

GENNAIO 2026

# NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO

Realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione  
con **Gesticond Associazione Nazionale amministratori di condominio**

## Il punto su...

T.U. edilizia, Casa Green e FER:  
perché il 2025 segna la svolta per i condomini



# SOMMARIO

---

## Notizie in breve 3

---

### Il punto su...

---

Riforma del condominio: verso un modello più professionale e trasparente	10
T.U. edilizia, Casa Green e FER: perché il 2025 segna la svolta per i condomini	13

### La Giurisprudenza in condominio

---

La coibentazione del tetto deroga alle distanze edilizie	16
--	----

### Prassi e risvolti pratici

---

Case prefabbricate modulari: l'AdE definisce il regime IVA applicabile	18
Costruzione con Iva al 10% per gli edifici destinati a funzioni didattiche	19
Esenzione IMU e ICI per coniugi con residenze diverse: la Consulta elimina il vincolo familiare	20
IMU 2026: nuove agevolazioni per italiani all'estero nei Comuni sotto i 5.000 abitanti	22
Addio ai controlli per le caldaie domestiche? La bozza di riforma che fa discutere	24

### Domande in portineria 25

---

**Newsletter realizzata da  
24 ORE Professionale  
in collaborazione con  
Gesticond - Associazione Nazionale  
amministratori di condominio**

**Proprietario ed Editore:**  
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale  
e amministrazione:**  
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

**Coordinamento editoriale:**  
Paola Furno

**Redazione:**  
24 ORE Professionale

**© 2026 Il Sole 24 ORE S.p.a.  
Tutti i diritti riservati.  
È vietata la riproduzione  
anche parziale e con qualsiasi  
strumento.**

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

Chiusa in redazione:  
27 gennaio 2026



### PANORAMA NORMATIVO

#### **Legge di Bilancio 2026: bonus edilizi confermati, nuove regole su casa, locazioni e patrimonio immobiliare**

La legge di Bilancio 2026 (legge 199/2025) si colloca in una fase di progressivo assestamento delle politiche pubbliche in materia edilizia e immobiliare, confermando un quadro di misure che incidono sull'assetto degli incentivi fiscali rivolto al patrimonio edilizio. Nel complesso, la manovra 2026, confermando l'intento del Governo di avere un approccio molto prudente, non introduce rivoluzioni, ma consolida un assetto normativo che mira a garantire stabilità e selettività degli incentivi. Il fulcro normativo è rappresentato, ancora una volta, dall'articolo 1, che concentra le principali disposizioni di settore. In tale ambito trovano spazio le norme sui bonus edilizi, che vengono prorogati nel 2026 alle condizioni del 2025, con la conferma dell'aliquota del 50% per gli interventi sull'abitazione principale e del 36% per le altre fattispecie, rinviando al 2027 la riduzione programmata delle detrazioni. Accanto al capitolo delle detrazioni fiscali, assumono rilievo le disposizioni in materia di rigenerazione urbana, che estendono l'accesso alle premialità volumetriche anche agli edifici per i quali il titolo edilizio sia stato "conseguito" in sanatoria, includendo espressamente i condoni del 1985, del 1994 e del 2003. Ulteriore profilo di rilievo è rappresentato dall'intervento sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, per la quale viene introdotto il requisito essenziale della conformità urbanistica, ambientale e sismica del bene. La disposizione rafforza il principio di responsabilità del proprietario, impedendo che la rinuncia possa essere utilizzata come mezzo per eludere obblighi preesistenti. Nel quadro 2026, restano fermi alcuni stop già maturati o in scadenza: bonus verde non prorogato (cessato al 31 dicembre 2024); bonus barriere architettoniche 75% non prorogato oltre il 31 dicembre 2025; esclusione incentivi per caldaie fossili nel perimetro detrazioni 2025-2027.

#### **Prestazioni energetiche degli edifici: in Gazzetta il nuovo Decreto "Requisiti Minimi" 2025**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025 il D.M. 28 ottobre 2025, contenente l'aggiornamento delle



metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, delle prescrizioni e dei requisiti minimi previsti dal D.M. 26 giugno 2015. Il nuovo provvedimento rappresenta un passaggio chiave nel percorso di adeguamento alla disciplina europea sull'efficienza energetica e avrà impatti diretti su APE e Relazione tecnica ex Legge 10.

Il decreto sostituisce integralmente l'Allegato 1 (criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche) e l'Allegato 2 (norme tecniche di riferimento), recependo le più recenti evoluzioni normative e introducendo nuove regole di calcolo. L'entrata in vigore è fissata a 180 giorni dalla pubblicazione: le nuove disposizioni saranno operative dal 3 giugno 2026. Tra le principali modifiche si segnala:

- l'aggiornamento delle norme tecniche UNI/TS 11300;
- i ponti termici, che devono ora essere considerati anche nell'edificio di riferimento: l'obiettivo è rendere più accurata la valutazione energetica, influenzando sia la classificazione APE sia le verifiche ex Legge 10;
- cambia anche la verifica della trasmittanza. Nelle ristrutturazioni di secondo livello, il limite deve considerare i ponti termici, mentre per le riqualificazioni la verifica viene semplificata: la trasmittanza media va calcolata sulle sole superfici oggetto di intervento, senza includere l'effetto dei ponti termici. Si introduce inoltre la nozione di "trasmittanza in sezione corrente", con valori di riferimento legati alla posizione degli strati isolanti;
- in materia di cogenerazione e teleriscaldamento, viene adottato il metodo Carnot per definire i coefficienti di conversione in energia primaria dell'energia consegnata da reti di teleriscaldamento, con effetti sulla classificazione energetica e sui fattori di riduzione emissiva;
- vengono introdotte prescrizioni su benessere termo-igrometrico, sicurezza antincendio e sismica, e imponendo la valutazione di soluzioni impiantistiche ad alta efficienza in fase progettuale;
- per gli edifici non residenziali, viene esteso l'obbligo di installazione di sistemi di automazione e controllo di classe B (UNI EN 15232) anche in caso di ristrutturazioni di secondo livello e riqualificazioni;
- sono introdotte prescrizioni specifiche per la predisposizione o l'installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici negli edifici dotati di posti auto. Negli edifici non residenziali



è previsto un numero minimo di stazioni di ricarica in caso di nuova costruzione o ristrutturazione; negli edifici residenziali è richiesto almeno l'impianto predisposto (canalizzazioni e tubazioni).

### EFFICIENZA ENERGETICA

#### **Conto termico 3.0: pubblicate le regole applicative**

Sul sito internet del GSE è stato pubblicato, in attuazione di quanto disposto dall'art. 29 del D.M. 7 agosto 2025, il documento recante le regole Applicative del "Conto Termico 3.0", approvate dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) il 19 dicembre 2025, rendendo così pienamente operativo dal 25 dicembre 2025 questo nuovo importantissimo strumento di "Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili". Il comunicato del GSE ricorda che il Conto Termico 3.0 incentiva interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili con una dotazione finanziaria di 900 milioni di euro annui, erogati con un sostegno in conto capitale fino a un massimo del 65% delle spese ammissibili, e precisa che il documento recante le Regole Applicative fornisce anche precisazioni in merito alla disciplina transitoria relativa al precedente Conto Termico, disciplinato dal D.M. 16.2.2016, in particolare con riguardo al fatto che, per tutti gli interventi ammissibili alla previgente disciplina e realizzati entro il 25 dicembre 2025, la richiesta di accesso agli incentivi deve essere trasmessa entro 60 giorni dalla conclusione. Il comunicato conclude sottolineando che, per gli interventi realizzati dalle imprese, i cui lavori siano stati avviati dal 7 agosto 2025 e non siano stati ancora conclusi alla data del 25 dicembre 2025, fino all'entrata in esercizio del nuovo Portaltermico, è possibile inviare la "richiesta preliminare di accesso agli incentivi" (comma 3, art. 25, D.M. 7 agosto 2025) tramite PEC all'indirizzo [preliminareimpreseCT3@pec.gse.it](mailto:preliminareimpreseCT3@pec.gse.it).

Da quanto sopra risulta evidente l'importanza pratica che riveste la tempestiva approvazione delle "Regole Applicative" (pubblicate anche le "Schede Contratto" denominate, rispettivamente, "Contratto tipo Conto termico - Accesso diretto" e "Contratto tipo Conto termico - Accesso tramite prenotazione" che riportano le clausole contrattuali che regolano il rapporto tra il GSE e il



Soggetto Responsabile nel periodo di incentivazione relativo agli interventi oggetto della richiesta di concessione degli incentivi di cui al D.M. 7 agosto 2025 nelle due diverse ipotesi di “accesso diretto” e di “accesso tramite prenotazione”).

### **Detrazioni efficienza energetica, online portale ENEA per invio dati 2026**

È operativo il portale aggiornato [bonusfiscali.enea.it](https://bonusfiscali.enea.it) per la trasmissione dei dati all'ENEA relativi agli interventi che accedono alle detrazioni fiscali di Ecobonus (legge 296/2006 e art. 14 del D.L. 63/2013) e Bonus Casa (art. 16 bis del DPR 917/86 e art. 16 del DL 63/2013).

Il conteggio dei 90 giorni per la trasmissione dati decorre dal 22 gennaio 2026:

- per gli interventi conclusi tra il 1° gennaio 2026 e la data odierna di messa online del portale;
- per i lavori conclusi nel 2025 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2026.

È possibile accedere al servizio online solo autenticandosi tramite SPID di persona fisica o CIE. Per eventuali quesiti tecnici, ENEA ha attivato da tempo l'assistente virtuale Virgilio, disponibile sul [portale ENEA per l'efficienza energetica](#) alla sezione dedicata alle detrazioni fiscali.

## **MERCATO IMMOBILIARE**

### **Nasce la banca dati mondiale degli immobili**

Il 4 dicembre 2025 venticinque Paesi hanno firmato una dichiarazione congiunta che segna una svolta nella lotta all'evasione fiscale internazionale: nasce l'IPI MCAA, il primo accordo multilaterale per lo scambio automatico delle informazioni sugli immobili detenuti all'estero dai contribuenti. Il progetto, sviluppato dall'OCSE, coinvolge l'Italia insieme ad altri 24 Stati (tra cui Francia, Germania, Regno Unito, Spagna, Brasile e Corea) e punta a far decollare il nuovo meccanismo di condivisione dei dati tra il 2029 e il 2030.

La dichiarazione, sottoscritta a margine dei lavori tecnici, prevede che le amministrazioni fiscali nazionali trasmettano in modo standardizzato le informazioni sui patrimoni immobiliari presenti oltre confine: fabbricati, terreni, immobili a uso abitativo, nonché redditi da locazione, inclusi gli affitti brevi.



In concreto, se un contribuente residente in Italia possiede una casa a Madrid o affitta un appartamento a Berlino tramite piattaforme digitali, i dati saranno trasmessi automaticamente all'Agenzia delle Entrate dal Paese in cui si trova l'immobile.

L'iniziativa completa il quadro dello scambio automatico di informazioni già avviato dal Common Reporting Standard (CRS) per i conti finanziari e dal più recente Crypto-Asset Reporting Framework (CARF) dedicato agli asset digitali. Fino ad oggi, gli immobili rappresentavano l'ultimo grande patrimonio non finanziario escluso dai flussi informativi globali: l'IPI MCAA colma proprio questa lacuna, creando una banca dati mondiale degli immobili che rende strutturale il monitoraggio fiscale incrociato. Per i contribuenti italiani residenti nulla cambia nell'immediato, poiché l'obbligo di dichiarazione degli immobili esteri tramite quadro RW e l'applicazione dell'IVIE sono già in vigore. Tuttavia, lo scambio automatico renderà più efficaci i controlli dell'Agenzia delle Entrate e ridurrà drasticamente i margini di omissione. Le sanzioni per mancata dichiarazione restano rilevanti: dal 3% al 15% del valore dell'immobile (raddoppiato nei Paesi black list), oltre alla sanzione del 25% per il ritardato versamento dell'IVIE. Il ravvedimento operoso consente, in caso di errori, di regolarizzare con sanzioni ridotte. Dal 2029-2030 i dati arriveranno in tempo reale alle autorità fiscali, rendendo impossibile occultare patrimoni all'estero e mettendo i contribuenti di fronte a un sistema di trasparenza totale.

### PIANO CASA

#### **Piano casa UE: più alloggi, meno burocrazia e investimenti record per frenare il caro-abitazioni**

L'Unione europea risponde alla crescente emergenza abitativa con un Piano casa di medio-lungo periodo che mira a rafforzare il diritto all'abitare, intervenendo sia sul fronte dell'offerta sia su quello degli investimenti. I dati Eurostat parlano chiaro: dal 2010 i prezzi delle abitazioni sono aumentati in media del 52% e gli affitti del 25%, mentre il disagio sociale legato alla casa è cresciuto del 70%. Per la Commissione non si tratta più solo di una crisi immobiliare, ma di una vera e propria crisi sociale che incide sulla mobilità del lavoro e sulla coesione economica. Bruxelles stima la necessità di realizzare circa 650 mila nuove abitazioni l'anno, oltre a quelle già costruite, e individua nella semplifica-



zione normativa e nel potenziamento degli strumenti finanziari la leva principale per ridurre costi e tempi. Il Piano si articola in quattro pilastri:

- aumento dell'offerta attraverso innovazione e produttività edilizia;
- mobilitazione di capitali pubblici e privati con fondi UE e Next Generation EU;
- maggiore flessibilità sugli aiuti di Stato per social e affordable housing;
- sostegno mirato a giovani, famiglie vulnerabili e persone senza dimora.

Tra le azioni chiave figurano il taglio della burocrazia, la rigenerazione urbana, il coordinamento con le politiche ambientali e l'attenzione al tema degli affitti brevi e della leva fiscale. Pur nel rispetto delle competenze nazionali, l'UE intende creare una cornice comune di indirizzo e finanziamento, rafforzata dalla nomina di un commissario europeo con delega specifica alla casa. Per proprietari e operatori immobiliari si apre così una fase di opportunità legata a riqualificazione, investimenti e maggiore stabilità del mercato.

### DATI ISTAT

#### **Costruzioni: Istat, -1,2% stima produzione a novembre, +3,2% su anno**

'A novembre si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,2% rispetto a ottobre'. Lo indica Istat, aggiungendo che 'nella media del trimestre settembre-novembre 2025 la produzione nelle costruzioni aumenta dell'1,3% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, sia l'indice grezzo sia l'indice corretto per gli effetti di calendario registrano un incremento del 3,2% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20, come a novembre 2024). Nella media dei primi undici mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,8%, mentre l'indice grezzo cresce del 3,9%'. 'A novembre - è il commento dell'Istituto - l'indice destagionalizzato della produzione nel settore delle costruzioni mostra una flessione congiunturale, dopo la crescita dei due mesi precedenti, anche in seguito alla significativa revisione al rialzo del dato del mese di ottobre. Su base trimestrale la dinamica congiunturale resta positiva'.



### FISCO

#### **Nuova misura del tasso legale degli interessi**

Il ministero dell'Economia e delle Finanze (Mef), con decreto 10 dicembre 2025, pubblicato nella G.U. n. 289 del 13 dicembre 2025, ha stabilito il nuovo tasso legale degli interessi – decorrente dall'anno 2026 e fino a quando non verrà modificato – nella misura pari all'1,6% in ragione d'anno. Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2026 si applica la nuova misura degli interessi legali pari all'1,6% in ragione d'anno. L'adeguamento dei coefficienti per la determinazione del valore fiscale (imposte di registro, successioni, donazioni) di rendite, pensioni, nonché dei diritti reali di uso, usufrutto ed abitazione, è stato stabilito dallo stesso Mef con decreto del 24 dicembre 2025 (pubblicato nella G.U. n. 302 del 31 dicembre 2025). Il prospetto dei coefficienti è stato determinato assumendo come misura di riferimento il 2,5%, ossia il saggio legale degli interessi stabilito per l'anno 2024, come da prospetto di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 139/2024. Si ricorda che, nell'ambito del sistema fiscale, la conseguenza più rilevante del dimezzamento del tasso legale è una minore onerosità del ravvedimento operoso dei tributi (erariali e locali).



## Il punto su...

### Riforma del condominio: verso un modello più professionale e trasparente

*Con il nuovo disegno di legge si rilancia il tema della professionalizzazione dell'amministratore e della trasparenza contabile come leve per ridurre il contenzioso*

di Ivan Meo e Roberto Rizzo

La riforma del condominio torna ciclicamente al centro dell'agenda legislativa. Negli ultimi vent'anni il legislatore ha più volte tentato di razionalizzare una disciplina frammentata, spesso affidata all'opera integrativa della giurisprudenza. L'unico intervento realmente organico rimane la legge 220/2012, che ha segnato un punto di svolta ma non ha risolto tutte le criticità applicative.

Nel frattempo, la gestione condominiale è diventata più complessa. È proprio da questa consapevolezza che muove il nuovo disegno di legge n. 2962 (AC 2692), depositato nel novembre 2025 alla Camera dei deputati e presentato ufficialmente il 17 dicembre 2025. Il testo, a prima firma dell'on. Elisabetta Gardini, si avvale del contributo tecnico-giuridico di professionisti di comprovata esperienza e ambisce a incidere in modo sistematico su parti comuni, organi del condominio, ruolo dell'amministratore e strumenti di controllo.

### Gli aspetti positivi per la categoria

Il primo elemento che colpisce è l'ampiezza dell'intervento. Il disegno di legge mira a riscrivere una parte significativa delle norme codicistiche sul condominio, superando interventi puntuali per proporre un riassetto complessivo del sistema.

Tra i profili più rilevanti per gli amministratori spicca la **professionizzazione della funzione**, perseguita attraverso:

- l'introduzione dell'obbligo di **titolo di studio universitario**, anche triennale, in ambito economico, giuridico o tecnico-scientifico;
- l'**iscrizione obbligatoria** in un elenco nazionale, telematico e pubblico, istituito presso il Ministero delle imprese e del made in Italy;
- il rafforzamento della **formazione permanente**, con l'aumento delle ore di aggiornamento annuale.

Altro punto di forza è l'introduzione del **revisore condominiale certificato**, terzo e indipendente, chiamato a verificare la contabilità e a certificare il rendiconto. Una figura che, nelle intenzioni del legislatore, dovrebbe contribuire a deflazionare il contenzioso e a ridurre le contestazioni ex post, offrendo una garanzia preventiva sulla correttezza della gestione.

### Trasparenza come regola di condotta

La trasparenza emerge come vero filo conduttore dell'intero impianto normativo. In questa direzione si collocano diverse disposizioni che incidono direttamente sulla prassi quotidiana degli amministratori.

In primo luogo, la **durata del mandato**, ora espressamente annuale con rinnovo tacito per pari periodo, salvo diversa deliberazione assembleare. Una previsione che rafforza la certezza dei rapporti e riduce le ambiguità interpretative emerse in passato.

Di particolare rilievo è poi la **polizza assicurativa di responsabilità civile**, che da elemento meramente facoltativo diventa condizione di efficacia della nomina, salvo dispensa assembleare. Una scelta che tutela i condòmini ma che, al tempo stesso, contribuisce a qualificare l'attività dell'amministratore come vera e propria professione regolata.

Sul piano finanziario, il testo compie un passo ulteriore verso la tracciabilità, prevedendo che **tutti i pagamenti** in entrata e in uscita transitino obbligatoriamente dal conto corrente condominiale. Di fatto, viene codificato il divieto di utilizzo del contante, rafforzando controllabilità e ricostruibilità dei flussi finanziari.

Infine, la riforma interviene sul **rendiconto di gestione**, introducendo tempi più certi, criteri di redazione più dettagliati e un sistema di verifiche che punta a rendere il documento più comprensibile e meno contestabile.

### I profili ancora incerti

Accanto agli elementi di maggiore chiarezza, il disegno di legge presenta alcune disposizioni che richiederanno un'attenta riflessione in sede di approvazione.

È il caso della **certificazione annuale della sicurezza delle parti comuni**, affidata a società specializzate. Pur rispondendo a un'esigenza reale, la misura solleva interrogativi sui costi, sulle responsabilità e sull'effettiva coordinazione con gli obblighi già previsti in materia di sicurezza.

Analoga attenzione merita l'estensione dei **poteri d'urgenza dell'amministratore**, ora ricomprensenti anche la messa a norma degli impianti. Una previsione condivisibile nella ratio, ma che dovrà essere bilanciata con limiti chiari per evitare sovrapposizioni con le competenze assembleari.

L'ampliamento dei poteri dell'assemblea in materia di **privacy e trattamento dei dati personali** rappresenta un altro passaggio delicato, che richiederà un coordinamento puntuale con la normativa europea e con le responsabilità già gravanti sull'amministratore quale soggetto operativo.

### I nodi critici da sciogliere nell'iter parlamentare

Non mancano, infine, alcune criticità che difficilmente potranno rimanere immutate nel testo definitivo. Tra queste:

- la disciplina a tutela dei **creditori del condominio**, che consente l'azione diretta sul conto corrente per l'intero importo dovuto, con il rischio di penalizzare i condòmini in regola;
- l'estensione dei poteri dei rappresentanti nei **supercondomini** anche alle attività straordinarie, che potrebbe alterare gli equilibri decisionali;
- l'assenza di un riferimento, anche solo indiretto, al riconoscimento di una **personalità giuridica piena** dell'ente di gestione, tema da tempo al centro del dibattito dottrinale.

A ciò si aggiunge l'incognita dei **costi complessivi** che la riforma potrebbe generare per i condòmini, in ragione dell'aumento degli obblighi e dei livelli di controllo. Profili fisiologici in una riforma di ampio respiro, ma che dovranno essere attentamente ponderati.



## Il punto su...

### T.U. edilizia, Casa Green e FER: perché il 2025 segna la svolta per i condomini

*Tra riforma del Testo Unico edilizia, sanatorie “più praticabili”, nuovi standard energetici e accelerazione delle rinnovabili sui tetti, il condominio torna al centro delle politiche pubbliche*

di Ivan Meo

Se il 2024 aveva aperto la stagione delle semplificazioni “mirate”, il 2025 segnano l'ingresso in una fase più strutturale: riordino delle regole edilizie, politiche abitative (Piano Casa), rigenerazione urbana, transizione energetica e messa a regime della regolazione delle locazioni brevi.

In questo articolo facciamo il punto delle norme che avranno un impatto sulla gestione condominiale

#### **Il condominio tra “nuovo Codice” e Salva Casa**

Il primo fronte su cui si è intervenuto sono i titoli abilitativi, difformità, cambi d'uso, manutenzioni straordinarie e opere sulle parti comuni. Da un lato si apre l'iter del disegno di legge delega per un nuovo “Codice dell'edilizia e delle costruzioni”, approvato dal Consiglio dei Ministri il 4 dicembre 2025: l'obiettivo dichiarato è superare la stra-

tificazione del D.P.R. 380/2001 e riscrivere categorie edilizie, titoli, controlli e sanzioni in un quadro più omogeneo, con inevitabili norme transitorie. Per l'amministratore, un nuovo Codice, se ben scritto, potrebbe ridurre il contenzioso da incertezza.

Nel frattempo, però, la norma già "a terra" è il **Salva Casa** (D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024): non un condono generalizzato, ma un set di strumenti che rende più praticabili molte regolarizzazioni, intervenendo su stato legittimo, tolleranze costruttive/ esecutive e accertamenti di conformità con logiche più gestibili rispetto alla doppia conformità "pura" in alcuni casi. Nel 2025 il MIT ha pubblicato linee di indirizzo e criteri interpretativi per uniformare l'applicazione sul territorio.

### Energia e "Case green"

Il secondo blocco è quello energetico, che nel 2025 smette di essere "bonus-centrico". Sul piano nazionale, il **D.M. 28 ottobre 2025** (MASE) aggiorna il quadro dei requisiti minimi e delle metodologie di calcolo (in sostituzione/aggiornamento dell'impianto 2015), con pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025. Anche senza entrare nei tecnicismi delle UNI/TS e delle verifiche, il messaggio operativo per i condomini è netto: la riqualificazione energetica torna a essere una questione di prestazione dimostrabile e non solo di "intervento agevolato". Questo significa capitolati più robusti, relazione ex Legge 10 più "sostanziale", e un rischio crescente di contestazioni se i lavori non reggono in collaudo o in diagnosi post-intervento. Sul piano europeo, l'attuazione operativa della EPBD ("Case green") passa anche per la filiera dei dati: il **Regolamento di esecuzione (UE) 2025/1328** definisce modelli comuni per trasferire informazioni dalle banche dati nazionali della prestazione energetica all'Osservatorio UE del parco immobiliare.

In parallelo, la transizione si accelera sul versante delle FER con il **D.Lgs. 178/2025** che spinge su semplificazione e digitalizzazione e consolida una logica favorevole alla diffusione degli impianti sugli edifici (quindi anche sui condomini), riducendo attriti procedurali e rendendo più "standardizzabile" la realizzazione di fotovoltaico su coperture.

Infine, il **D.Lgs. 5 del 9 gennaio 2026** (attuazione RED III) ricalibra gli obblighi sulle rinnovabili e produce effetti immediati anche sui **condomini**, perché trasforma le quote FER in un requisito "di progetto" per nuove costruzioni e soprattutto per le ristrutturazioni rilevanti e gli interventi che comportano la ristrutturazione dell'impianto termico. Sul piano **diretto**, nelle pratiche energetiche degli edifici entra-

no percentuali minime di copertura da fonti rinnovabili per i servizi energetici (ACS e climatizzazione), con deroghe ammesse solo se motivate (impossibilità tecnica o non convenienza) nella documentazione tecnica, riducendo lo spazio per soluzioni “minimali” non coerenti con i target FER.

### **Casa, fisco e locazioni brevi**

Il terzo fronte è quello che, nella vita reale, produce più attrito: affitti brevi, sicurezza e convivenza. Dal 1° gennaio 2025 è a regime l'obbligo del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** e della registrazione nella **Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)** per chi concede in locazione breve o per finalità turistiche unità immobiliari (anche porzioni, quindi “anche una stanza”), con obbligo di esposizione e indicazione del codice negli annunci.

Sul lato fiscale, l'avvio del 2026 si inserisce nella cornice della **legge di Bilancio 2026 (legge 199 del 30 dicembre 2025)**: oltre alle conferme/aggiustamenti sulle misure “casa”, la manovra entra anche su profili che toccano indirettamente i condomini (distinzione tra gestione privata e profili imprenditoriali degli affitti brevi; e, sul versante urbanistico, estensione di premialità volumetriche anche per immobili con titolo in sanatoria “conseguito”).

Infine, sul patrimonio “di ritorno” nei piccoli centri, si muove il cantiere IMU/TARI per iscritti AIRE: la Camera, nel 2025, ha lavorato su testi che mirano a rimodulare l'IMU (con soglie legate alla rendita) e a riconoscere riduzioni, condizionando i benefici a requisiti oggettivi (immobile unico, non locato, spesso in comuni sotto determinate soglie demografiche). È un tassello che può incidere sui condomini dei borghi, perché riduce la pressione fiscale su immobili oggi spesso vuoti e poco mantenuti, con possibile effetto leva su recupero e ristrutturazione (ma solo se accompagnato da strumenti operativi e finanziari reali).



### La coibentazione del tetto deroga alle distanze edilizie

*Se per realizzarla viene edificato un vano non è nuova costruzione ma volume tecnico perchè si tratta di opera edilizia priva di autonomia funzionale anche potenziale*

di Giulio Benedetti

La coibentazione del tetto assolve a necessità di copertura e di risparmio energetico e, pertanto, è assai diffusa, ma si pone la questione se possa derogare alla disciplina delle distanze edilizie stabilite dall'articolo 873 del Codice civile. Del problema si è occupata Cassazione (ordinanza n. 27774/2025) che ha stabilito principi di diritto interessanti.

#### La vicenda processuale

Il caso trattato riguardava l'azione civile esercitata da un proprietario di un immobile nei confronti del vicino, proprietario di due immobili ubicati al confine, che aveva rialzato il colmo del tetto, adducendo che avesse violato il regolamento comunale che prevedeva la distanza di cinque metri dal confine o di dieci metri nel caso di edifici. L'attore chiedeva la demolizione dell'opera, ma in primo e in secondo grado la domanda veniva rigettata e l'attore proponeva ricorso alla legittimità, lamentando l'ingiustizia della sentenza. Il convenuto, mediante l'innalzamento della falda del tetto tra i 20 e i 40 centimetri, aveva creato una nuova costruzione, senza realizzare un volume tecnico, poiché la costruzione non ospitava macchinari non altrimenti ubicabili.



### L'esito

La Cassazione respingeva il ricorso ritenendone i motivi inammissibili, poiché erano stati già esaminati dai giudici che li avevano esclusi con una doppia sentenza conforme la quale, formando un'unica decisione, non consentiva un'ulteriore valutazione dal giudice di legittimità. Inoltre il giudice di legittimità richiamava la propria giurisprudenza e precisava che nella ristrutturazione con sopraelevazione di un fabbricato preesistente, come nel caso di modificazione del tetto, l'altezza del nuovo edificio deve essere calcolata considerando non la linea di gronda, ma quella del colmo. Vi è la nuova costruzione solo se la modificazione del tetto produce un aumento della superficie esterna e della volumetria dei piani sottostanti, incidendo sulla struttura e sul modo della copertura. È esclusa questa ipotesi, ossia che il rialzo abbia una funzione meramente accessoria rispetto al fabbricato e sia funzionale al posizionamento di impianti tecnici, altrimenti non ubicabili, trattandosi di un volume tecnico.

### Cosa si deve intendere per volume tecnico

È volume tecnico, non computabile nella volumetria della costruzione, solo l'opera edilizia priva di autonomia funzionale, anche potenziale, purché contenga impianti tecnici serventi di un edificio principale, che non siano posizionabili nello stesso; è volume tecnico, quindi, l'innalzamento del colmo del tetto per ragioni tecniche dipendenti dai nuovi materiali utilizzati e dalla coibentazione.

Spetta al giudice di merito verificare, in concreto, se l'opera eseguita abbia queste caratteristiche tecniche oppure abbia natura ornamentale o accessoria, al fine di escluderla dalla disciplina delle distanze edilizie, e non è rilevante quanto stabilito dall'autorità amministrativa poiché l'inabitabilità dell'ultimo piano di un edificio deve essere verificata in concreto in relazione alle sue caratteristiche.

### Conclusioni

Nel caso trattato i giudici di merito hanno ritenuto che l'innalzamento del tetto e l'aumento della volumetria erano modesti, che detta variazione non aveva creato un nuovo vano utile o utilizzabile nel sottotetto, a causa della sua angustia, che impediva la stazione eretta dell'individuo e che era stata realizzata per rafforzare la struttura del tetto e la sua coibentazione. Pertanto, i giudici escludevano che tale manufatto fosse una nuova costruzione, rilevante per la disciplina delle distanze, ma un vano tecnico. E non era rilevante neppure che il vano non ospitasse impianti, poiché, anche se creava un sottotetto, le sue funzioni prevalenti erano di consolidamento strutturale e di coibentazione, elementi sufficienti per definirlo spazio tecnico.



a cura di Ivan Meo

# Case prefabbricate modulari: l'AdE definisce il regime IVA applicabile

*L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n. 304/2025, interviene sul trattamento fiscale della vendita "chiavi in mano" di case prefabbricate modulari prodotte da imprese estere e installate in Italia per clienti privati*

L'Agenzia delle Entrate qualifica le case prefabbricate modulari come beni immobili, richiamando il Regolamento UE n. 282/2011, quando la struttura è stabilmente incorporata al suolo, non può essere smontata o rimossa senza mezzi meccanici pesanti e comporta costi significativi di trasferimento. In presenza di queste caratteristiche, il bene perde la natura di "mobile" ai fini IVA, con conseguenze sul regime impositivo applicabile.

La cessione, in linea generale, rientra nel regime di esenzione IVA previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. IVA.

Tuttavia, l'operazione diviene imponibile quando il venditore ha i requisiti di impresa costruttrice, con possibilità di applicare le aliquote agevolate del 4% (prima casa) o del 10%, purché si tratti di una casa completa e idonea all'uso abitativo, e non di un kit da assemblare.

È confermato anche l'obbligo di iscrizione dell'unità al Catasto Fabbricati, trattandosi di bene stabilmente infisso al suolo.

La posizione dell'Agenzia si allinea alla risposta n. 246/2024, che riconosceva l'agevolazione solo in caso di contratto di appalto per una casa completa e abitabile: l'acquisto di componenti della prefabbricata, da assemblare successivamente, non beneficia dell'aliquota ridotta.



# Costruzione con Iva al 10% per gli edifici destinati a funzioni didattiche

*L'aliquota ridotta si applica quando la destinazione formativa è effettiva e strutturale, non marginale rispetto ad altre attività dell'immobile*

L'Agenzia delle Entrate, con la **risposta ad interpello n. 309 dell'11 dicembre 2025**, conferma che la costruzione di edifici destinati ad attività didattiche può beneficiare dell'aliquota Iva ridotta al 10%, assimilando tali immobili alle abitazioni non di lusso quando perseguono finalità collettive come istruzione, formazione o assistenza.

Il chiarimento nasce dal quesito di un ente di ricerca impegnato nella realizzazione di una nuova sede che ospiterà sia attività scientifiche sia programmi didattici continuativi rivolti a studenti, tirocinanti e operatori del settore agricolo.

Il punto decisivo, sottolinea l'Agenzia, è stabilire se la componente formativa sia reale, strutturale e non marginale rispetto alla funzione di ricerca. Solo in tal caso l'immobile può essere ricondotto agli edifici "assimilati", per i quali il D.P.R. 633/1972 e la Tabella A, parte III, numeri 127-quinquies e 127-septies prevedono il beneficio dell'aliquota ridotta. La risposta ripercorre inoltre il quadro normativo che, a partire dalla legge n. 659/1961 e dal richiamo agli edifici scolastici contemplati nel RDL 1094/1938, estende l'agevolazione a strutture con finalità d'interesse collettivo. Una lettura confermata dalla giurisprudenza e dalla circolare n. 1/E del 1994, secondo la quale il requisito essenziale è la concreta destinazione dell'immobile, verificabile attraverso le sue caratteristiche strutturali e funzionali.

Sul fronte della progettazione, l'Agenzia ribadisce che l'aliquota del 10% si applica solo se tale attività è compresa nel contratto di appalto che riguarda l'intera realizzazione dell'opera; diversamente, quando la progettazione è affidata con un incarico autonomo, resta soggetta all'aliquota ordinaria. In sintesi, l'agevolazione è subordinata alla prova dell'effettiva vocazione didattica dell'edificio e alla natura unitaria del contratto di appalto: due elementi che diventano decisivi per l'ente richiedente e, più in generale, per tutti i soggetti impegnati nella realizzazione di infrastrutture educative.



# Esenzione IMU e ICI per coniugi con residenze diverse: la Consulta elimina il vincolo familiare

*La Consulta dichiara incostituzionale la definizione di “abitazione principale” legata alla residenza del nucleo familiare*

Con la **sentenza n. 112/2025**, la **Corte Costituzionale** interviene in modo definitivo sulla disciplina delle agevolazioni fiscali relative all'abitazione principale, estendendo all'ICI il principio della doppia esenzione già riconosciuto per l'IMU. La pronuncia dichiara l'illegittimità dell'articolo 8, comma 2, del D.Lgs. 504/1992, nella parte in cui definisce l'abitazione principale facendo riferimento non solo alla dimora del contribuente, ma anche a quella dei “familiari”.

Secondo la Corte, la nozione di abitazione principale deve essere ricondotta alla residenza anagrafica e alla dimora abituale del soggetto titolare dell'immobile, a prescindere dalla residenza del coniuge o della famiglia. Ne consegue che i coniugi che vivono stabilmente in due immobili distinti, pur appartenendo al medesimo nucleo familiare, possono beneficiare dell'esenzione su entrambi gli immobili, quando ciascuno vi dimora abitualmente ed è proprietario a titolo di diritto reale.

Il pronunciamento uniforma così una disciplina che negli ultimi anni aveva generato incertezze applicative e contenziosi. Per l'IMU, infatti, il principio era già stato affermato dalla sentenza n. 209/2022, che aveva eliminato il vincolo familiare contenuto nell'articolo 13, comma 2, del D.L. 201/2011. La formulazione del d.lgs. n. 504/1992 sull'ICI, tuttavia, era rimasta inalterata, creando una disparità interpretativa tra i due tributi e un “doppio binario” normativo.

Con la decisione del 2025, la Corte interviene dunque per armonizzare i due regimi, riaffermando un principio di carattere generale: l'agevolazione per la prima casa è legata alla posizione del singolo contribuente e non all'unitarietà della residenza familiare. Una scelta che risponde alle trasformazioni sociali e alla pluralità di modelli abitativi oggi diffusi, evitando che il requisito della coabitazione determini un trattamento fiscale ingiustificatamente penalizzante.

Sul piano operativo, la sentenza potrebbe incidere sui procedimenti



pendenti e sulle richieste di rimborso relative all'ICI, oltre a consolidare l'orientamento degli enti locali in materia di IMU. Sarà necessario, tuttavia, attendere eventuali chiarimenti interpretativi e applicativi da parte del MEF e dell'ANCI per definire il perimetro delle fattispecie interessate, con particolare riferimento alla prova della dimora abituale e al coordinamento con le deliberazioni comunali.



# IMU 2026: nuove agevolazioni per italiani all'estero nei Comuni sotto i 5.000 abitanti

*La Camera approva un regime a scaglioni basato sulla rendita catastale: esenzione totale fino a 200 euro*

La riforma IMU 2026 introduce un nuovo meccanismo di agevolazione fiscale a favore dei cittadini italiani residenti all'estero (AIRE), con particolare attenzione agli immobili ubicati nei piccoli comuni. Il testo approvato alla Camera archivia definitivamente il precedente modello di esenzione generalizzata, più volte criticato dall'UE, e adotta una struttura a scaglioni basata sulla Rendita Catastale (RC). L'agevolazione si applica esclusivamente agli immobili a uso abitativo situati in comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, individuati come territori a forte rischio di spopolamento. La misura prevede tre soglie di riferimento: esenzione totale dall'imposta per gli immobili con rendita catastale fino a 200 euro; riduzione del 60% per le rendite comprese tra 201 e 300 euro; riduzione del 33% per le rendite tra 301 e 500 euro. Oltre tale soglia, l'imposta resta dovuta in misura piena, senza ulteriori agevolazioni legate alla residenza estera.

Il beneficio è riconosciuto per una sola unità immobiliare e subordinato a requisiti personali e oggettivi:

il proprietario deve aver risieduto in Italia per almeno cinque anni prima del trasferimento all'estero e non può concedere l'immobile in locazione o comodato;

la casa deve trovarsi nel Comune di ultima residenza anagrafica o, in alternativa, nel Comune di nascita o iscrizione all'AIRE, secondo la formulazione che sarà confermata nel percorso parlamentare.

La riforma incide anche sulla TARI. Per gli immobili che soddisfano i requisiti, è prevista una riduzione obbligatoria del 50%, con facoltà per i Comuni di elevare lo sconto fino ai due terzi del tributo. L'obiettivo è alleggerire il prelievo fiscale sugli immobili poco utilizzati, ma di forte valore identitario per le comunità locali e per le famiglie emigrate.

Secondo le stime tecniche, la misura potrà interessare circa 100.000 unità immobiliari, concentrate nel Sud e nelle aree interne. Per com-



pensare le minori entrate fiscali e preservare la tenuta dei bilanci locali, è istituito un fondo statale di ristoro a favore dei Comuni, con criteri di riparto proporzionati all'impatto effettivo delle agevolazioni. Il provvedimento prosegue ora l'iter parlamentare al Senato, dove potranno essere valutati ulteriori aggiustamenti su criteri applicativi e modulazione delle soglie catastali.



# Addio ai controlli per le caldaie domestiche? La bozza di riforma che fa discutere

*Dal 2026 potrebbero sparire le ispezioni in casa per milioni di impianti sotto i 70 kW*

La bozza di Decreto del Presidente della Repubblica predisposta dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica potrebbe ridisegnare in modo profondo il sistema dei controlli sugli impianti termici domestici.

Il testo, ancora in fase di elaborazione, prevede l'eliminazione delle ispezioni "in situ" per le caldaie con potenza inferiore a 70 kW, una soglia che ricomprende quasi la totalità degli impianti installati nelle abitazioni.

Per circa 20 milioni di generatori i controlli verrebbero limitati a verifiche esclusivamente documentali, effettuate da remoto, riducendo l'accesso dei tecnici nelle case. Se da un lato ciò potrebbe apparire come una semplificazione per i proprietari, dall'altro verrebbe meno un presidio diretto fondamentale per intercettare anomalie e malfunzionamenti non sempre rilevabili sulla sola base dei documenti. Il primo nodo riguarda la sicurezza: il parco caldaie italiano è mediamente obsoleto e milioni di impianti superano i quindici anni di vita, con rischi legati a combustioni incomplete, perdite di gas e guasti ai dispositivi di sicurezza.

Anche sul piano energetico la riforma rischia di entrare in rotta di collisione con gli obiettivi europei di riduzione dei consumi e delle emissioni, poiché i controlli "sulla carta" potrebbero non cogliere inefficienze reali, incidendo su bollette e prestazioni energetiche degli immobili. Ulteriore criticità è la possibile disomogeneità territoriale: lo standard nazionale di un controllo ogni quattro anni potrebbe penalizzare le Regioni più virtuose e creare incertezza sugli obblighi futuri. Una semplificazione che, se non corretta in fase di approvazione, rischia di tradursi in maggiori criticità per sicurezza, ambiente e valore degli immobili.

## DOMANDE IN PORTINERIA

a cura di Nicola Camporese

### Abitabilità mansarde

#### *D. Quando una mansarda può essere considerata abitabile?*

R. La possibilità di utilizzare una mansarda come locale abitativo non dipende solo dalla sua posizione sotto la copertura, ma dal rispetto di precisi requisiti urbanistici e igienico-sanitari stabiliti dalla normativa nazionale, dalle leggi regionali e dai regolamenti edilizi comunali. La definizione giuridica si fonda su due elementi: la destinazione d'uso legittima e la rispondenza dell'ambiente ai parametri minimi per la permanenza delle persone.

La mansarda è un locale abitativo vero e proprio, anche con soffitti inclinati, quando nasce come tale oppure quando è stata oggetto di interventi autorizzati che ne hanno legittimato l'uso; il sottotetto, invece, è normalmente un volume tecnico adibito a deposito o ad alloggiamento impiantistico, privo dei requisiti per essere abitato.

Un riferimento utile proviene dalla sentenza del **Consiglio di Stato n. 7724/2025**: in quel caso il Comune riteneva abusiva la trasformazione del sottotetto in mansarda e aveva ordinato il ripristino dei luoghi, ma i giudici hanno accertato che il vano era abitativo fin dal 1939, come risultava dai documenti catastali.

Il provvedimento comunale è stato quindi annullato, con il principio che non conta l'etichetta attribuita dall'Amministrazione, ma i titoli edilizi e la destinazione originaria dell'immobile. Sul piano tecnico, il parametro principale è l'altezza interna: il D.M. Sanità 1975 impone 2,70 m per i locali principali e 2,40 m per servizi, con possibilità di calcolare l'altezza media ponderale nelle mansarde inclinate; nei Comuni montani sopra i 1.000 m è ammessa un'altezza media di 2,55 m, mentre le leggi regionali possono consentire valori medi inferiori, purché l'altezza minima non scenda sotto 1,50 m.

Altrettanto essenziali sono i requisiti igienico-sanitari: rapporto aeroilluminante minimo pari a 1/8 della superficie del pavimento, ventilazione naturale tramite finestre o lucernari apribili, isolamento termico conforme al D.Lgs. 192/2005, impianti a norma e adeguata sicurezza statica e sismica. Il recupero abitativo del sottotetto è possibile con titolo edilizio idoneo (SCIA o permesso di costruire),

rispettando le altezze e i limiti di volume e sagoma, secondo le regole regionali.

Non sempre è sanabile una mansarda abusiva: il Decreto Salva-Casa non consente di regolarizzare un cambio d'uso con aumento del carico urbanistico se mancano i requisiti di abitabilità; se il sottotetto non può raggiungere le altezze minime, non potrà diventare mansarda tramite sanatoria. In conclusione, una mansarda è abitabile quando rispetta i requisiti tecnici e quando la sua destinazione d'uso è sostenuta dai titoli edilizi e dalla storia urbanistica dell'immobile: la giurisprudenza conferma che un vano nato abitativo non può essere retrocesso a sottotetto senza fondamento tecnico-documentale.

### Installazione opere edilizie su lastrico solare

#### *D. Si può installare una vasca idromassaggio su un lastrico solare?*

R. L'installazione di una vasca idromassaggio su un lastrico solare è possibile solo previo accertamento della capacità portante del solaio e della corretta qualificazione edilizia dell'intervento. Il lastrico solare, infatti, è la copertura del fabbricato e nella maggior parte dei casi non è progettato per sostenere carichi concentrati elevati.

Un solaio residenziale standard sopporta carichi accidentali di circa **200 kg/m<sup>2</sup>**, mentre una vasca piena d'acqua può superare **1.100 kg/m<sup>2</sup>**, con un peso complessivo che supera agevolmente le **7 tonnellate** su pochi metri quadrati. Questa differenza comporta rischi reali di **fessurazioni, deformazioni e cedimenti**, aggravati dalla presenza di vibrazioni e movimenti dinamici dell'acqua.

Prima di qualsiasi scelta, è necessario incaricare un tecnico strutturista per verificare che il solaio di copertura sia stato dimensionato per resistere a sovraccarichi localizzati, valutando materiale, età della struttura (soprattutto se in laterocemento), armature originarie e stato di conservazione. Nei casi in cui il solaio non sia adeguato, la vasca può costituire un pericolo e va rimossa o l'installazione va preceduta da interventi di rinforzo strutturale.

Sul piano edilizio, l'installazione non può essere considerata sempre attività libera: una recente pronuncia del **TAR Toscana n. 502/2025** ha chiarito che la vasca idromassaggio, dotata di impianti e finalizzata a un uso stabile, non è un mero arredo, ma un'opera con propria rilevanza edilizia. Nel caso giudicato, l'intervento è stato qualificato come **nuova costruzione** e sanzionato con ordinanza di demolizione per assenza del permesso di costruire. Solo quando non si crea

nuova volumetria e non si modifica la sagoma dell'edificio, può essere utilizzata una **SCIA**, mentre permessi diversi possono rendersi necessari in caso di vincoli paesaggistici, con obbligo di parere della Soprintendenza.

Inoltre, sono indispensabili la verifica della **conformità impiantistica**, l'analisi del deflusso delle acque, la prevenzione delle infiltrazioni e l'eventuale autorizzazione condominiale, poiché l'intervento può incidere sulla stabilità e destinazione delle **parti comuni** (artt. 1120 e 1122 c.c.).

In conclusione, la vasca idromassaggio sul lastrico è possibile solo con una progettazione tecnica adeguata e con i **titoli edilizi appropriati**; l'installazione senza verifiche e permessi espone il proprietario a responsabilità civili, penali e amministrative. Prima di procedere, è sempre necessario acquisire uno studio strutturale, chiarire il regime dei titoli abilitativi e ottenere le autorizzazioni condominiali richieste.