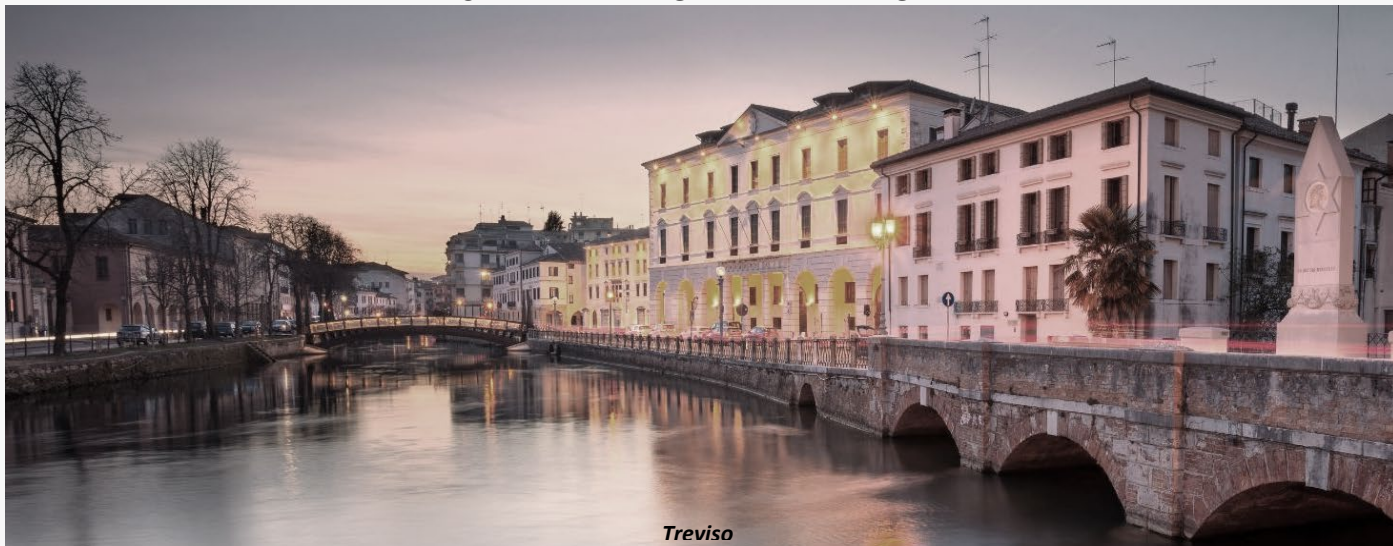


# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Marzo/Aprile 2026



Treviso

A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA Federamministratori)

Passato il “capo” della Legge di bilancio per il 2026, che quantomeno non pregiudica la proprietà immobiliare, (si veda lo speciale a pagina 2), si riprende a navigare verso lidi non ben definiti, con la “spada di Damocle” delle Direttive Green dell’Unione Europea che potrebbero incidere pesantemente sui budget dei proprietari immobiliari, soprattutto quelli “più piccoli”.

È vero che le priorità degli acquirenti cosiddetti di *elite* si stanno orientando verso immobili più efficienti e conformi alle Direttive Green. L’efficienza energetica rappresenta invero una leva competitiva e incide sulla “rivendibilità” degli immobili, rendendo sempre maggiore l’impatto della classe energetica sul valore della casa. Ma è altrettanto vero che esiste un mercato immobiliare composto da tantissimi piccoli proprietari – che sono la stragrande maggioranza - che non sono in grado di accedere agli immobili green e si preoccupano di eventuali imposizioni

dall’alto che potrebbero costringerli ad interventi costosi. Sennonchè - a nostro giudizio - le Direttive Green dovrebbero incidere soltanto sugli immobili in costruzione o sulle eventuali ristrutturazioni decise da assemblee condominiali o dai singoli proprietari privati. Mentre l’immobile ristrutturato ad esempio nel 2010 o negli anni ‘90, che non necessita di interventi (e che non necessiterà di interventi nel prossimo futuro), secondo il buon senso non dovrebbe essere obbligato a qualsivoglia intervento. Tanto più che anche una ristrutturazione non necessaria, reca impatto ambientale. Ciò si ritiene anche in un’ottica costituzionalmente orientata. Sulle Direttive Green si veda anche pagina 2.

\*\*\*

Legge di Bilancio 2026, riconfermata buona parte dei bonus edilizi del 2025. Anche per la questione affitti brevi si vedano le pagine 3 e ss.

\*\*\*

Si attende con impazienza il nuovo Testo Unico edilizia, che ci si augura improntato a criteri di semplificazione e di sburocratizzazione. L’argomento sarà affrontato prossimamente. Consentire la sanatoria di piccole difformità, (come per esempio piccole difformità geometriche, forme non rispettate, piccoli locali e altro) è necessario a garantire la libera commercializzazione degli immobili. Tali “illeciti” sono spesso il risultato di errori non si sa neanche più da chi commessi. E l’urbanistica? Dobbiamo ancora affidarci alla Legge urbanistica degli anni quaranta, pur modificata nel tempo?

\*\*\*



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO T. 02 3310 5242 (LUN - VEN DALLE ORE 15,00-17,00).

## ECOBONUS 2026 E CASE GREEN

L'Ecobonus 2026 si colloca in un contesto normativo europeo in evoluzione. La Direttiva Case Green (UE 2024/1275) fissa obiettivi di miglioramento progressivo delle prestazioni energetiche del patrimonio immobiliare, con un focus sugli edifici meno efficienti – in particolare quelli in classe F e G.

La direttiva non introduce obblighi immediati di ristrutturazione, ma vincola gli Stati membri a definire piani nazionali per raggiungere gli obiettivi:

- Classe energetica E entro il 2030,
- Classe D entro il 2033,
- Neutralità climatica entro il 2050.

L'Italia dovrà recepire la direttiva entro maggio 2026, definendo tempi e modalità di attuazione.

Entro questa scadenza sarà introdotto anche un nuovo APE (Attestato di Prestazione Energetica), più dettagliato, che includerà classe energetica aggiornata, consumi annui, percentuali di energia rinnovabile, emissioni di CO<sub>2</sub>, Global Warming Potential e raccomandazioni tecniche più articolate.

L'attestato, infine, acquisirà validità quinquennale (estendibile a dieci anni per gli immobili più efficienti) e resterà obbligatorio per la vendita e la locazione.

*A cura di Flavio Chiodini  
(Presidente Confappi)*



### FNA- Federamministratori

Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Sede: Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242

- Assistenza agli amministratori e ai condomini;
- Consulenza assicurativa;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;

### I CORSI FNA-Federamministratori

SONO RICONOSCIUTI DAL MISE E SONO CONFORMI AL D.M. 140/2014

I CORSI ORGANIZZATI DAL CENTRO STUDI, SONO DISPONIBILI IN DUE MODALITA':

- E-LEARNING CON L'UTILIZZO DI VIDEOLEZIONI REGISTRATE;
- "IN DIRETTA" WEB CON L'UTILIZZO DI PIATTAFORMA ZOOM.US.

PER INFO: [info@fna.it](mailto:info@fna.it)



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) Tel. 02.9318.0221

### SERVIZI PROPOSTI COMPREDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza alle compravendite;
- ✓ Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- ✓ Assistenza in materia di multiproprietà;
- ✓ Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- ✓ Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- ✓ Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

*per la tutela della tua proprietà*



SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

Sedi di:

MILANO  
LEGNANO  
RHO

Via G. Rossetti 17 – scala a  
Via XXIX Maggio 65  
Via Livello 24

tel. 02 3310 5242  
tel. 0331 5943 82  
tel. 02 9318 0221

## SPECIALE: LEGGE DI BILANCIO 2026 (le novità più importanti in breve)

### GLI AFFITTI BREVI

Dal primo gennaio 2026 si presume lo svolgimento dell'attività in «forma imprenditoriale», per chi destini alla locazione breve, almeno tre case/alloggi, (anziché cinque, come era in precedenza). La norma viene riscritta e lascia intatti gli attuali parametri della cedolare secca (cfr. articolo 7 della Legge di Bilancio), per le locazioni brevi di cui all'articolo 4 del Decreto Legge 50/2017: tassa flat al 21% sui canoni del primo alloggio affittato, e del 26% sugli altri.

Per comprendere se si sia in presenza di attività di impresa – con obbligo di apertura della partita Iva – occorre, come anticipato, tenere conto del numero di case destinate alla locazione breve nel corso dell'anno. Gli affitti “lunghi” – cioè quelli con durata oltre i 30 giorni – non rilevano.

Perciò, chi oggi possiede più di due alloggi in locazione breve e voglia evitare di diventare «imprenditore», con i costi che ciò comporterebbe, (primo fra tutti l'apertura della partita Iva, gli obblighi di fatturazione elettronica e altro), potrebbe destinare gli altri immobili a locazione di maggiore durata: locazione “libera”, di cui all'articolo 2 comma 1 della Legge 431/1998, (con durata di 4 anni + 4) o “a canone concordato”, di cui all'articolo 2 comma 3 della Legge 431/1998, (con durata di 3 anni + 2).

Si potrebbe inoltre optare per i contratti transitori sino a 18 mesi (articolo 5 comma 1 della Legge 431/1998). Al riguardo vale ricordare che le esigenze di transitorietà vanno sempre motivate e nei Comuni con più di 10mila abitanti il canone deve rispettare i livelli minimi e massimi degli Accordi Locali depositati presso i Comuni.

In quest'ultimo caso, per i contratti non assistiti, serve l'attestazione delle associazioni della proprietà immobiliare (tra cui Confappi) e/o dei sindacati inquilini.

Sul punto deve essere consultato l'Accordo Locale depositato presso il Comune in cui è sito l'immobile.

In ogni caso, nel calcolo degli alloggi, non rientrano le case concesse in comodato o le sublocazioni.

Nel caso del comodato e della sublocazione infatti ad affittare non è il proprietario ma il comodatario o il conduttore, titolare di un contratto di lunga durata, che opera come *host* sulle piattaforme tramite sublocazioni brevi.

Il riferimento normativo è all'unità immobiliare “singola”: quindi, un appartamento di cui si affittano due stanze a soggetti diversi e con contratti distinti conterà come “una” casa ai fini del limite.

La destinazione a locazione breve di almeno tre case – anche per pochi giorni nell'anno – comporta le regole previste per i soggetti che rientrano nel reddito di impresa. Il contribuente deve, anzitutto aprire la partita Iva e iscriversi nella gestione previdenziale (a meno che non sia già iscritto perché esercente altra attività): i contributi riducono il guadagno netto del locatore.

Ai fini delle imposte dirette, il reddito va determinato assumendo i ricavi da affitto breve al netto di una riduzione forfettaria del 15% (come prevede l'articolo 90 del Tuir); per espressa previsione normativa, è esclusa la possibilità di dedurre gli altri eventuali costi.

Su questo importo si versa l'Irpef con aliquota marginale (23, 33 o 43% nel 2026). Non è dovuta, invece, l'Irap poiché le persone fisiche sono escluse dalla suddetta tassa.

Il locatore deve anche emettere la fattura elettronica per ogni contratto, ma senza applicare l'Iva, perché la locazione di fabbricati abitativi rientra fra le operazioni esenti (articolo 10, punto 8, del Dpr 633/72).

Chi effettua solo operazioni esenti può chiedere la dispensa dagli adempimenti, eliminando le fatture e quindi anche gli altri obblighi collegati (registrazione delle stesse e dichiarazione Iva, come previsto dall'articolo 36-bis).

Al posto del regime ordinario, si può valutare il forfait. A prima vista, la Legge 190/2014 lo escluderebbe a quanti si avvalgano di criteri forfettari di determinazione del reddito, ma la prassi delle Entrate non menziona l'attività di locazione di beni (circolari 10/E/2016 e 9/E/2019); inoltre, l'allegato 4 della Legge del 2014 – che fissa le attività rientranti nel regime e la percentuale di redditività – include anche l'attività immobiliare.

Il forfait è precluso a chi percepisca più di 35mila euro di redditi da lavoro dipendente o pensione: in questi casi opera il regime ordinario.

Chi è lavoratore dipendente, infine, deve comunque valutare la compatibilità della Partita Iva con il proprio

**I BONUS EDILIZI**

Dal 1° gennaio 2026 il quadro dei bonus per la casa cambia rispetto al 2025, con la riconferma di alcune agevolazioni, ma anche l’abbandono di altre.

Di sèguito un’utile tabella di sintesi che tiene conto delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio.

Bonus	Aliquota 2026	Scadenza prevista	Descrizione
Bonus Ristrutturazione	50% abitazione principale / 36% altre abitazioni e immobili non residenziali	31/12/2026	Come nel 2025, detrazione IRPEF ripartita in 10 anni con tetto massimo di spesa di 96.000 €
Ecobonus	50% – 36%	31/12/2026	Promuove l’efficientamento energetico, coerentemente con la Direttiva UE Case Green
Sismabonus	50% – 36%	31/12/2026	Stesse aliquote e modalità di Bonus Ristrutturazione ed Ecobonus; detrazione IRPEF senza cessione del credito
Bonus Mobili	50%	31/12/2026	Riconfermato con massima spesa agevolabile di 5.000 € per unità immobiliare, da ripartire in 10 anni. Valido per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici
Superbonus 110%	Non prorogato	31/12/2025	Confermata la spettanza dell’aliquota piena anche per il 2026 solo per immobili danneggiati dagli eventi sismici che hanno colpito Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016, il 26 e 30 ottobre 2016 e il 18 gennaio 2017 (ove dichiarato lo stato di emergenza), con le relative istanze presentate prima del 30 marzo 2024
Bonus Barriere Architettoniche 75%	Non prorogato	31/12/2025	Dal 2026 gli interventi (ascensori, rampe, bagni accessibili) rientrano nel Bonus Ristrutturazione

La Legge di Bilancio 2026 ha confermato quanto già in vigore al 31 dicembre 2025 rinviando di (almeno) un anno la discesa generalizzata al 36%.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, rimangono le seguenti condizioni per tutto il 2026:

- interventi sull’abitazione principale: detrazione al 50% su una spesa massima di 96.000 euro, ripartita in dieci rate annuali di uguale importo;
- per i lavori su abitazioni diverse dalla principale e immobili non residenziali: detrazione al 36%.

Il principio di fiscalità è quello della “cassa”: contano le spese effettivamente sostenute nell’anno di riferimento. Questo significa che gli importi pagati tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2026 rientreranno nelle regole confermate per il 2026.

Quanto all’Ecobonus, nel 2026 esso è riconfermato con le stesse modalità del 2025: detrazione fiscale al 50% per gli interventi realizzati sull’abitazione principale e al 36% per le abitazioni diverse dalla principale e gli immobili non residenziali, con spese massime detraibili diverse per tipologia di intervento.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali e può essere richiesta da proprietari, usufruttuari, locatari e comodatari, a condizione che l’immobile sia esistente e dotato di impianto di riscaldamento funzionante.

Rimangono incentivabili gli interventi di efficientamento energetico, tra cui:

- isolamento dell’involucro e coibentazione del tetto;
- sostituzione di infissi obsoleti con nuovi modelli ad alta efficienza, schermature solari (escluse esposizioni a nord);
- pannelli solari termici;
- sostituzione degli impianti, dispositivi di domotica e opere professionali correlate.

Come nel 2025, non risultano più oggetto di agevolazione le caldaie autonome alimentate da combustibili fossili. Mentre sono ammessi al beneficio sistemi ibridi con pompa di calore e caldaia a condensazione gestite da centralina unica.

La Legge di Bilancio proroga per tutto il 2026 anche il Bonus Mobili, nelle stesse modalità del 2025.

Si tratta di una detrazione IRPEF del 50% sull’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare immobili oggetto di ristrutturazione, con un tetto di spesa di 5.000 euro per unità immobiliare, da recuperare in dieci anni.

## **LA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

BY WWW.CONFAPPI.IT – WWW.FNA.IT – WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

Possono usufruire i contribuenti che hanno realizzato interventi di ristrutturazione a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente all'acquisto dei beni. Il pagamento deve avvenire tramite bonifico parlante o con altri metodi in forma digitale, mentre non sono ammessi contanti o assegni.

È essenziale conservare le fatture.

### **BONUS NON PIU' VIGENTI:**

Dal 1° gennaio 2026 scompare il Bonus Barriere Architettoniche 75%: la detrazione specifica per ascensori, rampe e bagni per disabili.

Chi avesse inteso usufruire dell'aliquota maggiorata avrebbe dovuto necessariamente chiudere le pratiche e i pagamenti entro il 31 dicembre 2025: oltre quella data, non saranno più utilizzabili né lo sconto in fattura né la cessione del credito.

Dal 2026 i lavori rientreranno nella manutenzione straordinaria, consentendo l'accesso al Bonus Ristrutturazione:

- Detrazione al 50% sull'abitazione principale;
- Detrazione al 36% sugli altri immobili;
- Spesa massima agevolabile di 96.000 euro, con ripartizione in dieci anni;
- Resta applicabile l'IVA agevolata al 4% per montascale, servoscala, miniascensori e piattaforme elevatrici, purché conformi ai requisiti previsti dal DM 236/1989 e correttamente documentati.

### **UNA PRECISAZIONE:**

Chi abbia iniziato i lavori nel 2025 e terminerà le opere nel 2026, avrà diritto alla detrazione, in base all'anno in cui le spese siano state effettivamente sostenute.

In definitiva, i pagamenti effettuati nel 2025 seguono le regole del 2025, quelli del 2026 le regole del nuovo anno.

Il Superbonus 110% non verrà prorogato. Spetterà solo per gli interventi su immobili danneggiati dai terremoti del 2016 e 2017 nelle regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo, con istanze presentate entro il 30 marzo 2024.

### **DOCUMENTI NECESSARI:**

Per usufruire correttamente della detrazione, è necessario conservare e presentare:

- Titolo abilitativo o comunicazione dei lavori: SCIA, CILA o dichiarazione di edilizia libera, a seconda della tipologia di intervento;
- Fatture e ricevute fiscali relative a lavori e materiali;
- Pagamenti tracciabili (bonifico parlante o carta) con causale dettagliata;
- Documentazione tecnica dei lavori, se richiesta (progetti, relazioni tecniche, APE per interventi energetici);
- Eventuali atti di cessione se l'immobile è venduto durante il periodo di detrazione.

### **FONDO DI GARANZIA MUTUI**

In argomento nulla è stato inserito nella Legge di Bilancio, perché il fondo risulta già finanziato dalla Legge di Bilancio dell'anno scorso. Il fondo resta operativo fino al 31 dicembre 2027. I giovani under 36, giovani coppie, nuclei monogenitoriali, famiglie numerose e inquilini delle case popolari possono ottenere una garanzia pubblica fino al 50% su mutui fino a 250 mila euro, con la possibilità di ampliare la garanzia fino all'80%.

### **PIANO CASA ITALIA**

Il Piano casa Italia individua interventi di recupero, riqualificazione e realizzazione nell'ambito di nuovi modelli di edilizia residenziale e sociale finalizzati a fornire una soluzione abitativa ai seguenti fabbisogni sociali:

- a) la realizzazione e il recupero di alloggi di edilizia sociale da destinare alla locazione a canone agevolato, sulla base di contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, stipulati ai sensi dell'articolo 23 del DL 12 settembre 2014, n. 133 di unità immobiliari adibite ad abitazione principale per giovani, giovani coppie e genitori separati;
- b) la realizzazione e l'adeguamento di unità immobiliari di edilizia sociale in favore delle persone anziane, in coerenza con le finalità di cui al Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29, da destinare alla locazione a canone agevolato di unità immobiliari associati anche a contratti di permuta immobiliare, anche nell'ottica

di favorire la realizzazione di progetti di coabitazione, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 1, commi 678 e 679, della Legge 30 dicembre 2021, n. 234.

### **MOROSITA' INCOLPEVOLE**

Al fine di sostenere i conduttori in condizione di morosità incolpevole, è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, per il successivo trasferimento al bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri, un Fondo rotativo con una dotazione pari a 5 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2031, destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà. Il Fondo - nei limiti delle somme erogate - si surroga nei diritti del locatore.

### **RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA ANCHE SU IMMOBILI CONDONATI**

La Legge di bilancio per il 2026 prevede una modifica all'articolo 5 comma 10 del Decreto Legge 70 del 2011. La modifica estende la possibilità di interventi di rigenerazione o riqualificazione, già prevista per gli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria anche agli edifici per i quali il titolo in sanatoria sia stato conseguito anche ai sensi delle leggi sul condono edilizio 47/85; 724/1994 e 326/2003. Gli interventi in questione riguardano situazioni di degrado urbano, con residenze affiancate disordinatamente a edifici produttivi, con capannoni in disuso o da trasferire in altre zone. Per rimediare a questo stato di cose la modifica prevede la possibilità per le regioni di incentivare iniziative edilizie anche con demolizioni e ricostruzioni, rese vantaggiose per la possibilità di usufruire di aumenti di cubatura, di trasferimento delle volumetrie in aree diverse, di mutamenti di destinazione d'uso (compatibili o complementari) e di modifiche delle sagome per necessità di armonizzazione architettonica. In definitiva la legge di bilancio per il 2026 ammette gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana non solo per gli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ma anche per quelli per i quali il titolo in sanatoria sia stato "conseguito".

### **RINUNCIA ALLA PROPRIETA'**

Gli atti di rinuncia alla proprietà sono nulli se non viene allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla normativa.

### **TASSO DI INTERESSE**

Dal primo gennaio: 1.6%

### **CAUSE CONDOMINIALI AI GIUDICI DI PACE**

Dal 31/10/2026 cause condominiali ai Giudici di Pace.

### **ALTRO ANCORA SULLA LEGGE DI BILANCIO NEI PROSSIMI NUMERI.**

*A cura della Redazione, con la collaborazione dello Studio Legale Rezzonico di Milano*

## **I CONSUMI DI RISCALDAMENTO E LA RIPARTIZIONE**



Dal 29 luglio 2020 – quando è entrato in vigore il Decreto Legislativo 73/2020 – la norma tecnica Uni 10200, per il riparto delle spese del riscaldamento in condominio non è più obbligatoria ma solo facoltativa, rappresentando ora una delle metodologie, ma non l'unica. La norma calcola i consumi involontari, (cioè la cosiddetta "quota fissa"), in base ai cosiddetti "millesimi di riscaldamento", che tengono conto del fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, vale a dire la quantità di energia che ogni appartamento doveva prelevare per mantenere una temperatura interna costante (20 gradi centigradi + 2 di tolleranza) durante il periodo di accensione dell'impianto. La Guida Enea, pubblicata nell'ottobre 2021, "sulla ripartizione delle spese dei consumi di energia termica nei condomini" ha in proposito chiarito che il confronto fra i vari metodi di ripartizione delle spese per i consumi involontari e delle spese gestionali totali mette in evidenza come non ci sia tra tali metodi uno che possa considerarsi in assoluto più efficace o preferibile rispetto

Ogni criterio ha i propri vantaggi, che lo rendono più idoneo rispetto al contesto e alle caratteristiche degli edifici: il metodo dei millesimi di superficie è il più semplice e di immediata comprensione; il metodo dei millesimi di potenza installata può risultare particolarmente utile nel caso in cui negli appartamenti siano presenti corpi scaldanti con potenze molto diverse a parità di superfici; il metodo dei millesimi di fabbisogno, presentando un maggiore livello di dettaglio, si rivela particolarmente utile nel caso di appartamenti che presentino fabbisogni energetici molto diversi a parità di superficie. Tutti i criteri descritti sono applicabili nella ripartizione delle spese per i consumi involontari e delle spese gestionali totali. Spetta all'assemblea a maggioranza stabilire quale metodo utilizzare.

Viceversa, per quanto riguarda le spese per i consumi volontari, queste devono sempre essere ripartite sulla base del "consumo effettivo", rilevato attraverso sottocontatori o ripartitori.

In ogni caso la quota totale attribuibile ai consumi volontari non può risultare per legge inferiore al 50 per cento delle spese totali.

Quest'ultimo precetto risulta confermato anche dall'articolo 9 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 102/2014 secondo cui l'importo complessivo delle spese per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria deve essere suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica, misurati dai sottocontatori o dai ripartitori, che indicano l'utilizzo che ciascun condomino fa del riscaldamento regolando le valvole termostatiche. Per suddividere gli importi rimanenti, ossia i consumi involontari in larga parte attribuibili alle dispersioni di calore dell'impianto, l'assemblea può scegliere in base ai millesimi di proprietà o "di riscaldamento", ai metri quadri o metri cubi utili, oppure in base alle potenze termiche installate: in ogni caso, la quota del consumo involontario non deve mai essere superiore al 50 per cento dei consumi complessivi.

Riguardo ai condòmini che hanno scelto di abbandonare l'impianto centralizzato, a norma dell'articolo 1118 ultimo comma del Codice civile, questi ultimi continueranno a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria della caldaia comune, per la sua conservazione e messa a norma. Anche in caso di sostituzione della centrale termica i distaccati – comunque comproprietari dell'impianto sostituito – potrebbero essere coinvolti nella spesa. I distaccati provvederanno infine anche al pagamento pro quota delle spese per i consumi involontari.

## **ALCUNI ESEMPI**

### **1. Senza perizia, rischio impugnazione**

**L'assemblea ha deliberato un nuovo criterio per suddividere i costi del riscaldamento centralizzato. È necessaria una relazione tecnica che supporti tale scelta?**

La decisione sulla ripartizione delle spese o sul rifacimento della tabella millesimale di riscaldamento deliberata dall'assemblea deve essere giustificata da un criterio tecnico o da una diagnosi energetica, quest'ultima a carico di tutti i condòmini proprietari, che pagano in proporzione ai rispettivi millesimi. In caso contrario, la delibera potrebbe essere impugnata anche da un solo condomino contrario al nuovo criterio di suddivisione.

La maggioranza necessaria è quella di 500 millesimi oltre a quella degli intervenuti. Nella Guida pratica redatta dall'Enea - l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile – pubblicata nell'ottobre 2021, sono evidenziati i vantaggi relativi ai vari criteri.

Secondo l'Enea il metodo basato sui millesimi di superficie risulta il più semplice e comprensibile, mentre quello che tiene conto dei millesimi di potenza installata è utile se nelle unità immobiliari siano presenti corpi scaldanti con potenze eterogenee a parità di superfici. E ancora. Il metodo dei millesimi di fabbisogno è adatto nell'eventualità che le singole unità presentino fabbisogni diversi a parità di superficie. Tutti questi metodi – secondo l'Enea – sono liberamente utilizzabili.

### **2. Lettura da remoto obbligatoria dal 2027**

**Nel mio appartamento i contatori e i contabilizzatori di calore sono stati installati nel 2019 e non sono leggibili da remoto. È un sistema a norma?**

La direttiva europea 2018/2002 prevede che contatori e contabilizzatori di calore installati dopo il 25 ottobre 2020 debbano essere già leggibili da remoto. Per i dispositivi installati prima di questa data – come previsto dal decreto legislativo 73/2020, con il quale l'Italia ha recepito la direttiva comunitaria – c'è tempo fino al 1° gennaio 2027.

## **LA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

BY WWW.CONFAPPI.IT – WWW.FNA.IT – WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

La norma è finalizzata ad assicurare maggiore trasparenza e a garantire una corretta suddivisione dei costi relativi ai consumi.

In tale ottica, le imprese di distribuzione o le società di vendita di gas naturale al dettaglio, sulle fatture intestate al condominio, devono adoperarsi affinché le informazioni siano precise e fondate sul consumo effettivo di energia. Inoltre, le informazioni sulla fatturazione vanno comunicate al cliente finale almeno ogni bimestre, sempre a titolo gratuito.

### **3. Lettura, pagano anche i condòmini distaccati**

**Tre anni fa ho deciso di staccarmi dal riscaldamento centralizzato e di installare una caldaia privata. Devo contribuire alle spese per la lettura dei contatori o ne sono esentato?**

Il condomino che ha scelto di rinunciare al servizio di riscaldamento comune non è più tenuto a pagare le spese relative al consumo volontario, ma deve comunque contribuire alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato e di conservazione, che rimane di proprietà comune, nonché a quelle per il consumo involontario, cioè quelle per i consumi connessi alle dispersioni di calore nelle tubazioni. Non solo, potrebbero essere a suo carico anche i costi del servizio di contabilizzazione e lettura, che servono l'intero impianto e non i singoli appartamenti.

### **4. Temperatura troppa alta? Rischio sanzione**

**Abito in un condominio a Roma e vorrei capire cosa rischia l'amministratore che alza la temperatura della caldaia comune oltre i limiti di legge.**

In base al Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 74 (di fatto tuttora efficace), l'Italia è suddivisa in sei zone climatiche individuate in funzione dei gradi-giorno, ossia la somma estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura degli ambienti (per convenzione, 20 gradi centigradi + 2 di tolleranza) e la temperatura media esterna giornaliera. Per ciascuna zona climatica è previsto un periodo di accensione del riscaldamento e il tempo massimo in cui l'impianto può rimanere in funzione. Il Lazio, e quindi la città di Roma, rientra nella zona climatica D, dove l'accensione è prevista al 1° novembre e lo spegnimento il 15 aprile. L'impianto può erogare calore al massimo 11 ore al giorno, da distribuire nella giornata secondo il regolamento condominiale o comunale.

Qualora l'amministratore o il terzo responsabile (se nominato) decidano di alzare la temperatura a 23 °C (e quindi un grado oltre il valore massimo consentito), il condominio rischierebbe una sanzione amministrativa (multa da 500 a 3mila euro). L'amministratore risponderebbe in questo caso in termini di responsabilità contrattuale verso i condòmini, sicché questi ultimi potrebbero anche chiederne la revoca (per la sanzione subita a causa della sua negligenza) e comunque chiedergli i danni.

### **5. Caldaia centralizzata, criteri per la sostituzione**

**Vivo in uno stabile d'epoca da circa trent'anni e la caldaia centralizzata non è mai stata sostituita. L'amministratore propone di sostituirla con una più recente, esistono obblighi in tal senso?**

La legge non stabilisce un termine entro il quale sostituire l'impianto centralizzato, che nel caso di caldaia a gas ha una durata media di 15-20 anni, ma l'amministratore è tenuto ad effettuare dei controlli periodici, affidati a una ditta specializzata o tecnici abilitati che ne valutino la sicurezza, gli standard di rendimento e la percentuale di emissioni. Nel caso in cui il tecnico o la ditta manutentrice reputino la caldaia non conforme, diminuire l'inquinamento atmosferico, con la conseguenza che deve essere valutato attentamente quale tipo di impianto installare e a quale tipo di energia affidarsi.

*A cura dell'avv. Matteo Rezzonico  
(Consulente CONFAPPI-FNA)*



## RISOLUZIONE ANTICIPATA VA COMUNICATA



Nel caso di omesso pagamento dei canoni di locazione al locatore di un immobile, quest'ultimo - per evitare la conseguente tassazione sui canoni non percepiti - è tenuto a comunicare all'ufficio erariale la risoluzione anticipata del contratto, sia essa avvenuta attraverso previa diffida ad adempiere ovvero con procedimento di sfratto per morosità.

E' quanto affermato dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Lecco, in composizione monocratica, nella sentenza n. 19/2025 del 10 febbraio 2025.

Nel caso affrontato, un contribuente aveva impugnato un avviso di accertamento con cui il Centro operativo di Pescara aveva contestato il mancato assoggettamento a tassazione dei redditi da fabbricato relativi al 2018. Il ricorrente ha dedotto che i suddetti proventi non erano stati affatto percepiti in quanto al contratto di locazione stipulato con il conduttore non erano mai seguiti i dovuti pagamenti mensili dei canoni. Il contratto secondo la ricorrente doveva ritenersi risolto di diritto, in quanto nessun canone era mai stato percepito e nemmeno alcuna impostazione poteva avere luogo.

A fronte di tale situazione la Corte di Lecco non ha inteso accogliere il ricorso. Il Giudice ha infatti chiarito che in caso di morosità il proprietario/locatore di un immobile, per evitare di pagare tasse su somme non percepite, può agire verso il conduttore moroso ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile, intimando all'inadempiente di provvedere entro un congruo termine al di là del quale il contratto si intenderà risolto di diritto; oppure, in alternativa, agire giudizialmente con un procedimento di sfratto per morosità (art. 658 C.P.C.).

*A cura di Roberto Quaranta  
(Consulente CONFAPPI - FNA)*

## L'IDONEITA' DELL'IMMOBILE ALLA LOCAZIONE COMPETE ALL'INQUILINO

Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, l'onere di verifica dell'idoneità dell'immobile e di ottenere le licenze amministrative necessarie grava sul conduttore. Il locatore è responsabile solo se l'idoneità specifica era espressamente pattuita nel contratto

In questi termini si è espresso il Tribunale di Nola, sez. I, 06/10/2025, n. 2633, secondo cui, in tema di contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare se le caratteristiche del bene siano adeguate allo svolgimento dell'attività e all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative. Qualora il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento del locatore anche nel caso in cui il diniego dipenda da caratteristiche intrinseche del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere specifiche licenze amministrative, rileva quale condizione di efficacia del contratto solo e in quanto abbia formato oggetto di specifica pattuizione.

*A cura di Severino Rigotti  
(CONFAPPI Trento)*

## LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO

La pubblicazione del D.L. 11/2023, in data 16 febbraio 2023, che abbia reso inattuabile lo sconto in fattura atteso dal condominio per carenza dei requisiti normativi, legittima lo scioglimento del contratto d'appalto e la restituzione degli acconti corrisposti all'impresa, se tale modalità di pagamento fosse espressamente prevista quale presupposto essenziale sia ai fini dell'efficacia che della permanenza del vincolo contrattuale. È quanto affermato dal Tribunale di Savona con la sentenza 216 del 28 marzo 2025, che ha ricondotto la vicenda nell'ambito dell'istituto della presupposizione, figura di origine dottrinale e di consolidato riconoscimento giurisprudenziale, in forza della quale una circostanza esterna, pur non espressamente menzionata in contratto, può assumere valore determinante per la nascita e la conservazione del vincolo negoziale, ove risulti comune ad ambedue le parti o comunque nota e condivisa nella sua rilevanza. Nel caso di specie, il condominio aveva deliberato di affittare a un'impresa l'installazione di due impianti di ascensore, preferendola ad altri operatori proprio in quanto unica a garantire la possibilità di fruire del beneficio fiscale dello sconto in fattura.

Tale elemento non era accessorio, ma costituiva il fulcro dell'equilibrio contrattuale: la delibera assembleare ne sanciva espressamente l'importanza, l'impresa lo recepiva nella propria proposta economica, indicando le fatture emesse, che riportavano la formula di pagamento con sconto applicato. Inoltre, l'impresa aveva nominato un consulente fiscale per curare la presentazione delle pratiche relative all'agevolazione, confermando ulteriormente l'adesione consapevole a tale impostazione.

*A cura di Lidia Castagneris e di Erio Iurdana  
(FNA-CONFAPPI Torino)*

## LA RINUNCIA ALL'IMMOBILE NON RICHIEDE CONFORMITA' CATASTALE

La sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 23093/2025 che sancisce la liceità dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare, comporta rilevanti conseguenze.

Infatti la richiesta ai notai di stipulare atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare è assai frequente perché esistono situazioni in cui il proprietario non solo non trae alcuna utilità dai fabbricati e dai terreni di cui è titolare, ma deve persino sostenere costi anche elevati. In disparte l'IMU, si pensi: all'assicurazione per il caso di danni provocati dall'immobile; agli interventi di manutenzione ordinaria; alla messa in sicurezza di terreni franosi o di fabbricati pericolanti oppure al taglio di alberi che minacciano la circolazione stradale o le linee elettriche e altro. Si tratta di casi nei quali il proprietario non riesce a reperire neppure pagando un acquirente né un donatario per disfarsi di queste situazioni.

Per fronteggiare questa esigenza, la dottrina ha iniziato ad occuparsi della problematica della rinuncia ai beni immobili nel 2014 a seguito di uno studio del Consiglio Nazionale del notariato n. 216-2014/c, che ha portato alla stipula di questi atti di rinuncia, anteriormente mai stipulati, supportandoli con un appropriato ragionamento che ne attestava la liceità.

L'ottimismo iniziale dei proprietari di immobili si è ridimensionato a seguito del parere contrario degli uffici demaniali, costretti a "subire" l'acquisto di tali immobili.

L'articolo 827 del Codice Civile sancisce infatti che la rinuncia alla proprietà immobiliare ne provoca l'automatico acquisto da parte dello Stato.

La P.A. aveva tra l'altro messo in dubbio la liceità degli atti eccedendo la nullità dell'atto di rinuncia, (per illiceità della causa, illiceità del motivo, frode della legge o abuso del diritto). Ciò poneva anche un rischio di risarcimento del danno allo Stato provocato dall'atto di rinuncia in quanto ritenuto atto emulativo.

La sentenza 23093/2025 afferma che, essendo la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare un atto unilaterale non traslativo non si devono anzitutto applicare le norme in tema di conformità catastale dei fabbricati, i quali possono, di conseguenza, essere rinunciati anche se hanno una situazione catastale non conforme allo stato di fatto. Ma attenzione alle novità contenute nella Legge di Bilancio su cui torneremo che prevede invece la conformità catastale!

*A cura di Raffaele Vosino  
(CONFAPPI Modena)*

## DEL RUMORE POTREBBE ANCHE RISPONDERE IL PROPRIETARIO

Senza dubbio – in punto di rumori – riveste una certa importanza la sentenza della Cassazione 14209/2023, che ha delimitato il campo. La Suprema corte ha sancito infatti che c'è un obbligo dei Comuni di intervenire a tutela della salute dei residenti in caso di rumori molesti da "movida".

Al riguardo, l'invito dell'Anci è ad operare su regolamenti e pianificazioni che, a monte e in via preventiva fissino condizioni e limiti per l'esercizio delle attività nelle zone centrali, cooperando con gli operatori del settore e coinvolgendo i frequentatori dei locali.

In caso di rumori, l'amministratore di condominio non può intervenire direttamente. Può segnalare i disagi, ma tra le sue attribuzioni non rientra alcun potere di azione diretta contro le immissioni rumorose. Se il locale però, come detto, è all'interno di un condominio, le possibilità di intervento ci sono.

Innanzitutto si può richiedere al condomino proprietario del locale di rispettare il regolamento e le clausole di tutela della quiete generalmente in esso espressamente contenute.

L'amministratore pertanto una volta informato della situazione, deve individuare la provenienza dei rumori e, se il proprietario del locale è un condomino, deve intimargli per iscritto il rispetto delle norme regolamentari. Non può invece tentare un'azione diretta. Ciò perché sarebbe necessario un passaggio assembleare che lo autorizzasse ad effettuare le spese dell'azione.

*A cura di Arianna Cornelli  
(CONFAPPI Pavia)*

## RUMORI: L'AZIONE CIVILE E' SPESSO CONTRO IL CONDUTTORE



Il locatore risponde delle immissioni illecite solo se al momento della locazione avrebbe potuto prevedere che l'attività del conduttore avrebbe arrecato danni a terzi. D'altra parte, in materia di immissioni intollerabili, se le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex articolo 2043 del Codice Civile per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, (locatore del bene), soltanto quando si accerti in concreto che, al momento della stipula del contratto di locazione, il proprietario avrebbe potuto prefigurarsi, impiegando la diligenza di cui all'articolo 1176 del Codice Civile, che il conduttore avrebbe certamente recato danni a terzi con la propria attività. Nel caso di specie i proprietari di immobili posti nelle vicinanze di un circolo sportivo, avevano chiesto di accertare l'illiceità, per superamento dei limiti della normale tollerabilità, delle immissioni sonore prodotte dalle parti convenute in ragione dello svolgimento di una serie di attività sportive praticate al suo interno. Il giudice adito, richiamato l'enunciato principio, ha ritenuto, la responsabilità, quantomeno per colpa, della proprietaria convenuta, considerando che la stessa, al momento della stipula dei contratti di locazione, era ben conscia delle attività rumorose che i conduttori vi avrebbero svolto, considerando che tali attività venivano svolte in precedenza dalla medesima e che quindi la stessa era ben consapevole dei potenziali rischi connessi allo svolgimento delle stesse, in termini di immissioni acustiche.

In questi termini, Tribunale Roma sez. V, 16/09/2025, n. 12627.

*A cura di Ines Durante  
(CONFAPPI Treviso)*

## Fuori campo...



### LA FELICITA'

Giono, scrittore francese, morto nel 1970, la cui opera più famosa è stata "l'ussaro sul tetto" del 1951 introduce due vie per la ricerca della felicità: la prima è l'esperienza, la felicità è solo raramente un'apparizione imprevista e imprevedibile, uno squarcio di luce nella nebbia della quotidianità. Essa è invece frutto di un esercizio costante nella fedeltà alla propria vocazione, nell'impegno legato alle ore e ai giorni, nella tenerezza di una relazione vera e intima, nel costruire un amore autentico. Questa via è per certo la più rassicurante, posto che è fondata sulla quotidianità del vivere. Una piccola formica che alimenta la propria dispensa con un granello raccolto di giorno in giorno.

La seconda via è invece quella dell'immaginazione: per conquistare la felicità non basta la programmazione reciproca, ma è necessario il sentimento, la creatività e persino la fantasia. Si tratta di una via non meno suggestiva, che lascia speranza anche a chi non sia ancora riuscito ad individuare la propria strada, ma cionondimeno può essere felice per quel poco che ha, per quanto gli potrebbe arrivare/capitare, anche all'improvviso ("lo squarcio nella nebbia" di cui si diceva). Ciò vale dunque a salvare anche la "cicala", un'amicizia o un amore improvviso può farti raggiungere livelli che altri hanno creato in tantissimi anni.

A voi quale strada scegliere. Ricordate però che la costanza e la serietà vengono spesso premiate: la propria fortuna (e così anche la felicità), si costruiscono giorno per giorno.

## NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

### IL DISEGNO DI LEGGE 1610/2025

Riteniamo utile argomentare sul Disegno di Legge 1610, che riguarda gli sfratti che spesso sono lenti proprio in fase esecutiva.

In particolare, sull'onda di esperienze di altri Paesi (Spagna e Finlandia), il nuovo DDL prevede innanzitutto la costituzione di un ente pubblico autonomo, sotto la vigilanza del Ministero della Giustizia. L'AES (Autorità per l'esecuzione degli sfratti) che rappresenta il punto centrale della nuova procedura amministrativa speciale e che punta a evitare il contenzioso civile in materia di locazioni, per gli sfratti per morosità acclarata (intesa come mancato pagamento di almeno due canoni mensili consecutivi). Tale procedura autorizza l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario in alternativa al procedimento di cui agli artt 658 ss C.P.C.

Il DDL, comunque, tiene in considerazione la posizione del conduttore prevedendo garanzie difensive.

Si prevede in particolare:

- la possibilità per il conduttore di proporre opposizione all'AES, entro 7 giorni dal ricevimento della notifica del titolo di rilascio dell'immobile per morosità acclarata disposta dall'AES (nel caso di errori materiali o se la morosità rientri nei casi di difficoltà economica tutelati);
- l'AES ha la facoltà di concedere un differimento del rilascio non superiore a 15 giorni;

- l'istituzione del Fondo nazionale per l'emergenza abitativa presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, destinato a sostenere con l'erogazione di contributi le situazioni di morosità e favorire la ricollocazione abitativa del conduttore che versa in comprovata difficoltà economica o che si trovi in una situazione straordinaria quale licenziamento, malattia grave, separazione;
- l'intervento tempestivo e coordinato dei servizi sociali nei casi in cui lo sfratto coinvolga categorie fragili (come minori, anziani, disabili o soggetti in carico al welfare territoriale), attraverso la comunicazione obbligatoria dell'AES ai servizi sociali competenti.

\*\*\*

Il locatore si può rivolgere alla nuova Autorità (AES) per ottenere il titolo esecutivo di rilascio dell'immobile qualora la morosità del conduttore si protragga per due mesi consecutivi, dimostrata attraverso mezzi probatori certi (come il contratto registrato, gli estratti conto bancari o le ricevute e le comunicazioni formali inviate al conduttore).

L'AES verifica la regolarità della documentazione presentata ed emette - in assenza di opposizioni fondate da parte del conduttore - un provvedimento esecutivo valido ai fini del rilascio dell'immobile.

Il titolo esecutivo di sfratto è rilasciato entro 7 giorni dalla comunicazione del locatore pervenuta all'AES e l'esecuzione del rilascio dell'immobile deve concludersi entro trenta giorni dall'emissione da parte dell'AES del titolo di rilascio dell'immobile per morosità acclarata, e comunque non oltre novanta giorni (qualora vi siano motivi oggettivi per una sua proroga).

Il conduttore può opporsi entro sette giorni dal ricevimento della notifica del titolo di rilascio dell'immobile per morosità acclarata disposta dall'AES.

L'AES ha la facoltà di concedere un differimento del rilascio, non superiore a 15 giorni.

Per evitare un uso improprio della procedura rapida, il DDL introduce una clausola di garanzia: il locatore che dichiara falsamente la morosità, presenti documentazione alterata o utilizzi la procedura per fini speculativi è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 20.000 euro.

## MANUALE DEL CONDOMINIO

Maggioli editore | II° EDIZIONE

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO

<https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html>



Il Manuale è una guida completa per chi intende intraprendere l'attività di amministratore di condominio e per gli amministratori professionisti, che già affrontano le complesse e molteplici questioni immobiliari e condominiali. Il Manuale è anche un utile compendio per i proprietari immobiliari, condòmini, avvocati, tecnici e altri operatori del settore.

La prima parte si sofferma su alcuni principi fondamentali in materia di proprietà, di comproprietà e di diritti reali. Successivamente, viene trattato il regolamento condominiale, passando poi alla disamina delle parti, degli impianti e dei servizi comuni, con la relativa contabilizzazione e ripartizione delle spese, senza trascurare gli aspetti della contrattualistica e i riflessi fiscali della gestione condominiale.

La quinta parte è dedicata al funzionamento dell'assemblea e al ruolo, ai poteri e alle responsabilità dell'amministratore di condominio. Il libro prende poi in esame i rapporti del condominio con i terzi e quelli tra singoli condòmini, con le inevitabili controversie che ne derivano, per la soluzione delle quali vengono illustrate le tecniche di risoluzione dei conflitti, imposte per legge.

Il volume è stato aggiornato con la vigente normativa in tema, tra gli altri, di: assemblea telematica; Riforma del Codice di Procedura Civile e forme di risoluzione alternativa delle controversie (c.d. Riforma Cartabia - D.Lgs. 149/2022); superbonus e bonus edilizi; misure antincendio; equo compenso per le professioni non organizzate in ordini e collegi (Legge 49/2023); potabilità delle acque (D.Lgs. 18/2023).

# NEWS...dalla redazione

## TESTAMENTO FALSO, NECESSARIA L'AZIONE

La contestazione dell'autenticità di un testamento olografo non può avvenire in via di eccezione, ma, deve necessariamente, essere proposta in via d'azione, cioè attraverso un atto introduttivo autonomo che abbia ad oggetto l'accertamento della falsità del documento. Sono le conclusioni cui è pervenuta l'ordinanza della Cassazione 14 maggio 2025 n. 12753.

La vertenza ha riguardato un procedimento di divisione ereditaria nel quale uno degli eredi legittimi (legittimari) aveva contestato la validità di un testamento olografo, ritenendolo falso e quindi inidoneo a regolare la successione.

La contestazione era stata sollevata in sede di opposizione alla domanda di divisione, promossa da altro coerede sulla base delle disposizioni testamentarie. Il Giudice di merito di primo grado aveva rigettato l'eccezione, ritenendo che la contestazione avanzata dall'erede sulla genuinità del testamento ritenuto falso, dovesse essere proposta con una apposita azione di accertamento e non nell'ambito della procedura divisoria.

La Corte di Appello ha confermato la decisione. Questa stessa decisione è stata impugnata con ricorso per Cassazione. La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 12753/2025 ha rigettato il ricorso, ribadendo il seguente principio di diritto "La contestazione dell'autenticità del testamento deve avvenire necessariamente in via d'azione e dunque con la proposizione di un'apposita domanda o in via principale o in via riconvenzionale, e non già in via d'eccezione".

Tra le righe dell'ordinanza si legge che la querela di falso proposta in via incidentale non costituisce domanda giudiziale ed è subordinata al doppio requisito previsto dall'articolo 222 del Codice di Procedura Civile secondo cui la parte che ha prodotto il documento oggetto di querela deve dichiarare di volersene avvalere ed il giudice deve ritenere il documento rilevante.

\* \* \*

## NUOVA VERIFICA DELL'ABUSO NON CONDONATO

Tar Sicilia 2191/2025 si è occupata di un immobile acquistato all'asta. In particolare, oggetto del ricorso, l'acquisizione a seguito di partecipazione ad asta immobiliare e successiva aggiudicazione con decreto di trasferimento del Tribunale di Messina, di un immobile a Taormina, che presentava modifiche in assenza di concessione edilizia tra le quali: la realizzazione di un portico sul terreno di pertinenza dell'immobile.

Per regolarizzare le difformità i proprietari avevano presentato istanza in sanatoria ai sensi della Legge 326 del 2003, la quale però non aveva avuto esito favorevole a causa del rigetto della richiesta da parte della

Soprintendenza dei beni culturali.

L'amministrazione locale, in particolare, si era difesa affermando che le opere edilizie abusive erano già in precedenza state oggetto di diniego della richiesta di parere paesaggistico della Soprintendenza e il Tar aveva rigettato il ricorso presentato dai proprietari. Inoltre la normativa di cui si chiedeva l'applicazione, il Salva Casa, si poneva in conflitto con il Codice del Paesaggio, in violazione dell'articolo 183, comma 6, del DLgs 42/2004, secondo cui: "le Leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni".

Contro il provvedimento di rigetto, i proprietari si sono rivolti ancora al Tar, richiamando il Decreto Salva Casa, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024 e il Tribunale amministrativo questa volta ha accolto il ricorso.

Si precisa nella sentenza che seppure sia corretto affermare che "le previsioni introdotte dal Decreto Salva Casa non si applicano retroattivamente a provvedimenti già impugnati prima della sua emanazione, risulta altrettanto opportuno rilevare che nulla osta, invece, a che il privato presenti una nuova domanda ai sensi delle novità introdotte dal vigente Decreto Salva Casa".

\* \* \*

## FIDEIUSSIONE:

### ATTENZIONE ALLE CLAUSOLE VESSATORIE

Nel contratto di fideiussione i requisiti soggettivi per l'applicazione della disciplina consumeristica devono essere valutati con riferimento alle parti di esso, senza considerare il contratto principale - come affermato dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia Europea - dovendo pertanto ritenersi consumatore il fideiussore persona fisica che, pur svolgendo una propria attività professionale, stipuli il contratto di garanzia per finalità estranee alla stessa, nel senso che la prestazione della fideiussione non deve costituire atto espressivo di tale attività, nè essere strettamente funzionale al suo svolgimento dovendosi inoltre osservare che la stipula del contratto con atto pubblico notarile non è di per sé idonea a far ritenere che una o più clausole dello strumento negoziale siano state oggetto di trattativa individuale, seria ed effettiva.

\* \* \*

## LE CASE FANTASMA

Molte le segnalazioni dei Comuni per il contrasto all'evasione verso l'Agenzia delle Entrate. Si tratta di una crescita di oltre il 66% nel 2024, rispetto all'anno precedente. Oltre 15 milioni l'imposta emersa di cui quasi 7 milioni nell'ambito immobiliare. Il dato arriva dal Rapporto di verifica sui risultati dell'Agenzia delle

## LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

BY WWW.CONFAPPI.IT – WWW.FNA.IT – WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

Entrate inviato al dipartimento delle finanze sui risultati 2024 (Fonte Italia Oggi).

\* \* \*

### FONDI A DISLIVELLO

Se l'andamento altimetrico di due fondi limitrofi è stato artificialmente modificato, creando un dislivello, il muro di cinta assume anche la funzione di sostegno del terrapieno. Qualora l'andamento altimetrico di due fondi limitrofi sia stato artificialmente modificato, così da creare tra essi un dislivello che prima non esisteva, il muro di cinta viene ad assolvere, oltre alla funzione sua propria di delimitazione tra le proprietà, anche quella di sostegno e contenimento del terrapieno creato dall'opera dell'uomo; conseguentemente, esso va equiparato ad una costruzione in senso tecnico-giuridico agli effetti delle distanze legali (senza che abbia rilievo chi, tra i proprietari confinanti, abbia in via esclusiva o prevalente realizzato tale intervento) ed è assoggettato al rispetto delle distanze stesse (Cassazione, sez. II, 14/10/2025, n.27443).

\* \* \*

### DISTANZE

La disciplina sulle distanze delle costruzioni dalle vedute, di cui all'articolo 907 del Codice Civile, ha natura giuridica, presupposti di fatto e contenuto precettivo diversi da quelli della disciplina delle distanze tra costruzioni, di cui all'articolo 873 del Codice Civile, poiché la prima disposizione mira a tutelare il proprietario del bene dall'indiscrezione del vicino, mentre la seconda è volta ad evitare la formazione di intercapedini dannose (cfr. Cassazione, sez. II, 26/09/2025, n.26266).

\* \* \*

## COMPRAVENDITA

In caso di mancata stipula di un contratto preliminare di compravendita di un immobile il promissario acquirente inadempiente non solo deve restituire l'immobile, ma deve provvedere a risarcire al promittente venditore per i frutti civili percepiti durante la detenzione. Ciò in quanto la pronuncia di inadempimento costituisce una condanna retroattiva e un riconoscimento postumo dell'illegittimità della pregressa detenzione (Cassazione, sez. II, 24/10/2025, n.28229).

\* \* \*

### COMPRAVENDITA E USUCAPIONE

In tema di compravendita immobiliare, il contratto con cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell' usucapione non è affetto da nullità, anche se l'acquisto della proprietà per usucapione non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario. In questi termini, Corte appello Campobasso, 01/09/2025, n. 260.

\* \* \*

### VIZI E DIFETTI

Secondo Cassazione, sez. II, 22/07/2025, n. 20678, il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto 1669 del Codice Civile a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, sicché esso può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale.

\* \* \*



## LE DISTANZE IN EDILIZIA

*Giuffrè editore* | RIEDIZIONE

a cura di: **MATTEO REZZONICO**

Il volume approfondisce la materia delle distanze legali attraverso l'analisi delle norme del Codice Civile alla stregua degli standard edilizi. L'opera, divisa in 5 parti, esamina in particolare: la normativa in materia (principi, regime sanzionatorio e presupposti applicativi); le problematiche relative alle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale; luci e vedute; le cosiddette "altre distanze" per pozzi, cisterne, fabbriche nocive, canali, alberi e siepi.

Vengono esaminate, altresì, le distanze in condominio soffermandosi su parti comuni e proprietà esclusive.

Completano la trattazione numerose esemplificazioni grafiche, utile ausilio per operatori del diritto e tecnici della materia.

## Dove ci potete trovare...

## CONFAPPI

## LOMBARDIA

MILANO - Centro Studi	Via G. Rossetti, 17 - scala a
MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	

## PIEMONTE

ALESSANDRIA	Piazza Repubblica, 3 Novi Ligure
TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19

## LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14

## VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13

## FRIULI-VENEZIA GIULIA

TRIESTE	Via Giovanni Paisiello 5/4A
UDINE	Via Dante, 16

## TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO	Via Fiume, 36
--------	---------------

## EMILIA ROMAGNA

MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Via Brighenti 15 (Palazzo Filipucci)
PARMA	Strada Garibaldi, 31

## TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
PISA	Via Chiassatello, 67
FIRENZE	Via Pisana 31

## LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
RIETI	Largo Benedetto Cairoli, 2

## MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21

## CAMPOBASSO

PERUGIA  
FOLIGNO  
SPOLETO  
TERNI

NAPOLI  
CASERTA

TERAMO  
PESCARA  
CHIETI

PALERMO - BAGHERIA  
ENNA  
MESSINA

## MOLISE

Via Umberto I, 33

## UMBRIA

Via L. Venanti, 13  
Via Cesare Battisti, 81  
Viale Trento e Trieste, 34  
Via Emilia, 26

## CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13  
Via Roma, 143

## ABRUZZO

Corso San Giorgio, 15  
Via T. Tasso, 77  
Via Benedetto Croce, 320/E

## SICILIA

Via Ciro Scianna, 25  
Via Sant'Agata, 37  
Via Dei Mille 89/bis

## FNA - Federamministratori

## LOMBARDIA

MILANO	Via G. Rossetti, 17 scala a
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98

## PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
--------	-------------------

## LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
-----------	------------------------

## VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
----------------	--------------------

## FRIULI VENEZIA GIULIA

PALMANOVA-Udine	Via Trieste, 7
-----------------	----------------

## EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
--------------------	----------------------

## LAZIO

ROMA	Via Tirso, 90
------	---------------

## CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
RHO	Via Livello, 24
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
MONZA	Via Ponchielli, 47
CREMA	Via Santa Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23