



# notiziario

## dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

[www.confediliziabelluno.it](http://www.confediliziabelluno.it)

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978  
Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa DBS, Rasai di Seren del Grappa (BL) Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XLIX gennaio-febbraio 2026 - n. 1-2

*L'Atto di indirizzo del Mef sulle politiche fiscali 2026-2028 e le proposte di Confedilizia*

## **INCENTIVI EDILIZI, SERVE STABILITÀ**

**È necessario selezionare le priorità e concentrare le risorse su di esse**

Il Ministero dell'economia e delle finanze ha pubblicato l'"Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2026-2028". Nello stesso si preannuncia, fra l'altro, "il riordino delle spese fiscali in un'ottica pluriennale". Intervento che – precisa il documento – consentirà di "definire un sistema di agevolazioni fiscali basato sui principi di programmazione, selettività e monitoraggio ex ante".

Per quanto riguarda il settore edilizio, è ciò che la Confedilizia propone da tempo. Passata l'esperienza del superbonus, è tempo di dare vita a un complesso di incentivi equilibrato e stabile, che selezioni alcune priorità e su di esse concentri le maggiori risorse fra quelle disponibili. L'intento dichiarato, in particolare, è quello di "assicurare il monitoraggio, la razionalizzazione e il riordino delle spese fiscali al fine di ridurre, eliminare e/o riformare le agevolazioni in tutto o in parte ingiustificate o superate alla luce delle mutate esigenze sociali o economiche; individuare l'eventuale sovrapposizione tra agevolazioni fiscali e programmi di spesa aventi

le stesse finalità; identificare strumenti di agevolazione più efficaci ed efficienti che abbiano un impatto minore sulla finanza pubblica".

Il Mef anticipa che "attenzione particolare sarà dedicata alle agevolazioni nel settore energetico, come leva strategica per conseguire simultaneamente gli obiettivi di incremento dell'efficienza del sistema fiscale italiano e di sostegno al pieno raggiungimento della strategia di transizione energetica e ambientale a livello europeo e nazionale, nonché alle agevolazioni fiscali a livello regionale e locale, in coerenza con gli impegni presi nel quadro del federalismo fiscale".

La Confedilizia auspica che almeno altrettanta importanza sia data, fra gli altri, agli interventi di miglioramento sismico e, comunque, a una più ampia esigenza di riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare italiano, pena il suo progressivo decadimento, specie in alcune aree del Paese. Un riordino delle agevolazioni fiscali nel comparto edilizio dovrebbe infatti partire dalla consapevolezza del ruolo centrale che gli immobili rivestono per l'economia

e per la stessa coesione sociale del Paese.

L'Italia dispone di un patrimonio edilizio molto esteso ma in larga parte risalente nel tempo, spesso realizzato prima dell'introduzione delle più recenti normative in materia antisismica ed energetica.

In questo quadro, incentivi fiscali mirati possono rappresentare uno strumento essenziale per favorire interventi di manutenzione, messa in sicurezza e ammodernamento degli edifici. Senza politiche adeguate, il rischio è quello di assistere a un progressivo deterioramento degli immobili, con conseguenze negative non solo per i proprietari ma anche per la qualità urbana e per la sicurezza dei territori.

Per questo è fondamentale che il riordino delle agevolazioni si accompagni alla definizione di un sistema di incentivi stabile, chiaro e duraturo, in grado di orientare le scelte dei proprietari e degli operatori e di favorire una programmazione degli interventi nel medio-lungo periodo, valorizzando al tempo stesso la funzione economica e sociale della proprietà immobiliare.

# RIFINANZIATO IL FONDO PRIMA CASA

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 294 del 19.12.2025, la l.18.12.2025 n. 191 di conversione in legge, con modifiche, del d.l. 29.10.2025, n. 156, recante misure urgenti in materia economica. Con tale provvedimento, tra le altre misure, è stato rifinanziato il Fondo di garanzia mutui per la prima casa (noto come Fondo prima casa) per ulteriori 75,6 milioni di euro per l'anno 2025. Le nuove risorse si aggiungono – ha evidenziato in un comunicato stampa la Consap (l'ente che si occupa dell'esame delle domande trasmesse telematicamente dai soggetti finanziatori per la verifica dei requisiti di accesso alla garanzia del Fondo) – alle disponibilità presenti ad inizio anno, pari complessivamente a 155 milioni di euro, ai 130 milioni di euro stanziati inizialmente per il 2025 e

agli ulteriori 80 milioni di euro assegnati in due tranches nel corso dell'anno. La dotazione complessiva a disposizione del Fondo per il 2025 – ha proseguito la Consap – arriva quindi a 440,6 milioni di euro, “confermandone il ruolo di motore e incentivo per il mercato dei mutui e di volano per l'acquisto della prima casa per famiglie numerose e giovani under 36. Il nuovo rifinanziamento, reso possibile grazie alla sinergia tra Consap e Mef assicura la piena operatività del Fondo fino a fine anno, consentendo di rispondere al meglio al crescente numero di richieste di accesso. Per il biennio 2026 e 2027, inoltre, la legge di Bilancio 2025 ha già previsto ulteriori 270 milioni di euro per ciascun anno, a riprova della strategia di continuità e sostegno adottata dal Governo”.

## NOVITÀ BONUS MOBILI per il 2026

È disponibile sul sito Internet della Confedilizia la guida “bonus mobili ed elettrodomestici” redatta dall'Agenzia delle entrate e aggiornata dalla stessa anche con le novità previste dalla legge di bilancio 2026. La manovra di quest'anno ha infatti ulteriormente prorogato per il 2026 tale bonus per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio alle stesse condizioni dello scorso anno: detrazione al 50% su un tetto di spesa massimo pari a 5.000 euro da portarsi in detrazione in 10 rate annuali di pari importo. Nella sezione “I quesiti più frequenti” della guida, l'Agenzia delle entrate, in merito al quesito “Ho sostituito la caldaia, posso usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili?”, ha precisato: “Sì, la sostituzione della caldaia rientra tra gli interventi di ‘manutenzione straordinaria’. Per poter fruire del bonus mobili è necessario, comunque, che la caldaia rientri tra le tipologie ancora ammesse alla detrazione per recupero del patrimonio edilizio e che ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente. Si ricorda, infatti, che dal 2025 non sono più detraibili le spese per gli interventi di sostituzione (o di nuova installazione) degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili”.

## SISTEMAZIONE DI PIANTE SUL PIANEROTTOLO COMUNE

Una questione spesso fonte di discussione è la sistemazione da parte di singoli condomini, nei pianerottoli comuni, dinanzi alla porta d'ingresso delle loro abitazioni, di oggetti vari come tappeti o piante. E ciò, in particolare, per l'ingombro recato. Occorre, allora, aver presente che, ove nulla il regolamento di condominio



disponga al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che, in linea di principio, non può non riconoscersi al condomino, a norma dell'art. 1102 cod. civ. il diritto di usare i vani delle scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, “collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali” (ciò che peraltro, secondo i giudici, “normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per

le stesse parti comuni dell'edificio”). Tuttavia - ha precisato sempre la magistratura - tali modalità d'uso della cosa comune trovano “un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella rilevata esistenza di un rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, rischio che non può essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condòmini a disagi o pericolosi movimenti” (Cass. sent. n. 3376 del 6.5.1988). Per

la giurisprudenza, dunque, la collocazione di piante e tappeti nel pianerottolo rappresenta, in linea generale, un uso lecito delle parti comuni (ove, ovviamente, tale uso sia esercitato nei limiti previsti dal codice civile). Va però prestata attenzione al luogo dove questi oggetti vengono posizionati: se sono posti troppo vicino alla rampa delle scale, venendo così a rappresentare un rischio per condomini e terzi, sono necessariamente da rimuovere.

## DOMANDE E RISPOSTE SU CASI DI LOCAZIONE

### LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO: CHE VALORE HA IL PATTO CON IL QUALE LE PARTI HANNO CONCORDATO OCCULTAMENTE UN CANONE SUPERIORE A QUELLO DICHIARATO?

Nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, il patto con il quale le parti concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato è nullo, anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale del rapporto; tale nullità "vitiat<sup>ur</sup> sed non vitiat", con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, e ciò a prescindere dall'avvenuta o meno registrazione del contratto di cui trattasi.

### COSA CAMBIA SE PARTE LOCATRICE È COSTITUITA DA PIÙ PERSONE O SOGGETTI?

Quando in un contratto di locazione la parte locatrice è costituita da più persone o comunque da diversi soggetti giuridici, ciascuno di essi, dal lato passivo, è tenuto nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, mentre dal lato attivo può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, trovando applicazione la disciplina della solidarietà ex art. 1292 cod. civ., la quale, tuttavia, non determina la nascita di un rapporto unico ed inscindibile (cfr. in punto, anche Cassazione civile, sez. III, 6.3.2023, n. 6596).

### LA VARIAZIONE DEL CANONE O DELLA SCADENZA SONO SUFFICIENTI PER NOVARE UN CONTRATTO?

Per "novazione" di un contratto s'intende la fattispecie che si verifica quando le parti sostituiscono all'obbliga-

zione originaria una nuova obbligazione con oggetto o titolo diverso (art. 1230 cod. civ.). Ciò premesso non comportano novazione secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. in punto anche Cassazione civile, sez. III, 13.10.2020, n.22126) la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di mere modificazioni accessorie.

### NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO È OBBLIGATORIO ESPLICITARE LE RAGIONI CHE GIUSTIFICANO LA DURATA DEL CONTRATTO?

Come abbiamo più volte riferito su questo notiziario, affinché un contratto di locazione ad uso transitorio possa essere considerato valido, è necessario che le motivazioni che giustificano la scelta di una durata inferiore rispetto a quella ordinaria siano esplicitate in modo estremamente chiaro e preciso all'interno del contratto stesso. Infatti, qualora si ometta di precisare e/o documentare tali ragioni specifiche il contratto viene automaticamente ricondotto alla disciplina ordinaria prevista per le locazioni abitative con la necessaria conseguenza che il rapporto locativo sarà regolato secondo la durata standard prevista dalla legge con rinnovo automatico.

### RITARDO NELLA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO, IL DANNO DEVE INCLUDERE L'AGGIORNAMENTO ISTAT?

In tema di tardiva restituzione della cosa locata il danno non può che essere comprensivo dell'aggiornamento secondo indici Istat, posto che esso è parametrato al canone dovuto (relativamente ai criteri di liquidazione del danno). Pertanto, se a contratto in corso sono dovuti gli aggiornamenti Istat, essi

non possono che essere dovuti anche a contratto scaduto e fino al rilascio dell'immobile, anche se il locatore non ne abbia fatto espressa richiesta, con relativo calcolo sulle somme dovute a titolo risarcitorio, e senza necessità di costituzione in mora. Su dette somme sono anche dovuti gli interessi, a far data dalle singole scadenze mensili di occupazione.

## RIFACIMENTO COPERTURA EDIFICIO

### Come si ripartisce il costo se il sottotetto è di proprietà esclusiva?

*Considerata la connessione funzionale e strutturale del tetto rispetto alle unità sottostanti, i condomini, in proporzione alle rispettive quote, devono partecipare alle relative spese di manutenzione e conservazione. La circostanza che il sottotetto sia di proprietà esclusiva di un singolo condomino è ininfluente rispetto al dovere di contribuzione alle spese in ragione della funzione che la copertura assolve per tutti gli appartamenti sottostanti.*

*Relativamente al criterio di riparto dei relativi oneri trova applicazione il disposto di cui all'art. 1126 cod. civ., che pone i 2/3 della spesa a carico dei proprietari delle unità comprese nella proiezione verticale del tetto ed il rimanente 1/3 a carico del proprietario del sottotetto (in questo senso anche Tribunale Latina, sez. II, 14.2.2023, n. 356).*



**UNA CASA, LA TUA  
LA PIÙ PROTETTA**

**Hai rinnovato  
l'abbonamento?**

ART



Comune di Borgo Valbelluna

**IL LAVORO DIPINTO**  
tra Ottocento e Novecento

28.02.2026  
10.05.2026

Palazzo delle Contesse | Mel  
Borgo Valbelluna (BL)

## IMMOBILI DA COSTRUIRE E RILEVANZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

“La disciplina del d.lgs. n. 122 del 2005 è dettata per gli immobili «da costruire» (per tali dovendo intendersi, ex art. 1, lett. d), del d.lgs. citato, gli «immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità») e potrebbe estendersi solo agli immobili sottoposti a ristrutturazione cd. maggiore ma, in ogni caso, è possibile il ricorso alle disposizioni del d.lgs. n. 122 del 2005” – e, in particolare, all’art. 2 d.lgs. citato in tema di garanzia fideiussoria – “solo se l’immobile non sia stato oggetto di completamento e sia quindi ancora da ultimare nei suoi aspetti strutturali e identificativi; non si applica la normativa richiamata non solo per gli immobili completati ma anche per gli immobili sui quali siano ancora da eseguire opere secondarie e/o di rifinitura, comunque non incidenti sulle loro caratteristiche strutturali”. In questa prospettiva, “la mancanza del certificato di agibilità non è di per sé dimostrativa dell’impossibilità che il bene si possa considerare completato nei suoi aspetti identificativi ma può valere solo come sintomo del mancato completamento superabile attraverso la verifica in concreto dello stato del bene”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 32964 del 17.12.2025.

## AFFITTI BREVI

### Il Consiglio di Stato conferma la possibilità di identificazione a distanza degli ospiti

La sentenza del Consiglio di Stato n. 9101 del 21 novembre scorso conferma quanto la Confedilizia sostiene da quasi un anno, sia pubblicamente, sia nelle riunioni svoltesi al Viminale. E cioè che la circolare del Ministero dell’interno del 18 novembre 2024, che impone l’identificazione “de visu” degli ospiti anche in caso di affitti brevi, va intesa in senso moderno, consentendo quindi anche l’identificazione a distanza, tramite le moderne tecnologie.

Come spiegano i giudici amministrativi, infatti, “la identificazione de visu al centro delle contestazioni non si esaurisce giocoforza nella verifica analogica in presenza da parte del titolare atteso che, attraverso le nuove tecnologie dell’informazione, essa potrebbe essere effettuata mediante appositi dispositivi di videocollegamento predisposti dal gestore all’ingresso della struttura purché idonei ad accertare, hic et nunc, l’effettiva corrispondenza tra ospite e titolare del documento di identità, esibito o trasmesso con altro canale telematico all’atto dell’accesso alla struttura (es. spioncino digitale o QR code che faccia un fermo immagine)”. A questo punto si auspica che il Ministero provveda a integrare la propria circolare con le precise indicazioni del Consiglio di Stato, che consentono pienamente di garantire le esigenze di sicurezza all’interno degli edifici.

## Sicurezza sui luoghi di lavoro: è legge il d.L. n.159 del 2025

È stato convertito nella l. 29.12.2025, n.198, il d.l. 31.10.2025, n. 159 recante “Misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro e in materia di protezione civile”.

Tra le norme di nostro interesse si segnalano le disposizioni in materia di attività di vigilanza, di appalto e subappalto, nonché quelle che introducono il “badge di cantiere” e che modificano le regole sulla patente a crediti per le imprese e per i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili. In particolare, si dispone: nei cantieri edili, sia in appalto che in subappalto, nonché negli ulteriori ambiti di attività a rischio più elevato (da individuare con apposito decreto ministeriale), l’obbligo per il datore di lavoro di dotare i propri dipendenti di una tessera di riconoscimento con codice univoco anticontraffazione (le modalità di attuazione saranno individuate con apposito decreto ministeriale); l’aumento da 6.000 a 12.000 euro della sanzione in caso di mancanza della patente a crediti; la modifica del sistema della decurtazione dei crediti nei casi di violazione delle norme sul lavoro irregolare; l’obbligo per il committente di specificare le imprese che operano in regime di

subappalto nella notifica preliminare che egli trasmette, in alcuni casi, alla ASL prima dell’inizio dei lavori. Altre disposizioni riguardano poi la prevenzione e la formazione in materia di sicurezza sul lavoro. Nello specifico, tra le altre, per le imprese che occupano meno di 15 lavoratori, viene previsto che la contrattazione collettiva nazionale disciplini “le modalità dell’obbligo di aggiornamento periodico nel rispetto del principio di proporzionalità, tenuto conto della dimensione delle imprese e del livello di rischio per la salute e la sicurezza derivante dall’attività svolta”. Inoltre viene disposto che le competenze acquisite dal lavoratore a seguito dello svolgimento delle attività di formazione ex d.lgs. n. 81/2008, vengano registrate nel fascicolo elettronico dello stesso nonché all’interno del fascicolo sociale e lavorativo del cittadino e che il contenuto del fascicolo elettronico vada considerato dal datore di lavoro ai fini della programmazione della formazione e che di esso gli organi di vigilanza tengano conto ai fini della verifica degli obblighi di cui al d.lgs. anzidetto. Vengono modificati, infine, anche alcuni parametri della disciplina dei lavori in quota e delle scale verticali permanenti.

