

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Novembre/Dicembre 2026



Generato con AI

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

I provvedimenti sulla casa varati dal Governo sembrano andare nella direzione corretta. Da un lato, era urgente intervenire per recuperare le oltre sessantamila abitazioni di edilizia popolare che non possono essere assegnate perché necessitano di interventi di ristrutturazioni importanti. Dall'altro, è altrettanto importante l'avvio di un piano strutturale che consenta di realizzare alloggi accessibili a tutte quelle persone che non dispongano di redditi sufficienti per una compravendita o una locazione.

Merita attenzione – lo ribadiamo – anche il disegno di legge in materia di sfratti.

Se vi fossero tempi certi e rapidi di rilascio degli immobili, si immetterebbero più abitazioni sul mercato della locazione. Per il proprietario, la certezza e la rapidità delle procedure di sfratto rappresentano infatti un elemento importante. Prossimamente.

Attendiamo con la prossima Legge di Bilancio o nell'ambito delle Riforme o altro, l'estensione della cedolare secca alle locazioni a uso diverso da quello abitativo. Prossimamente.

Meno "regole", più attenzione ai cittadini. Politiche per la casa, per l'impresa, con un po' di sana tutela del "nostrum", devono essere al centro della legiferazione europea (e non ai margini). Per ora subiamo "inflazione shock", con un dato provvisorio di settembre comunicato dall'Istat di oltre il 4%. E l'eurozona non va meglio. Prossimamente.

Le recenti sentenze della Cassazione sui poteri dell'amministratore alla cessazione dell'incarico, in particolare le sentenze n. 7247/2026 e n. 424/2026, hanno riportato l'attenzione sulla cosiddetta prorogatio e sulle attività che l'amministratore può continuare a svolgere, nonché sul diritto al compenso professionale. Il tema è trattato a pagina 2.

Un numero elevato di prenotazioni, la continuità dell'attività nel tempo, la presenza dell'immobile sulle principali piattaforme telematiche e l'entità degli introiti imponibili possono essere considerati indici della natura imprenditoriale dell'attività di locazione turistica. L'argomento è trattato a pagina 7.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

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

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO DURANTE LA PROROGATIO HA DIRITTO AI COMPENSI?

Dopo la sentenza n. 424 dell'8 gennaio 2026, la seconda sezione civile della Cassazione torna sul tema della posizione dell'amministratore di condominio quando il suo incarico è terminato ma l'assemblea non ha ancora provveduto alla nomina di un nuovo amministratore.

La sentenza n. 424/2026 aveva ritenuto che il mandatario dei condòmini conservasse tutte le attribuzioni e i poteri previsti dalla legge e, proprio per questo, avesse diritto a ricevere il proprio compenso. Con la successiva sentenza n. 7247 del 26 marzo 2026, la stessa sezione della Suprema Corte ha però adottato una posizione completamente diversa.

Secondo quest'ultima pronuncia, l'amministratore cessato dall'incarico non può pretendere un compenso per l'attività che continua a svolgere dopo la cessazione. Egli è tenuto esclusivamente a compiere le attività urgenti e indifferibili, cioè quelle che non possono essere rinviate senza provocare un danno o un pericolo per gli interessi comuni.

Il caso esaminato dalla Cassazione riguardava un ex amministratore che, negli anni precedenti, aveva continuato a gestire il condominio in regime di prorogatio, vale a dire senza che fosse intervenuta una nuova deliberazione assembleare di conferma dell'incarico. L'amministratore aveva contestato la decisione dei giudici di merito che gli avevano negato il diritto a ricevere i compensi per l'attività svolta durante tale periodo.

La Cassazione, con la sentenza n. 7247/2026, ha affermato che l'amministratore di condominio, una volta cessato l'incarico per scadenza del termine, revoca o dimissioni, non può continuare a esercitare tutti i poteri che gli attribuisce l'articolo 1130 del Codice Civile.

Il riferimento normativo è l'articolo 1129, comma 8, del codice civile. In questa situazione l'amministratore non mantiene quindi la piena operatività che aveva durante l'incarico e non ha diritto a un ulteriore compenso per l'attività eventualmente svolta.

Rimane, però, un preciso dovere di intervento. L'amministratore deve compiere le attività urgenti che non possono essere differite senza arrecare un danno o creare un pericolo agli interessi comuni. Il suo compito, in questa fase, è dunque essenzialmente quello di evitare pregiudizi al condominio in attesa che l'assemblea, oppure il giudice nei casi previsti, provveda alla nomina del nuovo amministratore.

La questione non è però del tutto pacifica.

La precedente sentenza n. 424/2026 trovava infatti fondamento in un orientamento giurisprudenziale consolidato da oltre trent'anni e appariva maggiormente garantista nei confronti dell'amministratore. Secondo quella impostazione, la continuità della gestione condominiale richiedeva che il professionista potesse continuare a esercitare i poteri connessi all'incarico sino alla nomina del sostituto.

*A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*

Rivista bimestrale
ANNO XXVI – NOVEMBRE-DICEMBRE 2026

Redazione e pubblicità:
e-mail: segreteria@confappi.it
T. 02 3310 5242

Pagina intera: euro 700 + iva
Metà pagina: euro 500 + iva
Quarto di pagina: euro 300 + iva

LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI SERVICE: QUANDO IL GODIMENTO DELL'IMMOBILE FA SCATTARE LA NULLITÀ'

Il mutamento del contesto economico e la diffusione di modelli organizzativi improntati alla flessibilità e alla riduzione dei costi hanno portato gli esperti e i professionisti del settore a prendere in considerazione nuove tipologie contrattuali, dotate di maggiore flessibilità. Si pensi, per esempio, al contratto di service o al contratto di coworking, modelli negoziali che, pur presentando elementi riconducibili alla locazione, si caratterizzano per la compresenza di ulteriori prestazioni e servizi e rispondono alle nuove esigenze del mercato.

In particolare, nel contratto di service, l'oggetto del rapporto non si esaurisce nel godimento di un bene immobile o di una postazione, ma comprende una pluralità di servizi funzionali all'attività dell'utilizzatore. Può infatti capitare che un soggetto – ad esempio un professionista – abbia necessità di utilizzare non solo uno spazio, ma anche una serie di servizi funzionali allo svolgimento della propria attività lavorativa: reception, internet, fax, sala riunioni, schermi video, zona break e altro.

Il tema è stato affrontato dalla Corte d'Appello di Milano sezione terza con la sentenza 28 aprile 2026, n. 1296, che, pur confermando la qualificazione del rapporto come contratto di service, ne ha dichiarato la nullità per mancata registrazione.

Attenzione però al criterio della prevalenza. Se prevale la locazione dell'immobile in termini di valore, sul costo dei servizi, taluni Giudici applicano la Legge 392/78 con i relativi articoli.

Il caso. Una società inquilina di un immobile ha chiamato in causa le società occupanti di due unità chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 20.196,60 a titolo di corrispettivo per il periodo gennaio-aprile 2022 per l'occupazione dei locali.

La società aveva acquisito in locazione un'unità immobiliare di circa 1.300 metri quadrati, situata in un palazzo d'epoca di pregio, e l'aveva concessa in utilizzo, compresa la mansarda pertinenziale, impegnandosi altresì a fornire una serie di servizi collegati, quali, per esempio, utenze telefoniche, internet fibra, pulizie, arredi, riscaldamento, condizionamento, segreteria, fotocopiatrice, reception, sale riunioni, servizi igienici e altro. Il tutto a fronte della corresponsione di un corrispettivo economico mensile di euro 2.000,00 per ciascuna delle due unità.

Successivamente, tuttavia, si verificava una situazione di morosità.

In giudizio, una delle società convenute ha tra l'altro eccepito: 1) che il contratto stipulato dovesse essere qualificato come sublocazione, anziché come contratto di service, e che, conseguentemente, dovesse essere dichiarato nullo per difetto di registrazione; 2) la presenza di disservizi inerenti all'impianto di riscaldamento, con conseguente inadempimento del concedente; 3) l'inidoneità dei locali che le erano stati messi a disposizione rispetto all'uso pattuito, in ragione della categoria catastale C/2.

Il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 1259/2025 depositata il 13 febbraio 2025, ha ritenuto corretta la qualificazione in termini di "contratto di service" del rapporto negoziale instaurato fra le parti e ne ha quindi escluso la nullità per difetto di registrazione.

Il Tribunale di Milano ha quindi accolto la domanda di risoluzione del contratto di service per inadempimento, in ragione dell'inidoneità del piano mansarda all'uso pattuito, e ha quindi disatteso la pretesa di pagamento del corrispettivo contrattuale per il periodo gennaio-aprile 2022.

La Corte d'Appello, pur confermando la qualificazione del rapporto *inter partes* in termini di contratto di service, è giunta a una diversa conclusione quanto agli effetti giuridici del negozio, dichiarandone la nullità per violazione dell'articolo 1, comma 346, della legge 311/2004 (legge di bilancio per il 2005), tuttora vigente, secondo cui: "I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".

Le motivazioni e la qualificazione del contratto tra le parti. Il contratto stipulato fra le parti ha per oggetto, innanzitutto, la concessione al convenuto del godimento di una porzione dell'immobile, condivisa con altra società, all'interno di uno stabile di pregio situato a Milano, già arredato con tavoli, sedie e cucina completa di elettrodomestici.

Il contratto di service riporta che la società ha acquisito "il diritto all'uso promiscuo delle parti comuni poste al piano secondo e, in particolare, delle sale riunioni, secondo la disponibilità risultante dalla Agenda delle Sale Riunioni, gestita dalla Segreteria, considerando il numero di persone da ospitare, rispettando i tempi prestabiliti e contenendo il tempo di utilizzo il più possibile nel rispetto delle medesime esigenze degli altri utenti partner". Non si tratta, dunque, di un mero servizio di messa a disposizione di una postazione di lavoro, ma dell'attribuzione di una situazione di godimento riferita a una specifica porzione immobiliare.

Alla luce del dato testuale, per la Corte di appello, il contratto dedotto in causa costituisce un diritto personale di godimento su una porzione di immobile (piano mansarda), oltre alla fornitura degli arredi e dei servizi specificati nel contratto stesso.

Inoltre, l'esame complessivo delle clausole pattizie ha consentito di ritenere provata la centralità della concessione del godimento del bene e la strumentalità rispetto ad essa della fornitura dei servizi.

Viene dunque in considerazione un'ipotesi di contratto misto, nel quale coesistono elementi propri della sublocazione e del service, o comunque dell'appalto di servizi, "la cui disciplina giuridica va individuata, in base alla teoria dell'assorbimento, che privilegia la disciplina dell'elemento in concreto prevalente, in quella risultante dalle norme del contratto atipico nel cui schema sono riconducibili gli elementi prevalenti (cosiddetta teoria dell'assorbimento o della prevalenza), senza escludere ogni rilevanza giuridica degli altri elementi, che sono voluti dalle parti e concorrono a fissare il contenuto e l'ampiezza del vincolo contrattuale, elementi ai quali si applicano le norme proprie del contratto cui essi appartengono, in quanto compatibili con quelle del contratto prevalente" (Cass. S.U. 12 maggio 2008 n. 11656 e più di recente, Cass. 12 ottobre 2019, n. 26486).

La nullità del contratto per mancata registrazione. In applicazione del principio della prevalenza sopra richiamato, la Corte ha quindi rilevato la nullità della scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 7 luglio 2020, in ragione della pacifica mancata registrazione della scrittura privata.

Al riguardo, si osserva che il contratto di locazione – o anche di sublocazione parziale, trattandosi di figura rientrante nel medesimo tipo contrattuale di immobili – sia ad uso abitativo che ad uso diverso, come nel caso di specie, ove non registrato, è nullo ai sensi dell'articolo 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 per violazione di norma imperativa ex articolo 1418 del Codice civile (cfr., tra le altre, Cass. S.U. 9 ottobre 2017, n. 23601).

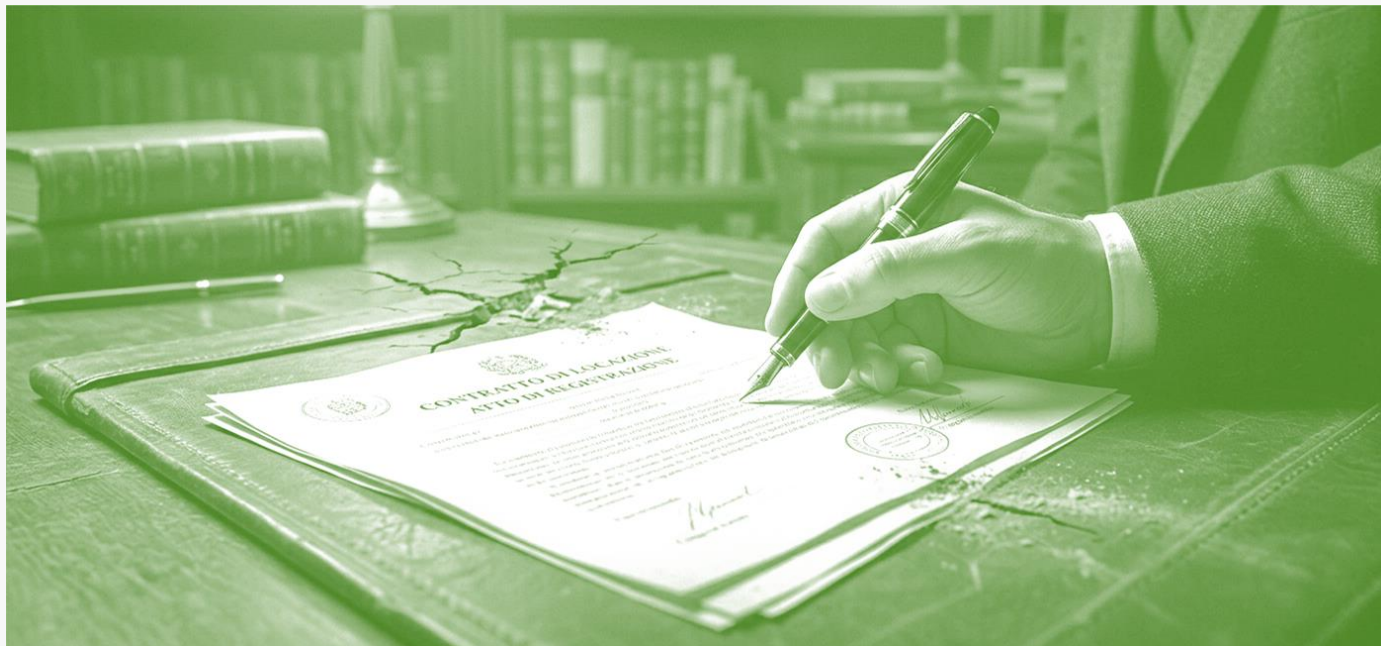
La suddetta disposizione (ci si riferisce all'articolo 1 comma 346, legge 311/2004), statuisce che "i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".

Secondo la Corte, la formula ampia utilizzata dal legislatore – "...o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento..." – deve intendersi applicabile a ogni costituzione di diritto relativo di godimento su beni immobili o loro porzioni, anche se non in termini di locazione.

Il contratto dedotto in causa avrebbe quindi dovuto essere registrato, avendo ad oggetto la costituzione di un diritto relativo di godimento inerente al piano mansarda dell'immobile.

Il contratto deve pertanto essere dichiarato nullo e, in quanto tale, non può costituire il titolo per la pretesa di pagamento del corrispettivo contrattualmente previsto.

Ne consegue che le somme richieste afferenti a crediti pecuniari scaturenti da un contratto nullo, non sono dovute. Né è stata riconosciuta alcuna somma a titolo di indennità per l'occupazione sine titolo dell'immobile, in assenza di una tempestiva ed espressa domanda in questo senso.



Il precedente. Sul tema del contratto di domiciliazione, si veda Giudice di pace di Bari, 8 giugno 2006, n. 4182, secondo cui: “Il contratto, nominato dai contraenti «di domiciliazione», con cui si concede una porzione di un immobile all’interno dell’ufficio del concedente, con fruizione delle strutture e dei servizi collegati all’uso commerciale del bene, non può inquadrarsi in un rapporto di locazione, in quanto la prevista facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, previa disdetta comunicata con raccomandata 30 giorni prima, la fornitura dei servizi quale parte integrante delle obbligazioni del domiciliante, il fatto che restino a carico di questi le riparazioni di ordinaria manutenzione, in contrasto con quanto previsto dall’art. 1576 c.c., comma 1, costituiscono un evidente ostacolo alla qualificazione come contratto di locazione. Né il rapporto può inquadrarsi nella sublocazione per la molteplicità e modernità dei servizi offerti come qualificanti la prestazione offerta dal domiciliante”.

Il precedente mostra come, nella pratica, la presenza di una pluralità di servizi possa incidere sulla qualificazione del rapporto e allontanarlo dallo schema della locazione. La pronuncia della Corte d’Appello di Milano sembra collocarsi, tuttavia, in una prospettiva diversa e “conservatrice”: ciò che rileva non è il *nomen iuris* attribuito dalle parti al contratto, ma l’effettivo assetto degli interessi e, in particolare, la centralità del godimento della porzione immobiliare.

La pronuncia offre così un’indicazione di particolare rilievo per i nuovi modelli di utilizzo degli spazi professionali: la denominazione “service” non è di per sé sufficiente a escludere l’applicazione della disciplina prevista per i contratti che attribuiscono il godimento di immobili. A prevalere, ancora una volta, è la sostanza economica e giuridica del rapporto, quale emerge dalle concrete pattuizioni delle parti.

A cura dell’avv. Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI – FNA)

FNA- Federamministratori

CORSI DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO Aggiornamento professionale continuo e corsi base

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

Per informazioni: info@fna.it



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

TASSA RIFIUTI

IL TERMINE PER CHIEDERE IL RIMBORSO NON PARTE DAL PAGAMENTO

Il termine di cinque anni previsto per chiedere il rimborso dei tributi comunali non decorre necessariamente dalla data in cui il contribuente ha effettuato il pagamento. Quando il diritto alla restituzione deve essere accertato giudizialmente, il termine può decorrere dal momento in cui tale diritto viene definitivamente accertato con una sentenza passata in giudicato.

È quanto emerge dall'ordinanza n. 20433/2026 della Cassazione, nata da una controversia relativa alla tassa rifiuti ma destinata ad assumere un significato più generale per la disciplina dei tributi locali.

Il caso riguardava un contribuente che aveva contestato la debenza della tassa rifiuti relativamente ad alcune aree che, secondo la sua prospettazione, producevano rifiuti speciali e non avrebbero quindi dovuto essere assoggettate al medesimo prelievo.

Nel corso del contenzioso, il contribuente aveva continuato, verosimilmente, a pagare la tassa. Successivamente, una volta diventata definitiva la sentenza che aveva accertato l'inapplicabilità del tributo, aveva presentato al Comune una richiesta di rimborso delle somme versate.

L'amministrazione comunale aveva però respinto la domanda, ritenendo che fosse ormai decorso il termine di decadenza previsto dalla legge, oggi fissato in cinque anni.

La Cassazione ha accolto le ragioni del contribuente.

La Corte ha richiamato l'articolo 1, comma 164, della legge n. 296/2006, secondo il quale il termine per presentare la richiesta di rimborso decorre dalla data del pagamento oppure dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

Nel caso esaminato, quindi, il diritto al rimborso non poteva essere considerato decaduto perché il termine doveva essere collegato anche al momento in cui il diritto alla restituzione era stato definitivamente accertato.

La pronuncia è importante perché chiarisce che, in presenza di una controversia sulla debenza del tributo, il proprietario o contribuente non deve necessariamente considerare il solo momento originario del pagamento. Quando l'esistenza stessa del diritto alla restituzione dipende dall'esito di un giudizio, assume rilievo la data nella quale tale diritto viene definitivamente riconosciuto.

A cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI – FNA)

NEWS EDITORIALE A CURA DELL'AVV. MATTEO REZZONICO

(e aggiornamento al settembre 2026, con i nuovi Testi Unici Fiscali)

Il Manuale offre un quadro complessivo in materia di locazioni abitative, affrontandone tutte le tipologie: **locazioni libere, convenzionate, transitorie, locazioni di immobili acquistati per futura locazione, affitti brevi, locazioni turistiche, cohousing, rent to buy, leasing**, analizzando la relativa disciplina contrattuale e tenendo conto dell'evoluzione normativa, nonché della produzione giurisprudenziale su alcuni punti nodali della legge 431 del 1998 e altro.

Non mancano le indicazioni operative inerenti alla **registrazione dei contratti, la tassazione**, sia ordinaria che con cedolare secca.

Il volume si occupa altresì delle **"locazioni ad uso diverso"**: la loro regolamentazione, il regime contrattuale applicabile, gli istituti della prelazione del riscatto e l'indennità di avviamento senza dimenticare le **nuove tipologie locative come il contratto atipico di coworking o di domiciliazione**.

Una parte è in seguito dedicata agli aspetti processuali: **procedimento di convalida, rito locativo e compatibilità con il processo ordinario, azioni esperibili contro l'occupazione senza titolo, mediazione, negoziazione assistita e arbitrato. (...)**

Matteo Rezzonico

MANUALE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI E ABITATIVE

VII edizione

Aggiornato con:

- Legge di bilancio per il 2026 (legge 199/2025)
- Testi unici fiscali (efficaci da gennaio 2027)
- Cedolare secca al 10% nei Comuni in stato di emergenza
- Albo nazionale delle attività commerciali e botteghe artigiane
- Sentenza Consiglio di Stato 21 novembre 2025, n. 9101 su identificazione ospiti nelle locazioni brevi
- Ordinanza di remissione della Cassazione 30016/2025 su cedolare secca e inquilino impresa

PROFESSIONISTIIMPRESE

MAGGIOLI
EDITORE

AFFITTI BREVI FREQUENTI: E' IMPRESA

Un numero elevato di prenotazioni, la continuità dell'attività nel tempo, la presenza dell'immobile sulle principali piattaforme telematiche e l'entità degli introiti imponibili possono rappresentare sintomi di una vera e propria attività imprenditoriale.

È questo uno degli aspetti più importanti della sentenza n. 148 del 2 marzo scorso, emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Firenze.

La questione riguarda gli immobili concessi in locazione turistica attraverso le piattaforme telematiche. Non è sufficiente, infatti, considerare soltanto il numero delle operazioni effettuate per stabilire se l'attività abbia o meno carattere imprenditoriale.

Quando l'organizzazione dell'attività, la sua frequenza e le modalità con cui viene esercitata assumono caratteristiche commerciali, il reddito prodotto può essere qualificato come reddito d'impresa. In tale situazione non trova applicazione il regime fiscale della cedolare secca.

Il punto è particolarmente importante per i proprietari che utilizzano gli affitti brevi come forma abituale di gestione del proprio patrimonio.

La sentenza evidenzia infatti che anche il rispetto di una soglia numerica prevista dalla normativa non mette necessariamente il contribuente al riparo da eventuali contestazioni dell'amministrazione finanziaria. Il Fisco può infatti valutare complessivamente le modalità con cui l'attività viene organizzata e svolta.

Il numero delle prenotazioni, la continuità, l'utilizzo delle piattaforme e l'entità degli introiti costituiscono quindi elementi che, valutati nel loro insieme, possono assumere rilievo ai fini della qualificazione dell'attività. Per il proprietario che gestisce più immobili destinati alle locazioni turistiche, diventa pertanto importante non fermarsi al dato numerico delle locazioni effettuate, ma considerare l'intera organizzazione dell'attività e le sue caratteristiche concrete.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

COMPRAVENDITA: L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Nella compravendita immobiliare, per individuare con precisione il bene oggetto del contratto, i dati catastali non hanno necessariamente un valore determinante rispetto alla descrizione contenuta nel titolo e ai confini indicati nell'atto.

È questo il principio affermato dalla Cassazione Civile, sezione II, con la sentenza del 21 maggio 2026, n. 15.508.

In linea generale, quindi, per stabilire quale sia esattamente l'immobile venduto occorre guardare al contenuto complessivo dell'atto e, in particolare, alla descrizione del bene e ai suoi confini.

I dati catastali possono assumere valore determinante soltanto in una situazione particolare: quando le parti abbiano fatto esclusivo riferimento a tali dati per individuare l'immobile e, contemporaneamente, non vi sia alcun contrasto tra i dati catastali e i confini del bene.

La pronuncia assume particolare rilievo nelle compravendite immobiliari perché richiama l'attenzione sulla necessità di una corretta e completa identificazione del bene nell'atto.

Per il proprietario che vende un immobile, quindi, la corretta indicazione dei confini e la coerenza della descrizione contenuta nel contratto restano elementi essenziali, anche quando siano presenti i riferimenti catastali.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

VERIFICHE CATASTALI, ANCHE GLI IMPIANTI INCIDONO SULLA RENDITA

Gli impianti possono incidere sul valore catastale dell'immobile e, di conseguenza, sulla relativa rendita. Per questo motivo, dopo l'installazione di pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo, pompe di calore, condizionatori o colonnine di ricarica è opportuno verificare se l'intervento abbia determinato un incremento del valore dell'immobile tale da rendere necessario un aggiornamento catastale.

Il chiarimento arriva dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 11/E.

La questione è emersa anche in seguito alle migliaia di lettere di compliance inviate ai contribuenti. Dopo la legge di Bilancio 2024 sono infatti partite attività di verifica finalizzate a controllare che i soggetti che hanno usufruito dei bonus edilizi, a partire dal superbonus, abbiano adempiuto all'obbligo previsto dalla legge di comunicare le eventuali variazioni catastali conseguenti agli interventi realizzati.

L'eventuale aumento della rendita può naturalmente avere conseguenze anche sul piano fiscale, perché una maggiore rendita catastale può comportare, in determinate situazioni, un aumento delle imposte dovute.

Un primo punto è chiaro. Non vi sono dubbi sull'obbligo di aggiornamento delle unità immobiliari già censite in catasto quando esse siano state interessate da modifiche rilevanti, come una variazione della destinazione, della consistenza o delle caratteristiche tipologiche e distributive, oppure della conformazione e della sagoma.

In termini pratici, se viene realizzato un vano ulteriore o se cambia la destinazione d'uso dell'immobile, l'aggiornamento catastale è necessario e la rendita può conseguentemente essere modificata.

Il problema più delicato riguarda invece gli interventi sugli impianti. Non ogni installazione determina automaticamente una variazione catastale: occorre verificare se l'intervento abbia prodotto un incremento del valore dell'unità immobiliare tale da incidere sul classamento e sulla rendita.

Per i proprietari che hanno realizzato interventi agevolati, la verifica assume quindi particolare importanza, anche alla luce delle attività di controllo avviate dall'amministrazione finanziaria.

*A cura Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

ECESSO DI POTERE NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

La Cassazione, con la pronuncia n. 9571/2026 del 14 aprile, è intervenuta sul tema del cosiddetto "eccesso di potere" dell'assemblea condominiale, chiarendo che tale figura non costituisce un autonomo vizio della deliberazione.

Il caso nasceva da una decisione condominiale relativa alla spesa necessaria per ristrutturare l'unità immobiliare di una condolina. L'intervento era finalizzato a risarcire i danni riconducibili alla violazione di alcuni obblighi di custodia.

Secondo gli altri proprietari, però, la spesa deliberata avrebbe finito per favorire l'interesse personale della condolina a scapito di quello del condominio. Da qui la contestazione della delibera, che veniva ritenuta nulla per violazione del principio di buona fede e per eccesso di potere.

La Cassazione ha ricondotto la questione a un diverso piano. Il vizio della deliberazione, secondo la Corte, non deve essere individuato nell'"eccesso di potere" considerato come categoria autonoma. L'eventuale problema può piuttosto riguardare la nullità della delibera per difetto assoluto di attribuzioni.

Il principio assume particolare rilievo perché modifica un'impostazione giurisprudenziale che aveva caratterizzato per oltre sessant'anni le decisioni della Cassazione. Tradizionalmente, infatti, la Corte aveva affermato che le deliberazioni dell'assemblea condominiale non potevano essere sottoposte a un sindacato giudiziario per ragioni di merito, salvo che fossero viziate da eccesso di potere.

La nuova pronuncia ridimensiona questa categoria, ritenendo che l'espressione "eccesso di potere" possa essere sostanzialmente inutile come vizio autonomo.

La nozione nasce infatti in un ambito differente, quello del diritto pubblico, nel quale è stata utilizzata soprattutto per verificare se il potere amministrativo sia stato esercitato per una finalità diversa da quella per la quale era stato attribuito.

Nel condominio, secondo il nuovo orientamento, il problema deve quindi essere affrontato verificando piuttosto se l'assemblea abbia esercitato legittimamente le proprie attribuzioni.

*A cura di Lidia Castagneris
(FNA Torino)*

ALLE SEZIONI UNITE LA FRODE SUL SUPERBONUS

Arriva alle Sezioni Unite della Cassazione il tema della qualificazione penale dei crediti d'imposta fittizi collegati al superbonus.

Con due ordinanze, le nn. 37421 e 37423, dal contenuto identico, è stata rimessa alle Sezioni Unite la soluzione di un doppio quesito sul quale le sezioni semplici della Corte hanno espresso orientamenti differenti.

La questione riguarda la condotta di chi crea crediti d'imposta fittizi attraverso fatture relative a operazioni inesistenti, in tutto o in parte, e successivamente destina tali crediti alla cessione a terzi.

Il punto centrale consiste nello stabilire quale fattispecie penale debba essere applicata.

Da una parte vi è il reato di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche, previsto dall'articolo 640-bis del codice penale, che richiede l'induzione in errore dell'ente erogatore.

Dall'altra vi è l'indebita percezione di erogazioni pubbliche prevista dall'articolo 316-ter del codice penale, caratterizzata dall'assenza dell'elemento dell'induzione in errore e considerata fattispecie residuale rispetto alla truffa.

Nel primo orientamento viene considerata decisiva la presenza di artifici e raggiri idonei a integrare la truffa. Tra questi possono rientrare la predisposizione di fatture false per giustificare il credito d'imposta e la successiva utilizzazione delle fatture attraverso la cessione del credito a terzi.

Nel secondo orientamento, invece, le ordinanze sottolineano la necessità di interrogarsi anche sull'incidenza dei controlli preventivi eventualmente effettuati dall'Agenzia delle Entrate e della conseguente sospensione cautelativa del credito.

Quando tale procedura viene attivata, infatti, si realizza un'attività autonoma di controllo e accertamento che va oltre la semplice presa d'atto della dichiarazione formale del contribuente circa il possesso dei requisiti autocertificati.

Il controllo, inoltre, interviene prima della cessione e della monetizzazione del credito d'imposta e non in un momento successivo.

Proprio questo elemento può incidere sulla qualificazione giuridica della condotta e sul ruolo dell'eventuale elemento decettivo.

Le Sezioni Unite dovranno inoltre chiarire se, ai fini della qualificazione della condotta come truffa, sia necessario che il credito venga effettivamente riscosso o utilizzato in compensazione.

La decisione assumerà quindi particolare rilievo per la gestione dei crediti fiscali derivanti dagli interventi edilizi e per la valutazione delle responsabilità penali connesse alla loro formazione e circolazione.

*A cura di Arianna Cornelli
(FNA - CONFAPPI Pavia)*

NO AL MOTORE DEL CONDIZIONATORE

Tra le numerose pronunce, talvolta non perfettamente coincidenti, che riguardano l'installazione dei condizionatori sulle facciate degli edifici, la Cassazione è recentemente tornata sulla questione.

Il principio è chiaro: il motore esterno del condizionatore installato sulla facciata del condominio, oppure in corrispondenza di parti di proprietà esclusiva, può essere soggetto a rimozione quando risulti lesivo del decoro architettonico o non sia conforme alle modalità di utilizzo consentite.

Non è sufficiente, per escludere la rimozione, sostenere che il manufatto abbia dimensioni contenute oppure che nell'edificio siano già presenti altri impianti analoghi.

Lo ha stabilito la seconda sezione civile della Cassazione con la sentenza n. 9573 del 14 aprile 2026, intervenuta in una controversia tra un condominio e alcuni proprietari relativa all'installazione di un'unità esterna di climatizzazione.

La vicenda giudiziaria era nata dalla richiesta del condominio di ottenere la rimozione del motore di un impianto di climatizzazione installato sulla facciata dell'edificio.

In primo grado il Tribunale aveva accolto la domanda, valorizzando le dimensioni del manufatto e il suo impatto visivo sull'edificio.

La Corte d'appello aveva invece completamente riformato la decisione. Secondo i giudici di secondo grado, non era stata dimostrata una lesione del decoro architettonico e le dimensioni dell'impianto non potevano essere considerate rilevanti, anche considerando che altre unità immobiliari dell'edificio presentavano installazioni analoghe.

La Cassazione ha riportato l'attenzione sulla necessità di valutare concretamente l'impatto dell'installazione e la sua compatibilità con il decoro dell'edificio e con le regole sull'uso delle parti comuni.

Per il proprietario, quindi, il fatto che altri condomini abbiano già installato motori esterni non costituisce, da solo, una garanzia sufficiente.

Prima di procedere all'installazione è necessario verificare le caratteristiche dell'edificio, le modalità di utilizzo della facciata e le eventuali limitazioni previste dal regolamento condominiale.

*A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)*

NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E RESTITUZIONE DEGLI AFFITTI

In caso di nullità del contratto di locazione, il conduttore ha diritto di chiedere la restituzione dei canoni che ha versato al locatore in esecuzione del contratto.

Lo ha affermato la Cassazione civile, sezione III, con la sentenza dell'8 agosto 2026, n. 24561, richiamando l'articolo 2033 del codice civile.

La restituzione delle somme versate deriva quindi dalla nullità del rapporto contrattuale. Il locatore, tuttavia, può far valere la disciplina dell'ingiustificato arricchimento prevista dall'articolo 2041 del codice civile.

In particolare, il proprietario può eccepire l'esistenza di un credito di natura indennitaria per la prestazione che ha comunque fornito al conduttore.

Tale credito, però, non può essere automaticamente commisurato al mancato guadagno che il locatore avrebbe potuto ottenere attraverso un valido contratto di locazione.

L'indennizzo deve infatti essere liquidato entro il limite della diminuzione patrimoniale effettivamente subita dal locatore per avere messo a disposizione la prestazione.

*A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)*

NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

Approvati con efficacia dal primo gennaio 2027 diversi testi unici in materia di fisco: Testo Unito Imposta sui redditi; Testo Unico imposta di registro; Testo Unico sanzioni; Testo Unico iva.

Le norme sulla cedolare secca non sono sostanzialmente cambiate.

Il decreto legislativo 117/2026, Testo Unico o Imposta sui redditi, riscrive il testo - con decorrenza 1 gennaio 2027 – del precedente art. 3 del D.Lgs 23 del 2011 come segue:

“Articolo 203 - Imposizione sostitutiva sulle locazioni di immobili abitativi (articolo 3, commi 1, 2, 3, 4, decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23)

1. In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate a uso abitativo può optare per il seguente regime.

2. Il canone di locazione relativo ai contratti aventi a oggetto immobili a uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, a un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dell'articolo 39, commi 7, 8 e 9, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 10 per cento. Sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili a uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo.

3. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 41 del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali di cui al Decreto Legislativo 5 novembre 2024, n. 173. La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.

4. La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso a essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'85 per cento per l'anno 2011, del 95 per cento dal 2012 al 2020 e del 100 per cento dal 2021, e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo”.

Sono dedicati alla cedolare secca anche i successivi artt. 204, 205 e 206.

Aggiornamento a cura
dello Studio Legale Rezzonico

NEWS...dalla redazione

LOCAZIONE PARZIALE CON ESENZIONE IMU

La locazione di una parte dell'abitazione principale non impedisce necessariamente al proprietario di beneficiare dell'esenzione IMU.

La Cassazione, con l'ordinanza n. 8236 del 2 aprile 2026, ha infatti rigettato il ricorso proposto dal Comune e ha affermato un principio di diritto importante per i proprietari che utilizzano solo una parte della propria abitazione per finalità locative.

In materia di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali nelle quali la legge esclude il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale quando una parte dell'unità immobiliare viene locata a terzi, trova applicazione la regola generale prevista dall'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201.

La disposizione stabilisce che l'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, fatta eccezione per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Alla luce anche della sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, per abitazione principale deve intendersi l'immobile, iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

La Cassazione ha quindi chiarito che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce di beneficiare dell'esenzione, purché il proprietario continui a mantenere nell'immobile la propria residenza e la propria dimora abituale.

Per il proprietario, la conseguenza pratica è significativa: concedere in locazione una parte dell'abitazione non determina automaticamente la perdita dell'esenzione IMU sull'intero immobile.

* * *

SERVITÙ IRREGOLARI

La cosiddetta "servitù irregolare", in ragione del principio secondo cui i diritti reali costituiscono un numero chiuso e possono determinare anche vincoli fondiari di carattere perpetuo, comporta la nascita di un rapporto obbligatorio atipico tra le parti.

La funzione di questo rapporto è quella di attribuire una situazione di vantaggio al soggetto indicato nell'atto costitutivo. Non si tratta invece di realizzare una specifica utilità a favore di un fondo dominante attraverso l'imposizione di un peso su un fondo servente, come avviene nella servitù prediale propriamente detta.

Per questa ragione, il rapporto non può essere equiparato a un obbligo personale permanente a carico della parte tenuta ad adempiere. Il vincolo deve invece essere caratterizzato dalla necessaria temporaneità.

È quanto ha affermato la Cassazione civile con l'ordinanza n. 10.667 del 22 aprile 2026.

* * *

AFFITTI BREVI, IL COMUNE PUO' REGOLAMENTARE

Arriva un nuovo semaforo verde per le limitazioni che i Comuni possono introdurre verso le locazioni turistiche. Dopo la sentenza con cui la Corte costituzionale, nel dicembre precedente, aveva sancito la legittimità della legge regionale della Toscana, il Tar di Firenze, con la sentenza n. 925/2026, ha respinto 19 ricorsi contro il regolamento del Comune di Firenze.

Il regolamento prevede una serie di vincoli per gli affitti brevi, a partire da un regime speciale di autorizzazione. Il modello di Firenze sta inoltre attirando l'attenzione di altre amministrazioni. Sono infatti diversi i Comuni che stanno valutando interventi analoghi, tra cui Roma e Napoli.

I ricorsi contro il regolamento fiorentino erano stati presentati da operatori del settore, associazioni di categoria e privati cittadini. I ricorrenti avevano lamentato la violazione dei principi costituzionali in materia di proprietà e libertà d'impresa, nonché un contrasto con la direttiva europea sui servizi e con le competenze legislative statali.

La prima sezione del Tribunale amministrativo ha però respinto questa ricostruzione.

Particolare attenzione è stata dedicata al regime di autorizzazione quinquennale previsto dal Comune di Firenze.

Secondo i giudici, non deriva una limitazione impropria del diritto di proprietà dalla possibilità, attribuita ai Comuni ad alta densità turistica e comunque ai capoluoghi di provincia, di regolamentare le locazioni turistiche brevi sottoponendole a un'autorizzazione preventiva.

La decisione conferma quindi la possibilità per gli enti locali di introdurre specifiche regole per disciplinare il fenomeno degli affitti brevi, quando ricorrano le condizioni previste dalla normativa.

Per i proprietari che utilizzano gli immobili per le locazioni turistiche, la tendenza è particolarmente importante: la disciplina non dipende più soltanto dalle norme fiscali nazionali, ma può essere condizionata anche dalle regole adottate dal Comune nel quale si trovi l'immobile.

* * *

NON SERVE LA DICHIARAZIONE IMU SE CAMBIA IL VALORE DELL'AREA

Quando cambia il valore di un'area edificabile, il proprietario non è necessariamente tenuto a presentare una nuova dichiarazione IMU.

La ragione è che il valore di mercato dell'area costituisce un dato che il Comune può già conoscere.

(segue a pag. 13)

La Cassazione, con la sentenza n. 13662, si è allineata all'orientamento già espresso con l'ordinanza n. 11443/2023.

La questione riguarda in particolare le variazioni del valore delle aree edificabili da un anno all'altro.

La Corte ha osservato che l'andamento delle compravendite dei terreni costituisce, da un lato, un elemento che può essere già disponibile per l'amministrazione comunale e, dall'altro, un dato troppo indeterminato per poter essere trasformato in un obbligo dichiarativo a carico del contribuente.

* * *

L'IRREGOLARITÀ EDILIZIA

L'irregolarità edilizia non scompare con il tempo. Ciò significa che ciò che viene costruito su un immobile non regolarizzato può continuare a essere esposto alle conseguenze dell'illegittimità originaria.

Con la sentenza n. 12730 del 25 marzo 2026, la Terza Sezione Penale della Cassazione ha riaffermato, in continuità con la precedente sentenza n. 12521/2025 e con le Sezioni Unite n. 17178/2002, due principi destinati ad avere conseguenze importanti sulla gestione del patrimonio immobiliare: il principio di immanenza dell'abusività e quello dell'unitarietà della valutazione dell'opera abusiva.

È necessario distinguere due piani.

Il reato di costruzione senza titolo è un reato permanente, ma la sua permanenza cessa con l'ultimazione dei lavori. Da quel momento decorre il termine di prescrizione del reato.

Diversa è la situazione dell'illegittimità urbanistico-edilizia del manufatto. Questa permane senza soluzione di continuità fino alla completa regolarizzazione.

In altre parole, l'illegittimità non viene cancellata dal semplice trascorrere del tempo, non scompare perché il reato si è prescritto e non viene eliminata neppure dal cambiamento del proprietario.

È in questo senso che la Cassazione parla di abusività "immanente".

La conseguenza pratica è particolarmente importante per chi acquista, eredita o interviene su un immobile che presenta una situazione urbanistica non regolare.

Gli interventi successivi realizzati su un immobile non regolarizzato possono infatti essere coinvolti nell'illegittimità originaria. Questo può accadere anche quando, considerati isolatamente, gli interventi successivi non richiederebbero un particolare titolo abilitativo.

Secondo il principio affermato dalla Corte, infatti, tali interventi possono inserirsi su un substrato edilizio già abusivo e arrivare a costituire una prosecuzione dell'abuso originario, fino a integrare un nuovo reato edilizio.

Il secondo principio è quello dell'unitarietà della valutazione dell'opera abusiva.

La situazione edilizia non deve quindi essere necessariamente analizzata attraverso una serie di interventi isolati, perdendo di vista il quadro complessivo.

Per il proprietario questo significa che, prima di eseguire nuovi lavori su un immobile che presenta irregolarità urbanistiche, è fondamentale verificare la posizione complessiva del fabbricato e la sua eventuale regolarizzazione.

* * *

ISTANZA DI ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

La richiesta di accesso alla documentazione condominiale non

deve necessariamente rispettare una formula rigida o prestabilita.

La Cassazione civile, con l'ordinanza n. 7823 del 31 marzo 2026, ha infatti escluso che l'istanza di accesso alla documentazione prevista dagli articoli 1129, secondo comma, e 1130-bis, primo comma, del codice civile debba essere formulata secondo uno schema "sacramentale", cioè con una particolare forma obbligatoria a pena di inammissibilità.

La decisione si fonda sul generale principio della libertà delle forme.

Per il condomino, quindi, ciò che conta è la sostanza della richiesta e la possibilità di individuare la documentazione che intende consultare, non l'utilizzo di una formula prestabilita.

* * *

DELIBERE, INTERVENTI LIMITATI

Il giudice non può sostituirsi ai condòmini nelle scelte che spettano all'assemblea.

Quando una deliberazione è rispettosa della legge e del regolamento di condominio, la maggioranza è libera di assumere le proprie decisioni e l'autorità giudiziaria non può essere chiamata a stabilire se tali scelte siano più o meno opportune o convenienti.

Il principio è stato ribadito dalla seconda sezione civile della Cassazione con la sentenza n. 9571 del 14 aprile 2026.

La stessa pronuncia ha chiarito anche il significato dell'espressione "eccesso di potere" applicata alle deliberazioni condominiali.

Secondo la Corte, l'eccesso di potere non costituisce un vizio autonomo della deliberazione. Il problema consiste piuttosto nel verificare se l'assemblea abbia esercitato legittimamente le attribuzioni che la legge le riconosce.

* * *

CONDOMINI MOROSI, PRIVACY IRRILEVANTE

In condominio, il diritto alla trasparenza sulla gestione delle spese può prevalere sulle esigenze di riservatezza del singolo proprietario moroso.

Ogni condomino ha infatti diritto di conoscere dall'amministratore quali siano i proprietari inadempienti e quale sia l'ammontare delle somme che questi devono al condominio.

L'amministratore, in quanto mandatario della gestione comune, è tenuto a comunicare al singolo proprietario che ne faccia richiesta le spese e gli inadempimenti degli altri condomini.

Il condomino ha inoltre diritto di consultare gli estratti del conto condominiale sul quale devono transitare le somme ricevute e quelle erogate dal condominio.

L'amministratore non può quindi rifiutare l'accesso invocando genericamente la tutela della privacy.

Il trattamento dei dati personali è infatti considerato lecito quando risulta necessario per adempiere a un obbligo previsto dalla legge. Esiste infatti un interesse legittimo del singolo condomino a controllare come vengono amministrate le risorse comuni.

Esiste però un limite: le informazioni non possono essere divulgate a soggetti estranei al condominio.

Il principio è stato affermato dalla Cassazione civile, seconda sezione, con l'ordinanza n. 7823 del 31 marzo 2026.

(segue a pag. 14)

Per il proprietario, la decisione rafforza quindi il diritto di controllo sulla gestione economica del condominio, consentendo di conoscere anche la situazione degli altri condomini rispetto al pagamento delle spese comuni.

* * *

LA RINUNCIA ALL'EREDITÀ È UN ATTO SOLENNE

È esclusa la possibilità di revocare implicitamente o tacitamente una rinuncia all'eredità.

L'atto di rinuncia può essere revocato, ma soltanto se non è ancora scaduto il termine per accettare l'eredità e se, nel frattempo, l'eredità non è stata acquistata da altri, come previsto dall'articolo 525 del codice civile.

L'articolo 519 del codice civile stabilisce inoltre che la rinuncia all'eredità deve essere effettuata in forma solenne, a pena di nullità.

La conseguenza è che un comportamento successivo del chiamato all'eredità non può essere considerato sufficiente, da solo, per revocare tacitamente una precedente rinuncia.

Sono queste le conclusioni della sezione quinta della Cassazione civile tributaria contenute nell'ordinanza n. 6803/2026, depositata il 21 marzo.



* * *

SUPERBONUS: CAPPOTTO INDISPENSABILE

La mancanza del cappotto termico può far venir meno il diritto al superbonus quando tale intervento costituisca un elemento essenziale per il riconoscimento dell'agevolazione.

Non è sufficiente che, al momento dei controlli, siano già stati emessi gli stati di avanzamento dei lavori, compresi quelli finali.

Secondo la Cassazione penale, infatti, l'assenza del cappotto non rappresenta una semplice incompletezza dell'opera eseguita, ma incide direttamente sul presupposto necessario per ottenere il beneficio.

Di conseguenza, i crediti d'imposta possono essere considerati radicalmente inesistenti.

È questo il principio affermato dalla Cassazione penale con la sentenza n. 15710 del 6 marzo 2026, destinata ad avere conseguenze sulla gestione delle pratiche relative agli incentivi edilizi.

Il caso nasceva da un sequestro preventivo disposto in relazione a crediti d'imposta maturati nell'ambito di interventi edilizi agevolati.

I sopralluoghi effettuati dalla Guardia di finanza avevano evidenziato una situazione profondamente diversa da quella rappresentata nelle asseverazioni e negli stati di avanzamento dei lavori.

In particolare, nonostante fossero stati trasmessi anche SAL finali, le opere risultavano incomplete e mancava proprio il cappotto termico.

La decisione richiama quindi l'attenzione sulla necessità che l'intervento agevolato sia realmente eseguito nelle sue componenti essenziali.

La presenza di documentazione formale, come gli stati di avanzamento dei lavori, non è sufficiente a garantire la validità del credito se, nella realtà, l'opera realizzata non corrisponde ai requisiti necessari per ottenere il beneficio.



* * *

Fuori campo...

CASE DI LUSSO IN TEMPI DI CRISI

In un periodo in cui la geopolitica torna al centro della scena, alcuni mercati residenziali si confermano non solo solidi, ma anche capaci di attrarre capitali alla ricerca di "protezione", continuità e qualità della vita. Il mattone torna così a svolgere la sua tradizionale funzione di bene rifugio. Il mercato che più di ogni altro in Europa incarna il concetto di real estate "cassaforte" è quello del Principato di Monaco. Qui i prezzi elevati contribuiscono a selezionare la domanda e a preservare nel tempo il valore degli immobili.

Nel 2024 il prezzo medio ha superato i 51.900 euro al mq, con punte vicine ai 100 mila euro al mq nel quartiere di Larvotto.

Fonte: Il Sole 24 Ore

LUSSO, LE VIE PIU' RINOMATE

In cima alla classifica delle vie commerciali più costose resta Bond Street a Londra, con quasi 20 mila euro al mq all'anno di canone per i negozi delle grandi griffe. È quasi un testa a testa, intorno ai 16 mila euro al mq annui, tra Tsim Sha Tsui a Hong Kong e via Montenapoleone a Milano. Seguono Parigi e Los Angeles, mentre in Europa si affacciano, con valori ancora più distanti, nuove mete come Vienna, Madrid e Monaco di Baviera. I grandi marchi del lusso stanno rivedendo le proprie strategie di espansione e concentrano la domanda negli spazi commerciali più prestigiosi. Secondo il Savills Global Luxury Retail Outlook 2026, circa il 50% delle principali vie commerciali del lusso europee potrebbe registrare una crescita degli affitti nel prossimo anno.

In Italia, i canoni arrivano a circa 14 mila euro al mq all'anno a Roma e 16 mila euro a Milano. A sostenere i valori sono soprattutto la scarsità dell'offerta e la domanda degli operatori, che continuano a considerare strategiche le posizioni centrali. Nei 27 principali mercati mondiali del lusso, gli affitti medi degli immobili di pregio sono cresciuti dello 0,9% nel 2025, in netto rallentamento rispetto al 6,6% del 2024. Il mercato appare quindi più polarizzato, con la crescita concentrata soprattutto nelle piazze caratterizzate da maggiore domanda e redditività.

Fonte: Il Sole 24 Ore

* * *

AFFITTI BREVI, UN ALTRO REGOLAMENTO DALL'EUROPA

Per limitare la diffusione degli affitti brevi nei centri storici, la bozza dell'Affordable Housing Act prevede criteri economici e quantitativi che i Comuni dovrebbero rispettare.

Il parametro principale sarebbe il rapporto tra il prezzo medio delle abitazioni e il reddito medio disponibile delle famiglie. Per intervenire, il Comune dovrebbe dimostrare che il prezzo medio delle case è pari o superiore a otto volte il reddito medio disponibile, che questo rapporto è aumentato negli ultimi dieci anni e che la tensione abitativa non è destinata a ridursi nei tre anni successivi.

Le possibili limitazioni non riguarderebbero soltanto gli affitti brevi: i sindaci potrebbero infatti introdurre restrizioni anche all'acquisto di immobili destinati a finalità diverse dall'abitazione principale.

La proposta dovrà comunque affrontare il complesso e lungo iter legislativo davanti al Parlamento europeo e al Consiglio prima di diventare legge dell'Unione.

L'obiettivo della Commissione europea non sarebbe sostituirsi alle competenze degli Stati e degli enti locali, ma definire un quadro comune fondato sull'articolo 114 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, così da stabilire in quali condizioni le limitazioni alle locazioni brevi possano essere compatibili con le regole del mercato unico.

Per i proprietari di immobili destinati agli affitti turistici, si tratta quindi di un'evoluzione da seguire con attenzione: alle norme nazionali e comunali potrebbe aggiungersi un quadro europeo destinato a definire i limiti degli interventi locali.

Fonte: ItaliaOggi

* * *

TASSE

Quasi la metà degli italiani non dichiara redditi, mentre il 30% dei contribuenti sostiene l'80% dell'intera IRPEF. Di questa quota, il 65% dell'imposta sarebbe a carico del 18,78% dei contribuenti che dichiarano redditi pari o superiori a 35 mila euro. È quanto emerge dall'ultimo Osservatorio sulle dichiarazioni dei redditi ai fini IRPEF del Centro Studi e Ricerche Itinerari Previdenziali, elaborato sui dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate relativi ai redditi prodotti nel 2024, dichiarati nel 2025.

I dati evidenziano quindi una forte concentrazione del prelievo fiscale: una parte relativamente ridotta dei contribuenti sostiene una quota molto significativa del gettito IRPEF.

Fonte: ItaliaOggi

*Dove ci potete trovare...***CONFAPPI****LOMBARDIA**

MILANO - Centro Studi
MILANO
RHO
LEGNANO
CORSICO
GALLARATE - VARESE
PAVIA
CREMA
BRESCIA
LECCO
BERGAMO-Selvino
LIMBIATE - MONZA

Via G. Rossetti, 17 - scala a
Via G. Rossetti 17 – scala a
Via Livello, 24
Via XXIX Maggio, 65
Via Garibaldi, 52/A
Via Vittorio Veneto, 9
Viale Sardegna, 98
Via S. Chiara, 9
Via Divisione Acqui, 23
Piazza Garibaldi, 4
Corso Milano, 35
Corso Milano, 14

PIEMONTE

ALESSANDRIA
TORINO
ASTI
PINEROLO
CUNEO-Fossano

Piazza Repubblica, 3 Novi Ligure
Via Pianezza, 123
Corso Alfieri, 188
Corso Porporato, 2
Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA
SAVONA

Via Del Canaletto, 220
Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISO-Oderzo
CONEGLIANO

Via G. Corazzin, 3
Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

TRIESTE
UDINE

Via Giovanni Paisiello 5/4A
Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO

Via Fiume, 36

EMILIA ROMAGNA

MODENA
FERRARA
RIMINI
PARMA

Via Begarelli, 31
Via Saraceno, 44
Via Brighenti 15 (Palazzo Filippucci)
Strada Garibaldi, 31

TOSCANA

MASSA CARRARA
LUCCA
PISA
FIRENZE

Via XX Settembre, 130
Via Fililungo, 121
Via Chiassatello, 67
Via Pisana 31

LAZIO

ROMA E LAZIO
RIETI

Via Tirso, 90
Largo Benedetto Cairoli, 2

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO
JESI
ANCONA

Via Donizetti, 20
Via Ancona, 48/C
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
MILANO - Centro studi
RHO
LEGNANO
GALLARATE - VARESE
PAVIA

Via G. Rossetti, 17 scala a
Via Rossetti, 17 – scala a
Via Livello, 24
Via XXIX Maggio, 65
Via Vittorio Veneto, 9
Viale Sardegna, 98

PIEMONTE

TORINO

Via Pianezza, 123

LIGURIA

LA SPEZIA

Via Del Canaletto, 220

VENETO

TREVISO-Oderzo

Via G. Corazzin, 3

LAZIO

ROMA

Via Tirso, 90

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO
LEGNANO
RHO
CORSICO
GALLARATE - VARESE
PAVIA
CREMA
BERGAMO-Selvino
BRESCIA
LECCO
LIMBIATE - MONZA

Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
Via XXIX Maggio, 65
Via Livello, 24
Via Garibaldi, 52/A
Via Vittorio Veneto, 9
Viale Sardegna, 98
Via Santa Chiara, 9
Corso Milano, 35
Via Divisione Acqui, 23
Piazza Garibaldi, 4
Corso Milano, 14