

Confedilizia NEWSLETTER

Il rivoluzionario liberale

A distanza di quattro anni dalla scomparsa di Corrado Sforza Fogliani, per molti anni Presidente della Confedilizia, la Confederazione ne celebra il ricordo a Piacenza, il prossimo 18 settembre, presso il PalabancaEventi in Via Mazzini n. 14, con la **presentazione di un volume** a lui dedicato dal titolo "Il Rivoluzionario liberale" edito da *Liberilibri*.

Dopo i saluti dell'avv. Domenico Capra, vice presidente della Banca di Piacenza che ospita la manifestazione, vi saranno gli interventi di: Antonino Coppolino, Emanuele Galba, Carlo Lottieri, Pierluigi Magnaschi, Michele Silenzi e Giorgio Spaziani Testa.

Modererà Alberto Ciapparoni, giornalista di RTL 102.5.

A seguire, vi sarà la **cerimonia di consegna di un premio di laurea istituito dalla Confedilizia in memoria di Corrado Sforza Fogliani** presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore, sede di Piacenza.

L'evento sarà un'occasione per condividere, nella città natale che tanto ha amato, assieme a coloro che hanno conosciuto e lavorato con l'avv. Sforza Fogliani, ricordi della sua lunga e laboriosa vita consacrata alle discipline giuridiche, a quelle economiche, alla passione per il giornalismo, per la storia e per l'arte.



IN RICORDO DI
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Venerdì 18 settembre • Ore 18
PALABANCAEVENTI
via Mazzini, 14 - Piacenza

Presentazione del volume edito da *Liberilibri*
IL RIVOLUZIONARIO LIBERALE

SALUTI Domenico Capra Vicepresidente Banca di Piacenza	INTERVENGONO Antonino Coppolino Emanuele Galba Carlo Lottieri	Pierluigi Magnaschi Michele Silenzi Giorgio Spaziani Testa	MODERA Alberto Ciapparoni Giornalista RTL 102.5
--	---	--	--

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

Seguirà light dinner buffet

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

Agli intervenuti verrà fatto omaggio di una copia del libro.







Disegno di legge sugli sfratti

È iniziato l'iter parlamentare del disegno di legge del Governo sugli sfratti, approvato dal Consiglio dei ministri insieme con il decreto-legge sul Piano Casa, poi convertito in legge.

Si tratta di un provvedimento importante, che risponde a un'esigenza diffusamente avvertita e più volte segnalata dalla Confedilizia, della quale il testo recepisce diverse proposte tecniche: rendere più rapide ed efficienti le procedure di restituzione degli immobili locati.

Il provvedimento interviene non solo sulle norme relative alla fase esecutiva, ma anche nella preventiva fase di merito. Ecco qualche esempio:

- vengono ottimizzate alcune norme in materia di notifica agli stranieri con dimora sconosciuta e ai soggetti irreperibili,
- 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 (spesso richiesti a soli fini dilatori) e i termini fissati dal giudice per il rilascio,
- viene introdotto il principio della presunzione di abbandono dei beni mobili se non formalmente richiesti dall'esecutato, con conseguente possibilità per il proprietario di organizzarne autonomamente la sistemazione,
- si prevede la possibilità di delegare l'attività esecutiva agli istituti vendite giudiziarie, offrendo una risposta alle carenze di organico degli ufficiali giudiziari.

Nel corso dell'esame parlamentare potranno essere introdotti ulteriori miglioramenti, prevedendo, ad esempio, una tutela nei confronti dei cosiddetti

"morosi professionali", attraverso strumenti ispirati a quelli già operanti in altri settori, come i sistemi di informazioni creditizie utilizzati per la valutazione del rischio.

A parte tutto, quello che veramente conta, come sostenuto fin da subito la Confedilizia, è la filosofia del provvedimento: fornire ai proprietari maggiori garanzie nella fase di rientro in possesso degli immobili locati significa dare loro più fiducia e più fiducia significa più immobili sul mercato, condizione indispensabile anche per contenere i canoni.

Un risultato che sarebbe più facilmente raggiungibile affiancando al disegno di legge incentivi fiscali per i proprietari (quale l'azzeramento dell'IImu per chi sceglie i contratti a canone concordato) e contributi al pagamento dei canoni per gli inquilini a basso reddito.

L'obiettivo non è avere più sfratti, ma più affitti.

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

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

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

La Corte, però, invita a cambiare prospettiva. La scelta sulla procedibilità non dipende soltanto dalla gravità della pena né dalla natura privata del bene

leso. È una valutazione di politica criminale, nella quale il legislatore dispone di un ampio margine di discrezionalità, sindacabile solo quando sia manifestamente irragionevole. E, secondo la Consulta, irragionevole questa scelta non è.

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

La sentenza affronta anche un secondo profilo: l'assenza di un'ipotesi attenuata per i casi di lieve entità. Anche qui la Corte conferma il proprio orienta-

to, già espresso nel 2025. La violazione del domicilio, osserva, non è suscettibile di graduazioni: il domicilio "o è violato o non lo è". Proprio questa lesione della dimensione personale e inviolabile della casa impedisce di costruire una fattispecie "minore" del reato.

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



**Per approfondire,
scarica qui il testo
della sentenza**



VITA PRATICA

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

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

Con il rinnovo del Ccnl domestico, sottoscritto ad ottobre 2025 ed entrato in vigore il 1° novembre 2025, sono state introdotte importanti novità che riguardano anche la predisposizione della lettera di assunzione di colf, badanti e baby sitter. I riferimenti sono contenuti nell'articolo 6. Il testo specifica che tra famiglia datrice di lavoro e lavoratore dovrà essere stipulato un contratto scritto nel quale dovranno essere riportate alcune informazioni aggiuntive rispetto a quelle già previste in passato. Oltre alla durata dell'orario di lavoro e alla sua distribuzione, sarà necessario indicare anche la collocazione temporale dell'attività lavorativa. Dovranno inoltre essere specificati la retribuzione concordata, gli elementi che la compongono, il periodo di pagamento e le modalità con cui verrà corrisposta. Tra le novità introdotte figura anche la necessità di specificare espressamente l'obbligatorietà del versamento dei contributi di assistenza contrattuale, previsti dall'articolo 54 del Ccnl. La lettera di assunzione dovrà infine contenere il codice alfanumerico unico Cnel relativo al contratto collettivo applicato. Per il Ccnl domestico sottoscritto dalle associazioni maggiormente rappresentative, il codice identificativo è H501.

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

Comodato di immobili ed Imu

Chi vuole fruire della agevolazione Imu sulla casa concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (figlio/genitori e viceversa) che la utilizza come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge) deve ricordarsi che il contratto di comodato (sia esso scritto sia esso verbale) va registrato.

La registrazione – da effettuarsi, esclusivamente in via telematica, con il modello RAP (Registrazione Atti Privati), allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022) – va eseguita entro 30 giorni dalla data dell'atto scritto. In caso di comodato verbale invece non vi è un termine fisso. In caso di registrazione tardiva, si applicano le sanzioni amministrative, con possibilità, si ritiene, di avvalersi del ravvedimento operoso.

Il programma calcola automaticamente le imposte da versare (200 euro come imposta di registro e, nel caso di contratto scritto, 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe come imposta di bollo) e richiede l'indicazione del codice Iban del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.

La presentazione telematica del Modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione presentando il Modello RAP in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti ed agli eventuali allegati.

Si ricorda che, sempre ai fini dell'agevolazione Imu in questione (che permette di versare l'imposta dimezzata), va pure presentata la dichiarazione Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale si è usufruito dell'agevolazione.

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



Amministratori: entro il 9 ottobre la formazione 2025/2026

L'attuale quadro normativo – così come delineato dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ. – prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.2010 e il 18.6.2013: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Il decreto ministeriale n. 140 del 13.8.2014 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto. La maggioranza degli interpreti (ma in tal senso si è espressa anche la giurisprudenza: cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.3.2017) propende per ritenere che la periodicità dell'aggiornamento decorra dal 9.10.2014, data di entrata in vigore del provvedimento. E ciò, perché è giusto reputare che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione che, diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare), sarebbe scattato dal primo gennaio, creando una chiara incongruenza tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.

Per coloro che ancora non avessero svolto la formazione 2025/2026 entro la prevista scadenza del 9 ottobre, ricordiamo che la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi sia per via telematica (con esame finale da svolgersi – così come espressamente previsto dal predetto d.m. n. 140/2014 – nella sede individuata dal responsabile scientifico) sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali) e che tanto per i corsi per via telematica quanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari.



Maggiori informazioni sul sito
www.confedilizia.it
e al numero verde 800.400.762.

DAI TERRITORI

Como

La Confedilizia di Como organizza un corso di formazione periodica obbligatoria per amministratori di condominio di 15 ore che prenderà il via l'**11 settembre 2026** presso il Centro Cardinal Ferrari di Como e si articolerà in tre giornate formative, con esame finale il 25 settembre.

Il programma prevede approfondimenti sulle principali tematiche di interesse per la professione, tra cui sicurezza degli edifici, fiscalità, aggiornamenti giurisprudenziali, responsabilità dell'amministratore, privacy, intelligenza artificiale applicata all'amministrazione condominiale e contratto di portierato, con spazio dedicato anche all'esame di casi teorico-pratici.



 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Como (Info@confediliziacom.it - tel. 031/271900).

Genova

La Confedilizia di Genova organizza un corso di formazione periodica per amministratori condominiali di 15 ore, che prenderà il via il **9 settembre 2026** presso la sede dell'associazione in via XX Settembre 41, a Genova, con lezioni in programma fino al 23 settembre, eventuali incontri integrativi per il recupero delle assenze e esame finale il 2 ottobre 2026.

Il programma approfondirà numerosi temi di interesse per gli amministratori di condominio, tra cui privacy e videosorveglianza, contabilità e criteri di riparto delle spese, responsabilità dell'amministratore, mediazione in condominio, supercondominio, sicurezza degli impianti, smaltimento dell'amianto, barriere architettoniche, autoconsumo condominiale e transizione energetica, alternando lezioni teoriche ed esercitazioni pratiche.



 Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Genova (Info@apegeconfedilizia.org - tel. 010/565768).

Pisa

La Confedilizia di Pisa organizza un corso di formazione periodica obbligatoria per amministratori di condominio di 15 ore che si svolgerà dall'**11 al 14 settembre 2026** presso la sede dell'associazione in Via Santa Maria 29 e con possibilità di partecipazione anche online, mentre il test finale si terrà esclusivamente in presenza.

Il programma prevede approfondimenti su numerosi temi di attualità, tra cui condominio parziale e supercondominio, gestione degli animali in condominio, smaltimento dell'eternit, efficienza energetica e comunità energetiche, contabilizzazione del calore, rendiconto condominiale, novità fiscali per il settore immobiliare e aggiornamenti giurisprudenziali in materia condominiale, con spazio dedicato anche all'esame di casi teorico-pratici. L'esame finale è previsto nel pomeriggio del 14 settembre.



i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Pisa (info@confedilizia.pisa.it - tel. 050/561798).

Udine

La Confedilizia di Udine organizza un corso di formazione periodica per amministratori di condominio della durata complessiva di 15 ore che si svolgerà il **28 settembre 2026** in modalità online e il **5 ottobre 2026** in presenza, con esame finale al termine della giornata conclusiva.

Il corso approfondirà le principali novità normative e giurisprudenziali in materia condominiale, dedicando spazio anche alla risoluzione di casi teorico-pratici. Tra gli argomenti trattati figurano l'attività dell'amministratore, la sicurezza degli edifici, il risparmio energetico, la gestione degli spazi comuni, la ripartizione delle spese, i diritti reali, la normativa urbanistica, i contratti, le tecniche di risoluzione dei conflitti, gli strumenti informatici e la contabilità.

i Per maggiori informazioni, contattare la Confedilizia di Udine (udine@confedilizia-fvg.it - tel. 0432/501344).





CASI DI LOCAZIONE

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

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

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

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

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

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





CASI DI CONDOMINIO

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

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

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

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

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

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





www.confedilizia.it

Anno 36 - luglio 2026 - n. 7

CONFEDILIZIA

notizie

EDITORIALE

- Le riforme che servono 2
- Il Piano Casa è legge 2
- Squitieri: «Piano casa, entro un anno i primi alloggi» 3
- Presentati gli Atti del 35° Convegno Coordinamento legali della Confedilizia 5
- Stati Generali dell'Abitare 2026 7
- RASSEGNA STAMPA 8-9-10-11
- I podcast di Confedilizia 13
- Dalle Associazioni territoriali da 14 a 17
- Giurisprudenza sugli immobili 18
- CASA E FISCO 19
- Casi clinici di locazione 20
- LETTO PER VOI 21
- SISTEMA CONFEDILIZIA da 22 a 25
- DAL PARLAMENTO: proposte, interrogazioni e interpellanze 31

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-30)

Ricostruzione dell'edificio - Casi clinici di condominio - Studio del Notariato sui beni condominiali - Divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato - Piscina condominiale e relativi problemi - Natura giuridica della chiostrina - Controversie condominiali al giudice di pace: rinvio di un anno - Ultimissime di giurisprudenza

Piacenza
19 Settembre 2026
ore 9,30-13,30
e 15-18

Sala Convegni
Banca di Piacenza
Via 1° Maggio, 37

36° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

con il patrocinio della



in collaborazione con

 ItaliaOggi

 CONFEDILIZIA

Parliamo di...

Condominio e indennizzi per opere pubbliche

Con l'**avv. Paolo Prato**

componente il Coordinamento condominiale della Confedilizia

Lunedì 7 settembre 2026 dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

You Tube

www.confedilizia.it

A cura del **dott. Antonio Nucera**

responsabile del Centro studi della Confedilizia



CHI SIAMO

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

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

**ARRIVEDERCI
A SETTEMBRE**

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

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