

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Maggio/Giugno 2026



Sicilia

Foto: Anna Montanaro

A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

Ci aspettiamo l'ennesima stangata energetica. Le tensioni geopolitiche internazionali, in particolare il conflitto in Iran, stanno infatti contribuendo ad alimentare un quadro di forte instabilità nei mercati energetici globali.

Tale instabilità si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare, incidendo sia sui costi di gestione degli edifici sia sulle scelte strategiche dei proprietari e degli amministratori di condominio. In un contesto già caratterizzato da una progressiva crescita degli oneri energetici e da una regolamentazione sempre più stringente, il rischio è quello di una ulteriore compressione della sostenibilità economica degli immobili.

In questo scenario riemerge il tema delle politiche europee in materia energetica e ambientale. In particolare, si torna a discutere dell'opportunità di una revisione del Green Deal, alla luce delle nuove condizioni geopolitiche ed economiche, che potrebbero rendere difficoltosa una sua applicazione uniforme e sostenibile nel breve periodo.

Ottima riuscita e ampia partecipazione all'ultimo

seminario FNA–Federamministratori di formazione continua del 17 aprile scorso, dedicato al Conto Termico 3.0, tema centrale nella fase attuale di transizione energetica degli edifici.

L'incontro ha evidenziato come il nuovo strumento possa rappresentare una concreta alternativa ai tradizionali bonus edilizi, soprattutto in relazione agli interventi sugli impianti centralizzati e sulla sostituzione delle centrali termiche condominiali.

Di particolare rilievo operativo sono risultate le soluzioni del mandato irrevocabile all'incasso e della cessione del credito, strumenti che consentono una gestione più efficiente della liquidità condominiale e riducono l'esposizione finanziaria iniziale dei proprietari.

Resta tuttavia un limite strutturale del sistema: il Conto Termico 3.0 continua a privilegiare gli interventi impiantistici, mentre gli interventi di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio restano prevalentemente affidati all'ecobonus. L'approfondimento a pagina 3.

Ritirato l'ambizioso progetto di riforma integrale della materia condominiale dell'onorevole Gardini. Attualmente risulta "pendente" un'altra proposta di legge, DDL (Disegno di legge), del senatore Tosato. L'approfondimento a pagina 12.

Divisi su Trump: un eczema sulla pelle ruvida che tornerà in salute, come definito dall'editorialista di una nota testata giornalistica italiana o - come dicono i suoi fan e riportano altrettante testate importanti italiane - un "illustre" che segnerà la storia e di cui non ne basta uno, ma c'è ne vorrebbero due, uno a Washington e uno a Bruxelles. L'articolo a pag. 15.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

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

NELLE ESPROPRIAZIONI "NO ALLA TRASCRIZIONE"

Con la risoluzione n. 65/E del 10 novembre 2025, l'Agencia delle Entrate ha fornito un chiarimento importante in materia di espropriazioni per pubblica utilità e pubblicità immobiliare.

Il tema riguarda la possibilità di trascrivere nei registri immobiliari non solo il diritto di proprietà trasferito al Demanio dello Stato, ma anche un autonomo diritto di "uso" a favore del concessionario o gestore dell'opera pubblica, come nel caso di ANAS.

Secondo l'Agencia, tale operazione non è ammissibile.

La trascrizione nei registri immobiliari è infatti riservata esclusivamente ai diritti reali tipici, mentre il rapporto concessorio non attribuisce un diritto reale, ma un potere di gestione di natura amministrativa.

Ne consegue che il concessionario, pur esercitando funzioni operative sull'opera pubblica, non acquista alcun diritto reale trascrivibile.

La risoluzione ribadisce inoltre che il decreto di esproprio ha natura traslativa e produce effetti immediati e opponibili ai terzi, indipendentemente dalla trascrizione, la quale svolge una funzione meramente di pubblicità-notizia.

La giurisprudenza di legittimità conferma costantemente che l'acquisto per espropriazione ha natura originaria e non necessita di ulteriori formalità per essere efficace.

*A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*



www.confappi.it | info@confappi.it

- ✓ 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



MILANO

Via G. Rossetti 17
T. 02 3310 5242

LEGNANO

Via XXIX Maggio 65
T. 0331 5943 82

RHO

Via Livello 24
T. 02 9318 0221

CONTO TERMICO 3.0

CONTO TERMICO 3.0

Il Conto Termico 3.0 rappresenta una delle più significative evoluzioni recenti nel sistema italiano di incentivazione per l'efficienza energetica degli edifici.

La disciplina trae origine dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, che ha attuato la direttiva 2009/28/CE sulla promozione delle energie rinnovabili, affidando al GSE la gestione dei meccanismi di incentivazione.

Successivamente, il sistema è stato aggiornato con il D.M. 16 febbraio 2016 (Conto Termico 2.0) e, da ultimo, con il D.M. 7 agosto 2025, che ha introdotto il Conto Termico 3.0, entrato in vigore il 25 dicembre 2025.

Il Decreto ha previsto un regime transitorio stringente: le pratiche ancora pendenti secondo la disciplina precedente dovevano essere concluse entro la data di entrata in vigore del nuovo sistema.

L'operatività concreta del Conto Termico 3.0 è stata resa possibile dalle Regole Applicative del GSE, che hanno definito in modo puntuale procedure, documentazione e modalità di accesso agli incentivi.

Ambito soggettivo

Il nuovo sistema amplia sensibilmente la platea dei beneficiari. Oltre ai privati e alle pubbliche amministrazioni, possono accedere agli incentivi anche:

- imprese del settore terziario privato
- enti del terzo settore
- comunità energetiche rinnovabili (CER)
- configurazioni di autoconsumo collettivo

Si tratta di un passaggio importante verso un modello di gestione energetica più integrato e diffuso.

Tipologia degli interventi

Gli interventi incentivabili non riguardano più solo singole tecnologie, ma sistemi energetici complessi e integrati.

Tra questi rientrano:

- pompe di calore elettriche o ibride
- sistemi fotovoltaici con accumulo
- colonnine di ricarica per veicoli elettrici
- sistemi energetici combinati e soluzioni ibride

Non risultano più incentivabili le caldaie a condensazione, coerentemente con l'obiettivo di progressiva eliminazione delle fonti fossili.

Per il residenziale, l'art. 8 comma 1 del richiamato DM 7 agosto 2025 dispone a sua volta che sono incentivabili uno o più dei seguenti interventi di piccole dimensioni di *“produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di sistemi ad alta efficienza in edifici esistenti, in parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, dotati di impianto di climatizzazione”*:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore a 200 kW;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistemi ibridi factory made o bivalenti a pompa di calore unitamente all'installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore nel caso di impianti con potenza termica utile superiore a 200 kW;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riscaldamento delle serre e dei fabbricati rurali esistenti o per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento con impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di

- calore alimentato da biomassa, compresi i sistemi ibridi factory made o bivalenti a pompa di calore, unitamente all'installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore nel caso di impianti con potenza termica utile superiore a 200 kW;
- installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, o per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento. Nel caso di superfici del campo solare superiori a 100 m² è richiesta l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore;
- sostituzione di scaldacqua elettrici e a gas con scaldacqua a pompa di calore;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti;
- sostituzione funzionale o sostituzione totale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando unità di microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili.

Tempi e misura dell'incentivo

La domanda deve essere presentata entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori.

Gli incentivi sono articolati come segue:

- fino al 65% della spesa per soggetti privati
- fino al 100% per specifiche categorie di pubbliche amministrazioni

Sono inoltre state ampliate le spese ammissibili, includendo in modo più strutturato anche i costi tecnici e professionali.

Il sistema è completamente digitalizzato attraverso il nuovo portale GSE, con controlli automatici e maggiore standardizzazione delle pratiche.

Rapporto con Ecobonus

Il Conto Termico si distingue per l'erogazione diretta dell'incentivo da parte del GSE, spesso in tempi relativamente brevi.

L'Ecobonus, invece, opera mediante detrazione fiscale (dei singoli proprietari o dei condòmini) in più anni.

La scelta tra i due strumenti dipende dalla capienza fiscale del beneficiario e dalla tipologia di intervento.

Resta fermo il principio di alternatività: le due agevolazioni non sono cumulabili.

Strumenti condominiali

Nel contesto condominiale assumono rilievo operativo due strumenti:

- il mandato irrevocabile all'incasso
- la cessione del credito

Nel primo caso il condominio mantiene la titolarità dell'incentivo ma delega l'incasso a un soggetto terzo; nel secondo caso, invece, il credito viene trasferito a un soggetto finanziatore o ESCo.

Cessione del credito e mandato irrevocabile all'incasso

Nei condominii è possibile anche ipotizzare l'intervento di una ditta o di una impresa che agisca in nome e per conto del condominio o che addirittura si sostituisca al medesimo nella gestione del rapporto con il GSE. Ciò potrebbe permettere ai condòmini di non anticipare le somme che saranno soggette ad incentivi. Fermo restando che per i condominii tanto il mandato irrevocabile all'incasso quanto la cessione del credito devono essere letti alla stregua di un principio fondamentale: il soggetto responsabile verso il GSE è il condominio, non i singoli condòmini.

Mandato irrevocabile all'incasso nel condominio

Il mandato irrevocabile all'incasso è lo strumento più semplice e più usato. Per esso vale l'articolo 1723 del Codice civile per il quale: *“Il mandante può revocare il mandato; ma, se era stata pattuita l'irrevocabilità, risponde dei danni, salvo che ricorra una giusta causa.*

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

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

Il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi non si estingue per revoca da parte del mandante, salvo che sia diversamente stabilito o ricorra una giusta causa di revoca; non si estingue per la morte o per la sopravvenuta incapacità del mandante”.

Nel caso del mandato irrevocabile, il condominio (tramite l'amministratore) resta titolare dell'incentivo. Però autorizza un terzo (installatore, ESCo, società energetica) a incassare direttamente dal GSE l'incentivo. Quindi l'assemblea condominiale sarebbe chiamata, con due appositi argomenti all'ordine del giorno, ad approvare sia i lavori (costi e entità e impresa), sia il mandato irrevocabile all'incasso. Il condominio presenta la pratica al GSE.

Il GSE riconosce l'incentivo.

Il pagamento andrà direttamente sul conto del fornitore delegato, che dovrebbe aver praticato uno sconto pari all'incentivo.

In sintesi:

- il singolo condominio paga solo la parte dei lavori non coperta dall'incentivo
- il fornitore recupera l'incentivo dal GSE.

Resta fermo che il titolare dell'incentivo rimane il condominio e che la responsabilità verso il GSE permane in capo al condominio, anche in caso di revoca o di sanzioni.

Cessione del credito nel condominio

La cessione del credito prevede invece che il condominio trasferisca il diritto all'incentivo ad un altro soggetto secondo lo schema previsto dagli articoli 1260 e seguenti del Codice civile:

- ESCo
- finanziatore
- società energetica.

Il cessionario diventa titolare del credito e responsabile verso il GSE.

Il meccanismo della cessione del credito si utilizza soprattutto in due casi:

- Interventi con ESCo (contratto EPC), in cui la ESCo finanzia l'impianto e recupera l'incentivo direttamente dal GSE
- Operazioni di finanziamento energetico.

Anche in questo caso è evidente la differenza rispetto alle detrazioni fiscali.

Nel Conto Termico i singoli condòmini non hanno un credito autonomo e quindi non possono e non devono cederlo individualmente.

*A cura dell'avv. Matteo Rezzonico,
con la collaborazione dello Studio Legale Rezzonico di Milano*



REGOLAMENTO CONDOMINIALE CONTRATTUALE: NON TUTTE LE CLAUSOLE POSSONO ESSERE MODIFICATE DALLA MAGGIORANZA.

Le clausole contenute in un regolamento condominiale contrattuale, non hanno necessariamente natura contrattuale. Occorre quindi valutare caso per caso la singola clausola per comprendere se essa abbia natura contrattuale, e quindi incida sui diritti soggettivi dei singoli condòmini, o sia meramente regolamentare. La questione non è soltanto teorica, ma ha notevole rilevanza pratica. Ed infatti le clausole aventi contenuto meramente regolamentare si ritiene possano essere modificate, con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio, che rappresentino almeno 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti, (articolo 1138 comma terzo del Codice Civile). Le clausole aventi invece “contenuto contrattuale” richiederebbero per la loro modifica il consenso scritto di tutti i partecipanti al condominio.

Partendo da tali presupposti il Tribunale di Milano, nella sentenza 7 novembre 2025 numero 8507, ha dichiarato la nullità di una delibera assembleare che aveva approvato un “nuovo” regolamento di condominio modificando alcune clausole del precedente regolamento contrattuale, senza il consenso di tutti i partecipanti al condominio. In particolare, nel “nuovo” regolamento condominiale approvato dall’assemblea, erano stati tra l’altro conferiti poteri all’amministratore in punto di limiti all’utilizzo dei beni comuni e in punto di irrogazione di sanzioni.

L’oggetto del contendere. Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano, due condòmini (comproprietari di un’unità immobiliare), hanno impugnato una delibera assembleare che aveva approvato il “nuovo” regolamento condominiale, deliberato a maggioranza, contestando alcune clausole finalizzate ad attribuire maggiori poteri all’amministratore di condominio nel gestire i beni comuni e nell’irrogazione di sanzioni, per il mancato rispetto del regolamento di condominio.

La motivazione. Il Tribunale di Milano affronta in modo analitico il testo del regolamento condominiale approvato dall’assemblea, raffrontandolo al precedente regolamento di natura contrattuale. Nel testo precedente per esempio l’occupazione degli spazi comuni era regolamentata come segue: “gli enti comuni non potranno, anche temporaneamente, essere occupati ed ingombrati in qualsiasi modo dai singoli condòmini per usi che non siano di interesse comune o consentiti”. Il Tribunale specifica che la clausola in questione - che è limitatrice dei diritti dei condòmini sulle proprietà comuni, disciplinati dall’articolo 1102 del Codice Civile – è clausola di natura negoziale. Ed infatti l’articolo 1102 del Codice Civile è volto ad assicurare al singolo partecipante le maggiori possibilità di godimento della cosa comune condominiale, tanto da legittimarlo anche ad un utilizzo particolare, purchè nel rispetto di due limiti: del divieto di mutarne la destinazione d’uso e del divieto di impedire il pari godimento agli altri condòmini, secondo il loro diritto, (cfr. Cassazione 13 novembre 2020 numero 25.790). Concedere all’assemblea poteri decisionali sul punto, come scritto nel “nuovo” regolamento, è dunque illegittimo.

Conclusioni. La pronuncia del Tribunale di Milano è condivisibile, nella misura in cui distingue tra clausole di natura negoziale e clausole di natura meramente regolamentare. Le prime, cioè quelle contrattuali (o negoziali), richiedono per la modifica il consenso di tutti i condòmini, posto che incidono sui diritti soggettivi dei condòmini stessi. Le seconde, cioè quelle regolamentari, possono essere modificate a maggioranza.

*A cura di Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI Milano)*

LA TARI COMPETE A CHI OCCUPA L'IMMOBILE



Al_image

In presenza di un immobile affittato, se la Tari sia già stata versata dal proprietario, la stessa non deve essere versata dall'inquilino. Quest'ultimo sarà passibile di sanzione per l'omessa dichiarazione. In questi termini si è pronunciata la Cassazione nell'ordinanza 9133 del 13 Aprile 2026. Al riguardo vale ricordare che nella disciplina della Tari l'obbligo tributario compete a colui che occupi o detenga l'immobile e non al proprietario che la abbia concessa in locazione o in comodato.

Ciò significa – lo ribadiamo - che se venga accertata l'occupazione, la tassa non fa più capo al proprietario ma al soggetto che utilizzi materialmente l'immobile.

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

NOMINA AMMINISTRATORE E COMPENSO



Al_image

Nel sistema introdotto dalla riforma del 2012, la nomina dell'amministratore condominiale è soggetta a requisiti di forma e trasparenza sempre più rigorosi.

In particolare, l'art. 1129, comma 14, C.C. stabilisce che l'amministratore, al momento dell'accettazione dell'incarico o del suo rinnovo, debba indicare in modo analitico il proprio compenso. La Cassazione Civile, sez. II, 31/03/2026, n. 7776, ha ribadito che tale indicazione costituisce requisito essenziale della validità della nomina, la cui mancanza comporta la nullità dell'incarico.

Il principio mira a garantire piena consapevolezza da parte dei condòmini e trasparenza nella gestione economica dell'ente di gestione.

*A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

FNA- Federamministratori

CORSI DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Aggiornamento professionale continuo e corsi base

✓ Riconosciuti dal MISE ✓ Conformi al D.M. 140/2014

Disponibili in due modalità:

- E-learning (videolezioni registrate)
- Live streaming (lezioni in diretta su Zoom)

Per informazioni: info@fna.it



FNA- Federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari
 Via Rossetti 17. 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242

VENDITA DELL'ALLOGGIO DEL PORTIERE

I locali destinati a portineria costituiscono parti comuni solo in quanto funzionalmente destinati al servizio dell'edificio.

Tuttavia, tale natura può venir meno quando la destinazione condominiale cessa in modo stabile e definitivo. In tale ipotesi, il bene può essere assoggettato alla disciplina della comunione ordinaria, con conseguente possibilità di scioglimento ai sensi dell'art. 1111 C.C.

In questi termini, Cassazione, sez. II, 19/03/2026, n. 6620.

La Suprema Corte ha in proposito chiarito che nei condomini i locali destinati a portineria e alloggio del portiere, rientrando tra le parti comuni solo in quanto "destinati" al servizio condominiale ai sensi dell'art. 1117 n. 2 C.C., possono perdere la natura condominiale quando venga meno, anche di fatto, la loro destinazione all'uso e al godimento delle singole unità immobiliari. Ne consegue che, qualora l'alloggio del portiere abbia da tempo cessato tale funzione ed il bene sia stabilmente messo a reddito e locato - anche a terzi estranei - in base alla volontà univoca dei partecipanti, desumibile da delibere assembleari e da una pratica costante di utilizzazione, trova applicazione la disciplina della comunione ordinaria ex artt. 1100 e ss. C.C., con possibilità per ciascun partecipante di chiederne lo scioglimento ai sensi dell'art. 1111 C.C., senza che sia necessaria una delibera unanime che abroghi espressamente la precedente destinazione regolamentare.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

PARCHEGGI PERTINENZIALI

La disciplina dei parcheggi pertinenziali è caratterizzata da norme imperative che incidono direttamente sui contratti di compravendita immobiliare.

Il diritto d'uso segue automaticamente l'unità immobiliare venduta, mentre al venditore spetta un corrispettivo economico.

La Cassazione civile, sez. II, 9/03/2026, n. 5240, ha in proposito chiarito che tale importo ha natura di debito di valuta e non è soggetto a rivalutazione automatica, puntualizzando che la sostituzione automatica della clausola - che riservi al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio, ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio - attribuisce al venditore, il diritto all'integrazione dell'originario prezzo della compravendita. Il diritto al corrispettivo di tale diritto d'uso, in difetto di pattuizione tra le parti, va determinato in base al prezzo di mercato, avuto riguardo al tempo della conclusione del contratto, presumendosene ex articolo 1474, comma 1, del Codice Civile la coincidenza con quello normalmente praticato dall'alienante. L'importo così calcolato ha natura di debito di valuta con la conseguenza che - trovando applicazione la disciplina dettata dall'articolo 1277 del Codice Civile e, in caso di ritardo nell'adempimento, dettata dall'articolo 1224, comma 2, del Codice Civile - lo stesso non è suscettibile di automatica rivalutazione per effetto del processo inflattivo della moneta, né vanno accordati interessi con funzione compensativa sulla somma dovuta aumentata gradualmente nell'intervallo di tempo trascorso fra la conclusione del contratto e la liquidazione operata in sentenza.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

L'agevolazione "prima casa" non può essere riconosciuta quando il contribuente risulti già proprietario di un'altra abitazione situata nello stesso Comune, anche se affittato a terzi.

La circostanza che tale immobile sia locato non incide infatti sulla sua idoneità abitativa.

Cassazione Civile, sez. trib., 17/02/2026, n. 3596.

*A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)*

RINUNCIA ALL'IDENTITA' DI AVVIAMENTO

Nelle locazioni ad uso non abitativo è nulla la clausola con cui il conduttore rinunci preventivamente all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

La Cassazione Civile 9/02/2026, n. 2895, ribadisce che i diritti derivanti da norme imperative possono essere oggetto di disposizione solo dopo la loro insorgenza.

*A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)*

LE MODIFICHE ALLE STRUTTURE CONDOMINIALI

La disciplina dell'uso della cosa comune consente al singolo condomino di intervenire sul bene comune nei limiti di cui all'art. 1102 C.C.

Secondo la Cassazione civile, sez. II, 31/03/2026, n. 8012, sono ammesse anche modifiche di natura strutturale, purché non venga alterata la destinazione del bene e sia rispettato il pari diritto di utilizzo degli altri partecipanti.

Non è richiesto il consenso unanime dell'assemblea, ma è necessario che l'intervento non comporti una compromissione della funzione originaria del bene comune.

Nel caso affrontato dalla Suprema Corte, il provvedimento si è occupato dell'impugnazione di una delibera condominiale che aveva autorizzato l'installazione di un cancello sul pianerottolo comune antistante un appartamento. Il manufatto racchiudeva uno spazio di circa un metro quadrato, creatosi tra due porte di ingresso di un'unica originaria unità, senza, tuttavia, ostacolare il transito né l'accesso alle altre abitazioni e parti comuni.

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



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.



LA RIFORMA DEL CONDOMINIO DI CUI ALLA LEGGE 220/2012 NELLA GIURISPRUDENZA E NUOVE PROSPETTIVE DI RIFORMA

II° SEMINARIO DI FORMAZIONE CONTINUA – cfr 3

12 GIUGNO 2026 | ore 15.00

PROGRAMMA

15.00	Registrazione partecipanti	
15.15-15.30	Presentazione	<i>a cura del geom. Flavio Chiodini (Presidente CONFAPPI)</i>
15.30-16.00	La Riforma del condominio di cui alla Legge 220/2012 nella giurisprudenza e nuove prospettive di Riforma	<i>a cura dell'avv. Matteo Rezzonico (Avvocato, Pubblicista e Presidente FNA-Federamministratori)</i>
16.10-16.30	Aggiornamenti giurisprudenziali	<i>a cura del dott. Marco Panzarella (Giornalista)</i>
16.30-17.15	Aggiornamenti fiscali	<i>a cura del dott. Roberto Quaranta (Commercialista e Consulente FNA)</i>
17.30	Didattica interattiva	



NEWS...dalle Sedi

CONFAPPI E LA SICILIA: CATANIA

Il Comitato Esecutivo sta concordando le modalità per l'apertura della sede di Catania, in collaborazione con la sede di Messina.

Si tratterebbe di un ulteriore e significativo presidio territoriale in Sicilia, che andrebbe ad affiancarsi alle sedi già operative di: Palermo-Bagheria, Messina ed Enna.

L'ampliamento della rete regionale rappresenterebbe un passo importante nel rafforzamento della presenza Confappi sul territorio e nel consolidamento del servizio a tutela dei cittadini.

* * *

SEMINARI DI FORMAZIONE CONTINUA

Buon esito del Seminario di formazione continua FNA- Federamministratori sul Conto termico 3.0.

In disparte i presenti contestualmente allo svolgimento del Seminario; FNA Milano ha ricevuto numerose richieste di adesione postume.

Il Seminario di formazione continua FNA – Federamministratori di cui sopra si è tenuto il 17.04 u.s.

L'iniziativa ha registrato un buon livello di partecipazione e interesse da parte dei presenti.

Per gli iscritti FNA (e non) sarà comunque possibile partecipare al corso in modalità differita, attraverso la piattaforma e-learning dedicata.

* * *

DDL GARDINI

Le lamentele delle associazioni degli amministratori di condominio (uniti negli intenti) e di alcune associazioni di proprietari immobiliari hanno portato al ritiro del DDL 1620/2025 presentato dall'onorevole Gardini.

Le osservazioni e le criticità sollevate dalle associazioni non sono rimaste inascoltate.

Il DDL avrebbe infatti comportato maggiori oneri per proprietari e condominii come quello della nomina del revisore contabile condominiale ad alcune condizioni, nonchè l'obbligo di laurea triennale per gli amministratori di condominio. Senza contare la questione dell'iscrizione per gli amministratori di condominio ad un elenco presso il Ministero di Giustizia.

Attualmente risulta essere stato presentato un nuovo disegno di legge al Senato. Si veda in proposito la successiva pag. 12.

* * *

APERTURA DEL TAVOLO PER IL PROGETTO DI LEGGE DEL REGISTRO REGIONALE DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E NORME PER LA TRASPARENZA E LA TUTELA DEGLI UTENTI

La Sede Confappi Modena in persona del Presidente (e Segretario Nazionale) dott. Vosino Raffaele, ha partecipato unitamente ad altre associazioni e sindacati degli inquilini all'incontro organizzato dalla Regione Emilia Romagna, riguardante il progetto di Legge per l'istituzione del Registro Regionale degli amministratori condominiali e, le norme per la trasparenza e la tutela degli utenti.

* * *

APERTURA CONFAPPI PERUGIA – DELEGAZIONE DI FOLIGNO

È stata ufficialmente aperta la nuova delegazione Confappi di Foligno.

L'iniziativa rappresenta un ulteriore passo nel percorso di ampliamento della presenza territoriale dell'associazione, con l'obiettivo di rafforzare il presidio locale e garantire un servizio sempre più vicino alle esigenze dei cittadini e degli operatori del settore.

NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

PUNTO NORMATIVO

Il Disegno di Legge Gardini (A.C. 2692), che prevedeva l'istituzione di un elenco degli amministratori condominiali e dei revisori, e altro, non ha proseguito il suo iter parlamentare.

Resta invece attivo il Disegno di Legge Tosato, che interviene su specifici aspetti della disciplina condominiale.

Si tratta del DDL, nato per correggere alcune delle criticità emerse dopo la riforma del 2012 (Legge 220/2012).

L'impostazione è meno "organica" rispetto al DDL Gardini e più mirata su singoli problemi pratici della gestione condominiale.

Riportiamo tuttavia un passo del Disegno di Legge Tosato (A.S. DDL 1816 presentato il 24 febbraio 2026, il cui iter è iniziato in Commissione Giustizia a Palazzo madama ed è tutt'ora in corso).

Di seguito un articolo che comporta criticità, riguardante l'obbligo per l'amministratore di conseguire la certificazione UNI:

Art. 7

(Modifiche all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile)

All'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, dopo il comma ... è aggiunto il seguente comma:

"Nei condomini composti da più di cinquanta unità immobiliari ovvero con un bilancio annuo superiore a euro 100.000, l'amministratore deve essere in possesso di certificazione di conformità alla norma UNI 10801:2024, rilasciata da organismo accreditato ai sensi della normativa vigente".

FNA- Federamministratori

SERVIZI PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

- ✓ Assistenza agli amministratori e ai condomini
- ✓ Consulenza assicurativa
- ✓ Corsi base per amministratori di condominio
- ✓ Formazione continua e aggiornamento professionale
- ✓ Registro amministratori a garanzia della professionalità



FNA- Federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari
Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242

Per informazioni: info@fna.it

NEWS...dalla redazione

SUPERCONDOMINIO

Non ogni complesso edilizio integra automaticamente un supercondominio.

Secondo la Cassazione, ord. 21 ottobre 2025, n. 27998, è necessario che esista almeno un bene o un impianto comune destinato al servizio di più edifici.

In assenza di tale elemento si configura una semplice servitù di passaggio, con applicazione di una disciplina giuridica completamente diversa rispetto agli articoli 1117 e seguenti C.C.

* * *

DURC E REGOLARITÀ CONTRIBUTIVA

Il Ministero del Lavoro, con interpello n. 3/2025, ha chiarito che il DURC non può essere rilasciato quando il debito verso gli enti previdenziali riguarda esclusivamente sanzioni e interessi.

La precisazione assume rilievo pratico per imprese e operatori economici, poiché conferma un'interpretazione rigorosa del concetto di "regolarità contributiva".

* * *

SUBAFFITTO E IMPOSIZIONE FISCALE

Secondo la norma di comportamento AIDC n. 233/2025, i canoni derivanti da sublocazione o comodato oneroso devono essere imputati al soggetto che effettivamente li percepisce.

Il proprietario dell'immobile resta estraneo al presupposto impositivo quando non sia parte del rapporto che generi il reddito.

* * *

SCIA E CILAS

Il TAR Lazio, sentenza n. 16977/2025, ha precisato che l'amministrazione comunale deve verificare la sussistenza dei requisiti formali per la presentazione delle SCIA e delle CILAS.

Non può invece estendere il proprio sindacato a valutazioni complesse sui rapporti interni tra condòmini, soprattutto in presenza di edifici condominiali articolati.

* * *

SERVITÙ DI ELETTRODOTTO

La Cassazione civile, n. 5367/2026, ribadisce che la servitù di elettrodotto richiede un titolo valido, l'usucapione o un provvedimento espropriativo.

Gli atti amministrativi preparatori non sono idonei a costituire diritti reali sul fondo altrui.

* * *

BALCONI E RESPONSABILITÀ

La Corte d'Appello di Napoli, sentenza n. 4401/2025, ha affrontato il tema della responsabilità per danni derivanti da balconi in condominio.

È stato ribadito che la distinzione tra parti private e parti comuni dipende dalla funzione strutturale ed estetica degli elementi coinvolti, con conseguenze dirette in termini di responsabilità risarcitoria.

* * *

BONUS CASA E TUTELA CAUTELARE

La CGT di Ravenna, sentenza n. 124/2025, ha riconosciuto la possibilità di ricorrere alla tutela cautelare contro il provvedimento di respingimento della cessione del credito.

La decisione assume rilievo pratico per imprese e condomini, ampliando gli strumenti di difesa contro i dinieghi amministrativi.

* * *

MULTIPROPRIETÀ

La Cassazione, ordinanza n. 25977/2025, ha stabilito che le clausole compromissorie sono nulle se non siano state oggetto di specifica trattativa.

La pronuncia rafforza la tutela del contraente debole nei contratti predisposti unilateralmente nei regolamenti di multiproprietà.

* * *

SENZA SERVIZIO LA TARI È RIDOTTA

In caso di mancato svolgimento del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, la Tari è comunque dovuta ma in misura ridotta. Lo ha chiarito la Corte di Cassazione, sezione tributaria con l'ordinanza 15 marzo 2026 numero 5887. Per i giudici di legittimità la tassa è dovuta indipendentemente dall'utilizzo del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti da parte del contribuente, dovendo la ragione istitutiva del corrispondente prelievo individuarsi nel porre le amministrazioni locali nelle condizioni di soddisfare gli interessi generali della collettività, piuttosto che nell'erogare secondo una logica commutativa, prestazioni riferibili a singoli utenti.

* * *

DISDETTA DELLA LOCAZIONE

La Cassazione civile, n. 2282/2026, ha chiarito che la disdetta del contratto di locazione può essere neutralizzata solo da comportamenti successivi chiari e inequivoci.

La semplice inerzia del locatore non è sufficiente a riattivare il rapporto contrattuale.

* * *

DISTANZE E MURI COMUNI

In materia di muri comuni, la disciplina speciale dell'art. 884 C.C. prevale sulle regole generali dell'art. 1102 C.C.

Ogni intervento deve rispettare il limite della stabilità del muro e il diritto dell'altro comproprietario a non subire pregiudizi.

* * *



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).

Fuori campo...

“La storia degli uomini è quasi sempre una storia di crimini, follie e sventure.”

- Voltaire

(da *Essai sur les mœurs et l'esprit des nations* (Saggio sui costumi e sullo spirito delle nazioni), 1756.

L'ANIMO UMANO

Secondo Voltaire *“E' solo per un eccesso di vanità che gli uomini si attribuiscono un'anima diversa da quella degli animali”*. La pessimistica visione del filosofo francese sull'anima, ci ricorda che tanto quanto è vero che nel mondo animale prevalgano istinti brutali, come per esempio l'istinto di mangiare, depredando i propri simili, così anche l'essere umano può spingersi ad eccessi di crudeltà notevoli. Secondo Voltaire – ci sia consentita la semplificazione - è per eccesso di vanità che l'uomo si sente diverso dagli animali. Difficile dargli torto: basta poco per passare dalla civiltà all'istinto. In fondo, cambiano le buone maniere... ma non sempre la sostanza.

Di una banalità estrema, sarebbe affermare qualunque considerazione sull'attuale situazione geopolitica, che ci asteniamo dal fare.

PRO TRUMP O CONTRO TRUMP?

Premesso che come europei è più facile essere contro Trump che a favore di Trump, non possiamo non evidenziare che il presidente degli Stati Uniti ha delle mire di natura economica costituenti affermazione del principio *America Great Again*. Il che dovrebbe escludere che si sia in presenza di un pazzo. In ogni caso Trump rappresenta l'espressione del popolo statunitense, con la conseguenza che con esso la diplomazia europea e nazionale deve fare i conti.

Si vuole dire che da questa parte dell'Atlantico è quasi un must essere contro Donald Trump. Però ridurlo a macchietta consola noi stessi più che spiegare il suo comportamento: dietro c'è una logica economica e di parte (e parecchi voti).

dalla Redazione

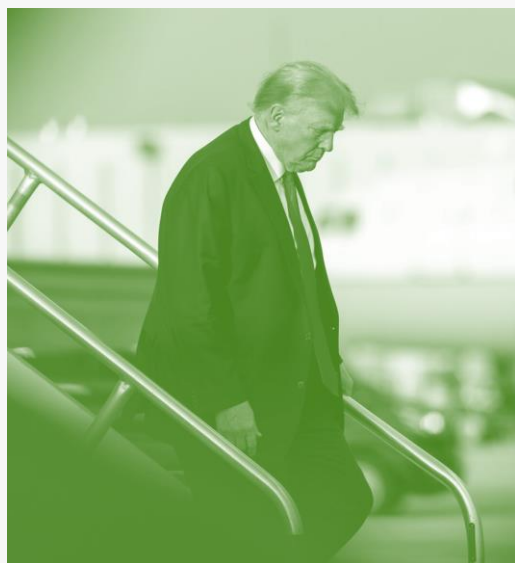


Foto New York Times – www.nytimes.com



Milano, Via G. Rossetti 17

T. 02 3310 5242 info@casaconsumlombardia.it

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