

Confedilizia NEWSLETTER

Il futuro del turismo si costruisce creando nuove opportunità, non imponendo nuovi divieti

Il turismo è una risorsa per l'Italia. Eppure, c'è chi sembra considerarlo un problema da risolvere, anziché un'opportunità da valorizzare.

È proprio questa l'impostazione – ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo alla "giornata del Turismo, organizzata a Roma dal Ministro Gianmarco Mazzi il 17 ottobre scorso – che emerge da una recente proposta di regolamento della Commissione europea. Con il dichiarato

obiettivo di facilitare l'accesso all'abitazione, si prospettano restrizioni alle locazioni brevi, ma anche all'acquisto e all'utilizzo degli immobili non destinati ad abitazione principale.

È un'impostazione sbagliata, ha sottolineato nel suo intervento Spaziani Testa.

L'accesso alla casa non si favorisce contrapponendo le esigenze abitative a quelle del turismo. Si favorisce aumentando l'offerta di abitazioni, recuperando il patrimonio inutilizzato, incoraggiando gli investimenti e creando le condizioni perché i proprietari abbiano fiducia nell'affitto.

Invece, sempre più spesso, il turismo viene indicato come uno dei responsabili della difficoltà di trovare un'abitazione a prezzi accessibili. E le locazioni turistiche diventano il bersaglio di divieti e restrizioni che non risolvono il problema della casa e allo stesso tempo rischiano di danneggiare un settore fondamentale per la nostra economia.

Chi viaggia deve poter scegliere come soggiornare.

C'è chi preferisce un albergo, chi una

casa. Sono esigenze diverse, alle quali rispondono forme di ospitalità diverse. Limitare questa varietà significa impoverire l'offerta turistica italiana e ridurre la sua capacità di attrarre visitatori. Pensiamo ai borghi, alle aree interne, alle località nelle quali l'ospitalità diffusa ha consentito di creare opportunità di sviluppo dove l'economia languiva e le strutture ricettive tradizionali erano scarse o assenti.

C'è poi un altro elemento da considerare. L'ospitalità nelle abitazioni private – quasi sempre di piccoli proprietari – permette di accogliere visitatori anche nei periodi di maggiore afflusso, quando le strutture ricettive non sono sufficienti a soddisfare la domanda. E consente di distribuire i benefici del turismo su una platea più ampia di soggetti: non soltanto chi offre l'alloggio, ma anche commercianti, ristoratori, artigiani e fornitori di servizi.

Non è limitando il turismo – ha evidenziato ancora Spaziani Testa – che avremo più case. E non è limitando la proprietà che avremo più affitti. L'Italia, Paese a vocazione turistica per eccellenza, deve far sentire con forza la propria voce a Bruxelles.

"Vorrei – ha concluso così il suo intervento il presidente della Confedilizia – allora che da questa giornata partisse una richiesta precisa al Governo italiano: opporsi alla proposta di regolamento europeo e chiedere alla Commissione di cambiare strada.

Perché il futuro del turismo, così come quello dell'abitare, si costruisce creando nuove opportunità, non imponendo nuovi divieti".





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

Seguici su    

Riforma del condominio: forti perplessità sui disegni di legge

I disegni di legge sulla riforma del condominio, all'esame della Commissione giustizialistica del Senato, sollevano numerose perplessità, sia sull'effettiva necessità di una revisione organica della normativa vigente, ormai consolidata grazie alla giurisprudenza e all'esperienza applicativa, sia sulle conseguenze che le nuove disposizioni potrebbero produrre.

Le principali criticità, illustrate dall'avv. Daniela Barigazzi nel corso di un'audizione parlamentare, riguardano il progressivo rafforzamento dei poteri dell'amministratore a discapito dell'au-

tonomia dei condomini, l'introduzione di certificazioni UNI rilasciate da organismi privati, il rischio di un aumento generalizzato dei costi di gestione e la possibile riduzione degli spazi di autogestione, soprattutto nei piccoli condomini.

Particolare preoccupazione suscita inoltre l'ipotesi di abbassare i *quorum* deliberativi per i lavori urgenti, compresi quelli relativi alla sicurezza. L'ampiezza di tale previsione potrebbe infatti consentire l'approvazione di interventi anche molto onerosi con maggioranze

ridotte, esponendo i proprietari a spese difficilmente controllabili e compromettendone il potere decisionale.

Non meno rilevanti sono le criticità relative al rinnovo dell'incarico dell'amministratore, che rischierebbe di indebolire la natura fiduciaria del mandato, e alla formulazione non sempre sufficientemente precisa di alcune disposizioni. Migliorare la qualità e la trasparenza dell'amministrazione condominiale è un obiettivo condivisibile, ma non può tradursi in maggiori costi, minori diritti e ridotta autonomia dei proprietari.

La proposta di regolamento sugli alloggi accessibili dell'Unione europea è inaccettabile

La Confedilizia, nel corso delle due audizioni svolte il 14 ottobre scorso davanti alle competenti Commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica sulla proposta di Regolamento "Affordable Housing Act" elaborata dalla Commissione europea, pur condividendo la necessità che il legislatore affronti il problema dell'accesso all'abitazione, ha espresso la propria netta contrarietà sulla stessa.

E ciò, in quanto la proposta presenta criticità di fondo sotto il profilo delle competenze dell'Unione europea, del rispetto dei principi di sussidiarietà e proporzionalità, della tutela del diritto di proprietà e degli effetti sul mercato immobiliare. Con tale provvedimento infatti si vorrebbe introdurre una disciplina europea delle condizioni alle quali le autorità pubbliche (peraltro non ben individuate) possono intervenire sull'acquisto, sull'utilizzo e sulla destinazione degli immobili residenziali, nonché sulle locazioni brevi, contemplando anche restrizioni riguardanti immobili diversi dall'abitazione principale, definendo una metodologia europea per l'individuazione delle cosiddette "aree sotto stress abitativo".

Si tratta di interventi potenzialmente molto incisivi sulla libertà di disporre dei propri beni, rispetto ai quali il richiamo ai principi di necessità e proporzionalità non è sufficiente a superare le criticità derivanti dall'impostazione complessiva della proposta. Vi è, inoltre, una rilevante questione economica. Limitazioni alla

platea degli acquirenti, alle destinazioni consentite, alle locazioni brevi o all'acquisto di seconde abitazioni e di immobili destinati all'investimento possono incidere sul valore dei beni, sulla liquidità del mercato, sulle garanzie ipotecarie e sulla propensione all'investimento e alla riqualificazione.

Il rischio – ha sottolineato la Confederazione della proprietà – è che si producano effetti contrari all'obiettivo perseguito, scoraggiando gli investimenti privati necessari per ampliare e migliorare l'offerta abitativa.

Per queste ragioni, la Confedilizia ha espresso la propria netta contrarietà alla proposta di Regolamento e ha chiesto al Governo italiano e ai Ministeri competenti di assumere una posizione altrettanto chiara, contrastandone l'approvazione in tutte le sedi istituzionali europee e nell'intero corso del negoziato.



Guarda il video completo dell'audizione

Sfratti in diminuzione nel 2025

Nel 2025 si registra una diminuzione, rispetto all'anno precedente, di tutti i numeri riguardanti le procedure di rilascio di immobili abitativi: provvedimenti di sfratto emessi (-7,56%), richieste di esecuzione (-23,69%), sfratti eseguiti (-14,27%). Lo segnala la Confedilizia sulla base dei dati appena diffusi dal Ministero dell'Interno.

Guardando agli ultimi dieci anni, emerge una riduzione nei seguenti termini: rispetto al 2015, i provvedimenti di sfratto emessi sono diminuiti del 43,2%, le richieste di esecuzione del 59,8% e gli sfratti effettivamente eseguiti del 44,1%.



SOCIAL CONFEDILIZIA

Ci trovi su Facebook, Instagram, LinkedIn, X:
seguici, metti like, commenta, condividi i nostri post.



-  facebook.com/Confedilizia
-  instagram.com/confedilizia_nazionale/
-  it.linkedin.com/company/confedilizia
-  x.com/Confedilizia_





VITA PRATICA

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

Riscaldamento al via, ma occhio alle ordinanze del sindaco

In via generale dal 15 ottobre è possibile l'accensione dei riscaldamenti per gli abitanti dei Comuni che rientrano nella zona climatica contraddistinta dalla lettera "E" (quali – per esempio – Alessandria, Enna, L'Aquila, Milano, Reggio Emilia, Rieti, Udine, Verona). I Comuni siti nelle zone climatiche "F" (quali – per esempio – Belluno, Brennero, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio), invece, non hanno limitazioni temporali (potendo in qualsiasi momento accendere i propri impianti), mentre nel resto d'Italia per attivare i riscaldamenti si dovrà ancora attendere. Infatti, la loro accensione (con annesso orario di utilizzo) non è libera, ma è regolata dalla legge a seconda della zona climatica di appartenenza (cfr. Tabella riepilogativa sottostante). Al proposito, si ricorda che il territorio nazionale è stato suddiviso in sei zone climatiche, con indicazione nella tabella A allegata al D.P.R. n. 412/93, della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune. I Comuni che non sono stati inseriti nella tabella anzidetta o nelle sue successive modificazioni ed integrazioni sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. Al di fuori dei periodi previsti dalla legge, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria. È sempre comunque opportuno informarsi anche presso il proprio Municipio in quanto in alcuni Comuni possono essere adottati specifici provvedimenti derogatori in materia quali, per esempio, posticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo legale oppure previsione di orari ridotti di accensione.

Cosa che sta accadendo in vari Comuni (come per esempio a Torino o a Milano).

L'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, le varie eccezioni (per esempio, all'orario consentito) ed altre utili informazioni, si trovano sul **sito della Confedilizia** dove è presente anche un'ampia sezione dedicata agli obblighi di termo-regolazione e contabilizzazione di calore, con illustrazione (tramite video-guida contenenti informazioni e suggerimenti per proprietari di casa e amministratori di condominio).

Presso le **Associazioni territoriali** è possibile richiedere l'analisi della situazione dei singoli condomini.

Zona climatica	Periodo di accensione	Orario consentito ⁽¹⁾
A	1° dicembre – 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre – 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre – 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre – 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre – 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Eccezioni sul sito www.confedilizia.it

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

Registro di anagrafe condominiale e locazione

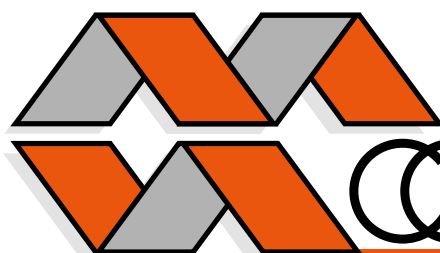
La legge di Stabilità del 2016, fra le altre cose, ha previsto che il locatore (in caso di abitazione locata in un edificio condominiale), dopo aver provveduto alla registrazione del contratto (nel termine di trenta giorni) sia tenuto nei successivi sessanta giorni, a darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore di condominio, "anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale".

Il locatore (solo per le locazioni abitative soggette alla legge n. 431/1998 e comunque senza previsione di sanzioni) deve, quindi, entro i 60 giorni anzidetti, provvedere all'invio di una duplice comunicazione relativa all'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio. Tale obbligo può essere adempiuto (così ritiene la Confedilizia) dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per estratto del contratto registrato).

Inoltre – poiché il codice civile prevede che l'amministratore di condominio debba "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento" ("comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio"), e che ogni variazione di queste informazioni gli debba essere comunicata in forma scritta entro sessanta giorni – si suggerisce, per evitare una doppia informativa, di dar conto, in un'unica comunicazione, sia delle generalità del conduttore (comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

 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



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)

A chi spetta la levigatura del pavimento dell'appartamento locato?

In tema di locazione d'immobili urbani, nella categoria delle riparazioni di piccola manutenzione a carico del conduttore ex art. 1609 cod. civ., non rientra la levigatura del pavimento, se la necessità di ripristino è conseguente al normale deterioramento per uso e vetustà.

Mora nella restituzione dell'immobile, come si prova il maggior danno?

In tema di locazione, il diritto al risarcimento del maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. richiede, la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli, non essendo sufficiente l'astratta configurabilità di ipotesi di locazione o di vendita del bene a condizioni più vantaggiose, gravando sul locatore medesimo l'onere di provare l'esistenza di concrete proposte contrattuali o trattative. Il locatore è tenuto, pertanto, a provare che, se avesse tempestivamente ricevuto la restituzione dell'immobile, lo avrebbe subito impiegato ottenendo in cambio un'utilità maggiore della sola indennità di occupazione dovuta dal conduttore, indennità equivalente al canone prima corrisposto).





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)

Supercondominio: delibera approvata con tabelle millesimali errate, è impugnabile?

Nel supercondominio, la nullità o annullabilità della deliberazione assembleare per difetto dei *quorum* costitutivi o deliberativi non può derivare dalla sola incompletezza o inattendibilità della tabella millesimale supercondominiale. In ipotesi d'impugnazione il giudice deve, infatti, accertare in concreto, alla luce dell'art. 1136 cod. civ., se, una volta ricostruiti i corretti valori proporzionali delle unità immobiliari (o dei singoli condomini rappresentati), le maggioranze richieste dalla legge risultino effettivamente mancanti (in questo senso anche la recente Cassazione civile, sez. II, 18.6.2026, n. 20676).

Piscina condominiale: il regolamento può stabilire usi più intensi per chi ha più millesimi?

La Corte di Cassazione, sezione II, con la sentenza del 5.3.2026 n. 4966, ha ritenuto che piscine e campi da tennis condominiali non sono legati al condominio da una relazione di accessoria e non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, aumentando semplicemente il valore del complesso immobiliare e offrendo occasioni di sport e svago ai proprietari. Ciò premesso, nella gestione di tali impianti, si applicano le norme sulla comunione e non le disposizioni specifiche sul condominio di edifici.

Da tale considerazione giuridica deriva che, sempre secondo gli ermellini, "l'assemblea condominiale può, con delibera adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1138 cod. civ. e dall'art. 1136 cod. civ., limitare il godimento dei beni condominiali non rientranti nell'art. 1117 cod. civ. in misura proporzionale al valore della quota di singoli partecipanti alla comunione purché non impedisca agli altri partecipanti di farne uso". Secondo tale principio alcuni condòmini possono, pertanto, utilizzare maggiormente (o invitare più ospiti) in piscina di altri.



I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

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

www.confedilizia.it



Confederazione italiana della proprietà edilizia



Attestazione per una locazione "a canone concordato"? Vieni in 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