati all'abitazione, tra cui l'accessibilità economica degli alloggi, l'attività edilizia e le condizioni abitative della popolazione. Il cruscotto integra e completa la pubblicazione interattiva di Eurostat dedicata all'edilizia abitativa, offrendo approfondimenti statistici più dettagliati e collegamenti diretti ad articoli e banche dati per ulteriori analisi e ricerche.

Per facilitare la consultazione, le informazioni sono organizzate in quattro aree tematiche principali: economia e finanza; popolazione e condizioni sociali; imprese; ambiente ed energia.

La piattaforma mette inoltre a disposizione efficaci strumenti di confronto, che consentono agli utenti di comparare i dati tra gli Stati membri dell'Unione europea e i Paesi EFTA (Islanda, Liechtenstein, Norvegia e Svizzera), nonché di visualizzare i dati aggregati relativi all'UE e all'area dell'euro.

Semestre europeo 2026: la casa entra nell'agenda economica dell'Unione

La politica della casa resta, sul piano giuridico, una competenza degli Stati membri. I Trattati non attribuiscono all'Unione europea il potere di disciplinare direttamente il mercato abitativo. Tuttavia, con il Pacchetto di primavera del Semestre europeo 2026, la Commissione europea introduce una novità destinata a incidere sul confronto con i governi nazionali: per la prima volta ogni relazione dedicata agli Stati membri è accompagnata da un *Housing Annex*, dedicato all'analisi del mercato della casa.

Non si tratta di una nuova competenza dell'Unione, ma di un'evoluzione del Semestre europeo. Bruxelles considera ormai l'abitazione non solo una questione sociale, ma anche una variabile economica: un mercato abitativo inefficiente riduce la mobilità del lavoro, limita la competitività dei territori e può incidere sulla sostenibilità della finanza pubblica. Per questo il funzionamento del mercato della casa entra stabilmente tra gli elementi utilizzati per valutare le politiche economiche degli Stati membri.

L'analisi dedicata all'Italia propone una lettura diversa da quella spesso presente nel dibattito pubblico. Secondo la Commissione, il problema non riguarda soltanto il livello dei prezzi, ma il funzionamento complessivo del mercato abitativo.

Tra le principali criticità vengono evidenziate la mancata corrispondenza tra valori catastali e valori di mercato, la limitata disponibilità di alloggi accessibili e di edilizia residenziale pubblica, l'elevata presenza di abitazioni non occupate, la crescita delle locazioni turistiche di breve durata e una *governance* frammentata tra Stato, Regioni e Comuni.

Sul fronte dell'accessibilità abitativa, il messaggio della Commissione è chiaro: la difficoltà di accesso alla casa dipende soprattutto dalla scarsità dell'offerta. Per

questo l'attenzione si concentra più sull'aumento degli alloggi disponibili, sul recupero del patrimonio esistente e sul rafforzamento dell'edilizia sociale che su misure di controllo dei prezzi.

Il documento richiama inoltre la necessità di una *governance* più coordinata tra i diversi livelli istituzionali e di strumenti di finanziamento stabili per le politiche abitative, mentre valuta con prudenza il nuovo Piano Casa, ritenendo prematuro esprimerne un giudizio.

L'*Housing Annex* non contiene raccomandazioni specifiche sulla politica della casa né introduce obblighi per gli Stati membri. Segna però un significativo cambio di prospettiva: pur restando una competenza nazionale, il mercato abitativo entra stabilmente nell'analisi economica della Commissione europea e diventa uno dei fattori attraverso i quali vengono valutate la qualità delle riforme, la competitività del sistema economico e la coesione sociale.

Per approfondire:

https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/508668f7-40b0-4a50-a473-339df4f93dbd_en?filename=IT_SWD_2026_212_1_



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

**Rilascio
dell'alloggio
occupato
*sine titulo***

In tema di edilizia residenziale pubblica, "il potere dell'ente di gestione di apprestare unilateralmente un titolo esecutivo per il rilascio dell'alloggio occupato *sine titulo* non sottrae al destinatario la facoltà di contestare in giudizio il carattere abusivo dell'occupazione, facendo valere condizioni di diritto a sostegno della detenzione dell'immobile; in tali ipotesi spetta tuttavia al giudice ordinario la giurisdizione in ordine all'azione proposta dall'occupante il quale contesti la fondatezza delle ragioni poste dall'ente a fondamento dell'atto vincolato nell'*an*, il quale impone il rilascio". Ciò, "in quanto l'iniziativa dell'ente non ha fondamento in una potestà conservativa generale nonché veste specifica in un atto autoritativo, ma si inserisce in un rapporto di assegnazione in atto del quale si contesta la cessazione ovvero la radicale insussistenza".

Così il TAR Campania (Salerno, sez. III), con sentenza n. 821 del 4.5.2025.

Confedilizia: intorno alla casa, al tuo fianco



CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

83

a cura di Flavio Saltarelli

**Ascensore, disabilità e decoro del palazzo - Rifacimento "bocche di lupo" - Spese lavori straordinari e inadempimento appaltatore
Impianto videosorveglianza di sicurezza - Deroga criteri ripartizioni spese - Ospite morso in cortile da cane di un condomino**

Condomina disabile ha il diritto di installare un ascensore alterando il decoro del palazzo?

È legittima l'installazione di un ascensore volto al superamento delle barriere architettoniche anche quando origini un'alterazione del decoro architettonico dell'edificio o un pregiudizio non grave alla veduta e alla luminosità di un'unità immobiliare, poiché tali interessi devono essere bilanciati con il diritto fondamentale delle persone con disabilità all'accessibilità e alla vivibilità dell'abitazione. Ciò in considerazione del principio di solidarietà condominiale e della normativa speciale in materia.

Il condominio può deliberare il rifacimento delle "bocche di lupo" che servono proprietà esclusive?

Le "bocche di lupo" che, per struttura e funzione, servono esclusivamente un'unità immobiliare interrata, costituiscono pertinenze di proprietà esclusiva del proprietario di tale unità. Ne consegue che l'assemblea condominiale non può deliberare, neppure a maggioranza, l'esecuzione di lavori di manutenzione su di esse, pertanto l'eventuale delibera in tal senso relativa è nulla, e non meramente annullabile, non rilevando anche l'eventuale esonero del proprietario dal riparto delle spese (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. II, 24.4.2026, n. 10978).

Appalto condominiale, decreto ingiuntivo per oneri connessi a lavori straordinari: il condomino inadempiente può eccepire l'inadempimento dell'appaltatore?

Nella fattispecie di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali concernenti lavori straordinari appaltati dal condominio, il condomino moroso destinatario del

provvedimento monitorio non può eccepire la mancata o inesatta esecuzione della prestazione eseguita dall'appaltatore, venendo in rilievo nel giudizio di opposizione non il rapporto contrattuale con l'appaltatore e l'eventuale inadempimento di quest'ultimo, quanto, piuttosto, il debito del condomino moroso stesso nei confronti del condominio (cfr. in argomento Cassazione civile sez. II, 20.4.2026, n. 10329).

Utilizzo di impianto di videosorveglianza: quando va deliberato dall'assemblea?

L'utilizzo di un sistema di videosorveglianza installato all'interno di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva sita in condominio – poiché fa sorgere un trattamento di dati personali ai sensi dell'art. 4, paragrafo 1, n. 2, del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati – deve svolgersi nel rispetto dei principi generali contenuti nell'art. 5 del Regolamento medesimo, e, in particolare del principio di liceità, correttezza e trasparenza e del principio di limitazione delle finalità. L'angolo visuale di ripresa deve, in ogni caso, essere limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà singola, escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione d'immagini, inerente le parti comuni dell'edificio condominiale (quali cortili, pianerottoli, scale, anditi, aree destinate a parcheggio). Essendo un impianto di tale tipologia relativo a proprietà esclusiva non deve essere deliberato dall'assemblea.

Qualora, invece, si ravvisino esigenze d'installare un impianto di videosorveglianza in un fabbricato condominiale per finalità di conservazione e di sicurezza nel godimento delle parti comuni, ivi collocando il medesimo impianto, la titolarità

e la gestione del trattamento dei relativi dati è attribuita all'assemblea, che delibera ai sensi dell'art. 1122-ter cod. civ.

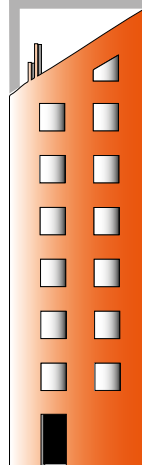
I criteri di ripartizione delle spese condominiali sono derogabili convenzionalmente?

L'art. 1123 cod. civ., è la norma che si occupa della fattispecie. Tale disposizione, nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con esclusione delle ipotesi richiamate dall'art. 1138, quarto comma, cod. civ., tra le quali non rientra il caso in esame.

Tanto premesso, deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condòmini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. II, 4.12.2025, n. 31675).

Ospite che in cortile viene morso dal cane di un condomino. Ne risponde il condominio?

La responsabilità del proprietario del cane ex art. 2052 cod. civ. prescinde dal luogo ove si verifica l'atto illecito (nella fattispecie l'aggressione che ha comportato la morsicatura dell'ospite), per cui la responsabilità per i danni causati dall'animale ad un soggetto che si trova nelle parti comuni non può essere attribuita al condominio, ma solo ed esclusivamente a chi abbia in custodia l'animale.



TUTTOCONDOMINIO

Riparto delle spese per i balconi, recente pronuncia della Cassazione

Il criterio da adottare per la ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione e la ristrutturazione dei balconi è questione che riveste notevole importanza in ambito condominiale ed è spesso oggetto di accese discussioni tra i condòmini. Chiariamo subito che non vi sono dubbi sul fatto che competa ai proprietari dei balconi la spesa relativa alla manutenzione e al rifacimento del piano di calpestio e delle ringhiere. Qualche perplessità è sorta invece in merito ai frontalini (cioè alla parte anteriore verticale della struttura portante, cosiddetta soletta, che sostiene i balconi) e ai parapetti. L'orientamento prevalente è comunque nel senso di ritenere tali superfici di proprietà comune (e quindi le relative spese di manutenzione a carico di tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno *ex art. 1123, primo comma, cod. civ.*), ove svolgano una prevalente funzione estetica per l'edificio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8159 del 7.9.1996).

Più complessa la questione delle spese della soletta.

Nel passato la Cassazione, considerando questa struttura un "prolungamento" del solaio divisorio, aveva ritenuto applicabile il criterio di cui all'art. 1125 cod. civ., secondo cui – come abbiamo visto – le spese per la manutenzione e la ricostruzione di soffitti, volte e solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 4821 del 14.7.1983).

Negli ultimi anni tale indirizzo è stato ribaltato. La giurisprudenza (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 11154 del 24.12.1994 e Cass. sent. n. 15913 del 17.7.2007) ha, infatti, distinto tra balconi aggettanti, cioè quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio, e balconi a castello, o anche detti a "tasca", che sono quelli incassati nella struttura del fabbricato. E solo per questi ultimi – in ragione della funzione di sostegno che, in tal caso, la soletta è chiamata a svolgere – ha ritenuto applicabile la disciplina di cui all'art. 1125 cod. civ.

I poggioli aggettanti sono stati, invece, considerati "autonomi rispetto ai piani sovrapposti" e, quindi, anche per la loro parte sottostante – salvo nel caso in cui il rivestimento svolga una prevalente funzione estetica divenendo un elemento decorativo dell'edificio – di esclusiva appartenenza dei proprietari degli immobili cui accedono; proprietari sui quali gravano, pertanto, le relative spese di manutenzione.

In linea con il quadro sin qua tracciato è anche una recentissima pronuncia della Cassazione la quale a fine giugno, con particolare riferimento ai poggioli aggettanti, si è così testualmente espressa: "I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia, le spese per il rivestimento del parapetto e della soletta del balcone di proprietà esclusiva, se tali porzioni svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole, restano a carico del condominio, giacché necessarie per la conservazione del diritto comune *in re aliena* al rispetto del decoro architettonico dell'intero fabbricato" (ord. n. 21865 del 26.6.2026). Quanto sopra – beninteso – sempreché un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente.

Dissenso dell'acquirente di un immobile riguardo a una lite in corso

Una questione da approfondire in tema di condominio riguarda la possibilità, per chi acquisti un immobile, di dissentire dalla decisione a suo tempo adottata dall'assemblea di promuovere una lite (o di resistere ad una domanda) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1132 cod. civ.

In proposito occorre preliminarmente ricordare che il citato art. 1132 cod. civ. (norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cod. civ.) prevede – oggi come prima della legge di riforma del condominio (l. n. 212/2012) – che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda e un condomino dissenta da tale decisione, questi possa, con atto da notificarsi all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, il condomino dissenziente avrà diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, mentre se l'esito della lite è stato favorevole al condominio e lo stesso dissenziente ne abbiano tratto vantaggio, quest'ultimo sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (cfr. *Cn mar.* 2026).

Ciò posto – e precisato anche che il suddetto termine dei 30 giorni è ritenuto decorrere, in linea con quanto previsto dall'art. 1137 cod. civ. per le impugnazioni delle delibere assembleari, dalla data di deliberazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole o si sono astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti (cfr. R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 817) – è evidente che, nel caso che ci occupa, l'acquirente, il quale com'è noto subentra nella posizione giuridica del suo dante causa, non potrà (come non potrà qualsiasi altro condomino), una volta trascorso il termine per dissentire, estraniarsi dalla lite in corso. Del resto, ove si opinasse diversamente, si arriverebbe a riconoscere allo stesso acquirente il diritto di impugnare qualsiasi decisione assunta dall'assemblea precedentemente il suo acquisto: il che è, ovviamente, assurdo.

Resta ferma, ovviamente, ogni possibile rivalsa del medesimo acquirente nei confronti del suo dante causa.

TUTTOCONDOMINIO

**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

**Rinuncia alle parti comuni e distacco
dall'impianto centralizzato**

Anche dopo la legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) il quarto comma dell'art. 1118 cod. civ. continua ad annoverare tra le norme inderogabili l'art. 1118, secondo comma, cod. civ. Tale ultima disposizione tuttavia, proprio a seguito della riforma, ha ora una formulazione diversa rispetto al passato. Prima, infatti, prevedeva che il condomino non potesse, rinunciando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Ora, invece, stabilisce, più semplicemente, che il condomino non possa "rinunciare al suo diritto sulle parti comuni". Mentre in passato, quindi, la lettera della norma sembrava consentire la rinuncia del condomino al suo diritto sui beni condominiali purché l'interessato continuasse a contribuire alla loro conservazione, adesso la rinuncia a tali beni è inderogabilmente vietata senza che, al riguardo, rilevi o meno la circostanza della contribuzione.

Ma se le cose stanno così, come si può conciliare la nuova formulazione del secondo comma dell'art. 1118, cod. civ. con il disposto del successivo quarto comma che, al contrario, consente (sebbene a determinate condizioni) al condomino di "rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento"? La contraddizione sembra essere evidente: da un lato, si vieta, in maniera inderogabile (e quindi anche da parte di un regolamento contrattuale: cfr., fra le altre, Cass. sent. 2155/1966, e Cass. sent. n. 11268/1998), al condomino di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (diritto che – ai sensi del primo comma dello stesso art. 1118 cod. civ. – "è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"); dall'altro, si consente a ciascun condomino di rinunciare all'uso di un bene condominiale quale, nello specifico, è l'impianto centralizzato di riscaldamento (o di condizionamento).

Invero la situazione è diversa da quel che appare. Già prima che intervenisse la legge di riforma, infatti, il secondo comma del più volte citato art. 1118 cod. civ. – nonostante il suo tenore letterale – era stato interpretato come una norma che vietava comunque al condomino la facoltà di rinuncia alle cose comuni. E ciò perché – secondo la giurisprudenza – la previsione in questione non si limitava a "regolare la partecipazione dei condòmini alle spese delle parti comuni nonostante la rinuncia del relativo diritto da parte del singolo condomino" ma, indirettamente, escludeva "la validità della predetta rinuncia", dato che le parti comuni necessarie per l'esistenza dei piani o delle porzioni di piano avrebbero continuato a servire il condomino anche dopo, e nonostante la rinuncia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6036/1995).

Quanto sopra, tuttavia, non aveva impedito ai giudici di riconoscere (sempre a determinate condizioni) al singolo il diritto a distaccarsi dall'impianto centralizzato; diritto poi codificato nel quarto comma della norma in argomento. Ciò, in sostanza, sulla base della distinzione tra la rinuncia alla (com)proprietà dell'impianto comune e la rinuncia all'uso di tale impianto: il condomino poteva rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato perché rimaneva comunque (com)proprietario dello stesso. Il che spiega anche perché si riteneva che l'interessato dovesse continuare a contribuire alla manutenzione, conservazione e messa a norma dell'impianto da cui si era distaccato (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15079/2006).

Non v'è chi non veda che si tratta di considerazioni alle quali, a questo punto, può farsi riferimento anche per spiegare l'attuale formulazione dell'art. 1118 cod. civ. E la previsione di cui al quarto comma, ultimo periodo, dello stesso art. 1118 cod. civ., secondo cui chi si distacca resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese "per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma", non fa altro che confermare tale ragionamento.

In conclusione l'art. 1118, secondo comma, cod. civ. – norma inderogabile e che, come tale, non può essere incisa nemmeno da un regolamento di origine contrattuale – vietando al condomino di rinunciare al suo diritto (di comproprietà) sulle parti comuni, non entra in contraddizione con il successivo quarto comma che disciplina il diverso caso della rinuncia all'uso di un bene condominiale quale, in particolare, l'impianto di riscaldamento (o di condizionamento) centralizzato. Il rinunziante, infatti, rimane comunque (com)proprietario di tale impianto e, in quanto tale, deve continuare a contribuire alla sua manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma.

TUTTOCONDOMINIO

La Cassazione torna sul tema del condominio parziale

La Cassazione, in una recente pronuncia, è tornata a trattare il tema del condominio parziale.

In particolare, con l'ordinanza n. 21753 del 25.6.2026, i Supremi giudici si sono così testualmente espressi: "La fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, terzo comma, cod. civ., è automaticamente configurabile *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene (...). Il presupposto per il sorgere di un condominio parziale non è, pertanto, un atto negoziale dei condòmini o una deliberazione assembleare *ad hoc* ma l'esistenza di specifiche caratteristiche fisiche degli immobili, rilevanti sulle modalità di godimento e sull'uso, compatibili con l'inserimento del bene in un più ampio complesso immobiliare comportante anche l'esistenza di altre parti comuni".

La decisione si pone in linea con altri arresti sul tema (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 23851 del 24.11.2010 e, più recentemente, Cass. sent. n. 32475 del 22.11.2023), a conferma di un orientamento che ormai è da ritenersi consolidato.

Al riguardo è il caso di chiarire, tuttavia, quali siano le conseguenze che comporta il verificarsi di una situazione siffatta in relazione alla partecipazione all'assemblea e all'imputazione delle spese.

Anche in tal caso soccorre quanto in proposito osservato dai giudici, i quali hanno chiarito che, quando all'ordine del giorno "vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati" (cfr., fra le altre, Cass. sent. 2363 del 17.2.2012). Sempre in ragione del fatto che i presupposti per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di un bene vengono meno ove questo abbia una propria autonomia strutturale e funzionale in rapporto all'intero edificio, è stato poi precisato che le spese afferenti detto bene non possano che essere imputate (in difetto – ben inteso – di un regolamento contrattuale che disponga diversamente) al gruppo di condòmini che se ne serve o che ne gode in modo esclusivo (cfr., fra le altre, la citata Cass. sent. n. 23851/2010). Si tratta di chiarimenti importanti, che è bene avere sempre presenti onde prevenire eventuali discussioni in ambito condominiale.

Ultimissime di giurisprudenza

Criteri di ripartizione delle spese

"L'assemblea non può disattendere i criteri legali di ripartizione delle spese (o quelli convenzionali *ex art.* 1123, primo comma, cod. civ.), suddividendo le stesse previo accertamento della responsabilità spettante al condominio stesso o a singoli condòmini per i danni causati, dovendo gli eventuali obblighi risarcitori, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti, essere verificati in sede giudiziale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21865 del 26.6.2026

Verbale assembleare ed elenco dei partecipanti

"In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo *aliunde* della regolarità del procedimento". Pertanto "non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condòmini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 cod. civ."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21865 del 26.6.2026

Impugnazione di delibera condominiale

"Il condòmino che impugni una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o all'approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136 cod. civ.". Inoltre, sempre in tema di impugnazione, l'eventuale mancanza di un'apposita tabella millesimale "non costituisce ragione di automatica invalidità delle deliberazioni adottate, in quanto le tabelle hanno la funzione di agevolare lo svolgimento dell'assemblea e, in generale, la gestione del condominio, ma non le condizionano irrimediabilmente".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21842 del 26.6.2026

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Criterio generale di ripartizione delle spese

“Il criterio generale della ripartizione delle spese, (...) necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, è dettato dal primo comma dell'art. 1123 cod. civ., a norma del quale tali spese sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Il secondo comma dell'art. 1123 cod. civ. prevede però che se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne”. In questa prospettiva, “gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e straordinarie, sono inquadrabili nell'ambito del secondo comma dell'art. 1123, purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condomino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi”.

Così la Cassazione,
con ordinanza n. 21316 del 23.6.2026

Azione di annullamento delle delibere assembleari

“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – questa ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume»”.

Così il Tribunale di Cagliari,
con sentenza 1214 del 7.5.2026

Parliamo di...

Condominio e indennizzi per opere pubbliche

Con l'avv. Paolo Prato
componente il Coordinamento condominiale della Confedilizia

Lunedì
7 settembre 2026
dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook YouTube
www.confedilizia.it



A cura del dott. Antonio Nucera
responsabile del Centro studi della Confedilizia



Lunedì 7 settembre 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 “Condominio e indennizzi per opere pubbliche” e, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, interverrà l'avv. Paolo Prato, componente il Coordinamento condominiale della 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.



È disponibile il numero 14/26 della

Confedilizia
NEWSLETTER

con pillole e approfondimenti
dedicati all'immobiliare.



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

Niente querela per il furto in abitazione: la Consulta chiude il dibattito

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 130 del 2026, ha affrontato una questione che, a prima vista, potrebbe sembrare solo tecnica: il furto in abitazione deve essere perseguito d'ufficio oppure solo se la vittima presenta querela? La risposta è stata netta: il legislatore può mantenere la procedibilità d'ufficio, senza violare il principio di uguaglianza.

Il caso nasce dal Tribunale di Brescia, che aveva dubitato della ragionevolezza della scelta operata dalla riforma Cartabia. Se il furto semplice è oggi, in molti casi, perseguibile a querela, perché non estendere la stessa disciplina anche al furto in abitazione? In fondo, quest'ultimo sembra derivare dalla combinazione di due reati – furto e violazione di domicilio – entrambi, in determinate ipotesi, procedibili a querela.

La Corte, però, invita a cambiare prospettiva. La scelta sulla procedibilità non dipende soltanto dalla gravità della pena né dalla natura privata del bene leso. È una valutazione di politica criminale, nella quale il legislatore dispone di un ampio margine di discrezionalità, sindacabile solo quando sia manifestamente irragionevole. E, secondo la Consulta, irragionevole questa scelta non è.

Il furto in abitazione presenta infatti un disvalore autonomo. Non è soltanto un'aggressione al patrimonio, ma anche alla sfera più intima della persona: il domicilio. Entrare nell'abitazione altrui per commettere un furto manifesta una particolare pericolosità sociale che giustifica un trattamento diverso rispetto al furto semplice. Per questo motivo, l'interesse pubblico alla repressione del reato prevale sull'esigenza, perseguita dalla riforma Cartabia, di alleggerire il carico giudiziario attraverso l'estensione della procedibilità a querela.

La sentenza affronta anche un secondo profilo: l'assenza di un'ipotesi attenuata per i casi di lieve entità. Anche qui la Corte conferma il proprio orientamento, già espresso nel 2025. La violazione del domicilio, osserva, non è suscettibile di graduazioni: il domicilio "o è violato o non lo è". Proprio questa lesione della dimensione personale e inviolabile della casa impedisce di costruire una fattispecie "minore" del reato.

La decisione offre, in definitiva, un'importante lezione sul ruolo della Corte costituzionale. Non spetta ai giudici costituzionali sostituire le proprie valutazioni a quelle del Parlamento nelle scelte di politica criminale. Il loro compito è verificare che tali scelte non siano arbitrarie o manifestamente irragionevoli. Nel caso del furto in abitazione, questo limite non è stato superato: la tutela rafforzata del domicilio continua a giustificare la procedibilità d'ufficio e un trattamento sanzionatorio più severo.

Per approfondire: <https://www.cortecostituzionale.it/stampa-pdf-pronuncia/2026/130>



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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione febbraio	2025 - febbraio	2026	1,1 %
Variazione marzo	2025 - marzo	2026	1,5 %
Variazione aprile	2025 - aprile	2026	2,6 %
Variazione maggio	2025 - maggio	2026	3,0 %
Variazione giugno	2025 - giugno	2026	2,9 %
Variazione luglio	2025 - luglio	2026	2,8 %

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	Data pubblicato dall'ISTAT	
Variazione febbraio	2025 - febbraio	2026
Variazione marzo	2025 - marzo	2026
Variazione aprile	2025 - aprile	2026
Variazione maggio	2025 - maggio	2026
Variazione giugno	2025 - giugno	2026
Variazione luglio	2025 - luglio	2026

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 8

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 settembre 2026

Il numero di luglio 2026
è stato postalizzato il 13.7.2026



IN RICORDO DI
**CORRADO
SFORZA FOGLIANI**

Venerdì 18 settembre • Ore 18

PALABANCAEVENTI

via Mazzini, 14 - Piacenza

Presentazione del volume edito da Liberilibri

**IL RIVOLUZIONARIO
LIBERALE**

SALUTI

Domenico Capra
Vicepresidente
Banca di Piacenza

INTERVENGONO

Antonino Coppolino
Emanuele Galba
Carlo Lottieri

Pierluigi Magnaschi
Michele Silenzi
Giorgio Spaziani Testa

MODERA

Alberto Ciapparoni
Giornalista RTL 102.5

Al termine, cerimonia di consegna di un premio di laurea istituito dalla Confedilizia in memoria di Corrado Sforza Fogliani presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore, sede di Piacenza

Seguirà light dinner buffet

Prenotazione obbligatoria: tel. 0523.542441 - mail: prenotazioneeventi@bancadipiacenza.it

Agli intervenuti verrà fatto omaggio di una copia del libro.