

Confedilizia NEWSLETTER

La casa riduce le disuguaglianze: tra i redditi più bassi crescono i proprietari



Un'analisi realizzata dalla Confedilizia sulla base dei dati di Banca d'Italia, Istat e Agenzia delle entrate porta a una conclusione inattesa rispetto al dibattito pubblico sulla distribuzione della ricchezza in Italia.

Mentre la discussione è incentrata sul crescente divario patrimoniale e sulla ricchezza delle fasce più abbienti, l'ana-

lisi dell'intera distribuzione patrimoniale mostra un dato inatteso: tra il 2019 e il 2025, la metà meno ricca delle famiglie italiane ha registrato una crescita patrimoniale superiore a quella registrata dalla maggior parte delle altre fasce della popolazione.

Il patrimonio della metà meno abbienti è aumentato del 19,4%, a fronte di

una crescita della ricchezza mediana del 9,5%, con un incremento superiore anche all'inflazione. Gli aumenti più rilevanti si osservano nel primo quintile (+38,2%) e nel secondo (+26,1%). Parallelamente, è cresciuta soprattutto nelle fasce a reddito più basso la diffusione della proprietà dell'abitazione: nel primo quintile di reddito la quota di proprietari è passata dal 54,2% al 60,8%.

Lo studio evidenzia come, per il ceto medio-basso, la casa rappresenti non una rendita, ma il principale strumento di costruzione del patrimonio familiare. Secondo il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, "questi dati smentiscono molti luoghi comuni sulla proprietà immobiliare. La casa non è il bene dei ricchi: per milioni di famiglie italiane, e soprattutto per quelle con minori disponibilità economiche, è il principale patrimonio costruito nel corso della vita. E lo studio mostra che la diffusione della proprietà ha contribuito a ridurre, non ad aumentare, le distanze patrimoniali. È un dato di cui dovrebbe tenere conto chi continua a considerare la proprietà immobiliare come una rendita da tassare o da limitare".



**LEGGI QUI
LO STUDIO
INTEGRALE**



Unisciti alle nostre battaglie e iscriviti alla Confedilizia della tua città: info sul sito Confedilizia

Cedolare secca per le locazioni commerciali: ultimo appello per Governo e maggioranza

La legge delega per la riforma fiscale, pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* tre anni fa, il 14 agosto del 2023, prevede all'art. 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 in-

trodotto 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. Per questo la Confedilizia si è appellata a Governo e maggioranza invitandoli a procedere, ricordando loro che l'estensione della cedolare secca alle locazioni non abitative determinerebbe i seguenti effetti virtuosi:

1. Favorirebbe l'immissione sul mercato degli immobili sfitti
2. Aiuterebbe il commercio di prossimità e il suo indotto
3. Renderebbe le città più vive e sicure
4. Darebbe luogo a una riduzione dei canoni
5. Sosterrebbe i piccoli proprietari
6. Favorirebbe la rigenerazione urbana
7. Contrasterebbe evasione ed elusione



**Clicca qui per leggere l'articolo integrale
pubblicato su *Il Sole 24 Ore* del 25.8.2026**

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 im-

mobili di scarsissimo o nullo valore economico, situati in aree ormai spopolate – continua a deteriorarsi e in casi sempre crescenti addirittura a divenire fatiscente. 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".



Bozza regolamento Ue sulla casa inaccettabile

È stata presentata il 9 settembre scorso, dal Commissario europeo per l'energia e l'edilizia abitativa, Dan Jørgensen, nel corso di un'apposita conferenza stampa, la proposta di regolamento della Commissione europea nell'ambito dell'European Affordable Housing Act che prevede l'attribuzione alla "autorità competente" di ogni Paese Ue del potere di adottare misure per limitare le locazioni brevi nonché l'acquisto o l'utilizzo di immobili non destinati ad abitazione principale. Il tutto, sulla base di un calcolo di quello

che la Commissione europea definisce "housing stress".

In merito, il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha commentato: "Al netto delle forti perplessità sulla stessa competenza dell'Unione europea a intervenire su questa materia, occorre adesso che tutte le forze politiche responsabili si adoperino – sia in sede nazionale, sia in sede europea – per scongiurare l'approvazione di un regolamento che rappresenterebbe un'inaccettabile invasione di campo dell'Unione europea

in una materia che deve restare affidata agli Stati membri e che, soprattutto, aprirebbe la strada a limitazioni gravissime della libertà contrattuale e del diritto di proprietà.

I problemi abitativi si risolvono aumentando l'offerta di case, favorendo le locazioni e creando le condizioni perché i proprietari abbiano fiducia nel mercato, non certo attribuendo alle autorità pubbliche nuovi poteri per stabilire come un cittadino possa utilizzare il suo immobile e a chi possa venderlo o darlo in affitto".



VITA PRATICA

Approfondimenti, assistenza e consulenza per proprietari di casa, amministratori di condominio e agenti immobiliari presso le Associazioni territoriali di Confedilizia

Cause condominiali: rinvio della competenza al giudice di pace

Con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della legge di conversione del d.l. n. 100/2026, noto come “decreto Giustizia” è stato 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 (l'articolo esplicativo sulle conseguenze pratiche del rinvio è stato pubblicato su *Confedilizia notizie* di luglio 2026).

Cedolare secca, a gennaio cambiano i riferimenti normativi

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.

In tale testo – in vigore dal 4.7.2026 – sono 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.

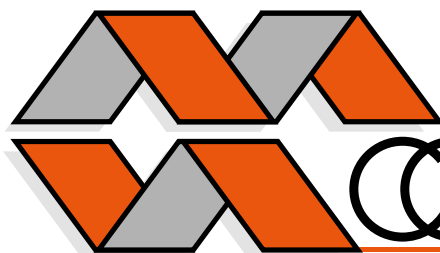
Dall'1.1.2027 tutti gli articoli anzidetti saranno abrogati e dovranno essere utilizzati i nuovi riferimenti di seguito riportati. Nella sostanza la normativa in questione però non è stata modificata, ma solo raccolta in modo organico nei seguenti articoli: art. 203 (“Imposizione sostitutiva sulle locazioni 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”).

(Il focus integrale sulla “cedolare secca” è stato pubblicato su *Confedilizia notizie* di settembre 2026).

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.

Al momento non è ancora possibile presentare la domanda in quanto si è in attesa dei decreti attuativi del Ministero delle imprese e del made in Italy.



www.confedilizia.it

Anno 36 - settembre 2026 - n. 8

CONFEDILIZIA

notizie

- Dal Parlamento
Proposte e interrogazioni
di interesse per il settore
immobiliare 4
- Ruleri 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. 5

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 26-30)

2016-2026

DIECI ANNI DAL SISMA DEL CENTRO ITALIA

INVESTIRE IN PREVENZIONE



Editoriale a pag. 2

DAI TERRITORI

Belluno

La Confedilizia di Belluno, in collaborazione con il Coram e il Collegio dei geometri di Belluno, ha organizzato il corso di formazione periodica per amministratori di condominio, convenzionato con Confedilizia e valido ai sensi del d.m. n. 140/2014. Il corso, della durata complessiva di 15 ore, si svolgerà dal **30 settembre al 2 ottobre 2026**, con una prima giornata a Cortina d'Ampezzo e le successive a Belluno. L'esame finale è previsto il 2 ottobre.

Il programma affronterà numerosi temi di attualità per la professione: bonus fiscali e gestione fiscale dei lavori condominiali, normativa antincendio, manutenzione e gestione degli impianti, variazioni catastali delle parti comuni, regolamento e oneri condominiali, responsabilità civile e penale dell'amministratore, efficientamento energetico e utilizzo dell'intelligenza artificiale nella gestione del condominio. Ampio spazio sarà inoltre dedicato alla risoluzione di casi teorico-pratici e alle novità giurisprudenziali.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Belluno (segreteria@confediliziabelluno.it - tel. 0437/26935).

Bergamo

Il 24 settembre prossimo, nell'ambito della rassegna "APPE Incontra", si svolgerà il seminario organizzato dalla Confedilizia di Bergamo, in collaborazione con Confcommercio, dedicato alla riforma dell'art. 563 del codice civile, con particolare attenzione a donazioni, successioni e tutela del patrimonio immobiliare. Con gli interventi del notaio Andrea Letizia, del dott. Andrea Boreatti e degli avvocati Federica Margiotta e Paolo Belelli saranno approfonditi i profili civilistici e fiscali della donazione dopo la riforma, insieme ad alcuni casi pratici riguardanti la rinuncia alla proprietà e l'accettazione dell'eredità.



i Per essere invitati a eventi di questo tipo contattare la Confedilizia di Bergamo (info@confedilizia.bg.it - tel. 035/244353).

Chiavari

Il 9 settembre, presso il "Salone Dario Casassa" del Comune di Chiavari, sono ripresi, dopo la pausa estiva, gli appuntamenti del ciclo "Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari", organizzato dalla Confedilizia locale.

Il sesto incontro è stato dedicato al regolamento di condominio e ai diritti e doveri dei condòmini, con un approfondimento dell'avv. Massimo Benoit Torsegno e dell'amministratore condominiale Francesco Croci.

Anche questo appuntamento, come i successivi incontri in programma con cadenza mensile fino al 4 novembre, è stato trasmesso in diretta streaming sul canale YouTube di TeleRadioPace, con la possibilità per il pubblico di intervenire in tempo reale tramite chat da cellulare o computer.



i Il programma completo degli appuntamenti è disponibile sul sito di Confedilizia. (link al sito www.confedilizia.it).

Pavia

La Confedilizia di Pavia organizza il Corso di formazione periodica per amministratori di condominio, convenzionato con Confedilizia e obbligatorio ai sensi del d.m. n. 140/2014. Il corso, della durata complessiva di 15 ore, di cui 10 teoriche e 5 pratiche, si svolgerà nelle giornate del **30 settembre e 1° ottobre 2026**.

Il programma spazia dalla mediazione nelle controversie condominiali alle novità fiscali e ai bonus 2026, dalla domotica alla digitalizzazione dello studio dell'amministratore, fino alla gestione dei conflitti in assemblea, alla sicurezza degli impianti, alle assicurazioni e al supercondominio. Saranno affrontate anche le più recenti pronunce giurisprudenziali in materia di balconi e condominio, con diverse esercitazioni pratiche. Il corso si concluderà il 1° ottobre con la verifica finale.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Pavia (confediliziapv@gmail.com - tel. 0382/303030).

Reggio Emilia

Nel mese di settembre sono stati organizzati a Reggio Emilia, dalla locale Confedilizia, due incontri formativi dedicati ad alcuni temi di particolare interesse per amministratori e operatori del settore condominiale.

Il primo incontro si è svolto il 9 settembre presso la sala conferenze dell'Associazione ed è stato dedicato alla sicurezza in condominio, con approfondimenti su linea vita, durc, ras, pos e patente a punti. A trattare gli argomenti sono state la geom. Leyla Boasso e l'avv. Annamaria Terenziani.

Il secondo appuntamento, che si terrà mercoledì 23 settembre, sempre presso la sede della Confedilizia di Reggio Emilia, verterà in particolare sui temi del subentro del nuovo amministratore e sulla revisione del bilancio condominiale, con gli interventi dell'avv. Annamaria Terenziani e dell'amministratrice di condominio Cristina Denti.



i Per essere invitati a eventi di questo tipo contattare la Confedilizia di Reggio Emilia (ape_re@hotmail.it – tel. 0522/433905).

Roma



L'8 settembre, a Roma, nella sala Einaudi della Confedilizia, si è svolto l'incontro, promosso da Fiaip Roma in collaborazione con la locale Confedilizia, sul tema dell'antiriciclaggio nel *real estate*, con particolare attenzione ai controlli, responsabilità e operazioni sospette.

Il seminario è stato aperto coi saluti istituzionali di Giorgio Spaziani Testa, presidente confederale, Silvia Dri e Andrea Buccolini, rispettivamente presidente e vicepresidente della Fiaip Roma, Marco Fiorentini, presidente della Fiaip Lazio, e Marco Pusceddu, vicepresidente Fiaip.

Per la Confedilizia di Roma è intervenuta la presidente, avv. Claudia Barina, che ha approfondito le novità legislative e gli aspetti legali connessi agli obblighi degli operatori anche alla luce della più recente giurisprudenza. La parte operativa è stata invece affidata ad Alessandro Lombardi e Armando Barsotti, responsabili dell'unità informazione antiriciclaggio Fiaip, con un focus su adeguata verifica, fascicolo cliente, procedure interne e adempimenti collegati alle Segnalazioni di Operazioni Sospette (SOS) e all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF). Particolare attenzione è stata dedicata al tema della valutazione delle operazioni e alla necessità, per gli agenti immobiliari, di integrare gli obblighi antiriciclaggio nella normale organizzazione dell'agenzia, evitando che vengano considerati un mero adempimento documentale.

La collaborazione tra Confedilizia di Roma e Fiaip Roma prosegue inoltre sul piano dei servizi agli associati. È infatti attiva una convenzione dedicata agli associati Fiaip Roma e ai clienti delle agenzie associate che intendano avvalersi dell'assistenza e dei servizi della Confedilizia Roma, con condizioni agevolate anche per le attività connesse ai contratti di locazione e all'attestazione dei canoni concordati. Un ulteriore strumento pensato per rafforzare il rapporto tra tutela della proprietà immobiliare e intermediazione professionale, sostenendo i proprietari, qualificando gli agenti e favorendo rapporti di locazione più trasparenti, equilibrati e duraturi.

i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Roma (info@confediliziaroma.com – tel. 06/6896168).

Treviso



La Confedilizia di Treviso organizza il corso di formazione periodica per amministratori condominiali, convenzionato con Confedilizia e valido per l'annualità 2025-2026 ai sensi del d.m. n. 140/2014. Il corso, della durata complessiva di 16 ore, si svolgerà dal **22 settembre al 1° ottobre 2026** presso la sede dell'Associazione, in Riviera Garibaldi 19 a Treviso. L'esame finale si svolgerà il 1° ottobre.

Il programma affronterà i principali aspetti dell'attività dell'amministratore: assemblea e gestione del condominio, appalti, privacy e videosorveglianza, regolamento e tabelle millesimali, risparmio energetico, assicurazioni, diritti reali e uso dei beni comuni, fiscalità, mediazione e contenzioso condominiale. Le lezioni prevedono inoltre uno spazio dedicato a quesiti, prove pratiche ed esercitazioni e alla risoluzione di casi teorico-pratici.

i Per essere invitati a eventi di questo tipo contattare la Confedilizia di Treviso (info@confediliziatreviso.it – tel. 0422/579703).



CASI DI LOCAZIONE

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

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

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)".



CASI DI CONDOMINIO

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

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

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 alle 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.

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.

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).



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

- La compravendita di immobili
- L'attività edilizia in condominio

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



in collaborazione con

ItaliaOggi



Scansiona il QR code e scopri [affittocasa.info](https://www.affittocasa.info):
il portale che ti aiuta a gestire ogni
aspetto del tuo contratto di locazione

CHI SIAMO

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

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

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

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

Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio PerTe Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con Intesa Sanpaolo.

Presso le Associazioni territoriali sono disponibili anche informazioni sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil/Cisl/Uil e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

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

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