



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

EDITORIALE

La difesa della proprietà
come presidio di libertà

Il fatto che Corrado Sforza Fogliani fosse un giurista ha inciso molto sul modo col quale ha guidato la Confedilizia per venticinque anni. In ogni situazione, in ogni presa di posizione, in ogni battaglia, traspariva in modo evidente l'approccio rigoroso ai temi che solo lo studioso attento e appassionato del diritto può avere.

Ma Sforza Fogliani – al quale dedichiamo questo numero di *Confedilizia notizie*, in occasione dell'uscita del libro a lui dedicato, presentato a Piacenza lo scorso 18 settembre – era molto altro. Era un uomo di immensa cultura, di infinita curiosità intellettuale, di fine intuito politico, di vivace attenzione al nuovo, di grande sensibilità giornalistica, di non comune coraggio, di estrema concretezza. E tutte queste qualità, anche molto diverse fra loro, ha posto al servizio della causa di quella che amava definire “l'organizzazione storica” della proprietà immobiliare, o anche “del proprietario di casa”, per evidenziare – orgogliosamente – la peculiarità italiana della proprietà diffusa.

La “sua” Confedilizia si è sempre distinta rispetto alle altre associazioni di categoria. Per Sforza Fogliani, la difesa dei principi veniva prima della rappresentanza degli interessi. Di fronte ai problemi, si poneva sempre con uno sguardo alto e riusciva a inquadrare la questione del momento all'interno di un quadro d'insieme e di un impianto teorico che erano il frutto delle sue estese conoscenze e delle sue molteplici esperienze. Il tutto, al fine di assumere una posizione che fosse ovviamente orientata a tutelare il diritto di proprietà (più che i diritti dei proprietari, se si consente il sottile distinguo), senza tuttavia mai perdere di vista il faro del rispetto dei principi.

Che si parlasse di locazioni, di condominio, di urbanistica o di fiscalità, il modo di affrontare la questione – un disegno di legge, una singola norma o una sentenza – era sempre il medesimo. Per citare il suo maggiore riferimento culturale, Luigi Einaudi, nella prima delle sue “Prediche inutili”: prima conoscere, poi discutere, poi deliberare. E non è ovviamente casuale che una “Sala Einaudi” sia presente – per sua volontà – sia nella sede nazionale della Confedilizia in Roma, sia in quella dell'associazione territoriale della proprietà edilizia della sua amatissima Piacenza.

Ma il faro, ovviamente, era la tutela del diritto di proprietà. Per Corrado Sforza Fogliani la proprietà è un presidio di libertà. Lo ha sempre pensato, lo ha più volte detto e questa convinzione ha costantemente informato la sua opera.

“La proprietà – osservò intervenendo nel 2020 al Festival della cultura della libertà di Piacenza, manifestazione da lui ideata nel 2017 e dal 2023 a lui intitolata – è un'isola di indipendenza che ci assicura libertà nell'agire ed è oggi l'unico argine che il cittadino può porre all'invasività dello Stato”. E così aggiungeva: “La proprietà assicura la nostra indipendenza, è un baluardo che evita la concentrazione del potere ed è insopprimibile”.

Il libro su Sforza Fogliani – significativamente intitolato “Il rivoluzionario liberale” – vedrà una nuova presentazione martedì 17 novembre alle 18 a Roma, nella sede della Confedilizia. Cerchiamo di essere in tanti.

Giorgio Spaziani Testa

Ddl rilascio degli immobili,
Confedilizia in audizione al Senato

La Confedilizia ha aperto – presso la Commissione Giustizia del Senato – il ciclo di audizioni parlamentari sul disegno di legge del Governo in materia di rilascio degli immobili. La posizione dell'associazione è stata illustrata dal presidente, Giorgio Spaziani Testa, e dal responsabile del Coordinamento legali, Carlo del Torre.

La Confederazione della proprietà edilizia ha manifestato il suo apprezzamento per la scelta del Governo di intervenire in questa importante materia, esprimendo l'auspicio che nel dibattito parlamentare non si ceda alla tentazione di creare un inesistente duello fra sostenitori dei proprietari e difensori degli inquilini e si operi invece per intervenire costruttivamente sul testo al fine di perseguire il suo obiettivo essenziale: restituire fiducia ai locatori, indurli a destinare maggiormente alla locazione i loro immobili e, di conseguenza, attraverso l'ampliamento dell'offerta, favorire una riduzione dei canoni e un più esteso accesso alla casa. Con il risultato di dare risposta alle esigenze abitative senza utilizzo di risorse pubbliche.

La Confederazione ha inoltre illustrato alcune proposte di integrazione e modifica dell'articolato, finalizzate a renderlo ulteriormente coerente ed efficace rispetto alle finalità perseguite.

Scansionando il QR code a fianco è possibile visionare il video completo dell'audizione.



È disponibile
il numero 15/26 della

Confedilizia
NEWSLETTER

con pillole
e approfondimenti
dedicati
all'immobiliare.

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



PROPOSTA DI REGOLAMENTO UE SULLA CASA

GAETANO MINEO

INTERVISTA A GIORGIO SPAZIANI TESTA

«Quello della Ue è un attacco al diritto di proprietà La solita illusione dirigista»

Il presidente di Confedilizia lancia la sua proposta «Defiscalizzazione totale per chi affitta a lungo termine»

... La proposta Ue sugli affitti brevi va oltre la regolamentazione turistica e minaccia il diritto di proprietà. Ne è convinto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sottolineando che le misure di Bruxelles rischiano di limitare la gestione e l'acquisto degli immobili - seconde case incluse - senza tuttavia risolvere la carenza di affitti né lo spopolamento dei centri storici.

Perché l'Europa collega gli affitti brevi alla desertificazione dei centri storici e all'aumento dei canoni?

«È un'illusione dirigista pensare che vincoli di questo tipo producano i risultati annunciati, oltre alla mia contrarietà a limitare libertà contrattuale e diritto di proprietà. New York lo dimostra: dopo le restrizioni agli affitti brevi non sono aumentate le case per le locazioni lunghe né sono scesi i canoni. Sono aumentati solo i prezzi degli alberghi».

Qual è allora la sua preoccupazione?

«Il regolamento nel suo complesso. Un articolo consente alle autorità locali di limitare non solo le locazioni brevi, ma anche l'acquisto e l'uso degli immobili».

Fino a dove potrebbe arrivare questo potere?

«Il commissario europeo all'Energia, Dan Joergensen, ha citato un Paese che vieta di lasciare le case vuote, imponendone l'uso diretto o tramite terzi, e ha detto che misure simili sarebbero consentite dal regolamento. È il punto più invasivo: si entra nel diritto di proprietà».

La proposta attribuisce un ruolo forte agli enti locali nell'individuare le aree sotto pressione abitativa.

«È dirigismo: si pretende di orientare il mercato dall'alto. Se in una città c'è uno squilibrio tra immobili abitativi e turistici, la risposta non è vietarne l'uso, impedire l'acquisto di una seconda casa o vietare di tenerla vuota. Bisogna incentivare la locazione lunga».

In concreto, che cosa propone?

«Defiscalizzazione totale per chi affitta a lungo termine e sfratti rapidi. Più offerta nasce dalla fiducia nei proprietari: un mercato dell'affitto lungo più ampio contribuisce a ridurre i canoni».

È tra i temi che avete portato in Senato.

«Sì. Abbiamo aperto le audizioni sul ddl sugli sfratti. Non serve a creare sfratti, ma a incentivare i proprietari a mettere gli immobili sul mercato della locazione lunga. Tempi lunghi e imprevedibili per il rilascio aumentano il rischio: il proprietario non affitta o chiede più garanzie, e l'offerta si riduce. L'obiettivo è restituire fiducia ai locatori, non con-



trapporre proprietari e inquilini».

Bruxelles interviene anche sulle seconde case.

«L'articolo 5 prevede restrizioni sull'acquisto e sull'uso di immobili non destinati ad abitazione principale, quindi anche sulle

seconde case, sebbene la definizione sia più ampia. Misure di questo tipo distorcerebbero il mercato».

L'Ue sostiene anche che occorra semplificare la costruzione di nuove case. È una strada praticabile?

«In Italia non serve nuovo territorio: abbiamo un patrimonio pubblico e privato enorme da recuperare. Servono semplificazioni e strumenti per demolire, ricostruire e riqualificare. Si può creare nuovo patrimonio immobiliare senza consumare suolo vergine».

Bruxelles sostiene che l'aumento dei prezzi delle abitazioni non sia legato alle politiche green europee.

«Rovescerei il ragionamento. La direttiva Case Green non è ancora recepita in Italia, ma la sua logica è già entrata nel mercato: lo si vede nelle banche, con mutui agevolati per determinati immobili. Sono aumentati i prezzi degli edifici più efficienti, mentre stanno perdendo valore quelli meno efficienti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

da: *Il Tempo*, 10.9.'26

PRESENZE IN TV DI CONFEDILIZIA: Rai 1



Il 14 settembre il presidente Spaziani Testa è intervenuto su Rai 1, nell'ambito della trasmissione Unomattina, per parlare della proposta di regolamento Ue sulla casa.

Video disponibile inquadrando il QR code a lato.



Una grafica che riassume la presenza sui giornali della posizione della Confedilizia sulla proposta di regolamento Ue sulla casa nel giorno successivo alla sua diffusione in bozza.

PROPOSTA DI REGOLAMENTO UE SULLA CASA

Le norme europee sugli affitti brevi non risolvono il problema della casa: creano un problema alla proprietà privata

Domani la Commissione europea presenterà la bozza di nuovo regolamento sull'accessibilità della casa. La diagnosi dei tecnici di Bruxelles è lunga e complessa ma la soluzione, a loro avviso, è semplice: consegnare ai Comuni un bazooka per polverizzare gli affitti brevi. Sembra un'esagerazione? Giudicate voi. L'articolo 6 della bozza di regolamento introduce una misura dello "stress abitativo" delle diverse zone urbane, sulla base di tre criteri principali: se il valore del rapporto tra i prezzi immobiliari e il reddito mediano è superiore a 8 volte, se è cresciuto nel tempo e se è improbabile che diminuisca nel successivo triennio alla luce delle dinamiche demografiche e dell'andamento dell'offerta e della domanda di abitazioni. Se questi criteri sono rispettati, e se le autorità competenti dimostrano che il fenomeno degli affitti brevi vi contribuisce, allora possono scattare misure draconiane, che vanno dal divieto di affitti brevi fino al divieto di vendita degli immobili esistenti per usi diversi dalla prima casa. L'unica eccezione sarebbe rappresentata proprio dalla prima casa: ai residenti, bontà loro, sarà consentito di cedere in locazione l'unità abitativa per brevi periodi di tempo. Si tratta di una manovra molto più pervasiva e feroce rispetto alle tante limitazioni agli affitti brevi, che pure noi stessi abbiamo criticato nel passato. L'aspetto peggiore è che non si limita a interferire con l'utilizzo degli immobili, ma addirittura col diritto di proprietà: sulla base di questa bozza di regolamento, i sindaci potranno imporre limitazioni addirittura sulla base dell'identità dei potenziali acquirenti, con ovvi effetti sui valori immobiliari. Il paradosso di questa tassa implicita – e ciò che la rende davvero indifendibile – è che la Commissione Ue è perfettamente consapevole di quali siano le reali determinanti dello "stress abitativo": le restrizioni qui proposte "non possono rispondere alle cause strutturali della scarsità abitativa nel lungo termine", si legge nel considerando 25 della bozza. Anzi: "le autorità competenti dovrebbero affiancare tali restrizioni con misure finalizzate ad aumentare l'offerta di case". Se il problema è un'offerta insufficiente rispetto alla domanda, l'imposizione di limiti può certamente far calare i prezzi, ma non rimuoverne le cause: anzi, la riduzione dei canoni in quel caso rivela solo gli effetti della stretta normativa contro l'utilità che può essere ricavata dagli immobili nei contesti ad alta domanda. Come abbiamo già argomentato, e come potrete leggere più diffusamente in un libro di prossima pubblicazione a cura di Marco Ponti e Carlo Stagnaro, c'è un solo modo per superare gli squilibri esistenti nelle aree a forte domanda abitativa: lasciare che il mercato agisca e, proprio attraverso i prezzi alle stelle, attiri nuova offerta e nuove costruzioni. Perché questo accada, ci vogliono meno vincoli, non più vincoli; occorre aprire il mercato a nuovi operatori e facilitare gli interventi di rigenerazione urbana. Pensare di risolvere una crisi di offerta aggiungendo restrizioni è come dire a un atleta che, per prepararsi alla maratona, non deve allenarsi di più, ma accorciare il percorso.

Istituto Bruno Leoni, 7.9.'26

Affordable Housing Act: non funziona in teoria, non funzionerà in pratica

La proposta della Commissione europea di *Affordable Housing Act* continua a far discutere. Su un piano generale, la bozza individua un problema reale – l'accessibilità della casa – ma poi lo riduce a una singola causa, cioè la diffusione degli affitti brevi, e postula che dare alle "autorità competenti" maggiori poteri farà venire meno la pressione sui canoni di locazione. Perfino il documento annunciato dal commissario Dan Jørgensen, a dire il vero, riconosce che "nel lungo termine" lo squilibrio tra domanda e offerta di immobili potrà essere attenuato solo aumentando l'offerta – certo non limitando gli utilizzi degli spazi. Ciò nonostante, si concentra su una proposta che esso stesso definisce "insufficiente" (per non dire peggio). Oltre a questa incomprensibile asimmetria tra diagnosi e terapia, il testo proposto dalla Commissione rischia di rivelarsi inefficace anche per ragioni pratiche. Anzitutto, l'innescio degli eventuali interventi viene da un indicatore di "stress abitativo" che, in concreto, sarà pressoché impossibile rilevare. Tale indicatore ruota attorno a un unico parametro, cioè il rapporto tra il prezzo delle case e il reddito mediano. Tale parametro viene valutato da tre angolazioni diverse: il suo livello attuale (deve essere superiore a otto volte); la sua evoluzione nel tempo (deve essere cresciuto); il suo sviluppo futuro (deve esserne improbabile una riduzione). Ma davvero pensiamo che i sindaci dispongano di una misura del reddito mediano a livello di città o addirittura di quartiere, per computerare il rapporto con il valore degli immobili? E che siano in grado di prevederne l'andamento atteso? La sensazione è che, dietro un'architettura apparentemente complessa, si nasconda una valutazione che non può che essere discrezionale e semplicistica. Ammettiamo pure che questo problema possa essere superato: a quel punto, la bozza di regolamento autorizza misure restrittive sugli affitti brevi – fino al divieto di compravendita per usi diversi dalla prima casa. Supponiamo anche, per amor di discussione, che questo strumento venga utilizzato: cosa ci aspettiamo che accada? Fortunatamente, o disfortunatamente, non dobbiamo attendere l'approvazione della norma per saperlo. Molte città, italiane e no, si sono mosse per porre un freno agli affitti brevi. Il fenomeno è stato ampiamente studiato: in un lavoro che pubblicheremo domani, mostriamo che la risposta dipende dal modo in cui è formulata la domanda. Se guardiamo agli esiti "amministrativi", le ordinanze dei sindaci o le leggi regionali sono state un successo, nel senso che gli affitti brevi si sono ridotti (quanto meno quelli legali). Se invece ci concentriamo sulle loro conseguenze sostanziali, cioè l'offerta di locazioni a lungo termine o i valori immobiliari, la storia è completamente diversa: gli impatti o non ci sono stati, o sono stati modesti. Perché, allora, promuovere una medicina che già sappiamo non funzionerà? Purtroppo, se un problema non ha soluzioni semplici o immediate, allora l'impulso politico è di "fare qualcosa", anche se è sbagliato.

Istituto Bruno Leoni, 15.9.'26

PROPOSTA DI REGOLAMENTO UE SULLA CASA

La risposta dell'Ue al caro casa rischia di essere peggiore del problema

Ieri la Commissione Europea ha diffuso la bozza dell'Affordable Housing Act, ovvero una proposta di regolamento per affrontare il problema del caro casa. Il testo definisce alcuni criteri in base ai quali è possibile attribuire a una certa area la condizione di "stress abitativo": il rapporto tra prezzo delle case e reddito ("mediano") è cresciuto nell'ultimo decennio; esso supera un certo valore; è improbabile che queste condizioni vengano meno nel triennio successivo. Per le aree in stress, le autorità nazionali (per esempio: un sindaco) sarebbero legittimate ad adottare misure restrittive su locazioni e compravendite che non abbiano come oggetto la prima casa. In sostanza, il regolamento darebbe copertura giuridica alla pletora di misure locali volute a limitare gli affitti brevi e, eventualmente, il mercato delle seconde case.

La misura della Commissione affronta un problema vero con uno strumento sbagliato. In alcuni mercati immobiliari locali europei la domanda di abitazioni supera di molto l'offerta e questo, come da libro di testo, spinge i prezzi in alto. C'è un tema di equità, certo. Ma anche di efficienza. In questi mercati la domanda di abita-

zioni è elevata anche grazie alle cosiddette economie di agglomerazione, ovvero quei guadagni di produttività offerti dal mix di densità, capitale umano, innovazione etc. Più semplicemente: Milano - città su di un sentiero di crescita ben più intenso rispetto alla media italiana - attira lavoratori, imprese, università e centri di ricerca mentre una qualche città di provincia no (ricordate la polemica su Milano che "ruba" i talenti? Ecco, non ruba nulla, semplicemente attrae). Prezzi degli immobili troppo elevati possono limitare il dispiegamento di tali economie di scala.

In primo luogo, la proposta è sbagliata perché estremamente lesiva del diritto di proprietà, senza che se ne ravvisino benefici. E' la Commissione stessa a riconoscerlo: le restrizioni alle locazioni brevi "non sono sufficienti a rispondere alle cause strutturali della scarsità di immobili nel lungo termine". Anzi: tali poteri andrebbero considerati eccezionali e usati con cautela. Solo che mettere in mano a un diciottenne una bottiglia di whisky e le chiavi della macchina raccomandandogli di bere poco è raramente una buona strategia. Anche

provvedimenti meno aggressivi potrebbero rivelarsi inefficaci. Per esempio, l'applicazione di un tetto amministrativo ai prezzi ridurrebbe ulteriormente l'offerta. Infine, i criteri in base ai quali un mercato locale sarebbe sotto stress sono di difficile applicazione e questa ambiguità potrebbe facilmente dare luogo a un enorme contenzioso (in Italia abbiamo dati affidabili sul reddito "mediano" per quartiere/città? No. Come trattiamo l'evasione fiscale che sporca i dati sul reddito? Boh. Come stimiamo la probabilità che lo stress non venga meno nel triennio successivo? Chissà).

Se il problema è la carenza di offerta, occorre allentare i vincoli alle nuove costruzioni-ristrutturazioni, attaccando così il problema alla radice. Questo implica facilitare lo sviluppo urbano, anzitutto in verticale o velocizzando i cambi di destinazione d'uso. Il miglioramento dei tempi della giustizia civile potrebbe inoltre spingere alcuni proprietari ad ampliare l'offerta sul mercato degli affitti a lunga durata. Infine, sarebbe utile offrire un quadro normativo chiaro sul lavoro a distanza. Queste misure

sarebbero a costo zero per la finanza pubblica.

Poi ve ne sono altre che, invece, costano. La prima è il potenziamento delle infrastrutture e dei trasporti tra città attrattive e periferie o paesi di cintura spesso in via di spopolamento, facilitando l'accesso ai poli maggiormente richiesti (per esempio perché ospitano uffici o servizi). Peraltro, in questo modo si potrebbe rispondere alla crisi gemella e completamente ignorata: cioè quella degli immobili che perdono valore e rimangono disabitati, pur generando costi per i proprietari, spesso perché lontani dai mercati del lavoro. La seconda è la costruzione di studentati per il problema del caro affitti vissuto dagli studenti. La terza riguarda progetti di social housing, per il quale spendiamo poco, che aiuterebbero i segmenti più fragili. Siamo consapevoli che si tratta di misure molto costose. Ma dopo il falò del Superbonus e del Pnrr questa critica va indirizzata altrove, a chi ieri ha portato avanti queste misure e oggi vuole correggere il mercato immobiliare in modi palesemente dirigisti, il-liberali e dannosi.

Guglielmo Barone e Carlo Stagnaro

da: *Il Foglio*, 10.9.'26

VUOI RICEVERE QUESTO NOTIZIARIO?

E conoscere tutte le ultime novità sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare?



Iscriviti alla Confedilizia della Tua città!

Info e recapiti su www.confedilizia.it

A RUOTA LIBERA

Per i politici Ue la casa deve essere tartassata

Non basta il green deal e la direttiva case green. L'ultima follia di Bruxelles si chiama "Affordable Housing Act" e verrà presentata ufficialmente oggi dal commissario europeo per la casa, **Dan Jørgensen**. Un regolamento che alza il velo sulla ricetta della Commissione **von der Leyen** in materia di housing e colpisce per l'approccio dirigista, scaricando come sempre sui proprietari l'onere di sopprimere alle

DI FRANCESCO CERISANO

perdendo di vista la luna. E di fronte a un tema complesso non conosce altre ricette che imporre paletti e limitazioni nella convinzione che i proprietari siano polli da spennare (si pensi all'Imu italiana) o ricconi da colpevolizzare.

Niente di tutto questo. L'Italia, a differenza di molti paesi Ue, è una nazione a proprietà diffusa, perché circa tre quarti delle famiglie possiedono la casa in cui abitano. Da sempre il mattone è considerato dagli italiani il principale bene rifugio e di investimento e una recente analisi di Confedilizia mostra come dal 2019 al 2025 la metà meno ricca delle fami-

Salvo poi lamentarsi di essere travolti dal voto popolare

Sia chiaro, il tema della penuria di alloggi soprattutto nelle grandi città è reale. La gentrificazione, lo spopolamento dei centri storici, il caro affitti a carico di giovani lavoratori e studenti sono problemi su cui i partiti si giocheranno il consenso nelle prossime elezioni politiche e amministrative. Ma imporre, come fa la bozza di regolamento, limiti agli affitti brevi e addirittura divieti di compravendita nelle città in cui il prezzo medio delle case sia pari o superiore a 8 volte il reddito medio (in pratica gran parte delle città italiane, tutte in conclamata situazione di tensione abitativa) rappresenta il solito atteggiamento miope e semplicistico di chi preferisce guardare il dito

glie abbia registrato una crescita patrimoniale superiore a quella registrata dalla maggior parte delle altre fasce della popolazione. Dati che dimostrano, come osservato dal presidente **Giorgio Spaziani Testa, che la casa non è il bene dei ricchi ma, «per milioni di famiglie e soprattutto per quelle con minori disponibilità, il principale patrimonio costruito nel corso della vita». Inutile spiegarlo ai politici Ue. Si stanno ancora chiedendo come mai l'ultradestra abbia vinto in Sassonia-Anhalt...**

—© Riproduzione riservata—

da: *ItaliaOggi*, 9.9.'26



SEGUICI

SU FACEBOOK

www.facebook.com/Confedilizia/

La copertina del numero 4/26 dell'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare, rivista edita da La Tribuna, fondata da Corrado Sforza Fogliani e diretta da Giorgio Spaziani Testa.

Si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di uno sconto del 20% su questa e sulle altre riviste della casa editrice, oltre che sui codici e sulle monografie dalla stessa pubblicati.

Per usufruire di tali condizioni, consultare la seguente pagina web: www.confedilizia.it/convenzione.

Direttiva "case green": interrogazione Ppe alla Commissione Ue

Un nutrito gruppo di parlamentari europei aderenti al Gruppo del Partito popolare europeo (Ppe), tra cui l'on. Letizia Moratti, ha presentato alla Commissione europea un'interrogazione relativa all'attuazione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (Ue 2024/1275).

L'iniziativa prende le mosse dal mancato completamento, entro il termine previsto, del recepimento della direttiva da parte di tutti i 27 Stati membri. I parlamentari chiedono alla Commissione di fare chiarezza sulle principali difficoltà giuridiche, tecniche e pratiche di attuazione e di indicare se, alla luce delle criticità riscontrate, intenda valutare modifiche mirate o una revisione della direttiva.

Di seguito il testo integrale dell'atto.

Interrogazione con richiesta di risposta scritta E-003113/2026 alla Commissione

Articolo 144 del regolamento

Andrea Wechsler (PPE), Letizia Moratti (PPE), Marie-Sophie Lanig (PPE), Andreas Schwab (PPE), Alexandra Mehnert (PPE), Eva Maydell (PPE), Stefan Köhler (PPE), Markus Ferber (PPE), Christian Doleschal (PPE), Axel Voss (PPE), Angelika Winzig (PPE), Matej Tonin (PPE), Angelika Niebler (PPE), François-Xavier Bellamy (PPE), Ralf Seekatz (PPE), Verena Mertens (PPE), Susana Solís Pérez (PPE), Christian Ehler (PPE)

Oggetto: Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia

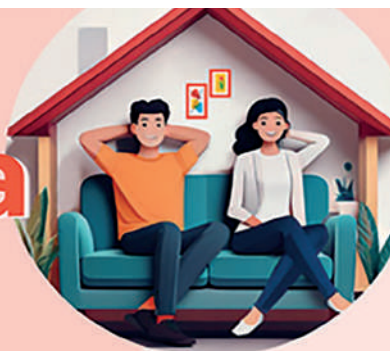
Il 15 luglio 2026 la Commissione ha avviato procedure di infrazione nei confronti di tutti i 27 Stati membri per non aver recepito pienamente la direttiva (UE) 2024/1275 entro il 29 maggio 2026. Il fatto senza precedenti che nessuno Stato membro abbia completato il recepimento nei tempi previsti solleva serie preoccupazioni circa la praticabilità, la proporzionalità e la chiarezza giuridica della direttiva. Mette inoltre in discussione il fatto che agli Stati membri sia stato concesso tempo sufficiente e siano stati forniti orientamenti sufficientemente precisi, in particolare poiché il pacchetto di sostegno dettagliato della Commissione è stato adottato soltanto nel giugno 2025 e importanti atti delegati e di esecuzione sono stati adottati successivamente.

1. Intende la Commissione pubblicare, per ciascuno Stato membro e ciascuna disposizione, quali misure di recepimento rimangono in sospeso e individuare le principali sfide giuridiche, tecniche e pratiche per l'attuazione, tra cui dati insufficienti sul parco immobiliare, la capacità amministrativa, la manodopera qualificata, i finanziamenti e l'incertezza giuridica?
2. Alla luce delle difficoltà che interessano tutti gli Stati membri, prevede la Commissione modifiche mirate o una revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia al fine di affrontare le sfide di attuazione?

PER I PROPRIETARI

Affitto Casa no stress?

Rivolgiti a noi per ricevere supporto
su tutti gli aspetti del contratto di locazione

AFFITTO
CASAwww.affittocasa.info



RASSEGNA STAMPA



La certezza dei tempi negli sfratti è anch'essa una politica per la casa

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Con la ripresa dei lavori parlamentari entrerà finalmente nel vivo, previa una fase di consultazione, l'esame in Commissione Giustizia al Senato del disegno di legge del Governo in materia di rilascio di immobili, approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 30 aprile unitamente al "piano casa". È un disegno di legge importante, che mira a rendere più certi e più rapidi i tempi di rientro in possesso degli immobili locati, senza comprimere le tutele dei conduttori. Il testo governativo, che riprende in gran parte i contenuti di una proposta di legge presentata precedentemente alla Camera dalla deputata **Alice Buonguerrieri**, ha accolto anche alcune proposte che aveva avanzato all'Esecutivo il Coordinamento legali della Confedilizia. Esso, comunque, potrà essere utile emendato nel corso dell'esame, al fine di renderlo ulteriormente coerente con gli obiettivi che si prefigge. Il provvedimento interviene non solo sulle norme relative alla fase esecutiva,

ma anche su quelle riguardanti la fase di merito.

Alcuni esempi. Si migliorano le norme in materia di notifica agli stranieri con dimora sconosciuta e ai soggetti irreperibili e si prevede la possibilità di istituire un domicilio digitale specifico per il contratto di locazione. Vengono dimezzati i "termini di grazia" per il pagamento del canone e

quelli fissati dal giudice per il rilascio. Viene sancita la presunzione di abbandono dei beni mobili lasciati all'interno dell'immobile se non formalmente richiesti dal conduttore. Si introduce la possibilità di delegare l'attività esecutiva agli istituti vendite giudiziarie, offrendo una risposta alle carenze di organico degli ufficiali giudiziari: una possibilità che potrebbe essere estesa anche ai custodi giudiziari.

L'importanza del provvedimento, però, va ben oltre gli aspetti processuali. La certezza di poter rientrare in possesso dell'immobile al termine del contratto o in caso di morosità costituisce infatti una delle condizioni essenziali perché un proprietario decida di im-

mettere la propria casa sul mercato della locazione. Tempi lunghi e imprevedibili producono l'effetto opposto: aumentano il rischio percepito e inducono molti proprietari a non locare o a farlo solo richiedendo maggiori garanzie. E a farne le spese sono proprio i potenziali inquilini più deboli.

L'auspicio è che nel dibattito parlamentare non si ceda alla tentazione di creare un inesistente duello fra sostenitori dei proprietari e difensori degli inquilini e si operi invece per intervenire costruttivamente sul testo al fine di perseguire l'obiettivo vero che deve avere questo disegno di legge. Vale a dire: restituire fiducia ai locatori, indurli a concedere maggiormente in locazione i loro immobili e, di conseguenza, attraverso l'ampliamento dell'offerta, favorire una riduzione dei canoni e un più esteso accesso alla casa. Con il risultato di dare risposta alle esigenze abitative senza utilizzo di risorse pubbliche.

La certezza del diritto è anch'essa una politica per la casa.

***presidente Confedilizia**

— © Riproduzione riservata —

da: *ItaliaOggi*, 9.9.'26



L'11 settembre, a Montesilvano, il presidente Spaziani Testa è intervenuto alla manifestazione annuale di Forza Italia Giovani "Azzurra Libertà", partecipando a un dibattito sulla casa insieme con il senatore di Forza Italia Roberto Rosso e il presidente di Consap Sestino Giacomoni.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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 necessari da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.



PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO
ALLA CONFEDILIZIA

L'UNIONE FA LA FORZA



RASSEGNA STAMPA


Il Sole

24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

Fisco e contribuenti
Per gli uffici delle
Entrate da oggi
apertura più lunga
al pubblico



Servizio
con l'intervento di
Elbano de Nuccio
— a pag. 41

Domani con il Sole
Scelte, costi, sconti,
controllo di qualità:
la guida completa
ai master del 2027



— a 1,00 euro
più il prezzo
del quotidiano

Cedolare affitti per 1,5 milioni di negozi

Verso la manovra

Allo studio una misura
per aiutare le piccole
attività commerciali

Già istituita nel 2019 e poi
non confermata, avrebbe
un costo di circa 170 milioni

Cedolare al 21% in vista anche per gli affitti di 1,5 milioni di piccoli negozi. La misura potrebbe entrare nella prossima legge di Bilancio per dare un sostegno a botteghe e negozi di prossimità. «Penso si possa fare se troviamo le risorse», ha detto il viceministro dell'Economia, Maurizio Leo. La tassa piatta ha un precedente: è stata istituita, e poi non confermata, dalla manovra del 2019. Oggi un provvedimento analogo avrebbe un costo stimato di circa 170 milioni di euro.

Latour e Parente — a pag. 9

ALESSE (DOGANE)

«Mini pacchi
extra Ue,
con il dazio
calo del 39%
dell'import»

Mobili, Pace, Parente — a pag. 9



Roberto Alessi
Il direttore dell'Agenzia
delle dogane e dei monopoli
traccia il primo bilancio
del prelievo applicato da luglio

da: *Il Sole 24 Ore*, 15.9.'26

Martedì 15 Settembre 2026
Nuova serie - Anno 36 - Numero 218 - Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 4604, DCB Milano

UK £ 1,40 - Ch.fr. 3,50
Francia € 2,50

€ 2,00



ADVEST

TAX
LEGAL
CORPORATE

Bonfiglioli (Confindustria): i produttori di candele spazzati via perché sottovalutarono le lampadine

Carlo Valentini a pag. 11

Italia Oggi

QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

ADVEST

TAX
LEGAL
CORPORATE

DICHIARAZIONE REDDITI

Modelli 730:
possibile la
trasmissione fino
a mezzanotte del
prossimo
30 settembre.
Assistenza
telefonica
potenziata con
due giorni extra

Mantolosi a pag. 25

DAL 21 SETTEMBRE

**Contributi
a fondo perduto
e finanziamenti
agevolati
per le imprese
che puntano
a trasformare
l'IA in una leva
per l'export**

Paganini a pag. 25

Cedolare secca per i negozi

Manovra, allo studio un'aliquota al 21% per botteghe fino a 250/300 metri quadrati di superficie. Possibile anche una detassazione delle tredicesime fino a 15 mila euro

La Manovra 2027 prende forma. A cominciare dalla cedolare secca sugli affitti commerciali e dalla detassazione delle tredicesime. Sulla cedolare secca sulle locazioni ad uso commerciale, il Mef sta lavorando a una misura selettiva e limitata, come ha confermato il viceministro Maurizio Leo, a "certe categorie" (in primis i negozi di vicinato) con un'ipotesi di tassazione fuffettaria al 21% per negozi e botteghe di superficie fino a 250/300 metri quadrati.

Crisiano a pag. 22

MEDIA

**Valzer di firme
fra Giornale,
Libero e
Provincia
di Como**

Capitani a pag. 20

Schleicher (Ocse): gli studenti italiani hanno standard migliori dei loro colleghi europei



«L'Italia rappresenta una notevole eccezione rispetto al resto d'Europa», dice Andreas Schleicher, statistiche tedesco, direttore del settore Istruzione dell'Ocse, in merito ai risultati raggiunti in lettura, matematica e scienze dagli studenti quindicenni italiani all'ultima rilevazione Pisa che li vedono andare meglio dei partner di riferimento rispetto anche al recente passato. Nell'intervista con Italia Oggi, Schleicher analizza le ragioni del decadimento generalizzato degli apprendimenti e punta il dito contro il dilagare del digitale, mentre promuove il ricorso alla lettura cartacea e alla scrittura a mano. L'IA? «Sia al servizio dei prof».

Ricciardi a pag. 33

DIRITTO & ROVESCIO

Oggi a Roma si celebreranno i funerali di **Emma Bonino**, grande combattente nelle battaglie per i diritti civili, ha vissuto da protagonista l'ondata della contestazione che, dagli anni '60, ha trasformato le nostre società sgretolando i vincoli, gli stereotipi, gli schemi mentali della tradizione cattolica, aumentando notevolmente gli spazi di libertà individuale e autodeterminazione. Il mondo di oggi è figlio anche di quelle battaglie: più disinvolto, più individualista, forse anche più cinico. Ma questi del tutto privo di ardori condizi, in calo demografico e con famiglie sempre più precarie. Emma negli ultimi anni aveva colto questo stato di identità e di senso e individuato nell'Europa il tentativo più ambizioso per superarlo. Ma la storia va in un'altra direzione, come dimostrano la crescita dei nazionalismi e del fanatismo islamico.



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

Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia di locazione per la stipula e la gestione dei contratti sia liberi che con agevolazioni fiscali (compresi i calcoli di convenienza per la cedolare secca) nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni altro utile servizio (attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'Accordo territoriale, assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

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

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

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

**Per informazioni sulle
strutture Confedilizia
tel. 06.679.34.89**

Sulla prima pagina del *Sole 24 Ore* e di *Italia Oggi* del 15 settembre le anticipazioni sull'idea del Governo di estendere la cedolare secca alle locazioni non abitative, come da sempre proposto dalla Confedilizia e come previsto dalla riforma fiscale. Daremo conto su *Confedilizia notizie* degli sviluppi della vicenda.

Focus sui tributi locali

Con l'art. 12 del d.lgs. 7.8.2026, n. 147, sono state riordinate le disposizioni in materia sanzionatoria dei tributi locali. La formulazione tiene anche conto dell'entrata in vigore, a decorrere dall'1.1.2027, delle disposizioni del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali di cui al d.lgs. 5.11.2024, n. 173.

Viene precisato che alle violazioni delle norme in materia di tributi delle regioni e degli enti locali si applica la disciplina generale sulle sanzioni amministrative tributarie di cui al d.lgs. 18.12.1997, n. 472, e, a decorrere dal 1° gennaio 2027, del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali di cui al citato d.lgs. n. 173/2024 (parte I, titolo I, capo I).

In materia di ravvedimento – cioè di regolarizzazione spontanea degli inadempimenti – viene rimossa, anche per i tributi locali, la c.d. norma di preclusione (art. 13, comma 1-ter, d.lgs. 18.12.1997, n. 472 e, a decorrere dal 1° gennaio 2027, art. 14, comma 2, d.lgs. 5.11.2024, n. 173), per cui d'ora in avanti la sanzione può essere ridotta, anche qualora la violazione sia stata già constatata e comunque siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza; resta invece esclusa in caso di notifica di atti di liquidazione e di accertamento.

Per l'omesso o parziale versamento nei termini si applicano le disposizioni dell'art. 13 del d.lgs. n. 471/1997, e, a decorrere dal 1° gennaio 2027, quelle dell'art. 38 del testo unico di cui al d.lgs. n. 173/2024 (sanzione del 25% ridotta alla metà se il ritardo non è superiore a 90 giorni). Per l'incompletezza dei documenti di versamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 del d.lgs. n. 471/1997, e, a decorrere dal 1° gennaio 2027, all'art. 40 del citato testo unico di cui al d.lgs. n. 173/2024.

Rilevanti novità si registrano in materia di sanzioni per omessa o infedele dichiarazione, apportate mediante modifica dei singoli provvedimenti; in particolare in materia di:

Imu: in caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione del 100 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 100 al 200 per cento; in caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione del 40 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 50 al 100 per cento; è prevista l'applicazione della sanzione minima di 50 euro.

Tari: in caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione del 100 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 100 al 200 per cento; in caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione del 40 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 50 al 100 per cento; è prevista l'applicazione della sanzione minima di 50 euro.

Imposta/Contributo di soggiorno: in caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione del 100 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 100 al 200 per cento; in caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione del 40 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 100 al 200 per cento; è prevista l'applicazione della sanzione minima di 50 euro.

Contributo di sbarco: si applicano le medesime sanzioni previste per l'imposta di soggiorno.

Imposta/Contributo di soggiorno relativamente a canoni di locazione breve: in caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione del 100 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 100 al 200 per cento; in caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione del 40 per cento del tributo non versato, in luogo della precedente misura dal 100 al 200 per cento, è prevista l'applicazione della sanzione minima di 50 euro.

Le nuove misure in materia di omessa o infedele dichiarazione si applicano alle violazioni commesse a partire dal 1° gennaio 2027.

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

I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



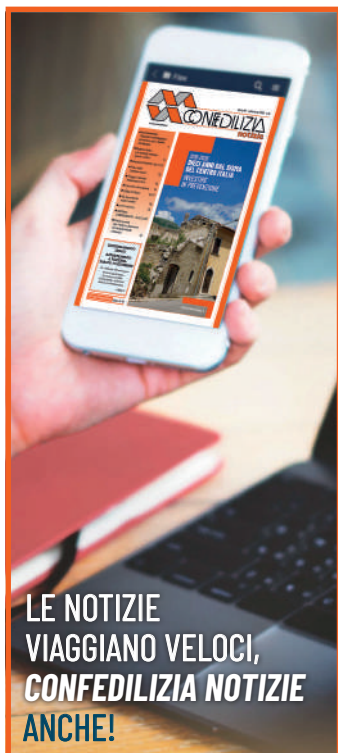
ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

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



**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.



**PerTe
Garanzia
Affitto**

**L'alternativa al deposito
cauzionale per chi vuole
sottoscrivere un contratto di
affitto. E se il proprietario
è iscritto a Confedilizia,
ci sono condizioni dedicate.
Vieni in Filiale per maggiori
informazioni.**

INTESA S.p.A. SANPAOLO

SE LO SOGNI LO PUOI FARE
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni contrattuali dei prodotti e servizi offerti, fare riferimento al Foglio Informativo "Credito di Rendi" disponibile nella Filiale della banca e sul sito Internet intesa.it/sanpaolo. Il fascino della garanzia è subordinato all'approvazione della banca.

La Cassazione torna sul tema dell'usucapione di un bene comune

La Cassazione, in una recente pronuncia, è tornata a trattare il tema dell'usucapione di un bene comune.

In particolare, con l'ordinanza n. 23931 del 23.7.2026, i Supremi giudici si sono così testualmente espressi: "In tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva".

La decisione si pone in linea con altri arresti in materia, a conferma di un orientamento che ormai è da ritenersi consolidato.

Non molto tempo fa, sempre la Corte ha infatti osservato che un condomino che deduca di avere usucapito la cosa comune debba "provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione", e cioè debba dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si sia "verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condòmini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà" (cfr. Cass. sent. n. 9380 del 21.5.2020).

Nello stesso senso si sono espresse anche pronunce più risalenti secondo cui, affinché l'usucapione di un bene comune da parte di un condomino possa avvenire, non è sufficiente che gli altri condòmini si siano astenuti dall'uso di tale bene, "bensì occorre allegare e dimostrare di avere goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere", non più come condomino ma come proprietario esclusivo (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 17322 del 23.7.2010).

Ricordiamo, per completezza, che, ai sensi dell'art. 922 cod. civ., la proprietà si acquista per occupazione (artt. 923 cod. civ. e 938 cod. civ.), per invenzione (artt. 927 cod. civ., 929 cod. civ. e 932 cod. civ.), per accessione (art. 934 cod. civ.), per specificazione (art. 940 cod. civ.), per unione o commistione (art. 939 cod. civ.), per usucapione (art. 1158 cod. civ.), per effetto di contratti (artt. 769 cod. civ., 1321 cod. civ. e 1376 cod. civ.), per successione a causa di morte (art. 456 cod. civ.) e negli altri modi stabiliti dalla legge (es.: art. 1153 cod. civ.).

Partendo da questa disposizione, tradizionalmente si è arrivati a distinguere, nell'ambito dei modi di acquisto della proprietà, due grandi categorie: a titolo originario e a titolo derivativo.

Si ha la prima ipotesi quando il diritto di proprietà che si acquista è indipendente dal diritto di un precedente proprietario, di talché la proprietà viene trasferita libera da ogni diritto altrui (di godimento o di garanzia) sul bene.

In questa categoria rientra l'usucapione (artt. 1158 e segg. cod. civ.): istituto che realizza questo fine mediante il possesso di una cosa protratto per un certo periodo di tempo. Per i beni immobili, il tempo necessario a usucapire la proprietà o altro diritto reale è 20 anni (termine che si riduce a 10 anni quando l'acquisto sia stato effettuato in buona fede da chi non è proprietario in forza di un titolo idoneo, debitamente trascritto).

In condominio, come abbiamo visto, affinché questo termine decorra è necessario un possesso esclusivo da parte del condomino interessato, inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere. La circostanza che gli altri condòmini si siano astenuti dall'uso del bene comune non è sufficiente.

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



La distribuzione della ricchezza delle famiglie italiane sta registrando un'evoluzione significativa. Se il dibattito pubblico si concentra spesso sull'aumento delle disuguaglianze patrimoniali, i dati mostrano una

dinamica diversa per le fasce economicamente più deboli, nelle quali la proprietà della casa assume un ruolo sempre più rilevante.

È quanto emerge da un'analisi realizzata dalla Confedilizia sulla base dei dati di Banca d'Italia, Istat e Agenzia delle entrate. Lo studio mette in luce un dato significativo: tra il 2019 e il 2025 il patrimonio della metà meno abbiente delle famiglie italiane è aumentato del 19,4%, a fronte di una crescita della ricchezza mediana del 9,5%, con un incremento superiore anche all'inflazione.

L'analisi evidenzia come gli aumenti più consistenti abbiano interessato proprio le fasce con minori disponibilità economiche: il patrimonio del primo quintile è cresciuto del 38,2% e quello del secondo del 26,1%. Parallelamente, è aumentata soprattutto tra i redditi più bassi 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 offre inoltre una lettura del ruolo della casa nella formazione della ricchezza delle famiglie italiane, evidenziando come, soprattutto per il ceto medio-basso, la proprietà immobiliare rappresenti il principale strumento di costruzione e consolidamento del patrimonio familiare e possa contribuire a ridurre le distanze patrimoniali.

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



REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'ISCRIZIONE AL REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

- CHE AVVIENE A RICHIESTA DEI SINGOLI ISCRITTI AI REGISTRI LOCALI -

DÀ DIRITTO, SENZA ALCUNA SPESA

A CARICO DEGLI INTERESSATI:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto da Confedilizia, ottenendo le risposte anche via e-mail
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente di Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet di Confedilizia (www.confedilizia.it) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale di Confedilizia la *password* per l'accesso del sito Internet della Confederazione
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate da Confedilizia edizioni
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata a Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali di Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia

CASA E FISCO

Registrazione del preliminare di vendita

Su *FiscoOggi*, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "Quali sono le modalità per registrare telematicamente un contratto preliminare di compravendita?" è stata data la seguente risposta:

"Il contratto preliminare di compravendita può essere registrato online attraverso il servizio RAP (registrazione atti privati), disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia. Dopo aver inserito le informazioni richieste, tra cui la tipologia di contratto, i dati delle parti e quelli relativi ai beni immobili interessati, la procedura calcola le imposte dovute consentendone il versamento mediante addebito sul conto corrente. È necessario, inoltre, allegare il contratto redatto in formato elettronico".

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Chiavari

Il 9 settembre, presso il “Salone Dario Cassa” 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. Il programma completo degli appuntamenti è disponibile sul sito della Confedilizia. (link al sito www.confedilizia.it).



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 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 di 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.

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

IN G.U.

Disposizioni urgenti sui prezzi petroliferi

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 197 del 26.8.2026 il d.l. 26.8.2026, n. 153, contenente “disposizioni urgenti in materia di prezzi petroliferi connessi al protrarsi della nuova crisi dei mercati internazionali”.

Confedilizia,
libera e indipendente

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

127

a cura di Flavio Saltarelli

Quali obbligazioni sorgono dal contratto “rent to buy”?

Il “rent to buy” è un nuovo contratto - introdotto nel nostro ordinamento dal D.L. 133/2014, convertito in Legge 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.

Incendio: quando il conduttore risponde della perdita o del deterioramento dell’immobile?

L’art. 1588 cod. civ., sancendo che il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una vera e propria presunzione di colpa a carico del conduttore medesimo, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell’evento, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile.

Da ciò deriva che, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico (cfr. in punto Tribunale Palmi, 30.5.2025, n. 272).

L’indennità di avviamento è dovuta nell’ipotesi di affitto di azienda?

La perdita di avviamento commerciale non è indennizzabile in ipotesi di affitto d’azienda, poiché esso già inerisce al complesso aziendale medesimo dato in affitto: se il contratto di locazione è stato stipulato funzionalmente al correlato e collegato contratto d’affitto di azienda, l’indennità per la perdita dell’avviamento commerciale *ex art. 34 della l. n. 392 del 1978* non può essere riconosciuta per l’affitto di azienda, perché è prevista solo per i casi di cessazione del rapporto di locazione (cfr. in punto anche Corte appello Bari sez. III, 22.9.2023, n. 965).

Come opera il “rent to buy”

Consenso implicito e miglioramenti

Incendio e deterioramento dell’immobile

Affitto d’azienda e indennità perdita avviamento

Bonus colonnine domestiche

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. *Cn sett.* 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). Successivamente si dovrà accedere alla scrivania personale, dove si potrà scegliere l’incentivo per il quale presentare la domanda (o chiedere maggiori informazioni tramite il servizio “Parla con noi”); scegliere “Bonus colonnine domestiche” utilizzando l’apposito menu a discesa e compilare la domanda in ogni sua parte. 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).

LETTO PER VOI

**Condominio parziale e supercondominio,
indennità di avviamento, rapporto immobiliare 2026,
regime vincolistico, condizionatori**

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare (n. 3/2026) pubblica la relazione di base tenuta al 35° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia da **Barbara Gambini** che approfondisce le fattispecie del condominio parziale e del supercondominio alla luce degli orientamenti giurisprudenziali emersi nel tempo e delle norme introdotte dalla legge di riforma del condominio. Il contributo dedica particolare attenzione alle questioni di maggior interesse per gli operatori del settore, tra cui i *quorum* costitutivi e deliberativi, il diritto di partecipazione alle assemblee, i vizi delle delibere.

Sempre l'Archivio (n. 4/2026) ospita un articolo di **Andrea Cartosio** in cui si analizzano le complesse responsabilità fiscali nell'ambito dei supercondomini e dei condomini parziali. Vengono esaminati, in particolare, adempimenti distinti, quali la gestione delle ritenute d'acconto, la presentazione del Modello 770, la corretta ripartizione e gestione dei bonus edilizi. L'obiettivo è fornire una indicazione pratica per una gestione appropriata, che tuteli amministratori e condòmini da potenziali rischi fiscali.

Sull'Archivio (4/2026) è possibile leggere, infine, anche un articolo di **Domenico Capra** che si occupa del rapporto fra l'obbligo del conduttore di restituire l'immobile locato e l'obbligo del locatore di immobile ad uso diverso di corrispondere l'indennità di avviamento. Dopo una ricognizione dell'obbligazione di restituzione come configurata dal codice civile e dell'obbligo di pagamento dell'indennità come delineato nella l. 392/1978, l'autore analizza lo stato della giurisprudenza sul punto, proponendo diverse argomentazioni per una revisione dell'orientamento dominante, fondato sulla interdipendenza delle obbligazioni in questione.

È, invece, a firma di **Paolo Scalettaris** un articolo pubblicato sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione) che tratta del rapporto, relativo all'anno 2025, dell'Agenzia delle entrate sul mercato delle compravendite e delle locazioni quanto agli immobili ad uso residenziale. Nella circostanza, l'autore prende in considerazione la parte del documento dedicata ai contratti di locazione abitativa soffermandosi, in particolare, sugli aspetti critici dell'indagine.

Di locazione si occupa, sullo stesso portale, anche **Alberto Celeste**, che commenta una recente decisione della Cassazione (ord. n. 9297/2026), la quale ha chiarito che l'art. 1, comma 2, lett. a), l. n. 431/1998, nella parte in cui esclude l'applicabilità del regime vincolistico agli immobili di pregio, non costituisce norma imperativa, sicché le parti possono derogarvi liberamente, pattuendo l'assoggettamento del rapporto avente ad oggetto detti immobili a tale ultima disciplina. L'autore approfondisce il passaggio motivazionale della pronuncia non mancando di richiamare anche la giurisprudenza pregressa.

Infine, *Guida al Diritto* (n. 28/2026) pubblica un commento di **Fulvio Pironti** su una sentenza della Cassazione (la n. 9573 del 14.4.2026) secondo cui il giudice di merito, chiamato a valutare la legittimità dell'installazione del motore di un condizionatore d'aria sulla facciata o in fregio a una finestra, non può limitare la propria indagine al solo ed empirico esame delle riproduzioni fotografiche dello stato dei luoghi per escluderne l'impatto volumetrico o cromatico, ma è tenuto a compiere un accertamento globale e approfondito. Per l'autore si tratta di "una decisione giusta nella impostazione, ma solo parzialmente persuasiva nella sua architettura argomentativa", giacché la Corte nella circostanza, pur avendo correttamente percepito che la questione non potesse essere risolta con una lettura sommaria delle fotografie, ciononostante non ha indicato, con precisione, "il metodo di accertamento necessario al giudice del rinvio".

LA LENTE
DI INGRANDIMENTO**Costruire
sulla sabbia**

"Costruire sulla sabbia" vuol dire, nel linguaggio comune, fare qualcosa destinato a non durare, realizzare cose apparentemente grandiose ma in realtà fragilissime. Esattamente come una costruzione, priva di fondamenta, che poggia sulla sabbia.

**Decisione
salomonica**

Una "decisione salomonica" è un giudizio molto saggio e imparziale. L'espressione, a volte usata anche in senso ironico, trae origine dalla figura di Salomone, terzo re d'Israele che regnò attorno al 970 a.C. e fu celebre per sapienza, saggezza e pietà. Al riguardo è famoso un episodio narrato nella Bibbia.

Qui si racconta che un giorno due donne si presentarono al re Salomone perché decidesse della sorte di un bimbo del quale entrambe si dichiaravano madri. Per risolvere la questione il sovrano propose che il piccolo fosse tagliato a metà per poterlo dividere equamente fra le contendenti.

Una delle donne rinunciò immediatamente alle proprie pretese: ciò consentì a Salomone di riconoscere in lei la vera madre, alla quale quindi affidò il figlio.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Costruzione posta a distanza inferiore rispetto ai limiti prescritti

“È (...) ammissibile l’acquisto per usucapione di una servitù avente a oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici. Ciò anche quando la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell’ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso *ad usucapionem*”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24767 del 25.8.2026

Muro di cinta e computo delle distanze

L’art. 878 cod. civ. “esonera dal computo delle distanze i «muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un’altezza superiore ai tre metri». Tuttavia (...) tale esenzione non opera allorché il muro assolva, in via permanente e definitiva, anche alla funzione di contenimento di un terrapieno creato artificialmente, poiché in tal caso esso perde la sua natura di «muro isolato» per assumere quella di «costruzione» in senso tecnico-giuridico”.

Così il Tar del Veneto (Venezia, sez. II) con sentenza n. 1714 del 20.8.2026

Compravendita e dichiarazione di realizzazione di edificio ante 1967

“In caso di compravendita di edificio realizzato anteriormente all’1.9.1967, ai fini della validità del negozio traslativo è richiesta soltanto la sussistenza della dichiarazione dell’alienante della costruzione dell’immobile anteriormente alla data innanzi indicata, essendo irrilevante, ai fini della validità dell’atto, sia la presenza di modifiche edilizie realizzate successivamente e non autorizzate, sia la falsità della dichiarazione del venditore circa l’assenza di interventi richiedenti titolo abilitativo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24226 del 29.7.2026

Esclusione della sussistenza del possesso utile ad usucapire

“Per escludere la sussistenza del possesso utile all’usucapione, non è sufficiente il riconoscimento o la consapevolezza del possessore circa l’altrui proprietà del bene, occorrendo, invece, che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per i fatti nei quali essa è implicita, esprima la volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare, atteso che l’*animus possidendi* non consiste nella convinzione di essere titolare del diritto reale, bensì nell’intenzione di comportarsi come tale, esercitando le corrispondenti facoltà”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23931 del 23.7.2026

Accertamento della natura dell’attività esercitata nell’immobile locato

“In tema di locazione di immobili urbani a uso diverso da quello abitativo, l’accertamento relativo alla natura dell’attività esercitata nell’immobile – volto a stabilire se esso sia adibito a un’attività commerciale autonoma (soggetta al diritto di riscatto *ex art. 39 l. n. 392 del 1978*) o costituisca una mera pertinenza di un’altra struttura (nella specie, un’autorimessa rispetto a un albergo) – costituisce un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito. Parimenti, l’interpretazione della comunicazione inviata dal conduttore come recesso per gravi motivi ai sensi dell’art. 27 l. n. 392 del 1978, anziché come risoluzione per inadempimento, spetta al giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità se l’esito esegetico è plausibile e coerente con il dato testuale e il comportamento delle parti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23762 del 22.7.2026

Azione diretta a far valere il divieto di immissioni intollerabili

“L’azione diretta a far valere il divieto di immissioni intollerabili ha carattere reale ed è, pertanto, assimilabile alle comuni azioni negatorie *ex art. 949 cod. civ.*, siccome tendente a far dichiarare e sanzionare non soltanto l’inesistenza di vere e proprie servitù vantate sul fondo dell’attore, ma anche a far accertare, in senso più ampio, l’inesistenza di qualsiasi diritto nonché l’illegittimità di turbative o molestie in danno del fondo stesso, al fine di ottenerne la cessazione (...). La deduzione circa l’invasione della proprietà per effetto delle esalazioni provenienti dal fondo vicino è perciò in sé sufficiente a imporre al giudice adito di accertare se vi sia stato o meno il superamento del limite della «normale tollerabilità» e di procedere al giusto contemperamento dei contrastanti diritti, di pari natura, dei fondi vicini, con valutazione concreta e media, tenuto conto delle condizioni dei luoghi, della natura, dell’entità e della causa delle immissioni, delle necessità generali e assolute, quotidiane e civili, dell’umana coesistenza e, sussidiariamente, anche della priorità dell’uso”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22820 del 6.7.2026

1ª PARTE GIURIDICA

TEMI E PROBLEMI DELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI: IL PERCORSO NEGOZIALE E I RIFLESSI IN AMBITO LOCATIZIO E CONDOMINIALE

Relazione di base:

prof. avv. Vincenzo Cuffaro

La relazione – che è stata la relazione di base per tutti gli interventi in argomento – approfondisce il percorso negoziale che conduce all'acquisto di un immobile. In questa prospettiva, dopo una ricognizione generale sugli strumenti giuridici che consentono di "fermare l'affare" e di rinviarne il perfezionamento ad un momento successivo, viene messo a fuoco il contratto preliminare nelle sue varie articolazioni ed illustrate le variegate questioni affrontate dalla giurisprudenza riguardo alle sopravvenienze che possono ostacolare la compravendita.



Interventi:

Difformità urbanistiche del bene promesso in vendita

avv. Chiara Angiolini

L'intervento esamina la rilevanza giuridica delle difformità urbanistiche del bene promesso in vendita, concentrandosi su due principali questioni: la validità del contratto preliminare e la possibilità di ottenere una pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c. che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso. Il filo conduttore che accomuna le questioni trattate è il tema dell'incidenza sul contratto preliminare delle regole in materia di nullità della compravendita relative alla disciplina urbanistica.



Contratto preliminare e locazioni in corso

avv. Domenico Capra

Il tema del preliminare di vendita di immobile in caso di locazione in corso è strettamente connesso alla disciplina del subingresso dell'acquirente nel rapporto di locazione originariamente instauratosi fra alienante e conduttore. Con riguardo alla menzionata disciplina, l'intervento affronta i diversi problemi che tale situazione viene a creare non mancando di evidenziare come il contratto preliminare si ponga come sede maggiormente adeguata per configurare in via convenzionale un assetto di interessi diverso da quello deciso dal legislatore nella disciplina del subingresso coattivo del rapporto.



Dichiarazioni urbanistiche e documenti da produrre in sede di giudizio ex art. 2932 c.c.

avv. Cristiano Curatolo

L'intervento esamina i requisiti documentali e le dichiarazioni urbanistico-catastali necessari nel giudizio di esecuzione in

36° CONVEGNO COORDINAMENTO

GLI ABSTRACT DEGLI INTERVENTI

I lavori del convegno sono stati diretti dal Coordinamento legale della Confedilizia

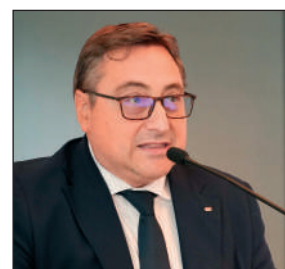
forma specifica ex art. 2932 c.c. In questa prospettiva viene evidenziato come, benché la mancanza di tali attestazioni non infici la validità del contratto preliminare, ciononostante la loro acquisizione – integrabile anche nel corso del processo e ad iniziativa del promissario acquirente – costituisca una condizione dell'azione indispensabile affinché il giudice possa pronunciare la sentenza traslativa.



Difformità urbanistiche del bene promesso in vendita

avv. Massimo Gagliardi

Le difformità urbanistiche del bene promesso in vendita non rendono automaticamente nullo il negozio, ma possono integrare un inadempimento del venditore, con intensità diversa a seconda della gravità, sanabilità, incidenza sul godimento/commercializzabilità e conoscenza dell'acquirente. L'intervento affronta la questione soffermandosi, in particolare, sugli strumenti di tutela per gli acquirenti e sugli obblighi a carico dei venditori e dei mediatori.



Rent to buy e partecipazione all'assemblea condominiale

avv. Graziella Grassi

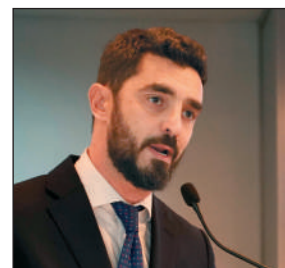
L'intervento analizza la disciplina degli oneri condominiali e della legittimazione assembleare nel contratto di rent to buy (d.l. 133/2014). In questa prospettiva, si sofferma sulle figure del conduttore e del concedente che vengono assimilate, rispettivamente, a quelle dell'usufruttuario e del nudo proprietario tanto con riferimento al pagamento delle spese, quanto con riguardo al diritto di partecipare all'assemblea. Particolare attenzione viene anche dedicata all'applicabilità, nel caso in esame, dei principi dell'apparenza di diritto e della solidarietà passiva.



Agevolazioni fiscali

dott. Giuliano Mandolesi

L'intervento analizza il ruolo dei bonus edilizi nel percorso negoziale della compravendita immobiliare, con particolare attenzione alla trasferibilità delle detrazioni residue e alla loro incidenza sugli equilibri economici tra venditore e acquirente. Inoltre, approfondisce le criticità derivanti dalle



INTERVENTO LEGALI CONFEDILIZIA SUGLI INTERVENTORI*

dall'avv. Carlo del Torre, responsabile
a, che ha anche svolto le relazioni di sintesi

Fotografie di Gianni Cravedi

nuove aliquote differenziate dei bonus per l'abitazione principale e per gli altri immobili, introdotte con la legge di bilancio 2025, soprattutto quando il trasferimento della proprietà interviene durante l'esecuzione dei lavori. Particolare attenzione in quest'ultimo caso è riservata agli interventi condominiali e alle possibili conseguenze del cambio di titolarità dell'immobile sulla spettanza della detrazione maggiorata.

Preliminare con immissione immediata nel possesso e responsabilità per spese condominiali ordinarie e straordinarie

dott. Antonio Nucera

Nell'ambito della contrattazione immobiliare, e segnatamente con riguardo alla sequenza preliminare di vendita definitivo, è frequente che le parti inseriscano nell'accordo preliminare pattuizioni con cui si obbligano non solo alla conclusione del contratto definitivo, ma anche all'esecuzione anticipata di alcune delle prestazioni che ne formeranno oggetto quali, ad esempio, l'immissione del promissario acquirente nella disponibilità del bene. Per descrivere tale schema contrattuale è stata coniata l'espressione "preliminare ad effetti anticipati" o "ad esecuzione anticipata". L'intervento approfondisce la materia, anche con richiami alla giurisprudenza e alla dottrina formatesi in punto, ponendo in particolare l'attenzione sui riflessi in ambito condominiale e, più in dettaglio, sulla responsabilità per le spese condominiali ordinarie e straordinarie.



Rent to buy e partecipazione all'assemblea condominiale

dott. Giacomo Rota

Il *rent to buy* consente al conduttore di godere dell'immobile e di esercitare, entro un termine stabilito, il diritto di acquistarlo, imputando al prezzo una parte dei canoni versati. Sotto l'aspetto condominiale, il proprietario-concedente resta il condomino, titolare del diritto di voto. È tuttavia controverso se al conduttore, che sostiene le spese di ordinaria amministrazione, debba essere riconosciuto un autonomo diritto di partecipazione e voto. L'intervento approfondisce questi aspetti evidenziando come non risulti un orientamento consolidato in materia.



Contratto preliminare e locazioni in corso

avv. Annamaria Terenziani

La relazione affronta il rapporto tra contratto preliminare di compravendita e locazioni in corso, individuando la necessità di coordinare l'art. 1599 c.c. con l'art. 2645-bis c.c. La trascrizione del preliminare non elimina i vincoli locatizi preesistenti; quanto alle locazioni sorte dopo la trascrizione ma prima del definitivo, il punto è controverso: l'orientamento sistematica-

mente preferibile ritiene che l'effetto prenotativo debba prevalere anche sui diritti personali di godimento, ma la tesi opposta si fonda sul dato letterale dell'art. 1599 c.c., che ancora l'opponibilità alla data certa anteriore all'alienazione. Ne discende l'importanza di precise cautele nella redazione del preliminare: rappresentare compiutamente lo stato locativo (estremi, data certa, proroghe); chiarire se il bene debba essere consegnato libero o locato; disciplinare canoni e deposito cauzionale; gestire i ritardi di rilascio; presidiare con penali o clausole risolutive espresse l'eventuale consegna anticipata; regolare gli effetti della prelazione del conduttore *ex art. 38 l. 392/1978*, valutando se subordinare il contratto alla *denuntiatio*. La conclusione è che la tutela più efficace si realizza nella corretta costruzione negoziale del preliminare, prima ancora che nel rimedio processuale.



Preliminare del preliminare

avv. Francesco Massimo Tiscornia

Il c.d. preliminare di preliminare di compravendita è un contratto con cui le parti si impegnano reciprocamente nella fase iniziale della trattativa, riservandosi di definirne i dettagli in seguito, nel successivo compromesso. Si differenzia dal contratto preliminare vero e proprio in quanto ne è solo un primo abbozzo: le parti si impegnano in buona fede alle trattative per addivenire al rogito definitivo. L'intervento approfondisce i diversi aspetti di questo schema negoziale, ponendo particolare attenzione all'ipotesi, frequente nella prassi, di abbandono unilaterale, non giustificato, della trattativa.



2ª PARTE GIURIDICA IL CONDOMINIO E L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Relazione di base:

avv. Cesare Rosselli

La relazione – che è stata la relazione di base per tutti gli interventi in argomento – ricostruisce il regime giuridico degli interventi edilizi in ambito condominiale, distinguendo le opere sulle parti comuni da quelle eseguite nelle proprietà individuali. Esamina, inoltre, le attribuzioni dell'assemblea e le facoltà dei singoli condòmini, alla luce dei limiti posti alle innovazioni, alle opere dei singoli, nonché i casi dell'installazione di infrastrutture energetiche, impiantistiche e di comunicazione elettronica. Analizza il coordinamento tra normativa civilistica ed edilizio-urbanistica, con riguardo a titoli abilitativi, sanatorie, abusi edilizi e rilevanza del consenso condominiale. Approfondisce i rimedi esperibili rispetto ai pregiudizi derivanti da opere realizzate su fondi limitrofi, distinguendo la tutela risarcitoria da quella indennitaria. Infine, definisce l'ambito della legittimazione dell'amministratore e dei condòmini nella tutela delle parti comuni, dei diritti reali e delle posizioni soggettive individuali.



2ª PARTE GIURIDICA

IL CONDOMINIO E L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Interventi:

Riflessi fiscali connessi all'attività edilizia

avv. Pier Paolo Bosso

Le agevolazioni fiscali hanno rappresentato e rappresentano uno dei principali incentivi per i lavori straordinari eseguiti nei condomini per superbonus, bonus facciate, lavori di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico. L'intervento approfondisce i compiti dell'amministratore in materia, unitamente alle conseguenze in caso di mancato o inesatto adempimento degli obblighi amministrativi e fiscali. Inoltre, fornisce utili consigli per prevenire situazioni pregiudizievoli.



Riflessi penali conseguenti all'attività edilizia

avv. Enrica Canciani

L'evoluzione della giurisprudenza penale sta ridefinendo il ruolo dell'amministratore di condominio, chiamato a rispondere in relazione ai poteri concretamente esercitabili sulle parti comuni. L'intervento si sofferma sulla giurisprudenza più recente che ha offerto una significativa applicazione della posizione di garanzia e degli obblighi dell'amministratore in presenza di situazioni di pericolo. In particolare, la Corte di Cassazione ha aperto una riflessione sulla crescente autonomia organizzativa del condominio e sulla sua attuale soggettività funzionale, riproponendo, in prospettiva *de iure condendo*, il tema di un possibile riconoscimento di una più marcata soggettività giuridica.



Riflessi penali conseguenti all'attività edilizia

avv. Antonino Coppolino

L'argomento dell'intervento riguarda i riflessi penali conseguenti all'attività edilizia. In particolare, preliminarmente, viene elencato il regime giuridico dei vari interventi che possono essere utilizzati sulla base del Testo unico dell'edilizia (TUE) n. 380/2001, compreso il c.d. decreto "Salva Casa"; successivamente, vengono analizzate le varie fattispecie penali che riguardano la materia edilizia.



Condominio e diritto di accesso agli atti amministrativi

avv. Rosario Dolce

L'intervento affronta il tema dell'accesso agli atti edilizi quando l'opera coinvolga un edificio condominiale, mettendo in relazione la disciplina amministrativa con quella civilistica

e, nello specifico, condominiale. Esamina presupposti, contenuto e modalità dell'istanza di accesso ai sensi della legge n. 241/1990, la qualificazione dei diversi titoli edilizi e i poteri dell'amministratore e dell'assemblea. Particolare attenzione è dedicata alla distinzione tra legittimità urbanistico-edilizia dell'opera e tutela dei diritti dei condòmini sulle parti comuni e sulle proprietà esclusive. La relazione approfondisce, inoltre, il coordinamento tra rimedi amministrativi, azioni civili e tutele cautelari, con specifico riguardo agli artt. 1171 e 1172 c.c. Ne emerge un quadro operativo volto a coordinare accesso documentale, verifica tecnica, qualificazione giuridica dell'intervento e tempestiva scelta del rimedio più appropriato per la tutela civilistica.



Amministratore e attività edilizie

avv. Vincenzo Nasini

L'intervento approfondisce una recente pronuncia della Corte di Cassazione la quale ha chiarito che, ove l'assemblea condominiale deliberi l'esecuzione di lavori straordinari riconoscendo un compenso all'amministratore per i maggiori compiti che è chiamato ad assolvere, le responsabilità a carico di quest'ultimo sono molto più rilevanti e pesanti di quelle che caratterizzano la sua attività ordinaria e vanno quindi valutate con maggior rigore. In tale evenienza, infatti, l'amministratore deve costantemente controllare e verificare l'andamento dei lavori e non può limitarsi a attribuire tali responsabilità al direttore dei lavori, i cui compiti sono circoscritti agli aspetti strettamente tecnici degli interventi di interesse e non si estendono alla loro gestione.



Opere pubbliche e deprezzamento dei beni condominiali

avv. Paolo Prato

Esiste una forma di indennizzo riconosciuta a tutela della proprietà immobiliare all'interno di un fabbricato in condominio che esula dal fatto illecito. Infatti, ogni modifica in senso peggiorativo al modo in cui il proprietario possa godere o disporre del proprio diritto dominicale, che abbia il carattere della permanenza e che sia suscettibile di valutazione in termini economici, causata dalla pur legittima esecuzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, comporta il diritto all'indennizzo ex art. 44 d.p.r. n. 327 del 2001. L'intervento fornisce un quadro della casistica del fenomeno dell'«espropriazione larvata» e dei risvolti in tema condominiale per i condòmini e l'amministratore.



Opere pubbliche e deprezzamento dei beni condominiali

avv. Paolo Scalettaris

Aspetto delicato e problematico dei rapporti condominiali è quello che deriva dalla condizione di possibile disomoge-

36° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

neità della posizione e dell'interesse dei condòmini relativamente alle delibere dell'assemblea condominiale. Particolare rilievo può presentare in questo senso il caso delle delibere in tema di esecuzione di opere sulle parti comuni dell'edificio: è possibile che accada – e spesso accade – che la posizione dei condòmini presenti in questi casi profonde disomogeneità e differenze di interesse. L'intervento approfondisce l'argomento sotto diversi profili e, al fine di cercare di dare soluzione ai problemi che derivano dalla condizione anzidetta, prospetta il ricorso alternativamente al “principio di giustizia distributiva” elaborato dalla giurisprudenza ovvero al principio fissato dall'art. 1121 c.c. in tema di innovazioni gravose.

Attività edilizia e tabelle millesimali

L'intervento affronta il tema della modifica della tabella millesimale in seguito ad attività edilizia eseguita su parti esclusive. In particolare, viene trattata l'incidenza delle mutate condizioni di una parte dell'edificio sul valore proporzionale delle singole unità immobiliari e le conseguenze determinate dall'alterazione di tale



avv. Angelo Sollazzo

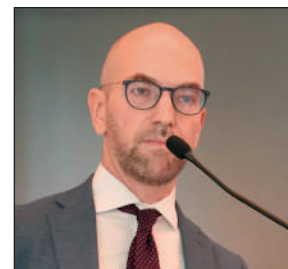


valore. Nell'intervento si accenna, altresì, ai profili di carattere processuale inerenti all'azione giudiziaria finalizzata alla revisione della tabella millesimale.

Attività edilizia e supercondominio

avv. Raffaello Stendardi

Nel supercondominio, la realizzazione di opere edilizie richiede di tenere distinti il profilo amministrativo del titolo edilizio e quello civilistico del consenso dei comproprietari, entrambi indispensabili per la legittimità dell'intervento. Le principali criticità riguardano le opere abusive sulle parti comuni, gli interventi autorizzati dalla pubblica amministrazione ma non dal supercondominio e le modifiche a singoli edifici che possono incidere sui diritti altrui. Centrale è anche la corretta individuazione delle responsabilità civili, amministrative e penali, con particolare riguardo alla posizione dei partecipanti estranei all'abuso. L'intervento approfondisce questi diversi aspetti evidenziando, in conclusione, come una verifica preventiva della titolarità dei beni, delle competenze assembleari e dell'impatto delle opere rappresenti lo strumento essenziale per prevenire contenziosi e tutelare efficacemente le parti comuni.



Le interviste ai singoli relatori sono disponibili sul sito www.confedilizia.it

*** I testi integrali degli interventi saranno raccolti nei volumi contenenti gli Atti del Convegno (maggiori informazioni al numero 06.679.34.89)**

La casa tra norme nazionali ed europee

Anche durante il 36° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia – 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.



Gianluca Ceccarelli assessore al bilancio del Comune di Piacenza



Giorgio Spaziani Testa presidente Confedilizia

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 tutto.



Franco Albertini vicepresidente della Provincia di Piacenza



La sala convegni della Veggioletta

La sala convegni della Veggioletta

ANSA-FOCUS/ Casa chiede spazio in manovra, da cedolare negozi ad antisisma

Confedilizia, torniamo a ragionare su incentivi Salvini, via Imu da aree interne (di Chiara Munafò)

(ANSA) - ROMA, 19 SET - Attenzione al mattone. La prossima legge di bilancio non dimentichi gli immobili. È la richiesta che arriva da Confedilizia. La cedolare secca sugli affitti dei negozi - la principale proposta dell'organizzazione - è stata inserita tra gli obiettivi della manovra dal viceministro all'Economia Maurizio Leo. L'altro grande tema sono gli incentivi, mentre desta allarme la bozza di regolamento europeo *Affordable Housing Act* che introduce una stretta sugli affitti brevi. La nuova cedolare secca sugli immobili non residenziali riprenderebbe la norma che è stata in vigore per il solo 2019: prevedeva una *flat tax* al 21% sui nuovi contratti di affitto per negozi e botteghe fino a 600 metri quadri. Ancora non c'è nulla di certo, ma questa soglia dimensionale verrebbe ridotta e, tra le ipotesi, c'è quel-

la di portarla a 250-300 mq. Sui bonus, il ministro per gli Affari europei, le politiche di coesione e il Pnrr, Tommaso Foti, invita ad attendere martedì, quando l'Istat diffonderà i dati definitivi sui conti pubblici 2025, "potremo individuare la misura in ragione anche di questa data ormai storica", ha detto il ministro al convegno 'La casa tra norme nazionali ed europee'. Se l'Italia uscirà dalla procedura di infrazione per deficit eccessivo, "mobiliterà ovviamente risorse diverse nella legge di bilancio", ha aggiunto.

Altri fondi potrebbero arrivare dalla flessibilità che la Commissione europea potrebbe concedere sull'energia, in risposta alla richiesta dell'Italia di attivare la clausola nazionale di salvaguardia: potrebbe valere 14 miliardi fino al 2028 e finanziare anche aiuti per infissi, pompe di calore e



condizionatori, sistemi ibridi di solare-termico, schermature e cappotti. Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha osservato che il "dibattito è ancora viziato dalla vicenda del superbonus". "Spero che si possa tornare a ragionare", ha aggiunto, eventualmente anche a parità di gettito per concentrare gli aiuti su priorità come il miglioramento sismico ed energetico. Sui limiti affitti brevi - nelle aree dove i prezzi di vendita delle case superino di 8 volte il reddito disponibile annuo pro capite - Foti ha promesso battaglia: ha detto che

chiederà che quella parte del provvedimento non sia prescrittiva con "una clausola nazionale". "Il problema dell'abitare non sono gli affitti brevi. A New York si è intervenuti su quelli e sono aumentati solo i costi degli alberghi", ha detto il ministro auspicando una risoluzione bipartisan su questo tema. Tutti i parlamentari presenti al convegno hanno criticato il provvedimento. "Non va al cuore dell'emergenza abitativa", secondo il deputato M5s Agostino Santillo, mentre il collega del Pd Virginio Merola ha invitato a "non concentrarsi sui divieti ma sugli incentivi" e la senatrice di Italia Viva, Raffaella Paita, ha detto di essere "preoccupata". I parlamentari di Forza Italia Maurizio Gasparri, Enrico Costa e Roberto Rosso hanno annunciato che sono pronti gli atti per il respingimento della bozza, che tratterebbe un tema di competenza degli Stati. Il vicepremier e ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, ha scandito: "La casa non si tocca. La proprietà privata è sacra. Ognuno deve avere il diritto di metterla a reddito come vuole". Salvini ha rivendicato che sono state sgomberate 6mila abitazioni occupate abusivamente, dal 2022. Ha rilanciato poi battaglie comuni con Confedilizia. Dagli sgomberi rapidi per le seconde case, fino all'eliminazione dell'Imu nelle aree interne.

DUE DEI TEMI ANALIZZATI OGGI DAL COORDINAMENTO LEGALI DI CONFEDILIZIA

Ok alla cedolare secca alle locazioni non abitative E no deciso ai deliri statalisti dell'Unione europea

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Quest'anno il tradizionale appuntamento con l'immobiliare organizzato dalla Confedilizia a Piacenza, composto dal trentaseiesimo convegno del Coordinamento legali e dal dibattito politico al suo interno («La casa tra norme nazionali ed europee» il titolo di quello odierno), si svolge all'indomani di due notizie importanti: una positiva e una negativa.

La prima, quella positiva, è la conferma dell'intenzione del Governo, anticipata dal viceministro dell'economia e delle finanze Maurizio Leo all'assemblea della Confedilizia del 19 maggio, di estendere la cedolare secca alle locazioni non abitative, come da sempre proposto dalla nostra Confederazione e come del resto previsto dalla riforma fiscale approvata dal Parlamento nel 2023.

La cedolare è attesa tanto dai proprietari quanto da commercianti e artigiani. A unire locatori e conduttori è la consapevolezza che l'eccessivo carico fiscale sugli immobili finisce per riflettersi sui canoni e per limitare l'offerta. A questo si aggiunge una disciplina contrattuale risalente al 1978, caratterizzata da durate molto lunghe e da pesanti vincoli per il proprietario, che rende ancora più difficile concordare condizioni so-

stenibili per entrambe le parti e che andrebbe finalmente superata.

Confidiamo che il Governo inserisca l'estensione della flat tax sugli affitti commerciali in quella che sarà la sua ultima legge di bilancio.

Non si tratta, infatti, di un intervento meramente fiscale, ma di una misura di politica economica e sociale, tante sono le sue possibili ricadute positive: contrasto alla desertificazione commerciale, riqualificazione delle aree urbane, maggiore sicurezza delle città, sostegno ai piccoli proprietari e ai piccoli esercenti.

La seconda notizia, quella negativa, è la presentazione a Bruxelles della proposta di regolamento europeo sulla casa, il cosiddetto *Affordable Housing Act*. Come abbiamo ribadito mercoledì scorso in un incontro al Ministero del turismo, la nostra contrarietà al documento è totale. E al ministro Gianmarco Mazzi abbiamo chiesto di manifestare in ogni sede la ferma opposizione del Governo a un testo che è da considerarsi irricevibile per i suoi contenuti gravemente lesivi della libertà economica e del diritto di proprietà.

Un testo che, va ricordato, pretenderebbe di autorizzare le «autorità competenti» nei vari Paesi (che non sono necessariamente i Comuni, come qualche sin-

daco ha, disinvoltamente e superficialmente, dato per scontato) a limitare il diritto di usare e compravendere gli immobili, oltre che di darli in affitto per periodi brevi.

Alle ragioni di principio, peraltro, si aggiungono quelle di fatto. Limiti, vincoli e divieti sono da un lato inefficaci e dall'altro dannosi.

Inefficaci perché non rendono l'accesso alla casa più facile, come rende chiaro un recentissimo studio dell'Istituto Bruno Leoni, curato da **Davide Mattone**, che ha analizzato i casi più noti europei ed extraeuropei. Dannosi, perché alterano le normali dinamiche del mercato immobiliare, incidendo anche sul valore degli immobili. Ci conforta che il ministro Mazzi abbia espresso, nel corso della riunione, la sua intenzione di agire in ogni sede per scongiurare l'approvazione di questo provvedimento.

Sono temi, quelli sopra indicati, che avrebbero impegnato con impareggiabile competenza e combattività **Corrado Sforza Fogliani**, che abbiamo ricordato ieri, sempre a Piacenza, in una sala gremita, presentando un libro a lui dedicato e significativamente intitolato «Il rivoluzionario liberale».

*presidente Confedilizia

— © Riproduzione riservata —

LA CASA TRA NORME NAZIONALI ED EUROPEE

ASCOLTA SUI SOCIAL CONFEDERALI IL VIDEOMESSAGGIO DEL MINISTRO SALVINI E LE INTERVISTE DEI POLITICI RILASCIATE A MARGINE DEL CONVEGNO



On.
Enrico Costa



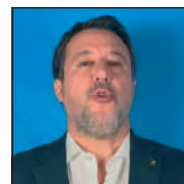
Ministro
Tommaso Foti



On.
Virginio Merola



Sen.
Roberto Rosso



Ministro
Matteo Salvini



On.
Agostino Santillo

 <https://www.facebook.com/Confedilizia>

 https://www.instagram.com/confedilizia_nazionale/

 https://x.com/Confedilizia_

 <https://it.linkedin.com/company/confedilizia>

LA VENDETTA DI ULISSE, L'ODISSEA CHIUDE IL 36° CONVEGNO

Uno spettacolo teatrale ha chiuso – com'è tradizione – l'intensa giornata piacentina del 36° appuntamento con il Convegno del Coordinamento legali della nostra Confederazione. Quest'anno la scelta è caduta sull'Odissea, il poema di Omero tornato di moda grazie al *colossal* di Christopher Nolan.

La vendetta di Ulisse – questo il titolo del *reading* – è andato in scena al PalabancaEventi (la rappresentazione è stata organizzata dalla Banca di Piacenza in collaborazione con Confedilizia) in un'affollata Sala Corrado Sforza Fogliani, presenti il presidente Giorgio Spaziani Testa, il segretario generale Alessandra Egidi e altri dirigenti della nostra Organizzazione; la Banca di Piacenza era rappresentata dal vicedirettore generale Pietro Boselli.

Mino Manni (voce recitante e regia), Marta Ossoli (voce recitante e canto), Silvia Mangiarotti (violino), Francesca Ruffilli (violoncello) hanno dato corpo a uno spettacolo potente ed emozionante, accompagnato dalle musiche di Ennio Morricone e molto apprezzato dal pubblico che ha tributato ai protagonisti un lungo applauso finale.



Un momento del reading teatrale



I protagonisti dello spettacolo salutano il pubblico

Confedilizia e la Banca di Piacenza spiegando che questo spettacolo venne rappresentato dalla sua compagnia a Lodi, già diversi anni fa: «Ricordo che in prima fila c'era Corrado Sforza Fogliani e in quella occasione esprime il desiderio di portare il *reading* al PalabancaEventi. Una volontà poi raccolta dal presidente della Banca Giuseppe Nenna, che ringrazio. Spero ancora una volta di avervi regalato sensazioni positive verso la parola e la poesia. Ri-allacciamo i rapporti, torniamo ad ascoltarci. Amo la poesia e la bellezza perché sono sempre convinto che la bellezza ci salverà».

Il testo originale dell'Odissea non è di facilissima comprensione. Per questo Mino Manni l'ha adattato partendo dal romanzo "Il mio nome è nessuno" di Valerio Massimo Manfredi, che utilizzava un linguaggio cinematografico, quindi molto più immediato. Al centro del *reading* l'ultima parte del poema, che racconta il ritorno in patria dell'eroe e la sua vendetta contro i Proci. L'attore, insieme a Marta Ossoli, ha fatto rivivere i personaggi e le atmosfere concitate descritte da Omero: dalla gara con l'arco, suggerita da Penelope, alla carneficina organizzata da Odisseo con l'aiuto del figlio Telemaco e degli amici rimasti fedeli. Descrivendo infine la nuova partenza di Ulisse per l'ultimo viaggio, il personaggio interpretato da Manni ben rappresenta l'inquietudine, la perenne insoddisfazione, l'ambiguità dell'uomo contemporaneo.

Mino Manni a fine serata ha ringraziato la



em.g. Il pubblico ha tributato calorosi applausi allo spettacolo

OMAGGIO DELLA CONFEDILIZIA A CORRADO SFORZA FOGLIANI

«Combatteva battaglie per difendere i principi»

Presentato a Piacenza *“Il rivoluzionario liberale”*, nostra iniziativa editoriale in collaborazione con Liberilibri

“Corrado Sforza Fogliani è stato un esponente di primo piano del liberalismo degli ultimi decenni. Nato da una grande famiglia piacentina, è stato un innovatore in tutti i campi in cui ha operato facendosi sempre guidare da una autentica passione per la libertà, trasformando e migliorando le istituzioni con cui ha collaborato e che ha diretto, mai dimorando nella certezza delle posizioni raggiunte. Attraverso i suoi molteplici incarichi – ricordiamo, tra gli altri, presidente di Confedilizia, presidente della Banca di Piacenza e presidente di Assopopolari – ha svolto un ruolo senza pari per promuovere la cultura della libertà. Avvocato e giurista, è stato un instancabile difensore di quei valori che costituiscono una società libera, dalla proprietà della casa alla tutela dei piccoli risparmiatori. A Piacenza, sua città natale a cui fu sempre legatissimo, e in molte altre parti d'Italia, è stato anche uno straordinario mecenate, attentissimo curatore e promotore dell'arte e della bellezza nelle sue più diverse forme, così come un grande organizzatore culturale, creando, tra le altre cose, il Festival della cultura della libertà di Piacenza”.



Sala Corrado Sforza Fogliani del PalabancaEventi gremita di pubblico

Così la sinossi pubblicata nella seconda di copertina de *“Il rivoluzionario liberale”*, volume dedicato all'avv. Sforza Fogliani a quattro anni dalla scomparsa, edito da *Liberilibri* su iniziativa di Confedilizia e presentato al PalabancaEventi della Banca di Piacenza, come anteprima del 36° Convegno Coordinamento legali, in una Sala Corrado Sforza Fogliani gremita in ogni ordine di posti. Un successo di partecipazione che non conosce precedenti, a dimostrazione dell'affetto che Piacenza (e non solo, vista la nutrita presenza di esponenti di Confedilizia provenienti da ogni parte d'Italia) ancora nutre per il suo illustre concittadino. A testimoniarla con la loro presenza anche diverse autorità: tra gli altri, il ministro per gli Affari europei e le Politiche di coesione e il PNRR Tommaso Foti, la sen. Elena Murelli, il sindaco Katia Tarasconi, il presidente della Provincia Monica Patelli, il vescovo mons. Adriano Cevolotto, il presidente della Fondazione di Piacenza e Vigevano Roberto Reggi, il viceprefetto Roberta De Francesco. In prima fila la moglie di Corrado Sforza Fogliani, Maria Antonietta De Micheli e la figlia Maria Paola. Il ministro Foti, la senatrice Murelli e il sindaco Tarasconi hanno preso la parola per un breve saluto.

Nel porgere il benvenuto ai presenti a nome della Banca di Piacenza, il vicepresidente Domenico Capra (a rappresentare l'Istituto di credito anche l'a.d. e direttore generale Angelo Antoniazzi e i vicedirettori generali Pietro Boselli e Lodovico Mazzoni) ha letto un messaggio del presidente Giuseppe Nenna: «Desidero porgere il mio saluto



Maria Antonietta De Micheli ha ringraziato gli autori del volume

al presidente Spaziani Testa, ai relatori e a tutti i partecipanti al convegno. Purtroppo non mi è possibile partecipare di persona, come avrei invece desiderato. Mi rincresce particolarmente non poter essere presente a un'iniziativa che considero di grande valore per i temi affrontati e soprattutto per il significato che riveste. L'opera oggi presentata e discussa è dedicata al carissimo presidente Sforza, al quale mi legano sentimenti di profonda stima e riconoscenza per la dedizione, il talento e la lungimiranza dimostrati alla guida di questa Banca, e non soltanto. Nel formulare i migliori auspici per la piena riuscita dell'evento, desidero rivolgere a tutti i presenti un caloroso saluto».

Sono quindi intervenuti – coordinati da Alberto Ciapparoni, giornalista di RTL 102.5 («Questo non è un libro ma un vero e proprio manifesto culturale») – alcuni degli autori dei saggi riportati nel volume:

OMAGGIO DELLA CONFEDILIZIA...

Pierluigi Magnaschi, direttore di *Italia Oggi* («Corrado era uno dei pochi liberali convinti ed era sicuramente rivoluzionario. Nel mio scritto racconto la vicinanza che abbiamo avuto nei primi anni Sessanta, quando Piacenza era una città assopita, conservatrice, ipercattolica: Sforza la rivoluzionò in anticipo, fin da giovanissimo, con il giornale studentesco *La Squola* e i *Fori giovanili* che organizzava alla Filo»); Carlo Lottieri, filosofo del diritto («Credeva tantissimo nel ruolo delle idee. Mi chiese di curare il Festival della cultura della libertà, un ruolo che mi affidò con grande liberalità; sapeva anche delegare. Nell'organizzare il Festival fu lineare e coerente e non volle soldi pubblici»); Michele Silenzi, editore e saggista («Un intellettuale, un mecenate, un uomo "strano" per questo Paese. Mi ha sempre stupito la sua grande curiosità e la capacità di portare "aria fresca"»); Antonino Coppolino, avvocato vicepresidente di Confedilizia («Riteneva quella di avvocato la professione che lo aveva fatto un uomo libero. Ho cercato nel mio contributo di tratteggiare la vita di studio: il suo è stato una scuola per tanti giovani praticanti. Mi è molto piaciuta una frase che Silenzi ha scritto nel libro considerandolo non solo un libro ma uno strumento per mettere in circolo un modo di ragionare»); Emanuele Galba, direttore di *Bancaflash* e *Confedilizia notizie* («È stato tante cose, ma la passione per il giornalismo ha avuto grande importanza. Rivoluzionario anche qui: a 15 anni scrisse il primo articolo per il quotidiano locale *Libertà*; fu sempre una sua recensione su *Libertà* a dargli la possibilità di far visita a Luigi Einaudi, un incontro che cambiò la sua vita. Ovunque andasse fondava un giornale: ne sono esempi pratici *Bancaflash* della Banca di Piacenza e *Confedilizia notizie*. Era una formidabile fonte per chi il giornalista lo faceva per mestiere: sua la segnalazione che fece scoppiare lo scandalo Affittopoli»); Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia («Ho cercato di rappresentare quanto ha fatto in tanti anni alla guida della nostra organizzazione. Battaglie importanti che ha combattuto su tassazione, locazioni, sfratti, condominio. Tutti questi temi li affrontava sempre avendo ben presente un filo conduttore: la difesa dei principi»). Gli altri autori Daniele Capezzone, direttore de *Il Tempo* e Antonio Patuelli, presidente ABI, saranno invece tra i protagonisti della presentazione del volume che la Confedilizia ha organizzato a Roma il prossimo 17 novembre, come annunciato alla platea da Giorgio Spaziani Testa.

I RINGRAZIAMENTI DELLA SIGNORA SFORZA

La moglie di Corrado Sforza Fogliani, Maria Antonietta De Micheli, è stata protagonista di un applauditissimo intervento che ha rappresentato molto più di un ringraziamento che ha voluto fare agli autori dei saggi, citandoli uno a uno. «Corrado, l'avvocato, il giornalista, l'insegnante e preside (è in questa veste che l'ho incontrato), lo studioso, il politico, il presidente. Nonostante fosse tutto questo non si è mai vantato dei successi raggiunti, ma ricordava con soddisfazione di aver ricoperto incarichi pubblici senza aver mai ricercato nessun vantaggio di natura personale. Pretendeva poco dagli amici, solo che non gli facessero perdere tempo. Sulla sua scrivania c'era in bella mostra una tavoletta con scritto: "Signore, benedici chi non mi fa perdere tempo". E lui il tempo non lo ha mai sprecato. Aveva sempre con sé penna e foglietti sui quali appuntava pensieri che andava sviluppando; la sua testa andava veloce e non aveva tempo da perdere. Riteneva che la vita fosse per tutti, come diceva il Manzoni, un impegno, o meglio, un'occasione per esprimere le nostre qualità morali. Corrado era uomo di fede. "Dio mi ha sempre tenuto una mano sulla testa", soleva dire. In un'intervista dichiarò che per lui la fede era una certezza, una protezione e una grande speranza. È stato definito un uomo positivo, aperto al dialogo e ai progetti con il pensiero fissato in un futuro più umano e sereno per sé e per gli altri. Anche questo era Corrado, il mio Corrado».

L'incontro è stato seguito anche in diretta *streaming* attraverso il sito della Banca di Piacenza. A tutti i partecipanti è stato fatto omaggio di una copia del libro.

IL PREMIO DI LAUREA

Al termine della presentazione del volume, spazio alla cerimonia di consegna del premio di laurea (insieme a una targa ricordo) istituito dalla Confedilizia in memoria di Corrado Sforza Fogliani, consegnato da sua moglie Antonietta De Micheli alla dottoressa Ludovica Bora (presente con i genitori) per la laurea magistrale in Gestione d'azienda (Facoltà di Economia e Giurisprudenza dell'Università Cattolica di Piacenza) con una tesi sul tema "Immobili e fiscalità green: gli incentivi per il recupero edilizio". In rappresentanza della Cattolica erano in sala i professori Andrea Renda e Chiara Mussida che, assieme ad Antonino Coppolino, hanno fatto parte del comitato di assegnazione del premio di laurea.



Ludovica Bora si è aggiudicata il premio di laurea intitolato a Corrado Sforza Fogliani

Fotoservizio Cravedi

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Cassazione e lavoro domestico,
un'associazione non può assumere
personale per assistere terzi**

Non è sufficiente che un lavoratore svolga attività di assistenza a una persona anziana per qualificare il rapporto come lavoro domestico: occorre anche che tra le parti sussista quella particolare relazione che caratterizza questa tipologia contrattuale. A ribadirlo è la Corte di Cassazione, con l'ordinanza 31.8.2026, n. 24869, che chiarisce che se il lavoratore è assunto da un'associazione ma presta servizio presso l'abitazione o nella struttura, il rapporto non può essere qualificato come tale. La vicenda nasce da un accertamento dell'Inps che aveva contestato la qualificazione dei rapporti instaurati da un'associazione con il proprio personale, destinato all'assistenza di persone anziane presso le loro abitazioni o nelle strutture nelle quali erano ricoverate. Il datore di lavoro formale era dunque l'associazione, mentre i beneficiari effettivi dell'attività erano gli anziani assistiti. Ed è proprio questa distinzione tra chi assume il lavoratore e chi beneficia della prestazione a escludere, secondo la Suprema Corte, l'applicazione della disciplina speciale.

Nell'ordinanza la Corte richiama l'art. 1 della legge 2.4.1958, n. 339, secondo cui la normativa si applica agli addetti ai servizi domestici che prestano la propria opera, in modo continuativo e prevalente, «presso lo stesso datore di lavoro» e per il funzionamento della vita familiare. La disposizione, sottolinea la Cassazione, richiede quindi non solo una determinata tipologia di attività, ma anche una specifica destinazione della prestazione: essa deve essere rivolta al soddisfacimento di un bisogno personale del datore di lavoro.

La Corte precisa, tuttavia, che possono rientrare nella fattispecie anche le prestazioni rese a beneficio di una comunità stabile di persone conviventi continuativamente sotto lo stesso tetto, senza scopo di lucro e secondo un principio di mutua assistenza (Cass. n. 2354/1983; Cass. n. 21446/2018). Anche questa interpretazione più ampia, però, «postula pur sempre una correlazione inscindibile tra le finalità della prestazione [...] e il soddisfacimento dei bisogni personali del datore e non di un *quavis de populo*». Per Assindatcolf, l'ordinanza rappresenta una conferma importante di una posizione sostenuta da tempo. «Il pronunciamento della Cassazione rafforza infatti un principio che abbiamo più volte evidenziato: la qualificazione del rapporto non può essere determinata guardando esclusivamente alle mansioni concretamente svolte, ma deve considerare anche la natura del legame tra le parti e il destinatario della prestazione. È un chiarimento importante, che può evitare che attività di assistenza svolte in favore di terzi vengano automaticamente, e impropriamente, ricondotte a un rapporto di lavoro domestico».

**Contributi colf e badanti, gli errori
da evitare nel versamento trimestrale**

Il versamento dei contributi per colf, badanti e baby sitter deve essere effettuato ogni trimestre, ma l'importo può variare in base alle caratteristiche del rapporto e alle eventuali modifiche intervenute nel periodo. Per evitare errori, è quindi necessario verificare i dati utilizzati per il calcolo prima di procedere al pagamento. Dal 2026 l'importo dei contributi è disponibile nel Portale dei Pagamenti Inps, dove il datore di lavoro può verificare la propria posizione e, se necessario, aggiornare ore, settimane e retribuzione prima di generare l'avviso PagoPA. Tra gli elementi che possono incidere sul calcolo rientrano, ad esempio, assenze non retribuite, congedi, malattia, variazioni dell'orario e lavoro straordinario.

Un'attenzione particolare va inoltre riservata alla ripartizione della contribuzione: una quota è a carico del lavoratore e deve essere recuperata in busta paga. Nei rapporti ai quali si applica il Ccnl del lavoro domestico va considerato anche il contributo di assistenza contrattuale Cassacolf, pari a 0,06 euro per ogni ora retribuita. Il versamento deve essere effettuato entro il 10 aprile, 10 luglio, 10 ottobre e 10 gennaio. In caso di pagamento tardivo o di importo errato, è necessario verificare la posizione contributiva e procedere alla regolarizzazione.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**IX premio tesi di laurea sui beni
vincolati privati**

L'Adsi – con lo scopo di promuovere e valorizzare tesi di laurea svolte nel settore del patrimonio dei beni culturali privati vincolati – ha bandito il IX concorso per l'assegnazione di 3 premi di laurea (dell'importo rispettivamente di: 1.500 euro per il primo premio; 1.000 euro per il secondo premio; 500 euro per il terzo premio) con termine di presentazione delle domande entro il 7.8.2027.

Il Bando è rivolto ai laureati che abbiano svolto una tesi di laurea magistrale o conseguito il diploma di specializzazione in beni architettonici e del paesaggio avente per oggetto uno o più immobili vincolati privati, comprese decorazioni, arredi, archivi, biblioteche, strumenti musicali, pertinenze, parchi e giardini. In particolare, le tesi potranno riguardare le seguenti tematiche: conservazione, manutenzione, valorizzazione ed utilizzo produttivo di tali beni con ricaduta economica per loro stessi e per il territorio circostante; impiantistica innovativa e utilizzo delle nuove tecnologie atte a rendere la valorizzazione di tali beni sostenibile e la loro capacità di comunicazione efficiente.

Il Bando è rivolto ai giovani delle Facoltà di Architettura, Agraria, Ingegneria, Psicologia del lavoro, Scienze statistiche, Economia, Gestione aziendale, Storia dell'arte, Lettere e filosofia, Storia, Conservazione dei beni culturali, Istituto superiore per la conservazione e

restauro (ICR), Archivistica e biblioteconomia, Opificio delle pietre dure, Scienze della comunicazione, Turismo, Giurisprudenza.

Maggiori informazioni, Bando e domande sul sito dell'Adsi (www.associazionedimorestoricheitaliane.it/)



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Soluzioni per Milano

“I costi restano alti, pesa il caro energia e delle materie prime, noi siamo interessati alla proposta del Comune perché lo sviluppo dell’abitare è un nostro cavallo di battaglia e una necessità per la città che ha fame di alloggi, ma se queste sono le condizioni per costruire non vediamo la nostra convenienza”. Per riaccendere l’interesse è urgente introdurre altre misure: “Nelle aree di proprietà del Comune occorre stabilire canoni più alti e allungare le concessioni, bisognerebbe anche intervenire sugli oneri di urbanizzazione e sulle opere a scomputo e magari prevedere adeguate quote di edilizia libera: non chiediamo premi, questo è un momento già difficile, il nostro obiettivo è che si eviti di lavorare fuori mercato”.

Così il presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, sul *Foglio* del 5 settembre.

prietà esclusiva siano, o meno, a carico del condominio. Si precisa che il regolamento, nella specie, nulla dispone al riguardo.

R. In relazione alla questione posta, la Cassazione, con ordinanza n. 21865 del 26.6.2026, si è così testualmente espressa: “I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 c.c., 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”.

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 FONDARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)



**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 di 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. In un condominio si vorrebbe sostituire la ringhiera posta sopra un muretto di tre giardini privati, che si affacciano sulla pubblica strada. Tali muretti costituiscono nello stesso tempo il perimetro del condominio. Si domanda di chi siano di competenza le relative spese: condominiali o delle singole proprietà private.

R. In linea di massima, se i muretti delimitano il perimetro condominiale dovrebbero ritenersi condominiali; le ringhiere, invece, sono senz’altro da considerarsi di proprietà esclusiva. Occorre comunque, al riguardo, verificare il regolamento condominiale e anche gli atti d’acquisto.

D. Si chiede se le spese per il rivestimento del parapetto e della soletta di un balcone aggettante di pro-

Cei: aree interne e agricoltura da tutelare

«L’Italia non vive solo nelle metropoli, lungo i grandi assi infrastrutturali o nei distretti produttivi: la sua anima pulsa nel suo sistema alpino, sulle colline degli appennini, nelle città medie, nei paesi e nei borghi ancora oggi depositari di relazioni umane straordinarie, di un notevole patrimonio artistico, di risorse che possono costituire un capitale di innovazione».

Inizia così il messaggio della Conferenza episcopale italiana (Cei) per la 76esima Giornata nazionale del ringraziamento che si celebrerà il prossimo 8 novembre 2026 e che avrà come tema “Sguardi di gratitudine e di speranza per le aree interne del Paese”.

Particolare attenzione viene riservata all’agricoltura e all’allevamento, che costituiscono una risorsa essenziale per «mantenere in vita il territorio, nel rispetto delle diversità e della cultura peculiare di ogni posto».

Il Messaggio ci ricorda che se guardiamo l’Italia da una prospettiva plurale, riconoscendo la ricchezza di paesaggi e di culture locali, di una economia agricola da incentivare e tutelare, dobbiamo respingere l’idea semplificante che esista un solo modello di sviluppo a cui tutti debbono conformarsi.

«Il futuro del Paese dipenderà, in definitiva, dalla capacità di prendersi cura dei beni comuni e del patrimonio ereditato dal passato in modo innovativo e sostenibile», ammoniscono i Vescovi, nella considerazione che l’immagine di un’Italia “linfatica” allude a un sistema di reti orizzontali, “fatte di prossimità, di economie locali, di relazioni comunitarie, di creatività quotidiana, che sono il vero metabolismo dei nostri territori.” (stralcio di articolo di Antonio Oliva, pubblicato sul mensile *Nuova Proprietà Fondiaria* n. 9 – settembre 2026).



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

Casa, Confedilizia all'Uipi: più offerta, meno vincoli

Nel corso di una riunione dell'Uipi è stata esaminata la proposta di regolamento europeo COM (2026) 599 final, il cosiddetto "Affordable Housing Act", presentata dalla Commissione europea il 9 settembre scorso.

Per la Confedilizia ha partecipato l'avv. Gagliani Caputo della sede centrale, che ha illustrato la posizione della Confederazione, evidenziando le criticità di un provvedimento che rischia di tradursi in un nuovo sistema di vincoli sull'acquisto e sull'utilizzo degli immobili.

Uno dei nodi principali riguarda il confine tra l'intervento dell'Unione europea e le competenze degli Stati membri e delle amministrazioni regionali e locali in materia di politiche abitative, utilizzo degli immobili e governo del territorio. Un equilibrio che, secondo la Confedilizia, deve essere attentamente salvaguardato.

Altrettanto delicata è la questione della sussidiarietà. I mercati immobiliari europei – e spesso quelli di città appartenenti allo stesso Paese – presentano caratteristiche profondamente diverse. L'introduzione di criteri e soglie europee per individuare le aree in condizioni di "stress abitativo" rischia quindi di aprire la strada a interventi standardizzati, poco adatti a realtà territoriali molto differenti. Lo stesso vale per eventuali restrizioni sulle seconde case, sulle locazioni brevi e sull'acquisto di immobili a fini di investimento.

Gagliani Caputo ha evidenziato inoltre la necessità di tutelare pienamente il diritto di proprietà e di considerare gli effetti economici delle misure prospettate. Limitare la platea degli acquirenti o le possibilità di utilizzo degli immobili può incidere sul loro valore e sulla liquidità del mercato, ma soprattutto può scoraggiare proprio quegli investimenti privati indispensabili per recuperare, riqualificare e ampliare il patrimonio abitativo disponibile.

È questo, per la Confedilizia, il punto decisivo: se il problema è una carenza strutturale di abitazioni, la risposta non può essere cercata nella compressione delle modalità di utilizzo degli immobili esistenti. Occorre invece intervenire sulle cause della scarsità dell'offerta e creare le condizioni perché nuovi capitali siano investiti nel settore.

Individuare genericamente nelle locazioni brevi, nelle seconde case o negli immobili acquistati a fini di investimento le cause della crisi abitativa rischia, al contrario, di fornire una risposta semplice a un problema complesso. E, soprattutto, di ridurre l'offerta anziché aumentarla.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Controversie in tema di subentro nell'assegnazione dell'alloggio

"Le controversie in tema di subentro nell'assegnazione dell'alloggio ERP, attenendo alla fase privatistica di gestione del rapporto locatizio, e non alla primigenia fase pubblicistica di attribuzione dell'immobile, involgono situazioni di diritto soggettivo in relazione alle quali non sono configurabili atti di esercizio del potere provvedimentale, ma solo atti di contenuto paritetico".

Così il Tar Campania (Napoli, sez. III), con sentenza n. 4327 del 10.7.2026.

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:



www.confedilizia.it

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



Lunedì 5 ottobre, dalle 17 alle 18, si svolgerà il consueto appuntamento con "Parliamo di...", il ciclo di seminari sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, organizzato dalla Confedilizia.

L'argomento trattato sarà "Condominio e abusi edilizi" e, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, interverrà l'avv. Cesare Rosselli, presidente del medesimo Centro Studi.

Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – verrà trasmesso sul sito Internet, sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

Per rivedere tutti gli eventi già svolti, visitare la specifica sezione del sito della Confedilizia, raggiungibile inquadrando il QR code a fianco.



La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.6793489

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

2 Novembre 2026 – Lunedì (rinvio di diritto cadendo il 31 ottobre di sabato)

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 omissivo al ricorrere di particolari condizioni.

16 Novembre 2026 – Lunedì

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 ottobre 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 ottobre 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 ottobre 2026; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2026, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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 - NOVEMBRE 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).

Ultimissime di giurisprudenza

Uso da parte di un condomino del sottosuolo dell'edificio

“In tema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell'immobile, in ipotesi di abbassamento del pavimento e del piano di calpestio eseguito da un singolo condomino, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condòmini al pari uso della cosa comune (...). Infatti, il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, è di proprietà comune fra i condòmini. Ciascuno di costoro può usarne e apportare anche modificazioni per il migliore godimento della sua proprietà esclusiva, purché rispetti la destinazione naturale della cosa, il diritto degli altri a godere convenientemente di essa, la sicurezza e l'estetica dell'edificio e la disciplina eventualmente stabilita dal regolamento di condominio e dalle deliberazioni assembleari”. In questa prospettiva, “il condomino, proprietario dei vani terranei, se non può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione in profondità nel sottosuolo per ingrandirli o per ricavare nuovi locali, può, invece, legittimamente eseguire le opere di scavo occorrenti per provvedere alla pavimentazione a regola d'arte dei vani stessi, in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio che è, principalmente, quella di sostenere l'edificio e, secondariamente, di installarvi tubi e canali, né alterano l'equilibrio giuridico ed economico della comunione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23936 del 23.7.2026

Divisione costi acqua fredda senza contatori - Zanzariere e decoro architettonico - Buca nel cortile non segnalata - Condomino che ruba energia agli altri - Interventi sugli impianti elettrici privati

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. 1125, 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 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).

Buca non segnalata nel cortile: chi risponde di eventuali danni ai terzi?

Il condominio e l'amministratore rispondono in solido dei danni patiti da chi è caduto in una buca presente all'interno del cortile condominiale e non segnalata. L'amministratore, infatti, è tenuto - attraverso i poteri e doveri di controllo che gli sono attribuiti dalla vigente normativa - ad impedire che lo stato d'incuria dei beni condominiali provochi danni ai condòmini o a terzi assumendo ogni più opportuna iniziativa del caso. Egli viene, pertanto, a trovarsi nella posizione di custode rispetto a tali beni comuni e, conseguentemente, può essere chiamato a rispondere per i danni da questi provocati (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 16/10/2008, n. 25251).

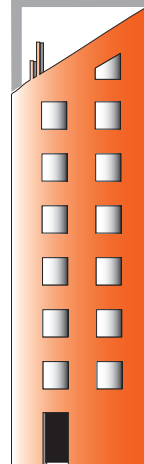
Il condomino che sottrae l'energia elettrica condominiale deve risarcire il danno?

Al di là della rilevanza in sede pe-

nale, il collegamento abusivo di un alloggio al contatore elettrico condominiale senza autorizzazione assembleare costituisce un illecito. Il condomino è, quindi, tenuto a rimuovere immediatamente l'allaccio ed a risarcire il danno per l'energia elettrica indebitamente sottratta. La determinazione dell'ammontare del pregiudizio, in assenza di una perizia tecnica, può anche essere effettuata equitativamente, sulla base dei consumi medi di un'utilenza domestica per ogni anno di utilizzo abusivo.

Il condominio può imporre interventi sugli impianti elettrici dei singoli?

Seppure nell'ambito di lavori straordinari che riguardano l'intero stabile, il condominio non può imporre interventi sugli impianti esistenti all'interno dei singoli appartamenti anche qualora siano necessari per ammodernare l'impianto elettrico condominiale. Ciò poiché l'assemblea non ha il potere d'invadere la sfera di proprietà dei singoli partecipanti, a meno di uno specifico assenso degli interessati (cfr. sul punto Cassazione civile sez. II, 8.7.2020, n. 14300).



Ultimissime di giurisprudenza

Contitolarità di un'unità immobiliare e verifica delle maggioranze

“Ai fini della verifica della maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., va considerata fra i partecipanti al condominio, con riguardo all'elemento personale supposto da tale norma, la comunione dell'unità immobiliare originata da un atto di disposizione del singolo bene intercorso fra tutti i contitolari di una più ampia comunione ereditaria, nella quale resta compreso altro immobile rientrante nell'edificio condominiale, trattandosi di comunioni che provengono da titoli diversi e perciò restano patrimonialmente autonome e distinte anche ai fini della composizione e del funzionamento dell'assemblea”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 23548 del 20.7.2026

TUTTOCONDOMINIO

Registro di anagrafe condominiale e locazione

La legge di Stabilità 2016 (l. n. 208 del 28.12.2015, art. 1, comma 59) – nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'art. 13, l. 431/1998 in tema di patti contrari alla legge – ha, fra l'altro, previsto un adempimento a carico del locatore inerente la materia condominiale, e in particolare l'anagrafe condominiale, che è bene ricordare. Il locatore, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto ("nel termine perentorio di trenta giorni") è 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 di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile".

Ricordato che tale ultima disposizione prevede, per quanto di interesse, che l'amministratore deve "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 deve essere comunicata allo stesso amministratore "in forma scritta entro sessanta giorni", la previsione introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (applicabile solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 431/1998 e comunque, va detto, priva di sanzione) obbliga il locatore quindi, entro un determinato periodo di tempo, all'invio di una duplice comunicazione afferente l'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Quanto sopra impone le due seguenti considerazioni. La prima: l'obbligo nei confronti del conduttore e dell'amministratore, atteso il riferimento della previsione in parola alla "documentata comunicazione", dovrà essere assolto – è da ritenersi – dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno – onde evitare una doppia informativa, alla luce del fatto che l'adempimento richiesto nei confronti dell'amministratore dal predetto art. 13 si va a sovrapporre a quello simile previsto dal citato art. 1130, primo comma, n. 6, cod. civ. – dar conto, nell'unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata – per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme – entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

Immissioni in condominio, recente pronuncia della Cassazione

"La disposizione dell'art. 844 cod. civ. è (...) applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino, nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni, dia luogo a immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condòmini, sebbene, in tale caso, la normale tollerabilità delle immissioni possa valutarsi in relazione alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari, tenuto conto delle destinazioni differenti delle diverse unità immobiliari, a un tempo ad abitazione e a esercizio commerciale, e del criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 citato, il quale impone di graduare le necessità delle parti in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condòmini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali, le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22820 del 6.7.2026, in linea con la pregressa giurisprudenza in materia.

Ricordiamo che, a mente del predetto art. 844, il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

In passato, con particolare riferimento alle immissioni sonore, la Cassazione ha precisato che detto limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono a innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi" (sent. n. 5157 del 27.7.1983). Più di recente la Cassazione, tornando sul tema, ha anche chiarito, per un verso, che, quand'anche le immissioni sonore non superino i limiti fissati dalle norme di interesse generale di cui alla l. 26.10.1995, n. 447, sull'inquinamento acustico, il giudizio in ordine alla loro tollerabilità va "compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice", tenuto conto delle particolarità della situazione concreta (sent. n. 1151 del 27.1.2003). Per altro verso, che, comunque, "non è errato misurare la soglia di accettabilità facendo leva" sulla predetta normativa speciale. A parere dei giudici, infatti, "se l'immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolva in una emissione sonora nell'ambito della proprietà del vicino – ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, al suo effetto dannoso – deve, per ciò solo, considerarsi intollerabile, ex art. 844 cod. civ. e, pertanto, illecita anche sotto il profilo civilistico" (ord. n. 32943 del 20.12.2018).

Chiarimento, quest'ultimo, che si pone peraltro anche in linea con la tesi, espressa più volte dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni a tutela della tranquillità di chi vive nello stabile, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 cod. civ., cui necessariamente occorre far riferimento per accertare se l'attività posta in essere da uno dei condòmini costituisca o meno immissione vietata (cfr., *ex multis*, sent. n. 4963 del 4.4.2001).

TUTTOCONDOMINIO

Comproprietà e designazione del rappresentante in assemblea

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di partecipazione all'assemblea da parte dei comproprietari di un'unità immobiliare.

Nella sentenza n. 23548 del 20.7.2026 i Supremi giudici hanno espresso, infatti, il seguente principio: "Ove i comproprietari dell'unità immobiliare – che non abbiano designato il rappresentante nell'assemblea di condominio a norma dell'art. 1106 cod. civ. e nel modo indicato dall'art. 1105 cod. civ., e perciò vi partecipino individualmente – neppure riescano a formare la maggioranza occorrente per esprimere il voto unico loro spettante nell'assemblea condominiale, gli stessi dovranno considerarsi fra gli astenuti, agli effetti dell'art. 1137 cod. civ., non avendo di fatto contribuito alla formazione della volontà collegiale".

In proposito ricordiamo che, ove un immobile appartenga in proprietà indivisa a più soggetti, costoro sono tutti qualificabili come condòmini e quindi a ciascuno deve essere comunicata la convocazione dell'assemblea. In tal caso però – ai sensi dell'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ. – tali soggetti hanno diritto a un solo rappresentante in assemblea, che dovrà essere designato dagli interessati sulla base del citato art. 1106 cod. civ. (riguardante la nomina dell'amministratore della comunione), e cioè dalla maggioranza dei comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote.

La pronuncia in parola interviene quindi proprio sull'aspetto più delicato della questione, la mancata designazione del rappresentante comune, e risolve il problema proponendo una soluzione senz'altro condivisibile: i comproprietari coinvolti devono considerarsi fra gli astenuti, con tutte le conseguenze del caso anche ai fini dell'impugnazione di quanto deliberato.

Peraltro, per completezza, è il caso di precisare che, ove perdurasse la difficoltà a trovare l'intesa su detta designazione, l'unica via che si prospetterebbe agli interessati sarebbe il ricorso all'autorità giudiziaria; ipotesi quest'ultima che, comunque, non inciderebbe sul regolare svolgimento dell'attività assembleare: la nomina del rappresentante, infatti, riguarda, all'evidenza, una questione interna alla comunione, estranea, pertanto, al condominio, al quale spetta solo l'obbligo di convocare – ai sensi dell'art. 1136, sesto comma, cod. civ. – "tutti gli aventi diritto".

Ultimissime di giurisprudenza*Responsabilità del condominio*

"Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili anche al concorso del fatto di un terzo, prospettandosi in tal caso la situazione di un medesimo danno provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità, che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria".

Così la Corte di appello di Roma, con sentenza n. 6227 del 17.8.2026

Danno derivante da omessa manutenzione di un bene comune

"Il condòmino che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire, a propria volta e *pro quota*, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati".

Così la Corte di appello di Roma, con sentenza n. 6227 del 17.8.2026

Fossa settica

"In tema di condominio, la fossa settica posta nel sottosuolo dell'edificio, nella quale confluiscono i liquami provenienti dagli scarichi dei sovrastanti appartamenti, rientra tra le parti comuni, in forza della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117, n. 1, cod. civ., salvo che il contrario non risulti da un titolo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23936 del 23.7.2026

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni di interesse

Dal senatore **Rapani** (Fdl) proviene un disegno di legge volto a introdurre disposizioni per il contrasto del fenomeno dei reati di atti persecutori in ambito condominiale e di vicinato.

I deputati **Mazzetti** e **Cortelazzo** (FI) hanno presentato un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, chiedendo iniziative del Governo per salvaguardare la pianificazione urbanistica dei Comuni nell'attuazione del Piano nazionale per il ripristino della natura e favorire l'ammodernamento del patrimonio abitativo, anche attraverso il Piano Casa, il nuovo Codice delle costruzioni e la legge sulla rigenerazione urbana.

Disposizioni per il sostegno abitativo dei lavoratori dipendenti e per la promozione degli alloggi aziendali è il tema di una proposta di legge del deputato **Guerini** (Pd).

Con un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, i deputati **Testa**, **Congedo**, **Filini**, **Giordano**, **Matera** e **Matteoni** (Fdl) sollecitano l'Esecutivo a quantificare gli ulteriori effetti finanziari delle frodi fiscali legate al superbonus, anche alla luce della recente operazione della Guardia di Finanza che ha portato al sequestro di crediti fiscali per oltre 560 milioni di euro.

Alcuni parlamentari del Gruppo del Pd, prima firmataria **Malavasi**, hanno depositato una proposta di legge con la quale si intende istituire un fondo nazionale per l'accoglienza abitativa delle persone senza dimora.

Il contrasto alle "isole di calore" nelle città è al centro di un'interrogazione del deputato **L'Abbate** (M5S), che invita il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica ad accelerare l'attuazione del Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici, prevedendo risorse per i Comuni e strumenti di monitoraggio e di supporto alla pianificazione degli interventi.

Con un'altra interrogazione, rivolta ai Ministri dell'economia e delle infrastrutture, sempre il deputato **L'Abbate** richiama l'attenzione del Governo sull'emergenza abitativa, chiedendo misure a sostegno delle categorie maggiormente in difficoltà nell'accesso alla casa e il rifinanziamento strutturale del Fondo affitti e del Fondo per la morosità incolpevole.

Il cosiddetto "caso Montedomini" è al centro di un'interrogazione del deputato **Quartini** (M5S) ai Ministri del lavoro e dell'economia, con la quale si chiedono verifiche sulla gestione del patrimonio immobiliare dell'Asp Firenze Montedomini, con particolare riferimento all'utilizzo di immobili destinati ad affitti turistici brevi, e sull'eventuale esercizio di poteri ispettivi per accertare il rispetto dei principi di trasparenza e della destinazione dei beni donati alle finalità assistenziali dell'ente.



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

ISCRIVITI

Su WhatsApp il canale
informativo della Confedilizia,
utile per avere tramite
il proprio cellulare notizie
immediate su tutte
le novità inerenti la casa
e il mondo Immobiliare.

Per iscriverti

inquadra il QRcode



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 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 agosto	2025 - agosto	2026	3,4 %

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 marzo	2025 - marzo	2026	1,6%
Variazione aprile	2025 - aprile	2026	2,8%
Variazione maggio	2025 - maggio	2026	3,2%
Variazione giugno	2025 - giugno	2026	3,0%
Variazione luglio	2025 - luglio	2026	2,9%
Variazione agosto	2025 - agosto	2026	3,2%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio
diffuso esclusivamente
tramite le Associazioni territoriali
della Confedilizia

Anno 36
Numero 9

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
il 24 settembre 2026

Il numero di settembre 2026
è stato postalizzato il 15.9.2026



IN RICORDO DI

CORRADO SFORZA FOGLIANI

IL RIVOLUZIONARIO LIBERALE

“Corrado Sforza Fogliani è stato un esponente di primo piano del liberalismo degli ultimi decenni. Nato da una grande famiglia piacentina, è stato un innovatore in tutti i campi in cui ha operato facendosi sempre guidare da una autentica passione per la libertà, trasformando e migliorando le istituzioni con cui ha collaborato e che ha diretto, mai dimorando nella certezza delle posizioni raggiunte. Attraverso i suoi molteplici incarichi – ricordiamo, tra gli altri, presidente di Confedilizia, presidente della Banca di Piacenza e presidente di Assopopolari – ha svolto un ruolo senza pari per promuovere la cultura della libertà. Avvocato e giurista, è stato un instancabile difensore di quei valori che costituiscono una società libera, dalla proprietà della casa alla tutela dei piccoli risparmiatori. A Piacenza, sua città natale a cui fu sempre legatissimo, e in molte altre parti d'Italia, è stato anche uno straordinario mecenate, attentissimo curatore e promotore dell'arte e della bellezza nelle sue più diverse forme, così come un grande organizzatore culturale, creando, tra le altre cose, il Festival della cultura della libertà di Piacenza”.

Sinossi pubblicata nella seconda di copertina de “Il rivoluzionario liberale”, volume dedicato all'avv. Corrado Sforza Fogliani, edito da Liberilibri su iniziativa della Confedilizia.

IL RIVOLUZIONARIO LIBERALE

SAGGI IN MEMORIA DI
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Contributi di

Daniele Capezzone
Antonino Coppolino
Emanuele Galba
Carlo Lottieri
Pierluigi Magnaschi
Antonio Patuelli
Michele Silenzi
Giorgio Spaziani Testa

LIBERILIBRI

**Maggiori informazioni in merito
al libro sul sito www.confedilizia.it**