

Confedilizia NEWSLETTER

CONFERENZA ORGANIZZATIVA A NAPOLI

Il 30 gennaio e il 31 gennaio si è svolta l'annuale Conferenza organizzativa della Confedilizia, che ha visto riuniti a Napoli i dirigenti delle Associazioni della proprietà edilizia di tutta Italia, con la partecipazione (tramite videocollegamento) del vicepremier e ministro delle infrastrutture Matteo Salvini e del ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione, Tommaso Foti. Il vicepremier e ministro degli esteri Antonio Tajani ha fatto pervenire un videomessaggio.

Come di consueto la due giorni è stata aperta dagli interventi di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confederazione, e di Tommaso Maglione, presidente dell'Associazione territoriale di Napoli, città che ha ospitato l'evento.

Durante la conferenza - che ha avuto importanti ospiti tra cui Gaetano Manfredi, sindaco di Napoli e presidente dell'Anci, Fabrizio Segalerba, presidente della Fiaip, Andrea Zini, presidente di Assindatcolf, Marco Buttieri, presidente di Federcasa - è stato sottoscritto un accordo tra Confedilizia e Federcasa (cfr. altro articolo pubblicato nelle pagine seguenti). Numerosi i temi trattati durante i lavori.



Particolare della sala



Giorgio Spaziani Testa



Gaetano Manfredi



Tommaso Maglione

PREMIATE 4 SEDI LOCALI



avv. Claudio Monteverdi, presidente della Confedilizia di Lodi



avv. Daniela Barigazzi, presidente della Confedilizia di Parma

Durante la Conferenza organizzativa di Napoli sono state premiate la Confedilizia di Lodi, la Confedilizia di Parma, la Confedilizia di Torino e la Confedilizia di Venezia.

Tutte e quattro le Associazioni nel corso

del 2025 hanno infatti celebrato gli 80 anni dalla fondazione e la Confedilizia – con il dono di una targa consegnata da Giorgio Spaziani Testa e da Alessandra Egidi, rispettivamente presidente e segretario generale della Confedilizia – ha

voluta rendere loro omaggio per il prestigioso traguardo raggiunto, ringraziando il presidente, il Consiglio direttivo e tutti gli associati per l'impegno costante nella difesa dei valori della proprietà e della libertà.



avv. Annarosa Penna, presidente della Confedilizia di Torino



avv. Giuliano Marchi, presidente della Confedilizia di Venezia

CONFEDILIZIA E FEDERCASA: ACCORDO SULLA FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Nel corso della Conferenza organizzativa della Confedilizia, svoltasi a Napoli, è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra la Confedilizia e Federcasa per la formazione degli amministratori condominiali operanti negli enti di edilizia residenziale pubblica.

L'accordo nasce dalla consapevolezza che la gestione dei condomini, in particolare nei contesti caratterizzati dalla compresenza di proprietà pubblica e privata, richiede competenze sempre più qualificate e costantemente aggiornate. La crescente complessità normativa e tecnica rende infatti centrale il ruolo degli amministratori condominiali, chiamati a governare processi che incidono direttamente sulla qualità dell'abitare e sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare. Il protocollo è finalizzato alla progettazione e all'erogazione di percorsi

di formazione e aggiornamento professionale rivolti agli amministratori che operano negli enti aderenti a Federcasa. I contenuti formativi riguarderanno ambiti operativi essenziali, quali la gestione delle assemblee, le procedure di appalto, la programmazione e il controllo dei lavori, nonché gli adempimenti normativi e fiscali.

L'intesa si inserisce in una prospettiva di collaborazione strutturata e continuativa, orientata al rafforzamento delle competenze professionali, al miglioramento della qualità della gestione e alla diffusione di buone pratiche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, ha dichiarato: "Sono lieto di aver condiviso con il presidente Buttieri la scelta di arricchire il già consolidato rapporto fra le nostre due organizzazioni

con un'intesa finalizzata a collaborare sul territorio per la migliore gestione degli immobili nei quali sono presenti abitazioni del sistema Federcasa. Ho piena fiducia che i previsti percorsi di formazione e di aggiornamento rivolti agli amministratori consentiranno di accrescere l'efficienza e di prevenire il contenzioso". Mentre Marco Buttieri, Presidente di Federcasa, ha affermato: "Ringrazio il Presidente Spaziani Testa per la disponibilità, la firma di questo protocollo sancisce una collaborazione già consolidata con la Confedilizia e consente una mirata formazione per le nostre aziende, in particolare per gli amministratori condominiali e per i gestori del nostro patrimonio. Questo protocollo operativo si aggiunge a una serie di altre iniziative volte a implementare e migliorare i servizi e le buone pratiche per i nostri associati".





3 CASI DI LOCAZIONE

a cura dell'avv. Flavio Saltarelli

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

Locazione ad uso non abitativo: che valore ha il patto con il quale le parti hanno concordato occultamente un canone superiore a quello dichiarato?

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

Cosa cambia se parte locatrice è costituita da più persone o soggetti?

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

La variazione del canone o della scadenza sono sufficienti per novare un contratto?

Per "novazione" di un contratto s'intende la fattispecie che si verifica quando le parti sostituiscono all'obbligazione originaria una nuova obbligazione con oggetto o titolo diverso ex art. 1230 cod. civ. Ciò premesso non comportano novazione secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr., in punto, anche Cassazione civile sez. III, 13.10.2020, n. 22126) la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di mere modificazioni accessorie.





3 CASI DI CONDOMINIO

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

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

Intonaci pericolanti, chi paga le spese di bonifica?

I costi necessari per la bonifica e messa in sicurezza di manufatti condominiali pericolanti come intonaci, cemento, frontolini e cornicioni devono essere sostenuti dall'intero condominio e dunque ripartiti secondo i millesimi di proprietà al di là della loro collocazione.

Si possono fissare limiti a chi si delega in assemblea?

La Corte di Cassazione, con la sentenza 22.7.2022, n. 22958, ha chiarito che – in considerazione dei principi codicistici in tema di mandato (artt. 1708 e 1711 cod. civ.) – ogni condomino può delegare un rappresentante che intervenga in assemblea in sua vece fissando ben precisi limiti, anche in base all'ordine del giorno.

In punto si segnala anche che spetta esclusivamente al delegante (e non agli altri condòmini) eccepire l'eventuale superamento dei limiti da parte del delegato.

Il proprietario esclusivo dell'ultimo piano può sopraelevare senza alcun consenso degli altri condòmini?

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 cod. civ., senza necessità di alcun consenso da parte degli altri condòmini.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

Gli altri condòmini possono opporsi se si pregiudica l'aspetto architettonico dello stabile o se ne consegue una diminuzione notevole ai piani sottostanti di aria o luce.

Chi sopraeleva deve, infine,

- a) indennizzare gli altri condòmini con una somma pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova costruzione, diviso per il numero dei piani, compreso quello da edificare, detratto l'importo della quota a lui spettante,
- b) ricostruire l'eventuale lastrico solare di cui gli altri condòmini avevano il diritto di usare.