

Confedilizia NEWSLETTER

Premio Corrado Sforza Fogliani alla laureata dell'Università Cattolica Ludovica Bora

A conclusione della giornata in cui si è svolta la presentazione del libro dedicato all'avv. Corrado Sforza Fogliani, dal titolo "Il rivoluzionario liberale", è stato conferito il premio riservato a laureati della facoltà di Economia e Giurisprudenza della Sede di Piacenza dell'Università Cattolica del Sacro Cuore istituito dalla Confedilizia e a lui intitolato. Al PalabancaEventi di Piacenza il premio è andato alla dottoressa Ludovica Bora che ha conseguito, il 17 aprile scorso, la laurea magistrale in Gestione d'azienda con la tesi dal titolo "Immobili e fiscalità green: gli incentivi per il recupero edilizio".

Il premio è stato consegnato dalla signora Maria Antonietta de Micheli, moglie dell'avvocato Sforza, alla presenza del Ministro Foti, del vescovo Adriano Cevoli, della senatrice Elena Murelli, del sindaco di Piacenza Katia Tarasconi, del presidente della provincia di Piacenza Monica Patelli e di tante altre personalità in una sala gremita di pubblico. Nell'occasione il Presidente della Confedilizia,

Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: «Siamo molto orgogliosi di avere istituito un premio di laurea dedicato alla memoria di Corrado Sforza Fogliani in diritto immobiliare nella sua amata Piacenza. In un solo evento abbiamo reso omaggio a lui e a tre fra le sue principali passioni civili: per il diritto, per la proprietà e per il territorio. Ringrazio sentitamente, anche a nome di tutta la Confederazione, l'Università Cattolica per questa opportunità, che ci consente di onorare nel modo migliore un uomo che ha fatto la storia della Confedilizia.» L'Università Cattolica del Sacro Cuore è intervenuta alla cerimonia in persona del prof. Andrea Renda e della prof.ssa Chiara Musida, entrambi membri accademici della commissione giudicatrice del premio, composta anche dall'avv. Antonino Copolino in rappresentanza della Confedilizia.

Il professor Renda, portando i saluti della Facoltà di Economia e Giurisprudenza a nome del Preside, ha espresso alla Con-

fedilizia la gratitudine dell'Ateneo per la scelta di istituire un premio destinato ai suoi laureati che si dedicano allo studio delle tematiche immobiliari, legandolo alla memoria di una figura particolarmente significativa per Piacenza e per il mondo del diritto. «Confedilizia ha scelto di onorare la memoria dell'avvocato Sforza Fogliani attraverso un'iniziativa che guarda concretamente ai giovani e al loro futuro professionale – ha sottolineato il professor Renda –. Nel suo lungo e ricco percorso di vita, Sforza Fogliani ha saputo essere fine giurista, intellettuale vivace e carismatico e mecenate infaticabile. L'auspicio è che il conferimento di questa generosa borsa di studio possa rappresentare per i nostri laureati un'occasione concreta per affrontare al meglio il passaggio dall'Università al mondo del lavoro, ma anche uno stimolo a conoscere e riscoprire la figura dell'avvocato Sforza Fogliani e a rimettere in circolo le sue idee, al servizio di una società più libera e più giusta».





La casa tra norme nazionali ed europee



Durante il 36° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia – svoltosi a Piacenza lo scorso 19 settembre e al quale hanno portato il loro saluto Gianluca Ceccarelli, assessore al bilancio del Comune di Piacenza, e Franco Albertini, vicepresidente della Provincia di Piacenza – vi è stato il tradizionale spazio dedicato al dibattito sui temi della casa e dell’immobiliare con esponenti di maggioranza e di opposizione.

Sono intervenuti assieme al Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, Tommaso Foti, l'on. Enrico Costa, la sen. Raffaella Paita, l'on. Virginio Merola, il sen. Maurizio Gasparri, l'on. Agostino Santillo e il sen. Roberto Rosso.

Durante l'evento – al quale ha partecipato il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – è stato trasmesso un videomessaggio del sen. Matteo Salvini, Vicepresidente del Consiglio e Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (il Ministero che ha le competenze in materia di politiche abitative). Alberto Ciapparoni, giornalista politico di RTL 102.5, ha moderato il dibattito.



**UNISCITI ALLE NOSTRE
BATTAGLIE E ISCRIVITI
ALLA CONFEDILIZIA
DELLA TUA CITTÀ:
INFO SUL SITO CONFEDILIZIA**



VITA PRATICA

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

Amministratori di condominio: entro il 9 ottobre la formazione 2025/2026

Si ricorda agli amministratori di condominio che ancora non avessero svolto la formazione obbligatoria per l'annualità 2025/2026 entro la prevista scadenza del 9 ottobre 2026, che la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori corsi sia per via telematica (con esame finale da svolgersi – così come espressamente previsto dal d.m. n. 140/2014 – nel luogo individuato dal responsabile scientifico) sia in sede (c.d. corsi frontali o residenziali). **Maggiori informazioni sul sito www.confedilizia.it**

Bonus fiscali per l'edilizia, 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 le norme relative alle detrazioni fiscali per l'edilizia l'art. 17 (che sostituisce l'art. 16-bis del d.p.r. n. 917/1986) e gli artt. da 371 a 373, relativi a sismabonus, ecobonus e bonus casa (che sostituiscono le corrispondenti disposizioni degli artt. 14 e 16 del d.l. n. 63/2013).

Dall'1.1.2027 tutti gli articoli anzidetti saranno abrogati e dovranno essere utilizzati i nuovi riferimenti sopra riportati.

Nuovi contributi colonnine ricarica elettrica

Con il decreto direttoriale 11.9.2026 sono stati definiti, per l'annualità 2026, i termini di apertura e chiusura dello sportello *on-line* per la presentazione delle domande di contributo relative all'acquisto e all'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica da parte di persone fisiche e condomini (cfr. *Confedilizia notizie* di settembre 2026). Le risorse a disposizione sono pari a 15 milioni di euro per il 2026; 15 milioni di euro per ciascuna annualità dal 2027 al 2029; 8 milioni di euro per l'anno 2030.

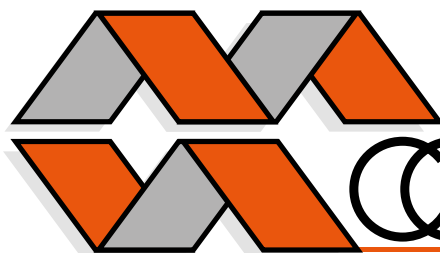
Per le installazioni effettuate dal 26.6.2026 le domande possono essere presentate dalle 12 del 22.9.2026 alle 12 del 31.1.2027 utilizzando la piattaforma *on-line* gestita da Invitalia (<https://invitalia-areariservata-fe.npi.invitalia.it/>) con accesso tramite sistema pubblico di identità digitale (SPID), carta d'identità elettronica (CIE) o carta nazionale dei servizi (CNS).

È richiesto un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) attivo.

Sono ammissibili al contributo: per l'annualità 2026, le infrastrutture la cui installazione è completata nel periodo compreso tra il 26.6.2026 e il 31.12.2026; per le annualità dal 2027 al 2029, le infrastrutture la cui installazione è completata nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 31 dicembre della rispettiva annualità; per l'annualità 2030, le infrastrutture la cui installazione è completata nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 31 marzo 2030.

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare Invitalia, che gestisce la misura per conto del Ministero (numero verde gratuito 800 77 53 97 dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 18).

 Per maggiori informazioni, contatta la sede della Confedilizia della tua città.



www.confedilizia.it

Anno 36 - ottobre 2026 - n. 9

CONFEDILIZIA

notizie

EDITORIALE

- La difesa della proprietà
come presidio di libertà 2
- Proposta di regolamento
Ue sulla casa: la posizione
di Confedilizia 3-4-5
- Cedolare secca
per i negozi, misura
allo studio del Governo 8
- Tributi locali, il focus 9
- La casa riduce
le disuguaglianze 11
- Dalle Associazioni
territoriali 12
- Casi clinici di locazione 13
- LETTO PER VOI 14
- Giurisprudenza
sugli immobili 15
- 36° Convegno
Coordinamento legali:
tutti gli interventi da 16 a 21
- SISTEMA
CONFEDILIZIA da 24 a 26
- Dal Parlamento
Proposte e interrogazioni
sui temi dell'immobiliare 31

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-30)

Casi clinici di condominio - Registro di anagrafe condominiale e locazione - Immissioni in condominio, recente pronuncia della Cassazione - Comproprietà e designazione del rappresentante in assemblea - Ultimissime di giurisprudenza

OMAGGIO DELLA CONFEDILIZIA A
CORRADO SFORZA FOGLIANI

COMBATTEVA BATTAGLIE
PER DIFENDERE I PRINCIPII



Articolo alle pagg. 22-23

DAI TERRITORI

Chiavari

Il 7 ottobre, presso il "Salone Dario Casassa" del Comune di Chiavari, si terrà il settimo appuntamento del ciclo "Incontri formativi e di aggiornamento per proprietari", organizzato dalla Confedilizia locale. L'incontro sarà dedicato alla successione ereditaria, con un focus sulle varie forme di testamento. Il tema sarà approfondito dall'avv. Daniele Rovelli e dall'avv. Enrico Razzaboni.

Anche questo appuntamento, come il successivo incontro in programma il 4 novembre, sarà 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 Per essere invitati a eventi di questo tipo contattare la Confedilizia di Chiavari (apecchiavari@apegeconfedilizia.org – tel. 0185.303641).

Gorizia-Monfalcone

La Confedilizia di Gorizia-Monfalcone organizza ai sensi del d.m. n. 140/2014 un corso di aggiornamento per amministratori di condominio, convenzionato con Confedilizia e rivolto a tutti gli amministratori che già esercitano la professione, anche se non iscritti all'Associazione. Il percorso, della durata complessiva di 15 ore, è iniziato ieri **24 settembre** in modalità *on-line* e terminerà oggi **25 settembre** presso l'Hotel al Ponte di Gradisca d'Isonzo. Il programma prevede approfondimenti su numerosi temi di attualità, tra cui l'amministratore *in prorogatio imperii*, sanatorie edilizie e strutturali, gestione dell'assemblea, tabelle millesimali, infiltrazioni, mobilità elettrica e gestione dei rifiuti in condominio, rifacimento delle facciate, responsabilità penale dell'amministratore, spese condominiali e utilizzo delle facciate per cartelloni pubblicitari. Spazio sarà dedicato anche all'esame di casi e novità giurisprudenziali. Il corso si concluderà con l'esame finale. Responsabile scientifico è l'avv. Laura Rossetto.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Gorizia-Monfalcone (confediliziago@libero.it – tel. 0481/32378).

Grosseto

La Confedilizia di Grosseto organizza un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, ai sensi del d.m. n. 140/2014. Il corso, della durata complessiva di 15 ore, si svolgerà in presenza il **2 e 3 ottobre 2026** presso il collegio dei geometri di Grosseto. Il corso si concluderà il 3 ottobre con l'esame finale in presenza.

Il programma affronterà diversi temi di attualità per l'attività dell'amministratore: prevenzione antincendio, bonus edilizi e contabilità condominiale, recenti pronunce giurisprudenziali, applicazioni informatiche con particolare riferimento all'intelligenza artificiale, lavori in quota, installazione di pannelli fotovoltaici privati in condominio e mercato dell'energia elettrica. Spazio sarà dedicato anche alla risoluzione di casi teorico-pratici.

Responsabile scientifico del corso è l'avv. Paola Tamanti.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Grosseto (confedilizia.grosseto@gmail.com - tel. 0564/412373).

Monza e Genova



Il 29 settembre, dalle 16.30 alle 18.30, si terrà il *webinar* dal titolo "Accertamento tributario e riqualificazione catastale in A/1. Un nuovo filone accertativo dell'Agenzia delle entrate", dedicato alle problematiche connesse alla classificazione degli immobili nella categoria catastale A/1.

I lavori saranno aperti dai saluti di: Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia; Alessandro Lafratta, presidente della Confedilizia di Monza e Brianza; Vincenzo Nasini, presidente della Confedilizia di Genova e vicepresidente di Confedilizia; Grazia Maria Di Biaso, vicepresidente di Ance Genova con delega economico fiscale tributario; Antonietta Fenisia Gallo, presidente del Centro Studi della Confedilizia di Monza e Brianza.

A moderare l'incontro sarà l'avv. Cesare Rosselli, presidente del Centro Studi della Confedilizia.

Interverranno Patrizio Sanvitale, geometra dello Studio Sanvitale di Genova, con una relazione dedicata alle "Caratteristiche e peculiarità tecniche degli immobili di lusso"; Umberto Volontè, avvocato tributarista e docente a contratto di diritto tributario dell'impresa all'Università Cattolica del Sacro Cuore, che approfondirà il tema delle "Tutele del contribuente in caso di riqualificazione catastale in A/1"; Mauro Prete, avvocato e consulente legale della Confedilizia di Genova, che affronterà il tema "Acquisto o locazione di un immobile A/A: alcuni aspetti problematici".

Le conclusioni saranno affidate ad Andrea Purpura, responsabile dell'Area fiscalità e tributi locali della Confedilizia di Monza e Brianza nonché ricercatore di Diritto tributario all'Università Cattolica del Sacro Cuore.

i Per partecipare al webinar, che si svolgerà su zoom, contattare la Confedilizia di Genova (info@apegeconfedilizia.org - tel. 010/565768), o la Confedilizia di Monza (ape_monza@hotmail.it - 342.5745184).

Trieste

La Confedilizia di Trieste organizza un corso di aggiornamento per amministratori di condominio, convenzionato con Confedilizia e rivolto agli amministratori che già esercitano la professione, anche se non iscritti all'Associazione, per l'assolvimento dell'obbligo di aggiornamento professionale ai sensi del d.m. n. 140/2014.

Il corso è partito ieri **24 settembre**, in modalità *on-line* sulla piattaforma zoom, e proseguirà il **30 settembre**, dalle 8 alle 13 e dalle 14 alle 19, in presenza. A fine giornata si svolgerà l'esame finale.

Il programma affronterà, tra gli altri, i temi dell'amministrazione condominiale, della sicurezza e del risparmio energetico negli edifici, della gestione degli spazi comuni e della ripartizione delle spese, dei diritti reali, della normativa urbanistica, dei contratti, della risoluzione dei conflitti, degli strumenti informatici e della contabilità. I moduli comprenderanno anche uno spazio dedicato alla soluzione di casi pratici.

Responsabile scientifico del corso è l'avv. Anna Fast.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Trieste (apetrieste@gmail.com - tel. 040/638512).

Venezia

La Confedilizia di Venezia, in collaborazione con Coram, Gesticond e il collegio dei geometri e geometri laureati di Venezia, organizza un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, convenzionato con Confedilizia e finalizzato all'assolvimento dell'obbligo di aggiornamento professionale ai sensi del d.m. n. 140/2014.

Il corso, della durata complessiva di 16 ore, è iniziato il 23 settembre. Proseguirà il 28 settembre in modalità *on-line* e il 5 ottobre in presenza presso la sede del collegio dei geometri di Venezia a Mestre. In quest'ultima giornata si terrà anche l'esame finale.

Il programma affronterà le principali novità normative e giurisprudenziali in materia di condominio, con approfondimenti sull'attività e sui poteri dell'amministratore, sicurezza degli edifici, risparmio energetico, spazi comuni e ripartizione delle spese, diritti reali, normativa urbanistica, contratti, risoluzione dei conflitti, strumenti informatici, contabilità e privacy. Spazio sarà dedicato anche alla risoluzione di casi teorico-pratici.

Responsabile scientifico del corso è l'avv. Martina Zane.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Venezia (segreteria@confediliziavenezia.org - tel. 041/976122).



Vuoi seguire
seminari
dedicati
alle questioni
condominiali?

Ti servono
**consulenza
e assistenza
in materia
condominiale?**

Vuoi partecipare
ad un **corso
per proprietari**
sui principali
aspetti della vita
in condominio?

Vuoi partecipare
ad un **corso
di formazione
iniziale o periodica**
per amministratori
di condominio?

Sei un amministratore
del tuo condominio
e vuoi **assistenza**
nello svolgimento
dell'incarico?

Cerchi un
**amministratore
di fiducia**
(anche al di fuori
della tua città)?

CONFEDILIZIA TI PUÒ AIUTARE

Contatta l'Associazione territoriale della Confedilizia a te più vicina.

Sedi, indirizzi e legali rappresentanti su **www.confedilizia.it**
o telefonando alla Sede centrale al **06.679.34.89**



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)

Quali obbligazioni sorgono dal contratto "rent to buy"?

Il "rent to buy" è un nuovo contratto - introdotto nel nostro ordinamento dal d.l. n.133/2014, convertito nella l. n. 164/2014 - con cui il proprietario/concedente consente il godimento fin da subito dell'immobile al conduttore/futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un periodo di tempo determinato dalle parti nello stesso contratto, il conduttore può decidere di acquistare il bene detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Nel contratto è opportuno specificare le due diverse componenti che costituiscono il canone: quella destinata a remunerare il godimento e quella da imputare al prezzo nel caso in cui il conduttore decida di esercitare il suo diritto all'acquisto. Il contratto di "rent to buy" può avere ad oggetto qualsiasi tipo d'immobile. La trascrizione produce l'effetto di opponibilità ai terzi, con riguardo alla concessione dell'utilizzo nonché un effetto prenotativo simile a quello che si verifica con la trascrizione di un contratto preliminare con riguardo all'obbligo del concedente di trasferire la proprietà del bene, in ipotesi d'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

Miglioramenti della cosa locata: il consenso del locatore può essere anche tacito?

Il consenso del locatore rilevante ai fini del sorgere del diritto all'indennità a favore del conduttore che abbia operato miglioramenti (ex art. 1592 cod. civ.) non può desumersi da un comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare i miglioramenti e le addizioni non separabili; non è sufficiente, dunque, a tal fine, la conoscenza o la mancata opposizione del locatore, pur bastando una manifestazione tacita consistente in fatti concludenti che esprimano una volontà incompatibile con un proposito contrario.

Un tale consenso presuppone una precisa conoscenza dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere realizzate, per cui esso non può essere frutto di mera tolleranza.





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)

Mancano i contatori dell'acqua fredda, come si dividono i costi dei consumi?

Fatta salva un'eventuale diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua fredda, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, cod. civ., in base ai valori millesimali delle singole proprietà (così anche Tribunale Roma sez. V, 18.4.2023, n. 6163).

Le zanzariere possono ledere il decoro architettonico?

La tutela del decoro architettonico di cui all'art. 1120, comma 2, cod. civ., è stata normata al fine di evitare l'apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio con conseguente diminuzione del valore dell'intero edificio medesimo. Ne deriva consegue che il giudice deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando (quasi sempre con l'ausilio di un consulente tecnico trattandosi di valutazione di merito) anche se esso avesse originariamente un'unitarietà di linee e di stile suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio. Deve inoltre accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale, pertanto, da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di un'apprezzabile valutazione economica.

Tanto premesso, solitamente l'apposizione di zanzariere con relativi supporti non viene ritenuta lesiva al decoro architettonico di un edificio (in questo senso anche Tribunale Milano sez. XIII, 17.3.2017, n. 3222).



Parliamo di...

Condominio e abusi edilizi

Con l'**avv. Cesare Rosselli**
presidente del Centro Studi della Confedilizia

Lunedì 5 ottobre 2026 dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook



www.confedilizia.it

A cura del **dott. Antonio Nucera**
responsabile del Centro Studi della Confedilizia



CHI SIAMO

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

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