



**TFR PORTIERI, LE
REGOLE DA RISPETTARE
IN CONDOMINIO**

M. Parente

**ANIMALI DOMESTICI
IN CONDOMINIO,
LE REGOLE**

F. S. Zinelli e G. Stampone



CONDOMINIO

zero problemi

Anno V, N° 1

Rivista Trimestrale Gratuita - Registrazione al Tribunale di Roma N° 183/2020 del 16.12.2020

TRUFFE IN CONDOMINIO

FOCUS

**LE ALTERNATIVE AGLI
AFFITTI BREVI,
COME CAMBIERANNO
GLI INVESTIMENTI
IMMOBILIARI
DI F. FASANELLA**

**COME CAMBIA
IL REGIME FISCALE
SUGLI AFFITTI BREVI
DI M. MIGNONE**

QUALI SONO E COME DIFENDERSI



WWW.CONDOMINIOZEROPROBLEMI.IT

La tua **guida**
nel mondo
condominiale
e **immobiliare**

**Rimani sempre aggiornato su tutto ciò
che conta per la vita in condominio.**

Scopri la **piattaforma giornalistica** dedicata a notizie e approfondimenti sul mondo del condominio e dell'immobiliare. Collegati ogni giorno per restare informato e **iscriviti gratuitamente** alla nostra newsletter per ricevere tutte le ultime novità comodamente nella tua casella email.

Seguici sui nostri canali social



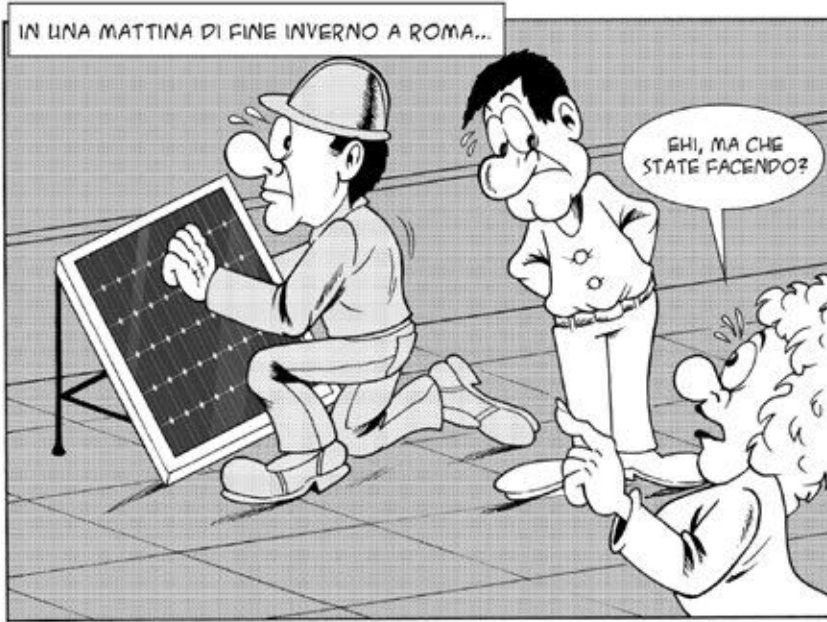
@condominionotizie

vai su:

condominionotizie.it



canale WhatsApp



VIVI LA TUA VITA AL RESTO PENSIAMO NOI

Direttore Responsabile: Andrea Battistuzzi

Direttore Editoriale: Battista Praino

Art Director: Mariolina Servino

Redazione: Filippo Zinelli, Mariolina Servino, Battista Praino,
Andrea Battistuzzi, Fabrizio Pacileo

PUBBLICITÀ

Condominio Zero Pensieri Srl

Hanno collaborato:

Ludus, Francesco Fasanella, Filippo Simone Zinelli,
Giovanni Stampone, Eugenio Romey, Gino Francesco
Vannucci, Giuseppe Rigotti, Mariolina Servino, Fabrizio
Pacileo, Luca Basilotti, Dario De Lisa, Luigi De Santis,
Francesca Bonanata, Luana Tagliolini, Massimo
Monteverde, Gennaro Colangelo, Mauro Stucchi, Daniele
Melotto, Marina Parente, Giovanni Condo, Marco Mignone

Grafica e Impaginazione:
Valentina Rossi, Rocco Lotito

Foto: www.pexels.com - www.freepik.com

Partnership editoriali:
condominionotizie.it

Edizione stampata tiratura 30.000 copie

Direttore Responsabile: Andrea Battistuzzi
Editore: Condominio Zero Problemi Srl – via Fibreno 32 – 00199
Roma

Amministratore di Condominio Zero Problemi Srl: Battista Praino

Rivista Trimestrale con titolo Condominio Zero Problemi, luogo
di pubblicazione Roma,
con autorizzazione del Tribunale di Roma n. 183/2020 del
16.12.2020

Tecnica di diffusione Internet, Service Provider: Fastweb SPA



RESPONSABILITÀ: La riproduzione degli articoli pubblicati
e delle illustrazioni è riservata e non può avvenire senza
espressa autorizzazione alla casa editrice. La casa editrice
non si assume responsabilità in caso di eventuali errori negli
articoli pubblicati.



03 LA VIGNETTA DI LUDUS

06 LE VOSTRE DOMANDE - L'ESPERTO RISPONDE di Battista Praino

EDITORIALI

07 P come primavera e come precauzione di Andrea Battistuzzi

08 Le truffe degli amministratori di condominio di Giuseppe Rigotti

SCENARI

12 Le alternative agli affitti brevi, come cambieranno gli investimenti immobiliari di Francesco Fasanella

SPECIALE: TRUFFE IN CONDOMINIO

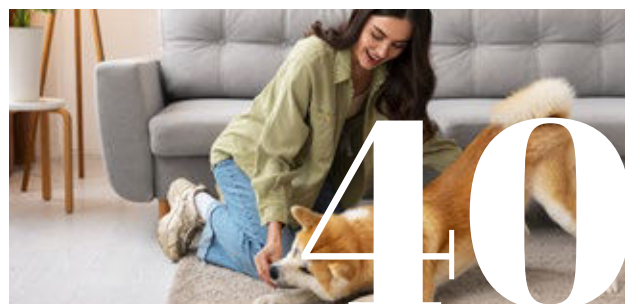
15 Le truffe più frequenti in condominio e come difendersi di Fabrizio Pacileo

IMMAGINE DI COPERTINA REALIZZATA MEDIANTE INTELLIGENZA ARTIFICIALE

- 18 Come l'amministratore può, e deve, aiutare a prevenire le truffe
di Battista Praino
- 21 Dal bec al sim swap, le nuove truffe informatiche in condominio
di Luigi De Santis
- 23 Truffe fiscali ai danni del condominio
di Francesca Bonanata
- 26 Se la truffa è ai danni dell'amministratore
di Luana Tagliolini
- 30 Quando i lavori "di abbellimento" diventano terreno fertile per le truffe
di Mariolina Servino
- 32 Assicurazione contro le truffe in condominio: cosa copre davvero e cosa no
di Massimo Monteverde
- 36 I reati degli amministratori e le truffe in condominio
di Gennaro Colangelo
- 38 Soluzioni legali: la mediazione nei casi di sospetta truffa
di Mauro Stucchi

NORME E FISCO

- 40 Animali domestici e regolamento di condominio. Quando possono essere vietati
di Filippo Simone Zinelli e Giovanni Stampone



- 44 Sicurezza in condominio: nuovo obbligo formativo per l'amministratore-datore di lavoro *
di Daniele Melotto
- 46 TFR dipendenti, attenzione alle regole da rispettare
di Marina Parente
- 48 Privacy, obbligo di formazione in condominio*
di Luca Basilotti
- 50 Bonus facciate, se i lavori sono iniziati dopo il 2021 può scattare il reato di truffa
di Battista Praino

EVENTI

- 52 Condominio in fiera *
di Giovanni Condo
- 54 Edilexporoma 2026 *
di redazione Edilexporoma
- 56 Casaidea 2026 in mostra a Roma *
di redazione Casaidea
- 66 Condividiamo le idee che cambiano il condominio *
di redazione Casabenessere

IMMOBILIARE

- 58 Affitti brevi, come cambia il regime fiscale dal 2026
di Marco Mignone
- 62 Dalle locazioni brevi a quelle transitorie: i pericoli del fai da te
di Eugenio Romey

VERDE CONDOMINIALE

- 64 Il terrazzo in primavera: lavorazioni e divisori per la privacy
Gino Francesco Vannucci

Rubrica

LE VOSTRE DOMANDE



di Battista Praino,
Amministratore

Per inviare le tue domande scrivi a direzionerivista@condominiozeroproblemi.it

Domanda

Gentile redazione, scrivo per un consiglio in un momento di grave tensione nel condominio dove abito. Dopo aver riposto a lungo fiducia nel nostro amministratore, che gestisce anche altri stabili del quartiere, abbiamo scoperto che il TFR del portiere era scomparso e che non sono stati versati i contributi da oltre cinque anni. Inoltre, in seguito a verifiche effettuate è emerso che l'amministratore risulta nullatenente. Cosa possiamo fare e che responsabilità abbiamo in questa situazione?

Risposta:

Caro lettore, il suo quesito tocca uno dei profili più delicati – e purtroppo più dolorosi – della gestione condominiale: la tutela delle somme accantonate per il TFR del portiere e il corretto versamento dei contributi previdenziali e assistenziali, ma anche un fenomeno spesso sottovalutato come l'attività fraudolenta di alcuni amministratori di condominio che configura principalmente il **reato di appropriazione indebita** (art. 646 del c.c.). Purtroppo non siete i soli a trovarvi in una situazione così spiacevole.

È opportuno effettuare il quadro della situazione nella quale ci troviamo per poter successivamente dare una risposta compiuta.

Il portiere è lavoratore subordinato del condominio, che riveste a tutti gli effetti il ruolo di datore di lavoro. Il rapporto è disciplinato dal codice civile (artt. 2094 ss. e art. 2120 c.c. per il TFR), dal CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati e dalla normativa previdenziale (in particolare art. 2115 c.c. e dl 463/1983 convertito in legge 638/1983). Questo principio è essenziale: **il datore di lavoro è il condominio**, non l'amministratore.

L'art. 2120 c.c. stabilisce che il lavoratore subordinato ha diritto al trattamento di fine rapporto, che matura annualmente e deve essere corrisposto alla cessazione del rapporto. Il TFR è un credito del lavoratore, costituisce un debito del datore di lavoro (condominio) e **deve risultare dalle buste paga e dalla contabilità**.

La legge non impone un obbligo di deposito su conto vincolato, ma l'amministratore deve contabilizzarlo correttamente nel rendiconto ai sensi dell'art. 1130-bis c.c., che impone chiarezza e rappresentazione veritiera della situazione patrimoniale.

Se le somme destinate al TFR sono state distratte o non

accantonate, **la responsabilità verso il portiere resta in capo al condominio**. L'art. 2115 c.c. stabilisce che il datore di lavoro è responsabile del versamento dei contributi previdenziali. Il dl 463/1983 (l. 638/1983) prevede che l'omesso versamento delle ritenute previdenziali operate sulle retribuzioni costituisce illecito, con rilevanza anche penale in determinate condizioni.

Il mancato versamento per oltre cinque anni comporta l'obbligo di pagamento dei contributi dovuti, l'applicazione di sanzioni civili e interessi, la possibile responsabilità penale per l'omesso versamento delle ritenute trattenute. Anche in questo caso, l'obbligato principale resta il condominio.

L'amministratore è mandatario del condominio (art. 1129 e 1130 c.c.) ed è tenuto a svolgere l'incarico con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.). Il fatto che risulti nullatenente incide solo sulla concreta possibilità di recupero delle somme distratte dall'amministratore di condominio da parte del condominio, non sull'accertamento della responsabilità.

Cosa può fare oggi il condominio? Innanzitutto, ricostruzione della posizione contabile. È necessario ricostruire il TFR maturato e non accantonato, l'ammontare dei contributi omessi e le sanzioni applicabili. Tale verifica va affidata a un consulente del lavoro o professionista qualificato.

Consigliabile è, anche, un'interlocuzione con INPS. Occorre verificare l'ammontare del debito contributivo e valutare eventuali strumenti di rateizzazione previsti dalla normativa previdenziale. Il portiere conserva il diritto alla ricostruzione della posizione contributiva e al pagamento integrale del TFR maturato. Il condominio deve adempiere, indipendentemente dalle responsabilità interne.

Il condominio può promuovere **azione civile di responsabilità contro l'amministratore** e valutare la denuncia penale. Inoltre, verificare l'eventuale copertura assicurativa della polizza professionale dell'amministratore. Senza formulare deduzioni non documentate, si possono comunque richiamare obblighi normativi chiari.

L'art. 1130-bis c.c. prevede che il rendiconto debba consentire la verifica della situazione patrimoniale delle poste attive e passive e dei fondi disponibili.



P COME PRIMAVERA E COME PRECAUZIONE



Ci lasciamo alle spalle uno degli inverni più piovosi degli ultimi secoli. Roma in particolare con quasi 400 millimetri di pioggia caduti fra gennaio e febbraio ha registrato in due mesi **metà dell'acqua che cade in un anno**. Nella Capitale è stato con ogni probabilità il gennaio più piovoso da quando vengono svolte le rilevazioni pluviometriche, con danni enormi a case e palazzi. Le ditte edili sono state subissate di richieste per infiltrazioni e riparazioni che nella maggior parte dei casi hanno richiesto settimane prima di poter essere messe in cantiere.

Il clima sta cambiando rapidamente, sappiamo da oltre 20 anni che la direzione era questa e oggi ne vediamo gli effetti. I palazzi italiani non sono pensati però per le bombe d'acqua sempre più frequenti o per piogge ininterrotte per giorni e giorni, come lo sono quelli del Nord Europa con i loro romantici tetti spioventi. Il sole che bacia il nostro Paese ci ha spinti a progettare spazi all'aria aperta in cima ai palazzi e tetti che in molti casi sono coperti da coppi antichi, bellissimi e spesso malandati.

Al di là di come la si pensi sulla crisi climatica prevenire è comunque meglio che curare e quindi un consiglio che ci sentiamo di dare è quello di **usare la bella stagione che arriva per fare manutenzione**. La stessa che chiediamo di fare a chi amministra le nostre città pulendo tombini, scoli e predisponendo le strade per piogge più intense. Allargare il foro di scolo di un terrazzo condominiale, rinforzare uno scarico vecchio o sistemare una guaina datata richiede pochissimo tempo e molto meno denaro di quello che costa sistemare infiltrazioni e danni *ex post*. Parlatene alla prossima assemblea o chiedete all'amministratore di fare un punto sulle piccole opere che possono causare danni.

Sistemare gli spazi comuni significa anche mettere mano al verde dei nostri edifici. Alberi e piante mitigano le ondate di calore estive con effetti benefici per diversi metri che consentono di attenuare il caldo torrido delle cosiddette "isole di calore", raffreddando cortili e terrazzi. In queste pagine trovate pochi semplici consigli del nostro agronomo di fiducia da mettere in pratica in primavera per avere piante sane e belle tutto l'anno.

L'invito alla precauzione non riguarda però solo la manutenzione di casa: questo numero è dedicato alle truffe in condominio. Se pensate però riguardino solo ingenui ultracentenari che non sanno usare il telefono siete fuori strada. Oggi sulle mail dei condòmini arrivano **bollettini di pagamento uguali a quelli ordinari** con intestazione del condominio ma iban diversi. Negli androni si trovano **QR code fasulli** per pagamenti urgenti a ditte inesistenti in cui chiunque può incappare. Se avete un dubbio davanti a una richiesta, chiedete sempre a un vicino o all'amministratore. La fretta e l'ansia sono il primo alleato di chi cerca di fregarvi.

In queste pagine trovate strumenti legali per difendersi, assicurazioni da valutare e consigli di buon senso. Fare squadra con i vicini condividendo questi rischi è una prima buona misura preventiva. Come sempre attendiamo le vostre domande e i vostri suggerimenti. Buona primavera a tutti.



LE TRUFFE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Un'analisi tra psicologia, opportunità e impunità degli amministratori e un caso storico che racconta come sono cambiati i nostri condomìni

La truffa perpetrata da un amministratore di condominio rappresenta una delle forme più insidiose di abuso di fiducia. Non si tratta di crimini d'impulso, ma di deviazioni che maturano in un contesto professionale dove diversi elementi si combinano creando il terreno fertile per comportamenti fraudolenti.

L'opportunità strutturale è il primo fattore. L'amministratore gestisce ingenti somme di denaro altrui, spesso con un controllo limitato da parte dei condomini. La frammentazione della proprietà condominiale, con decine o centinaia di proprietari spesso disinteressati o incapaci di comprendere la contabilità, crea una zona grigia dove il controllo è debole e la tentazione forte. A questo si aggiunge la razionalizzazione psicologica: l'amministratore in **difficoltà economica** inizia a vedere quei fondi non come proprietà altrui, ma come una risorsa temporanea. Si convince che riuscirà a restituire tutto, che si tratta solo di un prestito non autorizzato, che nessuno se ne accorgerà. Raramente si passa dall'onestà alla grande truffa in un solo salto. Si inizia con **piccole irregolarità**, con utilizzi temporanei di fondi che vengono effettivamente restituiti, costruendo una progressiva assuefazione all'illecito che desensibilizza la coscienza morale. L'amministratore osserva che i controlli sono scarsi, che i condomini litigano tra loro ma raramente si uniscono contro di lui, che il sistema giudiziario è lento e che spesso, anche quando scoperti, le conseguenze sono limitate. Questa percezione, confermata dai fatti, abbassa drasticamente la soglia del rischio percepito.

IL CASO: QUANDO IL CASINÒ DIVORÒ IL CONDOMINIO

Gli anni '60 erano un'epoca in cui la regolamentazione della professione era ancora più vaga di oggi. Il conto corrente era unico, intestato all'amministratore, e i meccanismi di controllo praticamente inesistenti. Ricordo quella convocazione assembleare, un evento che mi rimase impresso per l'assurdità della situazione.

L'amministratore, un uomo che aveva accumulato debiti su debiti, si presentò davanti ai condomini con un'ammissione disarmante: **i loro soldi erano finiti al casinò**. Non una parte, non una percentuale: tutto. Il fondo cassa del condominio era stato letteralmente giocato al tavolo verde, e insieme ai soldi dei condòmini era sparita anche la casa dell'amministratore stesso, probabilmente ipotecata per coprire altre perdite. I fornitori non potevano essere pagati, le bollette erano scoperte, i lavori programmati impossibili da realizzare. I condòmini avrebbero dovuto ripartire da zero, pagare una seconda volta ciò che avevano già versato. Ma l'aspetto più sconcertante fu la reazione dell'assemblea. Invece della prevedibile esplosione di rabbia, della richiesta immediata di dimissioni e denuncia, molti condòmini non vollero accettare le dimissioni. Gli diedero la possibilità, con quali mezzi rimane un mistero, di tentare di restituire quanto sottratto. Questa reazione apparentemente irrazionale rivela molto sulla psicologia del rapporto fiduciario in contesti comunitari ristretti. **L'amministratore era parte del tessuto sociale** del quartiere, forse qualcuno lo conosceva da anni, forse aveva gestito bene per lungo tempo prima del crollo. La comunità preferì dare una chance al



di Giuseppe Rigotti,
Sociologo del lavoro e dell'Organizzazione, direttore della BMSCHOOL
giuseppe.rigotti@libero.it

recupero piuttosto che affrontare l'umiliazione pubblica, lo scandalo, la complessità burocratica di una denuncia. Una sorta di solidarietà distorta, o forse semplicemente la speranza, probabilmente vana, di recuperare almeno qualcosa evitando la via giudiziaria.

ANNI '90: LA PIANIFICAZIONE DEL PERFETTO DELITTO IMPERFETTO

Trent'anni dopo, la storia si ripete con modalità più sofisticate ma epilogo simile. Protagonista un amministratore affermato, volto noto della categoria, dirigente di un'associazione professionale. Aveva acquisito uno degli studi più prestigiosi della città, gestiva decine di condomini, era considerato un professionista rispettabile e competente.

Un giorno, senza preavviso, porta i libri contabili in tribunale con una dichiarazione che gelò l'ambiente: non c'erano più fondi disponibili, i fornitori non potevano essere pagati. In particolare, l'azienda che gestiva gas, luce e acqua per i condomini amministrati rischiava di interrompere i servizi. Parliamo di quasi 700 milioni di vecchie lire, una cifra enorme per l'epoca, che erano semplicemente spariti. Le indagini rivelarono che i fondi dei condòmini erano stati investiti in proprietà immobiliari e iniziative edili mai decollate. **Investimenti personali finanziati con soldi altrui**, scommesse imprenditoriali fallite su cui l'amministratore aveva puntato tutto, probabilmente convinto di poter moltiplicare quei capitali e restituirli con gli interessi prima che qualcuno se ne accorgesse.

Il clamore mediatico fu significativo per qualche settimana, poi il silenzio. Lo scandalo si dissolse nell'indifferenza pubblica e nella lentezza della giustizia. Ma la vera genialità criminale di questo amministratore fu nella strategia post-scoperta. Aveva pianificato tutto, compresa la via d'uscita. **Rimborsò selettivamente solo quei condomini che lo avevano citato in giudizio**, una strategia chirurgica che gli permise di evitare processi penali effettivi, facendo cadere le denunce una dopo l'altra. Chi non aveva agito legalmente rimase a mani vuote.

E la cosa più sconcertante? Continuò tranquillamente la sua vita. Lo incontravo ogni tanto in centro città, ci conoscevamo bene, avevamo un rapporto cordiale nonostante tutto. Qualche anno dopo il misfatto, spinto dalla curiosità e dall'incredulità, gli chiesi direttamente: "Ma dove sono finiti quei soldi?" Mi guardò, con quel mezzo sorriso che conoscevo bene, e rispose semplicemente: "Chissà..." Un "chissà" che conteneva tutto: la consapevolezza dell'impunità raggiunta, forse un pizzico di orgoglio per essere riuscito a cavarsela, certamente **nessun rimorso apparente**. Camminava libero per le stesse strade dove vivevano le persone che aveva derubato, senza vergogna né conseguenze durature.

UN FENOMENO RICORRENTE

La cronaca giudiziaria italiana è costellata di casi simili. **A Milano nel 2018** un amministratore che gestiva oltre ottanta condomini aveva sottratto sistematicamente fondi per anni, reinvestendoli in immobili personali e operazioni finanziarie. La scoperta avvenne solo quando una revisione contabile richiesta da un condominio particolarmente attento portò alla luce discrepanze per oltre due milioni di

euro. Anche qui molti condomini furono rimborsati per evitare denunce, mentre altri rimasero a mani vuote.

A Roma nel 2020 un'amministratrice aveva creato un sistema sofisticato di **false fatturazioni**, gonfiando i costi dei lavori e intascando la differenza attraverso società fittizie. Il meccanismo funzionò per oltre cinque anni, coinvolgendo più di 50 condomini, con un ammanco di circa 1,5 milioni di euro. A Torino nel 2019 un amministratore utilizzava i fondi condominiali come cassa personale per coprire le perdite della propria attività commerciale parallela. Quando questa fallì, portò in tribunale tutta la documentazione condominiale dichiarando l'impossibilità di proseguire. Spariti circa 800mila euro, nessuna restituzione significativa, procedimento penale arenatosi in prescrizione.

OLTRE L'INDIGNAZIONE

Questi casi non sono eccezioni ma manifestazioni di un problema strutturale. La truffa dell'amministratore è facilitata da un sistema che combina alta disponibilità di fondi, bassi controlli, scarsa cultura della vigilanza e sostanziale impunità. La legge 220/2012 e il dm 140/2014 hanno introdotto alcuni requisiti formativi e assicurativi, ma **rimangono lacune enormi**: assenza di un registro nazionale obbligatorio con requisiti stringenti, controlli contabili insufficienti, sanzioni inadeguate, **tempi della giustizia** che permettono di far sparire i beni, scarsa cultura della vigilanza tra i condomini.

Il paradosso è che un amministratore può gestire milioni di euro con controlli inferiori a quelli richiesti per un semplice commercialista o per chi maneggia fondi pubblici. La soluzione non può essere solo repressiva ma richiede un cambio di paradigma: l'iscrizione obbligatoria ad un registro nazionale per poter esercitare l'attività, con requisiti morali e professionali stringenti, separazione patrimoniale effettiva con conti vincolati, rafforzamento delle associazioni professionali con poteri disciplinari reali, educazione dei condomini sulla lettura dei bilanci e sui meccanismi di controllo.

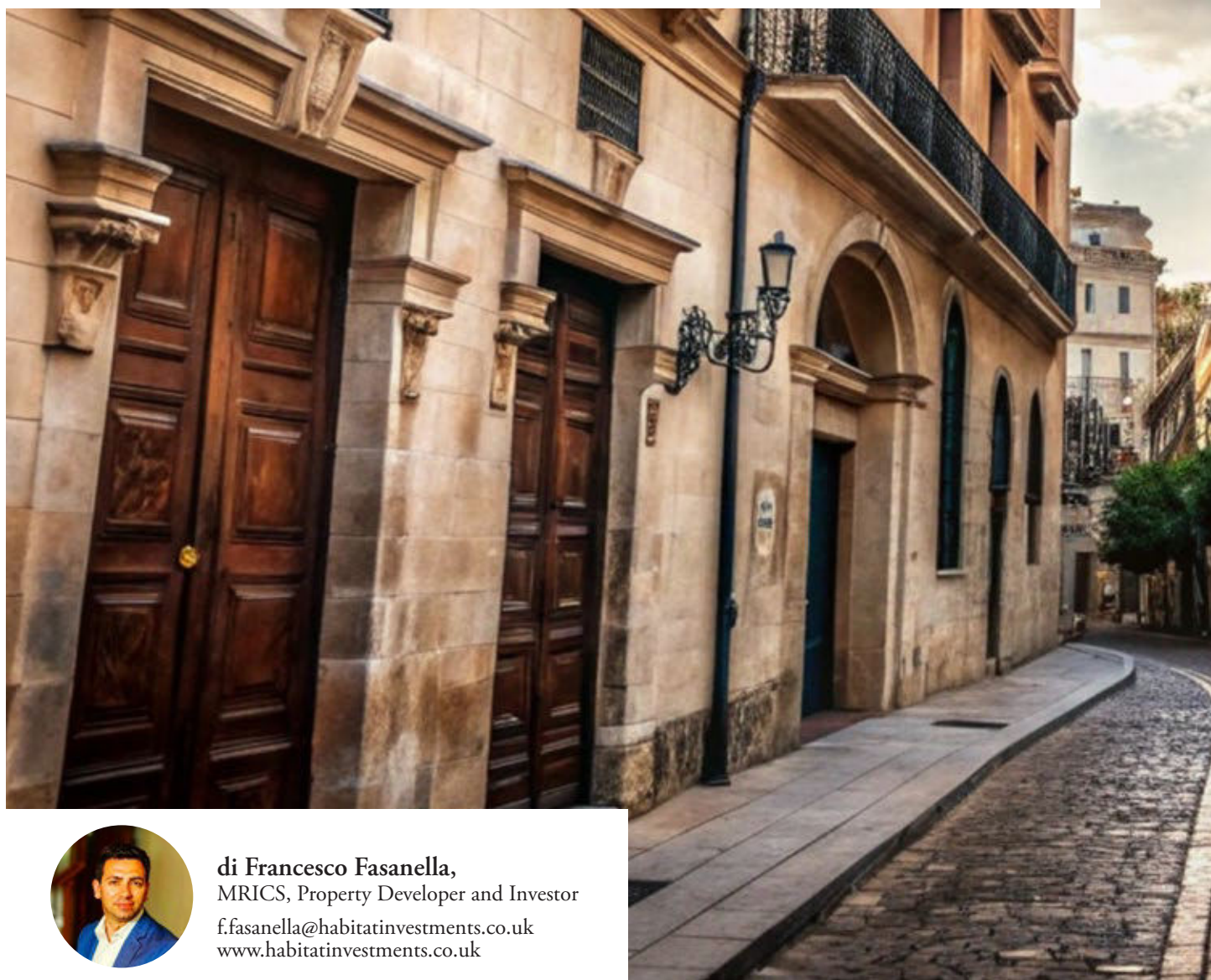
Soprattutto serve una presa di coscienza collettiva: la fiducia non può sostituire il controllo, la cordialità personale non deve impedire la vigilanza professionale, e l'indignazione temporanea deve trasformarsi in pressione costante per riforme strutturali. Quel "chissà..." pronunciato con mezzo sorriso non può rimanere la risposta finale a chi ha tradito la fiducia di centinaia di famiglie.

La memoria di queste storie deve alimentare non solo la rabbia, ma soprattutto la determinazione a costruire un sistema dove simili abusi diventino realmente impossibili, non solo moralmente riprovevoli, ma soprattutto dev'essere un chiaro messaggio alla politica che l'attività di amministratore di condominio presenta caratteristiche uniche che la rendono sostanzialmente diversa dalle altre professioni non organizzate disciplinate dalla legge 14 gennaio 2013, n. 4, perché nessuna professione non organizzata comporta responsabilità civili e penali dirette paragonabili, gestione di risorse finanziarie altrui di tale entità o impatto così pervasivo sui diritti fondamentali dei cittadini. ▲



LE ALTERNATIVE AGLI AFFITTI BREVI, COME CAMBIERANNO GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La stretta italiana, e presto europea, sulle locazioni turistiche sta frenando gli investimenti e molti si chiedono se vendere e come investire



di Francesco Fasanella,
MRICS, Property Developer and Investor
f.fasanella@habitatinvestments.co.uk
www.habitatinvestments.co.uk



Negli ultimi mesi il dibattito pubblico si è concentrato sulle restrizioni agli affitti brevi. Comuni che annunciano limiti, Regioni che intervengono, ricorsi ai tribunali, ipotesi di regolamentazione

europea. Il tema è diventato politico, mediatico, spesso ideologico. Ma per chi possiede un immobile o sta valutando di investire, la questione è meno emotiva e più concreta: **cosa succede ora all'investimento residenziale?**



Non si tratta solo di capire se l'affitto breve sarà consentito o limitato. Si tratta di capire se, nelle condizioni attuali, l'investimento immobiliare urbano continui ad avere un equilibrio economico sostenibile rispetto alle alternative.

In Italia non esiste ancora una disciplina organica e definitiva sugli affitti brevi. Negli ultimi anni si sono susseguiti interventi fiscali, obblighi di registrazione, iniziative regionali e comunali. Alcune misure sono state contestate, altre legittimate, e il risultato è un quadro in evoluzione. Nel frattempo, anche a livello europeo si discute di interventi coordinati sul tema abitativo e sulle locazioni turistiche. Non è ancora chiaro quali saranno i contenuti definitivi di una futura regolamentazione, ma la direzione è evidente: **maggiore controllo, maggiore tracciabilità**, maggiore intervento pubblico. Il punto, tuttavia, non è solo la stretta in sé. È l'incertezza. Quando un investitore non sa quali saranno le regole tra uno o due anni, tende a riconsiderare il proprio impegno. L'instabilità normativa diventa una variabile economica.

COME INVESTIRE?

Negli anni dei tassi di interesse molto bassi e della crescita dei valori immobiliari, molti hanno percepito la locazione come una forma relativamente semplice di rendimento. In realtà, sia l'affitto breve sia quello lungo richiedono gestione, tempo, attenzione e capacità di affrontare imprevisti. L'affitto breve è, di fatto, una piccola **attività imprenditoriale**: marketing, gestione ospiti, manutenzione continua, adeguamenti normativi. L'affitto lungo è più stabile nel tempo, ma espone al rischio di morosità e a un sistema di tutela che molti proprietari percepiscono come lento e complesso. In entrambi i casi, non si tratta di un investimento "automatico" o passivo. Si tratta di una scelta che combina capitale, rischio e impegno personale.

Non esiste una sola risposta da parte dei proprietari. Le reazioni sono differenziate. C'è chi decide di restare sugli affitti brevi, accettando una maggiore regolazione e puntando su una gestione più strutturata. In molti casi, la stretta può favorire la professionalizzazione del settore e ridurre l'improvvisazione. C'è chi preferisce tornare o passare all'affitto a lungo termine, valutando che un flusso più stabile sia coerente con il proprio profilo di rischio, pur accettando le criticità legate alla tutela del locatore. C'è chi, invece, **decide di vendere**. Non necessariamente per allarmismo, ma perché i conti, alla luce dei tassi di interesse più elevati e dei

costi crescenti, non risultano più convincenti. In alcuni casi il mutuo pesa sul flusso di cassa; in altri il rendimento netto appare modesto rispetto al capitale immobilizzato. C'è anche chi sceglie di attendere, lasciando temporaneamente **l'immobile vuoto** in attesa di maggiore chiarezza normativa. Infine, un aspetto meno visibile ma rilevante: potenziali nuovi investitori che, di fronte a un quadro incerto, decidono semplicemente di non entrare nel mercato.

LE ALTERNATIVE FINANZIARIE

Un elemento spesso trascurato è il cambiamento del contesto finanziario. Per diversi anni il rendimento privo di rischio è stato quasi nullo. In quel periodo, anche un rendimento immobiliare contenuto appariva interessante. Oggi il confronto è diverso. Le alternative finanziarie offrono rendimenti che, pur non eliminando il rischio, riducono la distanza rispetto al mattone. Questo non significa che l'immobiliare abbia perso attrattività, ma significa che il premio per il rischio deve essere giustificato.

Chi investe in un immobile accetta illiquidità, gestione, possibili controversie, vincoli normativi. Se il rendimento netto si avvicina troppo a quello di strumenti più semplici da gestire, la scelta diventa meno automatica.

Inoltre, le politiche di contenimento degli affitti brevi nascono con l'obiettivo dichiarato di aumentare l'offerta per i residenti. Tuttavia, gli effetti dipendono dal comportamento dei proprietari. Se una parte significativa decide di vendere invece di convertire all'affitto lungo, l'effetto non è necessariamente un aumento dell'offerta in locazione, ma un incremento dell'offerta in vendita. Poi, molte unità situate nei centri storici sono di piccolo taglio o di pregio. **Non sempre rappresentano la risposta** più immediata al fabbisogno abitativo delle famiglie. Un altro possibile effetto è la concentrazione del mercato in operatori più strutturati, capaci di gestire la complessità normativa e operativa, mentre i piccoli proprietari occasionali potrebbero ridurre la loro presenza.

GLI SCENARI POSSIBILI

Nei prossimi anni si possono delineare diversi scenari. Se la regolamentazione diventerà più chiara e stabile, anche se più restrittiva, il mercato potrebbe adattarsi e trovare un nuovo equilibrio. Gli investitori continueranno a operare, ma in modo più selettivo e consapevole. Se invece le restrizioni si accompagneranno a un quadro incerto e a una mancata **riforma dell'affitto a lungo termine**, parte del capitale potrebbe progressivamente

“Oggi le alternative finanziarie offrono rendimenti che riducono la distanza rispetto al mattone”

A man with grey hair and a mustache, wearing a dark jacket and blue trousers, stands in a grand, arched hallway. He is looking down at a piece of crumpled white paper he is holding in his hands. The hallway is lit by warm, yellow light from ornate wall sconces and a hanging lantern. In the background, a staircase with a black metal railing leads up. On the floor in the foreground, there is a smartphone displaying a notification and a document titled "OFFERTA ESCLUSIVA".

SPECIALE TRUFFE IN CONDOMINIO

LE TRUFFE PIÙ FREQUENTI IN CONDOMINIO E COME DIFENDERSI

Vediamo con l'aiuto di un avvocato esperto le principali truffe ai danni del condominio, dai social media ai finti fornitori. Quali trucchi sfruttano e come riconoscerli

Il condominio è, per sua natura, un luogo di relazioni quotidiane, abitudini consolidate e fiducia reciproca. È proprio questa quotidianità - e la fiducia che ne deriva - che alcune persone senza scrupoli cercano di sfruttare per mettere a segno truffe e raggiri, spesso semplici ma efficaci. Si tratta di azioni che sfruttano distrazione, urgenza e scarsa informazione per mettere a segno frodi spesso semplici, ma efficaci.

Negli ultimi anni la cronaca ha riportato con sempre maggiore frequenza episodi di truffe consumate all'interno degli edifici o ai danni di singoli condòmini, non solo i più anziani. Si tratta, nella maggior parte dei casi, di truffe "classiche" o di nuove varianti legate all'uso di strumenti digitali o **messaggi ingannevoli**. Parliamo, nella maggior parte dei casi, di truffe "classiche", riconducibili alla fattispecie generale di cui all'art. 640 c.p., fondate **sull'induzione in errore mediante artifici o raggiri**. Conoscerle è il primo e più efficace strumento di difesa perché spesso comportamenti o personaggi apparentemente innocui nascondono un reale pericolo. La cronaca recente aiuta a diffondere la conoscenza dei pericoli e lo sviluppo di nuove modalità di attuazione, sempre più sofisticate e subdole, per cui si va da tentativi di inganno grossolani a metodi raffinati e spesso

difficilmente avvertibili: dal classico imbroglio porta a porta alle false comunicazioni assai più insidiose.

Ecco alcuni esempi cui prestare la massima attenzione, con invito, in caso di dubbio, a contattare subito l'amministratore o la forza pubblica.

IL FALSO TECNICO O IL FINTO INCARICATO

Un soggetto si presenta come **tecnico di un fornitore** o dell'amministrazione condominiale e pretende di entrare nell'appartamento per un presunto controllo urgente. Una volta dentro può tentare di sottrarre denaro o oggetti di valore, favorire l'accesso di complici o anche solo **visualizzare le misure di sicurezza** e protezione presenti in casa.

Spesso si muovono con finti tesserini di riconoscimento esposti che non offrono alcuna garanzia di veridicità e, in più, nessun tecnico serio interviene senza preavviso scritto da parte dell'amministratore o della ditta incaricata, di cui l'amministratore avvisa.

IL FALSO CONTROLLO DEL MINISTERO DELL'INTERNO

A inizio 2026, in alcune città italiane (la cronaca riporta episodio avvenuto a Bolzano, ma non solo), sono stati affissi ai portoni di condomini volantini che sembravano



di Fabrizio Pacileo,

avvocato

avv.fabriziopacileo@gmail.com

provenire dal Ministero dell'Interno, con l'**invito a far accedere** "incaricati per controlli amministrativi urgenti", adducendo diverse motivazioni, tra cui censimenti, rivalutazione rendite immobili o altre scuse generiche ma plausibili.

Gli avvisi, però, erano falsi e l'obiettivo dei truffatori era riuscire a ottenere l'accesso agli appartamenti per poi approfittare della distrazione dei proprietari e depredate quanto a portata di mano. L'amministratore, interpellato per una conferma, ha quindi diffuso un avviso ufficiale per smentire la comunicazione e mettere in guardia i condòmini.

Si ricorda che nessuna istituzione effettua controlli interni agli appartamenti senza un preavviso ufficiale o un mandato dell'autorità giudiziaria, senza precisa comunicazione da parte del proprietario o dell'amministratore.

PHISHING VIA EMAIL PER PAGAMENTI CONDOMINIALI

In diverse località italiane amministratori hanno ricevuto email apparentemente provenienti da fornitori abituali, con richieste di pagamento urgente o **modifica delle coordinate sulle quali ricevere un bonifico**. Tali email, atte a dirottare somme verso conti fraudolenti, erano assai simili a quelle ufficiali, salvo poi risultare false, frutto di attività di cosiddetto *phishing*.

I truffatori informatici, riuscendo a penetrare nel sistema di gestione mail (spesso gli studi di amministrazione usano *client* generici e privi di protezione antivirus, firewall o altri sistemi di sicurezza) per carpire indirizzi e modalità di richiesta di pagamento, tanto da sembrare provenienti dal vero fornitore. Identica modalità a volte è attuata in danno dei condòmini con richieste di pagamento su nuove coordinate, non provenienti in realtà dal vero amministratore.

Si consiglia di non effettuare pagamenti assunti da email non verificate, tramite scambi precedenti di comunicazioni o altri riscontri, soprattutto se richiedono **modifiche di coordinate bancarie**, provvedendo in ogni caso a una telefonata di conferma ai contatti già noti.

FALSE INSERZIONI DI AFFITTI ONLINE

Non raramente la cronaca segnala falsi annunci di immobili in affitto pubblicati su piattaforme online e gruppi social, con condizioni assai attraenti, date da **foto accattivanti e prezzi vantaggiosi**, sovente troppo belle per essere vere. I truffatori, una volta ricevuto il contatto, spingono a **versare un deposito** per opzionare prima di altri l'immobile e prima di vedere realmente l'appartamento; circostanza che, una volta pagato, spesso non avverrà mai in quanto il finto proprietario sparisce.

Nel contesto condominiale, tali annunci riportano indirizzo reale dell'edificio, fotografie prese da altri portali immobiliari, simulando finte agenzie immobiliari che confondono gli utenti. Chiunque può cascarci, è importante fare caso a **dettagli che ci suonano strani** e non pensare che sono tranelli in cui cascano solo persone anziane. Sottovalutare è il vero problema, a volte basta

porre qualche domanda per capire che si tratta di una truffa.

In questo caso si rammenta di non inviare denaro prima di aver verificato l'identità del proprietario/agenzia e aver visitato l'immobile, e anche di verificare la corrispondenza degli estremi catastali o la presenza dell'immobile nei registri ufficiali (Agenzia delle Entrate).

CONTATTI VIA SOCIAL PER MANUTENZIONI URGENTI

Un altro strumento di frode è il contatto via social media. Succede non di rado che un condomino sia contattato sui social da **presunti incaricati** dell'assemblea o dell'amministratore, che invitano a contattare numeri di telefono o messaggi privati per interventi immediati di vario tipo, come verifica dell'antenna, dell'ascensore, controlli caldaie condominiali, manutenzioni stradali o dell'impianto di riscaldamento.

Una volta dentro l'immobile raccolgono informazioni personali o per convincere i residenti a pagare somme direttamente o a versare su carte prepagate, a volte anche **tramite pos portatili**.

Ricordare che nessuna comunicazione condominiale ufficiale passa tramite social privati, ma tutte le comunicazioni vengono trasmesse per iscritto dall'amministratore, in bacheca condominiale, tramite mail o avvisi ufficiali.

LA FINTA URGENZA CONDOMINIALE E IL FALSO QR CODE

Nella casistica registrata vi è anche il caso di un falso avviso, affisso in bacheca o nell'androne, con il quale il truffatore comunica la necessità immediata di raccogliere denaro per **una riparazione urgente non deliberata**, quasi sempre minacciando distacchi delle utenze o altre gravi conseguenze, spingendo alla raccolta di denaro contante ovvero, al **pagamento di somme inquadrando il codice QR esposto**, evitando così di esporsi persona. Tale codice conduce non già al conto condominiale ma ad un conto di terzi estranei che incamerano le somme.

Si ricorda che le spese condominiali devono essere deliberate dall'assemblea (art. 1135 c.c.) e richieste dall'amministratore con strumenti tracciabili, anche in caso di urgenza.

IL FINTO AMMINISTRATORE

Nei grandi centri urbani vi sono complessi immobiliari di diverse centinaia di abitazioni, con un numero elevatissimo di persone molte delle quali, inevitabilmente, non conoscono l'amministratore di persona ed è plausibile che lo stesso si avvalga di propri collaboratori. È capitato che si presenti il truffatore spacciandosi per sostituto o addirittura nuovo amministratore, senza esibire alcuna delibera ufficiale, chiedendo informazioni o denaro.

È sempre buona norma avere contezza delle ultime deliberazioni assembleari (art. 1129 c.c.) delle quali occorre avere formale comunicazione, per sapere se vi sono cambi di gestione o nomine di sostituti o incaricati per singola operazione.



COMUNICAZIONI FALSE

Avvisi anonimi o avvisi nelle **cassette postali** con numeri di telefono per generici problemi urgenti, se prive degli usuali caratteri e nominativi, non devono essere considerate. Le comunicazioni ufficiali riportano sempre i riferimenti dell'amministratore e seguono uno stile istituzionale, mentre l'allarme generato da tali avvisi induce spesso un senso di agitazione che porta ad abbassare la soglia dell'attenzione e cadere in errore.

LA FINTA RACCOLTA FIRME

In alcuni casi si presentano soggetti che chiedono di accedere agli appartamenti o ai pianerottoli per raccogliere firme relative a **presunti lavori imminenti**, modifiche regolamentari, aggiornamenti catastali o anagrafici, del tutto inesistenti, essendo invece le firme talvolta utilizzata per carpire dati personali, simulare consensi mai espressi, legittimare richieste economiche successive.

Nel condominio le decisioni passano esclusivamente dall'assemblea e ogni raccolta firme estemporanea è **priva di valore giuridico**, oltre a poter essere strumentalizzata.

IL CONDÒMINO COMPIACENTE

Più sottile e subdola, in quanto talvolta il raggirò avviene dall'interno, da parte di un soggetto che frequenta o frequentava abitualmente lo stabile, in qualità di **ex condòmino**, affittuario, conoscente, che ora si presenta come persona "di fiducia". Spesso chiedendo piccole somme, accessi o informazioni, giocando sulla familiarità e la fiducia. In questo caso, proprio perché il volto è noto, si abbassa la soglia di attenzione.

Non dimenticare che anche in questi casi vale una regola semplice: nessuna richiesta economica od operativa deve prescindere da una comunicazione ufficiale dell'amministratore.

IL FALSO FORNITORE STORICO

Può succedere che un condòmino, o un amministratore da poco incaricato, venga contattato da soggetti che si spacciano per un fornitore storico che lavora da anni nel palazzo. Potrebbe richiamare lavori precedenti o presunte

urgenze legate alla manutenzione di impianti comuni quali citofoni, illuminazione, spurghi, manutenzione verde. Spesso **conosce nomi, orari e abitudini del condominio** (informazioni facilmente reperibili), e propone un intervento rapido a fronte di un pagamento immediato o anticipato, magari di importo contenuto per singola unità. In realtà, nessun incarico è mai stato conferito e, una volta incassata la somma, il soggetto si rende irreperibile.

È bene ricordare che ogni incarico a fornitori deve risultare da una delibera o da un mandato dell'amministratore, e che nessun pagamento dovrebbe essere effettuato senza preventiva verifica documentale.

CINQUE REGOLE ANTITRUFFA

Le truffe in condominio non colpiscono per la loro complessità, ma per la loro capacità di sfruttare fiducia, distrazione e strumenti moderni come email e social, soprattutto nei confronti di soggetti anziani e fragili.

Difendersi significa adottare un atteggiamento consapevole, verificare le comunicazioni attraverso canali ufficiali e non cedere alla logica dell'urgenza. La conoscenza delle regole, l'uso di strumenti tracciabili e la comunicazione aperta tra amministratore e condòmini sono le vere armi difensive contro comportamenti ingannevoli.

Le modalità di attuazione delle truffe sono in continua evoluzione, per cui, riassumendo, potremmo consigliare di seguire sempre alcune **regole d'oro**:

1. **Mai far entrare sconosciuti senza verifica** - nessun tecnico entra senza preavviso ufficiale;
2. **Diffidare delle urgenze improvvise** - la fretta è il principale strumento dei truffatori;
3. **Niente contanti per spese condominiali** - tutte le spese devono passare tramite strumenti tracciabili;
4. **Verificare sempre con l'amministratore** - una semplice telefonata evita molti rischi;
5. **Segnalare subito situazioni sospette** - avvisi strani o richieste insolite vanno condivise con l'amministratore e con gli altri condòmini.



COME L'AMMINISTRATORE PUÒ, E DEVE, AIUTARE A PREVENIRE LE TRUFFE

Cultura della prevenzione, avvisi, informazioni su eventi accaduti nel vicinato. Un amministratore proattivo è il migliore argine contro i raggiri

Negli ultimi anni le truffe in ambito condominiale sono aumentate in modo significativo, per numero ma soprattutto per sofisticazione. Le truffe che si verificavano fino a qualche anno fa oggi, anche se in alcuni casi si verificano ancora, sono ormai superate.

Truffe che funzionavano fino a pochi anni fa come presentarsi a casa del condomino anziano e fragile a riscuotere in contanti o con assegno non intestato al condominio la rata condominiale, o il finto parente dell'amministratore impossibilitato a venire di persona per le motivazioni più disparate sono oggi di difficile realizzazione perché ormai sono pochi gli amministratori che utilizzano questi metodi di riscossione. I nuovi metodi di pagamento sono utilizzati quasi da tutti gli operatori del settore.

Oggi le truffe in condominio sono di natura diversa. Ai finti tecnici, ai falsi incaricati dell'amministratore ancora (molto utilizzati dai malfattori) si aggiungono i sedicenti appartenenti alle **forze dell'ordine** e le truffe **digitali e informatiche**. Questi sono scenari



di Battista Praino,
amministratore
direzionerivista@condominiozeroproblemi.it

“Non bisogna fidarsi ‘per educazione’ né tacere per vergogna dopo un tentativo di truffa”

putroppo noti ai più e che colpiscono sempre e soprattutto i condòmini più fragili, anziani o soli.

IL SENSO DI COLPA DELLA VITTIMA

Il problema non è solo economico, ma umano e relazionale, chi subisce una truffa di questo genere spesso prova vergogna, paura e senso di colpa. Il più delle volte non lo dice neanche ai familiari più stretti. Per questo è doveroso parlarne e aiutare i condòmini a sentirsi tutelati e accompagnati, e gli amministratori a comprendere che la prevenzione è oggi parte integrante della professionalità.

La buona notizia è che esiste anche una

possibilità concreta: un amministratore formato e consapevole può ridurre drasticamente il rischio di truffe attraverso informazione, procedure chiare e comunicazione costante.

COSA DEVE FARE CONCRETAMENTE L'AMMINISTRATORE

Azione reattiva: quando il problema emerge l'amministratore **deve intervenire immediatamente** quando viene segnalato un tentativo di truffa, quando circolano notizie di episodi simili nel quartiere, quando sa che un condòmino subisce un raggio. In questi casi è fondamentale informare subito tutti i condòmini, chiarire che si tratta di un episodio esterno alla gestione, fornire indicazioni operative semplici e rassicuranti.

La chiave della prevenzione è l'approccio che deve adottare un amministratore di condominio attento e sensibile nei confronti dei suoi amministrati. Quello più efficace, però, è quello proattivo. Un amministratore professionista anticipa il rischio, non lo subisce, **educa i condòmini** prima che accada il problema, costruisce una cultura



condivisa della sicurezza.

Questo significa inserire la prevenzione delle truffe nella normale comunicazione condominiale, non solo in situazioni di emergenza. Le cronache locali e nazionali dimostrano che le truffe in condominio non sono episodi isolati, colpiscono ripetutamente gli stessi contesti e si basano su schemi ricorrenti.

Dal punto di vista normativo, il tema si collega all'art. 1130 c.c., doveri di diligenza dell'amministratore, all'art. 1176 c.c., diligenza qualificata del professionista e ai principi generali di buona amministrazione e prevenzione del danno.

La giurisprudenza più recente tende a valutare il comportamento dell'amministratore anche sotto il profilo della prevedibilità del rischio. Un amministratore che informa, avvisa e documenta dimostra di aver agito secondo perizia e prudenza, riducendo il rischio di contestazioni. Vediamo come possiamo aiutare il lettore a scegliere e confermare il comportamento corretto.

CONSIGLI PRATICI ANTITRUFFA

I comportamenti corretti sono i seguenti, non aprire a sconosciuti senza verifica, diffidare di chi invoca urgenze o minacce, contattare sempre l'amministratore, segnalare anche i **tentativi andati a vuoto**.

I comportamenti da evitare sono, fidarsi "per educazione", consegnare denaro o documenti, pensare "tanto non succede a me", tacere per vergogna dopo un tentativo di truffa. L'amministratore deve rafforzare le scelte corrette e normalizzare la segnalazione: chi avvisa non crea problemi, aiuta l'intera comunità.

Di seguito forniamo il modo di procedere

“L'amministratore deve intervenire immediatamente quando viene segnalato un tentativo di truffa”

attraverso delle procedure prestabilite e delle opzioni che si possono effettuare. Vediamo cosa fare, passo dopo passo.

Procedura consigliata per l'amministratore in sole tre fasi.

1. Predisporre una regola scritta che preveda di non aprire

a nessuno, collaboratore o tecnico inviato dall'amministratore senza avviso ufficiale. Comunicarla periodicamente con linguaggio semplice.

2. Inserire un richiamo alla sicurezza in assemblea. E affiggere un avviso nelle parti comuni.

3. Conservare traccia di tutte le comunicazioni.

Esempio pratico di comunicazione

“Si ricorda che qualsiasi intervento tecnico viene sempre comunicato per iscritto dall'amministratore. Nessuno è autorizzato a chiedere denaro o accesso agli appartamenti senza preavviso”.

Opzioni integrative possono essere un **mini-vademecum** sicurezza per i condomini, per i referenti di scala per segnalazioni rapide. Fondamentale è il coinvolgimento dei familiari dei condomini anziani.

Pertanto, formare i condomini per evitare le truffe non significa creare allarmismo, ma prendersi cura della comunità. L'amministratore che informa, previene e accompagna, tutela i condomini, protegge sé stesso ed eleva il valore della professione.

In un contesto sociale sempre più complesso, la sicurezza passa anche dalla competenza e dall'empatia di chi amministra.



DAL BEC AL SIM SWAP, LE NUOVE TRUFFE INFORMATICHE IN CONDOMINIO

Oggi la tecnologia consente di inviare mail perfettamente credibili o di sostituirsi all'amministratore nella gestione dell'home banking. Ecco a cosa stare attenti e i consigli per difendersi

Nel mirino delle organizzazioni criminali sono sempre più spesso gli amministratori di condominio destinatari di comunicazioni apparentemente autentiche contenenti richieste di pagamento in realtà fraudolente.

Tra le tecniche più insidiose vi è il cosiddetto **BEC (Business E-mail Compromise)**, evoluzione del phishing tradizionale.

A differenza delle e-mail grossolanamente sgrammaticate o palesemente sospette, il BEC utilizza dati reali, rapporti commerciali effettivamente in essere e procedure abituali (come il pagamento tramite bonifico), **risultando quindi credibile**.

L'attacco non punta sulla superficialità o negligenza dell'amministratore, bensì sulla normalità dei rapporti consolidati: una richiesta di variazione dell'iban proveniente da un'impresa storica, magari con allegata una fattura formalmente corretta, appare del tutto plausibile.

L'obiettivo è sottrarre fondi condominiali inducendo l'amministratore a eseguire un pagamento su un **iban fraudolento**. Spesso la richiesta è accompagnata da urgenza (minaccia di sospensione del servizio, mora o sanzioni), così da ridurre i tempi di verifica.

UN CASO CONCRETO: IL BONIFICO "REGOLARE" FINITO SUL CONTO SBAGLIATO

Un'impresa di giardinaggio, non avendo ricevuto il pagamento di una fattura, otteneva **decreto ingiuntivo** nei confronti del condominio.

L'amministratore si opponeva, documentando di aver disposto il bonifico con indicazione corretta dell'iban dell'impresa. La banca, chiamata in causa, sosteneva che l'accredito su diverso iban era dipeso da un malware presente sul computer dell'amministratore.

Nel corso del giudizio emergeva tuttavia che il bonifico riportava correttamente le coordinate del beneficiario; la banca non aveva dimostrato l'efficienza dei propri sistemi di sicurezza; **non vi era prova dell'asserito virus informatico**.

Il giudice condannava quindi la banca al rimborso della somma, oltre interessi e spese, affermando che il condominio, in presenza di documentazione attestante la correttezza dell'operazione, non era tenuto ad ulteriori verifiche.

Il caso dimostra come la responsabilità possa gravare sull'intermediario ove non provi di aver adottato adeguate misure di sicurezza.

ACCESSO FRAUDOLENTO ALL'HOME BANKING

In altro caso, ignoti soggetti, mediante phishing e successiva duplicazione della SIM dell'amministratore (il cosiddetto SIM swap), riuscivano ad accedere all'home banking condominiale e a disporre bonifici verso conti esteri.

In situazioni analoghe, la giurisprudenza di



di Di Luigi De Santis,

avvocato

ldesantis@defolaw.com



legittimità (Cass. civ., 12 febbraio 2024, n. 3780) ha ribadito che, in caso di operazioni non autorizzate, spetta alla banca dimostrare che l'utente abbia agito con dolo o colpa grave. La mera registrazione dell'operazione nei sistemi informatici non prova l'autorizzazione.

Tuttavia, se l'amministratore ha comunicato credenziali o codici OTP a terzi, o ha ommesso di segnalare tempestivamente l'anomalia, può configurarsi colpa grave con conseguente esclusione o riduzione della responsabilità bancaria.

PROFILI GIURIDICI ESSENZIALI

Se il pagamento viene effettuato a soggetto diverso dal vero creditore, l'obbligazione non si estingue: il condominio resta debitore verso il fornitore.

La giurisprudenza (Cass. civ., Sez. I, 25 giugno 2024, n. 17415) ha valorizzato i doveri di diligenza dell'intermediario anche nei casi di errata individuazione del beneficiario.

Ne consegue che ogni vicenda deve essere valutata in concreto, verificando: la correttezza formale

“L'attacco non punta sulla superficialità o negligenza dell'amministratore, bensì sulla normalità dei rapporti consolidati”

dell'ordine di pagamento; le misure di sicurezza adottate dalla banca; la condotta dell'amministratore.

PREVENZIONE

È buona regola: non accettare mai variazioni di iban comunicate esclusivamente via e-mail; verificare sempre

telefonicamente al numero già noto del fornitore; introdurre un doppio controllo per pagamenti sopra una certa soglia; attivare **alert bancari** e limiti operativi.

Dal 9 ottobre 2025 il sistema bancario italiano ha introdotto un controllo di corrispondenza tra nome del beneficiario e iban, con avviso in caso di incongruenza. Resta comunque possibile procedere al pagamento assumendosene il rischio.

Le truffe informatiche rappresentano oggi un rischio gestionale ordinario per il condominio. La prevenzione organizzativa e la tempestività di reazione restano gli strumenti più efficaci per limitare i danni.



TRUFFE FISCALI AI DANNI DEL CONDOMINIO

Fra bonus, ritenute e contributi sono innumerevoli le pieghe dei conti in cui ditte disoneste hanno messo nei guai, anche per cifre enormi, interi condomini.

Non sono pochi i casi di condomini truffati sul piano fiscale. Il condominio è una struttura contabile complessa su cui i singoli abitanti non riescono spesso ad avere un controllo puntuale e da cui è possibile sottrarre somme che solo anni dopo si scopre essere state sottratte. Vediamo innanzitutto quali sono gli obblighi fiscali del condominio così da capire cosa va tenuto sotto controllo.

Sul condominio ricade una serie di adempimenti fiscali di primaria importanza per l'amministratore incaricato della gestione. L'art. 1130 c.c. interpreta inequivocabilmente che l'amministratore di condominio debba occuparsi di tali obblighi. La norma indica le specifiche attività che l'amministratore è **tenuto** ad adempiere in quanto il condominio opera in qualità di sostituto di imposta. Di conseguenza deve trattenere e versare le ritenute d'acconto secondo diversi criteri fiscali:

- compensi di spettanza ai professionisti (compreso l'amministratore) nella misura del 20%;
- corrispettivi dovuti agli appaltatori di opere e servizi, ad esempio coloro che effettuano la manutenzione degli impianti, addetti alle pulizie etc, nella misura del 4%;
- emolumenti a favore del personale del condominio (ad

esempio il portiere). La ritenuta è operata secondo gli scaglioni Irpef del lavoro dipendente.

Il condominio deve, inoltre, effettuare il versamento delle ritenute mediante modello F24, (solitamente entro il 16 del mese successivo) in cui il sostituto d'imposta ha trattenuto la somma al percipiente. Inoltre, incombe sullo stesso l'obbligo di rilasciare le CU (Certificazioni Uniche) del condominio ai soggetti sostituiti e, infine, procedere all'invio annuale del modello 770 per condomini (modalità obbligatoria) contenente i dati riepilogativi delle ritenute effettuate nell'anno precedente e i relativi versamenti. Va trasmesso, entro il 31 ottobre dell'anno successivo a quello in cui le ritenute sono state applicate, in via telematica, all'Agenzia delle Entrate tramite i servizi Entratel.

Nell'ipotesi di una frode subita, e quindi di omessa presentazione del modello 770, **il condominio sarà esposto al pagamento di una sanzione** tra 250,00 e 2.000 euro, oltre a 50,00 euro per ogni percipiente non indicato. Nell'eventualità siano stati omessi anche i versamenti delle ritenute, sulle stesse andrà applicata anche una sanzione tra il 120% e il 240%.



di Francesca Bonanata,
commercialista
studiobonanata@gmail.com

IMPOSTE E TASSE DA PAGARE

Il condominio è un soggetto di diritto ma non è un soggetto passivo a Irpef. I redditi derivanti dalle parti comuni non sono dunque imputabili al condominio, ma devono essere dichiarati dai singoli condòmini, ciascuno in proporzione ai millesimi di proprietà.

Il condominio è tenuto al pagamento di: Imu (Imposta Municipale Unica) se intestatario di immobili; TOSAP (Tassa sull'Occupazione di Spazi e Aree Pubbliche) se occupa, in via temporanea o permanente, una porzione di suolo pubblico che appartiene a Stato o Ente Locale Territoriale.

Sia per Imu che per TOSAP, l'amministratore dovrà procedere agli adempimenti di dichiarazione, liquidazione e versamento, oltre alla ripartizione delle spese tra i condòmini sulla base delle rispettive quote di proprietà.

Altri obblighi fiscali per l'amministratore sono arrivati con l'introduzione dei bonus edilizi per lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali. Nello specifico è espressamente obbligato ad adempiere: bonifici fiscali ai fornitori / appaltatori dei lavori; comunicare all'Agenzia delle Entrate l'importo dei lavori eseguiti con i nominativi dei condòmini che hanno diritto al beneficio della detrazione fiscale.

Premessi gli obblighi fiscali dovuti, in caso di omissioni, fraudolenze e/o irregolarità si può incorrere nel rischio delle truffe fiscali.

LE FRODI FISCALI AI DANNI DEL CONDOMINIO

La frode fiscale cui un condominio può incorrere riguardano principalmente la mancata esecuzione sulle ritenute fiscali, quindi, infedele o omessa dichiarazione del modello 770 dove la punibilità scatta solo oltre una certa cifra (un condominio difficilmente arriva a superare

“ *Le imprese e i professionisti spesso hanno presentato calcoli computometrici elevatissimi, preventivi gonfiati con conseguente danno erariale* ”

le soglie di punibilità tali da far configurare il reato tributario). Il passaggio da una violazione tributaristica al reato di evasione fiscale avviene quando si superano specifiche soglie di sanzionabilità previste dal dlgs. n. 74/2000 (reati tributari).

Le soglie variano a seconda del tipo di reato e del comportamento illecito adottato. Esaminiamo le

ipotesi principali di reato sulla dichiarazione del modello 770.

FRODI FISCALI E BONUS EDILIZI

I bonus edilizi hanno rappresentato una opportunità per valorizzare il patrimonio immobiliare ma, accanto al vantaggio fiscale, si sono moltiplicati i casi di irregolarità, frodi e responsabilità, con carte false, cantieri insistenti ed imprese improvvisate per l'occasione, spesso senza dipendenti. È ancora, lavori approvati con versamenti di anticipi e cantieri mai avviati. È emerso da diverse inchieste che numerosi condòmini sono stati coinvolti nelle truffe con milioni di crediti di imposte sottratti allo Stato. Specialmente nel contesto dei bonus edilizi come il Superbonus 110%, il bonus facciate con la detrazione al 90%, si sono verificati ripetuti abusi. Le imprese e i professionisti spesso hanno presentato calcoli computometrici elevatissimi, **preventivi gonfiati** con conseguente danno erariale per il maggior credito/detrazione richiesti. In caso di verifiche se vengono accertate le irregolarità l'erario disconosce il credito a danno del condomino.

Negli ultimi due anni, diverse procure hanno aperto indagini per falsi cantieri Superbonus. La Cassazione, con sentenza n. 18512/2024, ha chiarito che: “... *Chi, mediante falsificazione di documentazione tecnica o fiscale, ottiene indebiti vantaggi economici dal Superbonus, risponde del reato di truffa aggravata ai danni dello Stato*”. Ma non solo, in alcuni casi, anche **gli amministratori di condominio sono stati indagati**



KEY LIFT Srl unipersonale
Impianti Ascensori

Ufficio **Via Premuda 1/B**
00195 Roma

Tel **06 3975 4317**
Fax **06 3991 1673**
Email **info@keylift.it**
Sito **www.keylift.it**

Pronto Intervento e servizio reperibilità: h24

La ns/azienda aderisce inoltre al decreto-legge 19 Maggio 2020 n.34 di Rilancio convertito con modificazioni, in legge 17 Luglio 2020 n. 77, **bonus ristrutturazioni 50%** con cessione credito d'imposta e, Superbonus 110% (per lavorazioni con abbattimento barriere architettoniche).

» La **KEY LIFT** è un'azienda dinamica specializzata nella manutenzione degli impianti di elevazione verticale per trasporto di persone e merci. Fornisce un servizio di assistenza a 360° dalle manutenzioni programmate con verifiche periodiche agli interventi di urgenza con verifiche straordinarie.

» **SERVIZI** Installazioni, aggiornamenti e trasformazioni impianti elevatori, montacarichi, piattaforme elevatrici e montascale; fornitura ed installazione di sanificatori d'aria senza emissione di ozono per cabine mobili.





per omessa vigilanza o concorso colposo quando **non hanno controllato** le imprese o i flussi di pagamento. Gli effetti collaterali delle truffe le conseguenze di una frode edilizia non si fermano ai danni economici. In molti condomini si è creata una frattura interna profonda, con accuse reciproche tra condòmini, azioni legali e anni di contenzioso.

In aggiunta, l'Agenzia delle Entrate può procedere all'annullamento dell'accettazione dei crediti fiscali già ceduti obbligando il condominio a restituire le somme con interessi e sanzioni. È successo, ad esempio, in un palazzo di Milano, dove i lavori non conformi hanno portato a una perdita di oltre 400.000 euro per i proprietari.

La professionalità e la correttezza di tutti gli operatori, la trasparenza delle e nelle procedure sia tecniche che fiscali è l'unica arma di prevenzione contro le truffe. Ma attenzione: non è solo chi organizza la frode a rischiare, anche il beneficiario può essere coinvolto se ha mancato nei controlli, presentando dichiarazioni

scorrette o ha accettato **cessioni del credito non trasparenti**.

Quando si tratta del rischio di restituzione all'Agenzia delle Entrate dei bonus e Superbonus 110%, è essenziale che si consideri una specificità importante: benché il contratto con l'impresa che esegue i lavori venga stipulato dal condominio come entità collettiva, il rischio fiscale e di restituzione ricade sui singoli condòmini. Sono infatti i condòmini che, per onorare il contratto di appalto, cedono il credito fiscale relativo ai bonus e Superbonus 110% all'appaltatore.

In questo scenario bisogna ponderare con attenzione la posizione dei singoli condòmini in caso di contenzioso con l'impresa. Una strategia per evitare rischi potrebbe essere quella di avviare azioni legali d'urgenza per conto dei condòmini, come il sequestro o il blocco del credito fiscale ceduto, al fine di impedire all'impresa di utilizzarlo nelle annualità successive.

SE LA TRUFFA È AI DANNI DELL'AMMINISTRATORE

Poche precauzioni, mancati aggiornamenti o totale assenza di strumenti difensivi hanno messo negli anni in gravi difficoltà professionisti in tutta Italia. Casi concreti e conseguenze giudiziarie

L amministratore di condominio, oggi, opera quasi esclusivamente attraverso strumenti digitali: posta elettronica, home banking, piattaforme di fatturazione, rapporti telematici con fornitori, tecnici e istituti di credito.

Questa modalità di lavoro, se da un lato consente efficienza e rapidità, dall'altro espone l'amministratore a un rischio sempre più diffuso: quello delle truffe informatiche.

Non si tratta più di raggiri, ma di frodi spesso ben costruite, capaci di ingannare anche operatori esperti e prudenti.

LE TRUFFE PIÙ FREQUENTI AI DANNI DELL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Le forme di frode più comuni sono riconducibili a tre schemi principali.

La prima è il **phishing mirato** (o *spear phishing*): l'amministratore riceve una e-mail apparentemente proveniente dalla banca, da un fornitore abituale

di Luana Tagliolini,
giornalista
luanatagliolini@virgilio.it



o da un professionista noto, nella quale viene richiesto un intervento urgente (pagamento, verifica credenziali, conferma operazione). I messaggi sono spesso graficamente identici a quelli autentici.

La seconda, molto diffusa, è la **falsa comunicazione di variazione dell'IBAN**. Il truffatore intercetta o ricostruisce il rapporto con un fornitore reale e invia una comunicazione con cui segnala un cambio delle coordinate bancarie. Il pagamento, effettuato in buona fede, finisce su un conto fraudolento.

La terza ipotesi è la **compromissione dell'account e-mail**, dell'amministratore o del fornitore, che rende la truffa particolarmente insidiosa perché le comunicazioni provengono da indirizzi autentici.

Il problema della responsabilità dell'amministratore
Quando il pagamento viene effettuato e il danno si realizza, la domanda che inevitabilmente si pone è se l'amministratore debba risponderne nei confronti del condominio.

Il caso - Tribunale di Piacenza, sentenza n. 195/2025
L'amministratrice di un Condominio subì la sottrazione di somme dal c/c intestato al condominio da parte di terzi malfattori i quali, ottenuta subdolamente la duplicazione della scheda SIM in dotazione al proprio telefono,

erano riusciti, con il rilascio delle credenziali e tramite il sistema home banking, ad accedere a predetto conto, compiendo indebitamente le operazioni di bonifico.

L'attrice dà atto di essersi rivolta dapprima all'istituto di credito ove era acceso il conto, ottenendo "pro bono" la restituzione di parte della somme sottratte (26.000 euro), mentre nulla era stato corrisposto riguardo alle somme residue, vale a dirsi 5.059 euro per il recupero della quale agiva contro la compagnia telefonica invocando la responsabilità di quest'ultima in merito all'indebita disattivazione della Sim e alla conseguente consegna di una nuova scheda con il medesimo numero telefonico a un terzo non legittimato senza eseguire alcuna verifica che detto blocco SIM e richiesta di duplicato avvenissero effettivamente su sua richiesta.

La compagnia telefonica si costituiva in giudizio rigettando ogni responsabilità ed eccependo la colpa del ricorrente il quale aveva ingenuamente comunicato le credenziali

di accesso bancarie rispondendo a un messaggio apparentemente inviato dall'istituto di credito senza aver adottato le necessarie e doverose cautele nella



conservazione dei codici di accesso al conto on line della quale era amministratrice.

Per il tribunale sia la banca che la compagnia telefonica che abbia rilasciato indebitamente un duplicato della SIM card, sono responsabili in solido in caso di accesso al c/c del cliente e conseguenti prelievi di denaro da parte di malintenzionati, salvo nel caso in cui vi sia la colpa grave dell'utente, come nel caso di prolungata mancata attivazione delle modalità di verifica degli estratti conto online, oppure di ingenua rivelazione delle proprie credenziali segrete a soggetti non qualificati (Cfr. Cass. Civ. ord. n. 7214/23 - Trib. Milano, sent. n. 322/2023; Trib. Napoli, sent. 1530/2023 - Cass., n. 18045/2019; Cass., n. 26916/2020).

Nella valutazione dell'illecito, pertanto, occorre tenere conto del comportamento del danneggiato, verificando – anche d'ufficio - ex art. 1227 c.c. se egli abbia con il proprio comportamento colposo/negligente, concorso a cagionare il danno subito.

Sostiene il giudice che “...se da un lato può dirsi sussistente un incauto rilascio da parte del dealer TIM del duplicato della card senza gli opportuni accertamenti, al fine di tutelare un possibile ignaro titolare della SIM., altrettanto incauto può dirsi il rilascio da parte dell'attrice delle credenziali richieste tramite messaggi: l'ampia diffusione nazionale di tale modalità di truffa, la risonanza mediatica degli eventi, la stessa professione svolta dall'attrice (amministratore di condominio) avrebbero dovuto indurre la stessa ad una maggiore cautela, essendo professionalmente dotata di “strumenti” superiori a quelli tipici dell'uomo medio e che erano sufficienti per l'opportuna valutazione della veridicità della comunicazione”.

In considerazione di quanto sopra esposto, il tribunale ha ritenuto che quanto lamentato dall'amministratrice fosse frutto anche del suo concorso di colpa, almeno nella misura del 50%.

LA CONDOTTA DELL'AMMINISTRATORE

Per la giurisprudenza, la responsabilità dell'amministratore non è oggettiva nel senso che egli non risponde automaticamente di ogni truffa subita ma va valutata caso per caso, sulla base della condotta concretamente tenuta.

Ciò che rileva non è tanto la truffa, quanto se l'amministratore abbia adottato cautele minime e ragionevoli, proporzionate al tipo di operazione e al contesto (il rispetto di procedure, la tracciabilità, ecc.).

All'amministratore non è richiesto di prevenire ogni frode possibile, ma di dimostrare una gestione consapevole e diligente come, ad esempio, affidarsi a coperture

“La giurisprudenza si è orientata nel ritenere responsabili banche e istituti per non essersi sufficientemente dotati di sistemi anti truffa”

assicurative specifiche per i rischi informatici, che possono affiancare la tradizionale polizza di responsabilità civile.

^a Negli ultimi anni l'ampio diffondersi delle truffe on line mediante l'invio di SMS, mail e altre forme messaggistiche fake, recanti loghi di banche, istituti vari e Poste, hanno comportato l'aprirsi di un ampio contenzioso presso i tribunali, per il recupero

dei soldi sottratti da ignari correntisti che avevano incautamente risposto, fornendo dati personali, codici di accesso, credenziali e pin.

La giurisprudenza si è orientata – per lo più - nel ritenere responsabili di detti illeciti banche/istituti per **non essersi sufficientemente dotati di sistemi anti truffa** unitamente e solidalmente agli operatori telefonici che avessero con “leggerezza” rilasciato duplicati di carte SIM, senza opportuni controlli riguardo la correttezza della richiesta.

Le responsabilità degli operatori bancari e telefonici possono essere gradatamente escluse dal comportamento colposo del danneggiato, che abbia incautamente trasmesso i propri dati a terzi, gravando sullo stesso un onere/obbligo (implicito) di avere la massima cura nella conservazione degli stessi, secondo quel principio costituzionalmente sancito della cosiddetta “autoconservazione”.



Vivi la tua vita al resto pensiamo noi

CONDOMINIO ZERO PENSIERI



Scopri la piattaforma che **riduce a zero i pensieri** di tutti coloro che vivono in condominio. Con trasparenza, efficienza e risparmio, rendiamo la vita condominiale semplice e di qualità.

WWW.CONDOMINIOZEROPENSIERI.IT



Bortone

SISTEMI ANTINCENDIO DAL 1989

estinguiamo i vostri problemi

Via Casilina, 313/A 00176 Roma - Tel. 06 70300981 - bortoneantincendio.it - info@bortoneantincendio.it

BRANDING
MULTIMEDIA
COMUNICAZIONE
SITI WEB

info@naturagrafica.it
www.naturagrafica.it



NATURAGRAFICA

CREATIVI. DI NATURA



QUANDO I LAVORI “DI ABBELLIMENTO” DIVENTANO TERRENO FERTILE PER LE TRUFFE

Spesso i singoli condòmini vengono avvicinati da ditte che li usano per avviare i lavori in fretta, magari con la scusa di prezzi di favore. Anche il decoro va gestito secondo le regole per evitare situazioni pericolose

Il decoro delle parti comuni rappresenta, per molti condòmini, come abbiamo spesso trattato in questa rubrica, il biglietto da visita dell'edificio: portone, androne, scale, illuminazione e cassette postali non sono solo elementi funzionali, ma incidono su percezione, valore immobiliare e vivibilità quotidiana.

Proprio per questo, gli interventi di natura estetica o di decoro diventano spesso **terreno ideale per truffe**, raggiri e operazioni opache, mascherate da “lavori urgenti”, “offerte irripetibili” o “interventi migliorativi”.

La necessità di questo articolo nasce da un dato concreto: molti condòmini non sanno distinguere un intervento legittimo e migliorativo delle parti comuni da una proposta ingannevole, e spesso si fidano di chi parla con sicurezza, mostrando cataloghi, rendering o esempi non verificabili.

La possibilità, invece, è tutta nelle mani dell'amministratore professionista: prevenire, informare e guidare le scelte prima che il danno – economico e gestionale – si realizzi.

I condòmini raggirati e il ruolo dell'amministratore
Tali proposte la maggior parte dei casi provengono da

pochi condòmini che con le loro richieste influenzano l'assemblea e seppur lodevoli per l'iniziativa sono spesso facilmente oggetto di raggiri da parte di terzi. Le truffe legate al decoro condominiale spesso si manifestano con contatti diretti ai condòmini.

Alcune frasi del tipo: “Stiamo già lavorando in alcuni palazzi del quartiere, abbiamo realizzato delle opere nell'androne che valorizzano il fabbricato e i singoli appartamenti”, o anche: “Con poche somme, essendo già sul posto, possiamo effettuare i lavori necessari per rendere esteticamente migliore il vostro androne...”.

In genere, con offerte presentate come urgenti o vantaggiose e con la minimizzazione del normale iter assembleare ci si trova spesso di fronte a truffe e raggiri.

In questi casi l'amministratore **deve bloccare immediatamente le iniziative individuali** di alcuni condòmini che tendono a influenzare gli altri e che mirano, prima di un normale iter necessario, alla deliberazione di una spesa, spesso apparentemente non rilevante.

È necessario chiarire subito a tutti che nessun lavoro sulle parti comuni può essere avviato senza delibera



di Mariolina Servino,
Art Director
chanel65.ms@gmail.com

assembleare valida e che va sempre effettuato un appalto. Fondamentale è far capire che in mancanza di un appalto regolare, l'impresa esecutrice dei lavori deve essere scelta sulla base di opere quotate su un capitolato lavori o un computo metrico dettagliato delle lavorazioni da eseguire altrimenti si va sempre incontro a problemi seri. Problemi derivanti sia dal quantum dei lavori da effettuare, sia per l'utilizzo dei materiali utilizzati. Senza valutare altri aspetti peculiari dell'appalto (DURC, Sicurezza, ecc.) di cui parleremo in altri articoli.

È fondamentale ricondurre la questione nell'alveo della gestione formale ed educare i condomini prima che il raggiro possa accadere. L'approccio proattivo è decisivo soprattutto per i lavori di decoro, perché non sempre sono percepiti come "rischiosi" e vengono spesso sottovalutati rispetto ai lavori strutturali.

Un amministratore consapevole spiega ai condomini che anche il decoro è un ambito sensibile, dove improvvisazione e fiducia mal riposta possono costare caro.

Le truffe sul decoro sono frequenti e sottostimate.

Nel tempo si sono moltiplicati i casi di **cassette postali** sostituite senza delibera e con costi gonfiati, portoni **"restaurati"** con materiali scadenti rispetto a quanto promesso, illuminazione comune rinnovata con impianti non conformi, stucchi e decori dell'androne rifatti senza criteri tecnici né garanzie e con materiali di scarsa qualità.

Dal punto di vista normativo, il riferimento è chiaro, le parti comuni rientrano nella disciplina dell'art. 1117 c.c. e che ogni intervento che ne modifica l'aspetto richiede valutazione assembleare. L'amministratore ha l'obbligo di tutelare il decoro architettonico e il patrimonio comune.

La giurisprudenza è costante nel ritenere che l'amministratore debba agire con diligenza qualificata, soprattutto quando si tratta di lavori che incidono sull'estetica e sul valore dell'edificio.

Come aiutare i condomini a riconoscere le proposte affidabili da quelle sospette?

I comportamenti da adottare sono: la valutazione di preventivi dettagliati e comparabili dove siano riportati con chiarezza la tipologia dei materiali, i tempi di lavorazione e le garanzie. È opportuno sempre formalizzare gli incarichi, i tempi e le modalità di pagamento con pagamenti tracciati. Fondamentale è il collaudo finale e i certificati di conformità.

Quando parliamo di estetica e decoro di parti comuni anche il tipo di materiale fa la differenza. Anche per la semplice sostituzione delle cassette postali bisogna confrontare i materiali (lamiera, acciaio, legno, design), valutare l'impatto estetico sull'androne di ognuno dei vari materiali. Non si può lasciare la scelta alla volontà dell'impresa esecutrice o a quella del gusto di un solo condomino o dell'amministratore.

Obbligatorio è il passaggio in assemblea e l'interlocazione esclusiva tramite amministratore.

Cosa da non fare in assoluto è consentire situazioni del genere: "lo facciamo subito, poi regolarizziamo", scegliere preventivi con **prezzi troppo bassi** o troppo generici o subire pressioni dei singoli condomini e non effettuare il confronto con altri preventivi.

L'amministratore deve fornire ai condomini criteri di lettura, non solo divieti, aiutandoli a capire perché una proposta va accettata o respinta. Anche i lavori che riguardano aspetti non strutturali o essenziali, come estetica e decoro delle parti comuni, **devono essere gestiti correttamente.**

Le truffe legate all'estetica e al decoro condominiale sono subdole, perché si nascondono dietro il miglioramento dell'immobile. Un amministratore professionista deve ricordare – e ricordare ai condomini – che anche il bello va gestito con rigore. In condominio, il decoro non è solo una questione estetica: è una responsabilità collettiva che richiede competenza, metodo e vigilanza.



ASSICURAZIONE CONTRO LE TRUFFE IN CONDOMINIO: COSA COPRE DAVVERO E COSA NO

Polizza del fabbricato, RC dell'amministratore ma soprattutto polizze personali. Vediamo quali sono gli strumenti per difendersi dalle frodi (soprattutto digitali).



di Massimo Monteverde,
intermediario assicurativo
massimo.monteverde@emerenziana.it



Quando si affronta il tema della copertura assicurativa contro le truffe in ambito condominiale, è necessario fare chiarezza su un punto fondamentale: non tutte le polizze possono essere estese indistintamente a qualunque evento fraudolento, né tantomeno ai danni subiti direttamente dai singoli condomini.

La polizza globale fabbricati: limiti oggettivi della copertura

La cosiddetta “globale fabbricati” è una polizza stipulata dal condominio per la tutela del bene immobile e della responsabilità civile verso terzi.

Tradizionalmente copre danni materiali e diretti al fabbricato (incendio, eventi atmosferici, guasti,

ecc.), responsabilità civile del condominio per danni cagionati a terzi. Talvolta può essere estesa a garanzie accessorie (ricorso terzi, tutela legale, ecc.). Non è strutturalmente concepita per coprire le truffe subite dai singoli condomini a titolo personale.

La globale fabbricati tutela il patrimonio comune, anche laddove venga prevista un'estensione per “**atti fraudolenti di terzi**”, la copertura riguarda il danno patrimoniale subito dal condominio in quanto ente di gestione, non le somme versate dal singolo condomino a seguito di un raggio (ad esempio il pagamento di un bonifico a un finto amministratore).

È quindi fuorviante ritenere che la polizza condominiale **possa risarcire automaticamente il condòmino**

truffato individualmente. La polizza dell'amministratore: dove può intervenire realmente? Diverso è il discorso per la polizza di responsabilità civile professionale dell'amministratore. Ai sensi dell'art. 1129 c.c.,

l'amministratore è tenuto a stipulare una polizza RC professionale a copertura degli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Tuttavia, anche in questo caso, occorre distinguere tra la RC professionale standard copre le richieste risarcitorie per errori, omissioni o negligenze dell'amministratore. Non copre automaticamente le somme sottratte da terzi mediante truffa informatica o raggirio, se l'amministratore non ha commesso una colpa professionale.

L'estensione per frodi e cyber risk

Molte compagnie prevedono oggi estensioni specifiche per frodi di terzi, attacchi informatici, **cyber crime**. Queste clausole, se espressamente pattuite, possono coprire la perdita patrimoniale subita dal condominio a seguito di bonifico su iban falsificato le spese di ripristino dei sistemi informatici, le spese legali e peritali.

È quindi sulla polizza dell'amministratore o sulla polizza dell'ufficio in cui opera lo stesso che può essere costruita una tutela efficace contro le truffe digitali che colpiscono il conto corrente condominiale.

E i condomini truffati personalmente? Qui occorre essere molto chiari.

Se il singolo condomino riceve una falsa comunicazione (ad esempio una e-mail o un messaggio apparentemente proveniente dall'amministratore) e versa somme su un conto fraudolento, il danno è personale e non condominiale.

In questi casi la polizza globale fabbricati non interviene, la polizza RC dell'amministratore interviene **solo se viene dimostrata una responsabilità professionale** per carenza organizzativa o violazione di protocolli minimi di sicurezza.

COME TUTELARSI DAVVERO

1. Estensione della polizza casa personale.

Molte polizze multirischio abitazione oggi includono o consentono di aggiungere garanzia contro le truffe digitali, la protezione contro il phishing, la copertura per frodi bancarie online e il conseguente rimborso delle somme sottratte con limiti e franchigie.

2. Coperture personali cyber risk

Alcune compagnie offrono vere e proprie polizze "cyber family" dedicate alla protezione del patrimonio digitale e finanziario della persona fisica. In un contesto condominiale moderno, questa informazione deve essere correttamente comunicata ai condomini: non tutto può e deve essere scaricato sulla polizza condominiale.

Polizza condominiale o polizza dell'amministratore: quale scegliere davvero?

“Molte compagnie prevedono oggi estensioni specifiche per frodi di terzi, attacchi informatici, cyber crime”

Alla luce di quanto sopra, la soluzione più efficace non è una generica estensione della globale fabbricati alle "truffe", bensì una copertura coordinata e strutturata su più livelli:

1. Polizza globale fabbricati che tutela il patrimonio comune (ma non le truffe personali dei condomini).
2. RC professionale dell'amministratore o polizza ufficio dell'amministratore con estensione specifica per frodi informatiche e social engineering che copre le somme sottratte al conto condominiale in presenza di raggiri ben strutturati.
3. Polizze personali dei singoli condomini (polizza casa con estensione cyber) che proteggono il patrimonio individuale in caso di truffe digitali.
4. Questa impostazione evita aspettative irrealistiche e previene conflitti interni.

ESEMPI PRATICI

Immaginiamo due scenari differenti.

Caso A - Bonifico fraudolento dal conto condominiale

L'amministratore riceve una mail apparentemente proveniente dalla ditta ascensori con cambio iban. Effettua il pagamento di una fattura deliberata. Successivamente si scopre che l'iban era falso.

In questo caso il danno è del condominio e interviene, se prevista, l'estensione frodi della polizza professionale dell'amministratore. La globale fabbricati, salvo specifiche clausole molto particolari, normalmente non copre tale evento.

Caso B - Bonifico effettuato dal singolo condomino al "finto amministratore"

Il condomino riceve una mail con richiesta di versamento urgente per lavori straordinari. Esegue il pagamento sul conto fraudolento. Qui il danno è personale, la polizza condominiale non interviene, la tutela può derivare solo da una polizza casa con estensione contro truffe digitali. Questa distinzione, apparentemente tecnica, è invece decisiva per evitare contenziosi tra condomini e amministratore.

Nel contesto attuale, la prevenzione resta il primo presidio. È sempre consigliabile la doppia verifica degli iban. Effettuare comunicazioni ufficiali solo tramite canali certificati e l'informazione costante ai condomini. Ma la prevenzione, da sola, non basta.

Una strategia assicurativa realmente efficace non consiste nell'estendere indiscriminatamente la polizza globale fabbricati, bensì nel rafforzare la RC professionale dell'amministratore e quella del suo ufficio con **clausole antifrode e cyber risk**, oltre che sensibilizzare i condomini sulla necessità di adeguare le proprie coperture personali.

Solo così si tutela realmente il patrimonio comune e quello individuale, evitando illusioni di protezione che, al momento del sinistro, rischiano di trasformarsi in ulteriori conflitti.

AGENZIA GENERALE • ROMA S. EMERENZIANA

Da 50 anni le **SOLUZIONI** assicurative
per proteggere la casa, i fabbricati
e non solo...



STUDIO GRAFICO: MAURIZIO BAGLIANI

Groupama ti offre diverse soluzioni assicurative per la protezione del fabbricato, della tua casa e anche per garantirti una protezione personale. In base alle tue esigenze potrai richiedere l'offerta più adatta a te.

VIENI A TROVARCI!

Agenzia Generale - Roma S. Emerenziana s.r.l.

Viale Etiopia, 34 - 00199 Roma Tel. 06 8601663-669 - s.emerenziana@groupama.it



I REATI DEGLI AMMINISTRATORI E LE TRUFFE IN CONDOMINIO

Si va dall'appropriazione indebita alla truffa ai danni dello Stato passando per irregolarità minori che costituiscono comunque reati gravi contro cui i condòmini possono agire penalmente

N Le truffe condominiali possono assumere forme diverse, tra cui falsificazione di documenti, richiesta di spese a soggetti non obbligati e utilizzo illecito dei fondi comuni. Tali condotte possono riguardare l'amministratore di condominio, ma anche fornitori o altri soggetti coinvolti nella gestione.

La riforma del condominio introdotta dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220 ha rafforzato gli obblighi di trasparenza nella gestione, senza tuttavia escludere la possibilità di comportamenti fraudolenti. In presenza di truffa il condominio può agire sia in sede penale sia in sede civile per il **risarcimento dei danni** (Cass. civ., 23 gennaio 2015, n. 3320).

Tra le ipotesi più frequenti rientrano la richiesta di pagamento delle spese a soggetti non obbligati, come il cosiddetto condomino apparente, nonché la falsificazione di delibere assembleari o rendiconti contabili.

L'amministratore è obbligato ad aprire un conto corrente intestato al condominio e a farvi transitare tutte le somme versate dai condòmini (art. 1129, comma 7, c.c.). L'utilizzo delle somme per fini personali integra il reato di **appropriazione indebita**, con conseguente responsabilità penale e obbligo di risarcimento del danno.

La giurisprudenza ha inoltre riconosciuto il **reato di truffa** nel caso di amministratore che abbia indotto i condòmini in errore sull'entità delle spese appropriandosi delle somme versate (Cass. pen., 21 aprile 2017, n. 25444).

Uno degli strumenti a disposizione dei condòmini per evitare truffe è rappresentato dalla possibilità di accesso agli atti. Ogni condòmino ha diritto di accesso alla documentazione contabile e alle movimentazioni del conto corrente condominiale quale strumento di prevenzione e tutela (art. 1129 c.c.; l. 220/2012). La mancata esibizione della documentazione costituisce grave irregolarità e può giustificare la revoca giudiziale dell'amministratore (Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2024, n. 7260).

Tra le irregolarità più gravi rientra anche il **trattenimento della documentazione** dopo la revoca dell'amministratore, condotta che può integrare appropriazione indebita.

Le truffe documentali possono consistere nella falsificazione dei soggetti obbligati al pagamento mediante produzione di documentazione non veritiera e richiesta di spese al cosiddetto condomino apparente (Cass. civ., SS.UU., 9 aprile 2002, n. 5035; Imm. e propr., 2024, 2, 125). Ulteriori ipotesi riguardano l'alterazione o l'occultamento della documentazione contabile.

Sono stati inoltre accertati casi di **trattenimento illecito dei documenti** condominiali da parte dell'ex amministratore, talvolta recuperati con l'intervento della polizia giudiziaria.

La **falsificazione delle firme** nelle delibere condominiali rappresenta una condotta particolarmente grave, soprattutto in relazione all'accesso al Superbonus 110%. Sono stati accertati casi di delibere assembleari fittizie o sottoscritte con firme false per simulare la volontà del



di Gennaro Colangelo
avvocato del Foro di Milano
colangelo@boreatticolangelo.it

condominio e ottenere benefici fiscali. La Cassazione civile ha escluso l'accesso al Superbonus in presenza di una delibera assembleare fittizia relativa a un inesistente condominio (Cass. civ., sez. II, 30 maggio 2023, n. 15249).

La Cassazione penale ha riconosciuto la configurabilità del reato di **truffa aggravata ai danni dello Stato** in presenza di documentazione falsa e costituzione fittizia di condomini finalizzata all'ottenimento di crediti fiscali (Cass. pen., sez. III, 7 marzo 2024, n. 23402).

Il Tribunale di Pistoia (24 maggio 2025, n. 359) e il Tribunale di Pavia (24 febbraio 2022) hanno annullato delibere relative al Superbonus per irregolarità procedurali.

La produzione di documenti falsi può integrare **falso ideologico** e truffa aggravata (artt. 483 c.p. e 640-bis c.p.) nonché violazioni del dpr 28 dicembre 2000 n. 445 in materia di dichiarazioni mendaci. L'amministratore che attesti falsamente la data o la partecipazione dei condòmini risponde penalmente per **dichiarazioni non veritiere** (Cass. pen., sez. V, 15 giugno 2006, n. 20570; Cass. pen., sez. V, 24 novembre 2014, n. 48681).

La falsificazione delle firme e dei documenti condominiali comporta la nullità o annullabilità delle delibere assembleari (art. 1137 c.c.), la responsabilità penale per falso e truffa aggravata, la perdita del beneficio fiscale e l'obbligo di restituzione delle somme indebitamente percepite. Il condominio può inoltre agire in sede civile per il risarcimento dei danni nei confronti dell'amministratore o degli altri soggetti coinvolti.

Le truffe possono riguardare anche i **servizi energetici condominiali** di gas ed elettricità, attraverso pratiche commerciali scorrette, clausole poco trasparenti o violazioni degli obblighi informativi.

ARERA ha sanzionato, ad esempio, una società

“ Tra le ipotesi più frequenti pagamenti a soggetti non obbligati, nonché la falsificazione di delibere ”

per l'applicazione di costi amministrativi non chiaramente indicati, con sanzione di **655.000 euro** e restituzione di circa 14 milioni ai clienti.

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha inoltre sanzionato due soggetti per abuso di posizione dominante nell'utilizzo dei dati dei clienti per favorire il passaggio al mercato libero, con sanzione iniziale di oltre

93 milioni di euro poi ridotta a circa 28 milioni. La normativa prevede sanzioni amministrative fino al 2% del fatturato per violazione degli obblighi informativi (art. 2, comma 20, lett. c, L. 481/1995; delibera ARERA 440/2022/R/gas).

L'analisi delle principali forme di truffa condominiale evidenzia come le condotte fraudolente possano manifestarsi attraverso modalità diverse, dalla falsificazione della documentazione amministrativa volta all'appropriazione indebita, fino alle più recenti frodi connesse alle agevolazioni fiscali edilizie e ai servizi energetici.

Il quadro normativo vigente offre strumenti di tutela significativi, in particolare attraverso gli obblighi di trasparenza imposti all'amministratore e il diritto di controllo riconosciuto ai condòmini sulla documentazione contabile e bancaria. Tuttavia, l'esperienza giurisprudenziale dimostra che la prevenzione delle truffe condominiali dipende in larga misura dall'effettivo esercizio di tali poteri di controllo.

La verifica periodica della gestione amministrativa e della documentazione assembleare rappresenta pertanto lo strumento più efficace per individuare tempestivamente eventuali irregolarità e limitare il rischio di danni economici per il condominio. In questo contesto, la collaborazione tra condòmini e professionisti qualificati costituisce un elemento essenziale per garantire una gestione trasparente e conforme alla legge.



SOLUZIONI LEGALI: LA MEDIAZIONE NEI CASI DI **SOSPETTA TRUFFA**

In caso di frodi la mediazione non costituisce solo un tentativo conciliativo, ma uno spazio procedimentale nel quale il fatto viene sottoposto a una prima verifica tecnica in cui formalizzare le richieste di rimborso danni

P Il fenomeno delle cosiddette truffe condominiali si colloca in un'area di confine tra responsabilità civile, violazione degli obblighi gestori e rilevanza penale della condotta. Non sempre, infatti, l'illecito assume immediatamente i tratti tipici della fattispecie del codice penale, più frequentemente esso si manifesta attraverso condotte gestionali opache, irregolarità contabili, rapporti non trasparenti con fornitori o imprese appaltatrici, tali da generare un danno patrimoniale diffuso in capo alla collettività condominiale.

In questo contesto, la mediazione civile - prevista dal dlgs. 4 marzo 2010, n. 28 - assume una funzione che trascende la mera finalità deflattiva del contenzioso, configurandosi, nelle ipotesi più complesse, quale sede di emersione anticipata del fatto e di ricostruzione tecnica della vicenda gestoria.

La materia condominiale, come noto, rientra tra quelle per le quali la mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Tuttavia, ridurre l'istituto a passaggio obbligato prima del giudizio significherebbe misconoscerne le potenzialità operative nelle controversie caratterizzate da sospette condotte fraudolente.

LA TIPOLOGIA DELLE CONDOTTE ILLECITE IN AMBITO CONDOMINIALE

Le ipotesi più ricorrenti che emergono nella prassi possono essere ricondotte a **sovrappaccature** o duplicazioni di spesa, affidamenti reiterati a imprese riconducibili a medesimi centri di interesse, omessa rendicontazione o

rendicontazione incompleta ex art. 1130-bis c.c., utilizzo distorto dei fondi condominiali e omessa trasparenza nella gestione dei rapporti contrattuali.

Tali condotte, pur non sempre immediatamente qualificabili come truffa in senso tecnico-penale, integrano quantomeno violazioni degli obblighi imposti all'amministratore dagli artt. 1129 e 1130 c.c., con possibili profili di responsabilità risarcitoria.

La difficoltà, sotto il profilo processuale, risiede nell'accertamento tempestivo del fatto e nella conservazione della prova, soprattutto in presenza di documentazione incompleta o gestita in modo non trasparente.

LA MEDIAZIONE

Sotto il profilo funzionale, la mediazione può operare quale momento di anticipazione del contraddittorio sostanziale. La necessità di partecipazione personale delle parti, assistite dai rispettivi difensori, e la possibilità di produrre documentazione rilevante consentono di delimitare l'oggetto effettivo della controversia, di individuare le specifiche poste contabili contestate, di verificare l'esistenza di giustificativi di spesa e di chiarire la struttura dei rapporti contrattuali intercorsi.

In tal senso, la mediazione non costituisce solo un tentativo conciliativo, ma uno spazio procedimentale nel quale il fatto viene sottoposto a una prima verifica tecnica, con potenziale effetto selettivo rispetto al successivo giudizio. La consapevolezza, da parte del soggetto chiamato, della possibile instaurazione di un giudizio civile - eventualmente



di Mauro Stucchi,
avvocato
avv.maurostucchi@gmail.com

“La mediazione è uno strumento complementare al processo che rafforza la tutela del condominio”

accompagnato da iniziative di natura penale - incide in modo significativo sulle dinamiche negoziali, favorendo, in taluni casi, soluzioni restitutorie o transattive che riducono il pregiudizio per il condominio.

PROFILI DI RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E TUTELA DEL CONDOMINIO

Particolare rilievo assume la posizione dell'amministratore, quale mandatario con rappresentanza della collettività condominiale.

In presenza di irregolarità gravi, la mediazione può costituire il contesto nel quale formalizzare richieste di **restituzione di somme**, la sede per definire modalità di cessazione anticipata dell'incarico, uno strumento per concordare piani di rientro o meccanismi di compensazione.

L'accordo raggiunto in sede di mediazione, dotato di efficacia esecutiva ai sensi dell'art. 12 del dlgs. n. 28/2010, consente di evitare l'alea e la durata del giudizio ordinario, assicurando al contempo una tutela effettiva e immediata del patrimonio condominiale.

Non va trascurato, inoltre, che la gestione tempestiva della controversia in sede di mediazione può limitare l'aggravarsi del danno, soprattutto nei casi in cui le condotte contestate siano ancora in corso.

MEDIAZIONE E SOLUZIONE DEL CONFLITTO

In una prospettiva sistemica, la mediazione nelle controversie condominiali connotate da sospette condotte fraudolente non può essere interpretata esclusivamente come strumento di composizione bonaria del conflitto.

Essa rappresenta, piuttosto, una modalità di governo anticipato della crisi gestionale, capace di circoscrivere il perimetro della responsabilità, di favorire la trasparenza documentale, di ridurre l'impatto economico e reputazionale della vicenda e di selezionare le controversie effettivamente meritevoli di accertamento giudiziale. L'efficacia dell'istituto dipende, tuttavia, dalla qualità dell'impostazione tecnica della procedura.

Una mediazione meramente formale rischia di tradursi in un adempimento burocratico; una mediazione strutturata su contestazioni puntuali, analisi contabile e ricostruzione normativa, può invece trasformarsi in uno strumento di effettiva tutela del condominio.

PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE E POSSIBILI PROFILI DI RILEVANZA PENALE

Un ulteriore profilo di interesse concerne il rapporto tra procedimento di mediazione e possibili implicazioni penalistiche delle condotte contestate.

Come anticipato, le irregolarità gestionali in ambito condominiale possono, in talune ipotesi, integrare fattispecie

penalmente rilevanti, quali - a titolo esemplificativo - la truffa ex art. 640 c.p., l'appropriazione indebita ex art. 646 c.p., ovvero ipotesi di falsità documentale ove la rendicontazione sia alterata o artefatta. La qualificazione giuridica della condotta, tuttavia, non incide sulla procedibilità della domanda civile né sulla obbligatorietà del previo esperimento del procedimento di mediazione, ove la controversia rientri nel perimetro oggettivo della materia condominiale.³

Occorre, tuttavia, chiarire che la mediazione non costituisce sede di accertamento penale né può assumere funzione surrogatoria rispetto all'attività requirente dell'autorità giudiziaria. L'eventuale accordo raggiunto in sede di mediazione non preclude, di per sé, la perseguibilità del fatto-reato, trattandosi di ambiti ontologicamente distinti: la composizione del conflitto patrimoniale non estingue automaticamente la rilevanza penale della condotta, salvo che la specifica fattispecie lo consenta e ricorrano i presupposti normativi previsti.

Ciò nondimeno, il procedimento di mediazione può assumere rilievo sotto un duplice profilo.

In primo luogo, esso consente una ricostruzione tecnica e documentale anticipata della vicenda, utile anche ai fini di una eventuale successiva valutazione in sede penale. La produzione documentale, le contestazioni formalizzate e le eventuali ammissioni o proposte restitutorie contribuiscono a delineare un quadro fattuale più definito rispetto a quello che spesso emerge nella fase iniziale del conflitto.

In secondo luogo, la prospettiva di un'esposizione giudiziale - civile e potenzialmente penale - incide significativamente sulle dinamiche negoziali. La consapevolezza della possibile trasmissione degli atti all'autorità competente o dell'instaurazione di un procedimento penale può favorire soluzioni ripristinatorie e restitutorie in tempi più rapidi, riducendo l'entità del danno per il condominio.

Resta fermo che il difensore, nell'impostare la procedura di mediazione in presenza di sospetti profili penalmente rilevanti, deve mantenere un rigoroso equilibrio tra esigenze di tutela patrimoniale del cliente e rispetto delle garanzie difensive, evitando che il procedimento venga impropriamente utilizzato quale strumento di pressione indebita.

In tale ottica, la mediazione si configura come spazio giuridico autonomo, ma non impermeabile rispetto alla dimensione penalistica: essa può costituire il luogo nel quale la vicenda viene chiarita sotto il profilo civilistico, senza pregiudicare le valutazioni riservate all'autorità penale, e contribuendo, al contempo, a una più efficace tutela dell'interesse collettivo condominiale.

Pertanto, la crescente complessità delle dinamiche condominiali impone una rilettura funzionale della mediazione obbligatoria in materia di condominio.

Nelle ipotesi di sospetta truffa o grave irregolarità gestionale, la mediazione non si esaurisce in una funzione deflattiva del carico giudiziario, ma assume il ruolo di sede di accertamento anticipato e di possibile ripristino dell'equilibrio patrimoniale.

In tale prospettiva, l'istituto si configura come strumento non alternativo, ma complementare al processo, idoneo a rafforzare la tutela del condominio e a garantire una gestione più efficiente del conflitto.

ANIMALI DOMESTICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. QUANDO POSSONO ESSERE VIETATI

Anche la più recente giurisprudenza conferma che la differenza è nel tipo di regolamento applicato all'edificio che, in alcuni casi, può vietare di possedere animali

Un tema sempre attuale è quello della presenza degli animali da compagnia nel condominio. Com'è noto, il condominio è un ente comune costituito dalle unità immobiliari dove ciascun condomino è proprietario sia del proprio immobile sia delle parti comuni dell'edificio.

Ciò detto, la presenza di animali da compagnia (come un cane o un gatto per esempio) può essere avvertita come una necessità per alcuni condomini. Il comune sentire è orientato all'idea che la compagnia di animali domestici sia un diritto dell'individuo, costituendo essa un'espressione della propria vita relazionale.

Eppure, è lecito domandarci se questo diritto collide con quello di altri condomini proprietari che, magari, non sono disposti a convivere con animali nel condominio.

Ecco, dunque, che si pone il tema di cui abbiamo fatto cenno all'inizio, se cioè sia legittimo o meno possedere animali nel condominio.

Occorre partire dall'art. 1338 del codice civile che, all'ultimo comma, stabilisce, tra l'altro, che



di Filippo Simone Zinelli e Giovanni Stampone,
avvocati

f.zinelli@lawtaxgovernance.com

“...le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.”

Basandoci sulla lettera della norma citata la risposta al quesito che ci siamo posti sembra essere di natura positiva. Difatti, la norma stabilisce chiaramente che le norme di un regolamento condominiale non possono vietare di possedere animali domestici ai singoli condomini.

Tuttavia, occorre incentrare la presente indagine sulla natura del regolamento di condominio, giacché, se è pur vero che un regolamento cosiddetto assembleare può consentire di possedere animali domestici, è altrettanto vero che un regolamento cosiddetto contrattuale potrebbe vietarlo.

REGOLAMENTO ASSEMBLEARE O CONTRATTUALE?

A questo punto occorre chiarire, seppur brevemente, quale sia la differenza tra un regolamento assembleare e quello contrattuale.

Il regolamento assembleare è quello che, ricorrendo i presupposti di legge, viene adottato anche dalla maggioranza dei condòmini proprietari delle singole unità immobiliari. Esso, proprio perché adottato dall'assemblea, può essere modificato dalla maggioranza assembleare, salvo alcune eccezioni regolamentate dall'art. 1136 c.c.

Di contro, il **regolamento contrattuale** è quello che è redatto dal costruttore dell'edificio oppure dai condòmini all'unanimità. Trattasi dal punto di vista giuridico, di un contratto plurilaterale composto, pertanto, da più parti con scopo comune. In ragione di ciò, esso può essere modificato soltanto dall'unanimità degli acquirenti, giammai dalla semplice maggioranza. Esso è inserito nei singoli atti d'acquisto delle unità immobiliari e la sottoscrizione del contratto equivale anche ad accettazione del relativo regolamento.

Ciò vale anche laddove esso sia semplicemente richiamato e non inserito testualmente nell'atto di acquisto, come ci rammenta, sul punto, la giurisprudenza *“...le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che –seppure non inserito materialmente– deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto...”* (Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 4529 dell'11 febbraio 2022).

Chiarita la distinzione tra i due tipi di regolamenti,



dall'interpretazione dell'orientamento giurisprudenziale, emerge che il tipo di regolamento cui l'art. 1338, c.c sembra far riferimento sia quello di natura assembleare.

In tale direzione, si è espressa anche la recente giurisprudenza di merito, con la sentenza 712 del 2025 del Tribunale di Trento rilevando, sulla base di un'interpretazione letterale e sistematica dell'art. 1138, c.c., che tale norma, riferendosi al procedimento di formazione di un regolamento approvato a maggioranza, non potesse che riferirsi a un regolamento di natura assembleare.

Ne viene, pertanto, che il divieto espresso dall'ultimo comma della norma testé citata, circa le clausole che possano vietare di possedere animali domestici, riguardi, per l'appunto, i regolamenti assembleari.

E, difatti, si stabilisce che **"...il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva..."** (Cass. Civ., Sez. II, sentenza N. 3705 del 21 dicembre 2011).

Ne consegue che tale divieto non riguarda, invece, il regolamento contrattuale, il quale, secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, **può contenere clausole che impongano ai singoli comproprietari di non possedere animali domestici** una volta che sia accettato consapevolmente nei singoli atti d'acquisto dei cespiti.

Difatti, in via generale il regolamento contrattuale può contenere limitazioni sulle facoltà comprese nel diritto dominicale e incidenti, pertanto, sulle parti di loro esclusiva proprietà, purché tali limitazioni sia espresse chiaramente mediante clausole inserite nel detto regolamento.

Ne viene che tali limitazioni possono comportare anche il divieto per i singoli condomini di possedere, all'interno delle loro proprietà esclusive, animali domestici, trattandosi di limitazioni legittime frutto della volontà degli stessi proprietari.

Cosicché, se nell'atto d'acquisto è inserito un regolamento contrattuale oppure se esso è semplicemente richiamato per relazione, che stabilisca il divieto per il condomino proprietario di possedere un animale domestico,

l'acquirente dell'appartamento dovrà rispettarlo. Il divieto, pertanto, dovrà essere osservato, a meno che la clausola del regolamento sia modificata da tutti i condomini.

Ed è proprio sulla base di tali coordinate ermeneutiche che il giudice di merito, con la pronuncia in esame, ha stabilito che **"...nella fattispecie è pacifico che tale divieto fosse ben noto alla convenuta sin dal momento dell'acquisto avendo con esso aderito e preso atto dei regolamenti de quibus (...)** risultando da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito non suscettibile di dar luogo ad incertezze...né avendo, successivamente, dato prova di aver ottenuto alcuna autorizzazione dall'amministratore..." (Trib. Trento, Sent. n. 712 del 6 ottobre 2025).

Pertanto, secondo l'indirizzo giurisprudenziale prevalente, se ricorre una clausola di un regolamento contrattuale che preveda il divieto di possedere animali domestici, essa deve essere osservata e non potrà essere modificata se non con il consenso di tutti i condòmini.

Nella fattispecie esaminata, l'amministratore del condominio evocava in giudizio una condomina, perché quest'ultima, nonostante la presenza di una clausola del regolamento contrattuale che lo vietasse, teneva con sé un animale domestico.

A tal fine, la parte attrice, insisteva nella domanda affinché, accertata la legittimità della predetta clausola, fosse dichiarata l'illegittimità del comportamento della condomina inadempiente.

Il tribunale, pertanto, ha accolto la domanda del condominio, rigettando quella riconvenzionale della convenuta, volta ad accertare l'illegittimità della clausola del regolamento che vietava di possedere animali domestici. Sulla base delle superiori argomentazioni giuridiche, possiamo giungere alle seguenti riflessioni. L'acquisto di un appartamento in un condominio comporta un importante investimento economico, ma proprio per questo è onere del potenziale acquirente appurare se vi sia un regolamento contrattuale che proibisca di possedere animali da compagnia in condominio.

Pertanto, per chi ama gli animali da compagnia, poiché si tratta di una scelta che può incidere sulla decisione di acquistare l'appartamento, è necessario verificare, in sede d'acquisto, che non ricorra un regolamento contrattuale che stabilisca il divieto di possedere un animale domestico.



**MAGAZINE TRIMESTRALE
IL PRINCIPALE MAGAZINE GRATUITO
RIVOLTO ALLA VITA CONDOMINIALE
E AL SETTORE IMMOBILIARE.**

**SCARICA QUI
LA COPIA DIGITALE**



**CONDominio
ZERO
PROBLEMI**

VIVI LA TUA VITA
AL RESTO PENSIAMO NOI



Servizi e soluzioni energetiche

per rendere più efficiente
il tuo condominio

Scegli Unoenergy.

Il Fornitore Energetico sempre al fianco dell'amministratore di condominio.



Per info contatta: **Sede Commerciale di Roma**

Viale Luca Gaurico 9/11 • 06 65192091

☎ 800 089 952 | [unoenergy.it](https://www.unoenergy.it) | [f](#) [in](#) [@](#)

SICUREZZA IN CONDOMINIO: NUOVO OBBLIGO FORMATIVO PER L'AMMINISTRATORE- DATORE DI LAVORO

I nuovi doveri introdotti dalla normativa nel 2025 impongono la formazione degli amministratori di condominio quando lo stabile ha dipendenti

La gestione condominiale sta affrontando una trasformazione normativa decisiva, che sposta l'asse della responsabilità professionale verso una tutela più consapevole della salute sul lavoro. Il fulcro di questo cambiamento è il nuovo accordo Stato-Regioni del 17 aprile 2025. Il provvedimento chiarisce in modo inequivocabile la posizione dell'amministratore: ogni qualvolta nello stabile siano presenti dipendenti - come portieri, custodi o addetti alle pulizie - l'amministratore assume a tutti gli effetti la veste giuridica di datore di lavoro. Da questa qualifica deriva oggi un adempimento inderogabile: la frequenza di un corso di formazione specifico della durata di 16 ore.

VERSO UNA GESTIONE CONSAPEVOLE DEL RISCHIO

Questa disposizione mira a elevare gli standard di sicurezza negli edifici, fornendo all'amministratore le competenze necessarie per governare con cognizione di

causa i processi di prevenzione. L'obiettivo è superare una visione puramente formale della sicurezza, fatta di soli adempimenti burocratici, per approdare a una capacità operativa sostanziale.

Il percorso permette di approfondire il sistema legislativo vigente, mettendo il professionista in condizione di identificare con precisione i propri obblighi e quelli degli altri soggetti coinvolti nella prevenzione. La formazione abilita il datore di lavoro a pianificare correttamente la valutazione dei rischi, organizzare le procedure di emergenza e attuare una sorveglianza sanitaria realmente protettiva. In sintesi, l'amministratore diventa il garante di un sistema volto a prevenire infortuni attraverso una conoscenza approfondita delle norme e delle procedure ispettive.

RESPONSABILITÀ LEGALI E PROFILI SANZIONATORI

Sottovalutare questo obbligo significa esporre lo studio e il condominio a criticità giuridiche di rilievo. Il dlgs 81/08 è estremamente rigoroso: qualora



di Daniele Melotto
ing. Contea & Partners srl



CONTEA & Partners S.r.l.
Via Angelo Bargoni, 78 - 00153 ROMA
06.71588387 - www.conteapartners.it



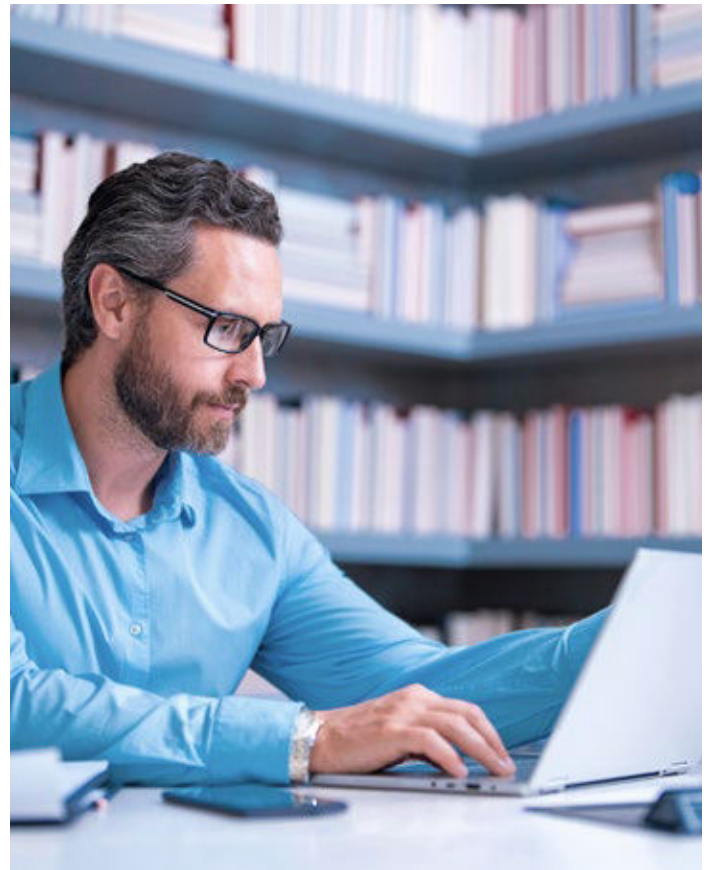
l'amministratore non completi le 16 ore previste, si espone a sanzioni penali e pecuniarie dirette.

Il rischio più insidioso emerge però in caso di incidente. Se un dipendente subisce un infortunio, l'assenza di formazione in capo al datore di lavoro costituisce una colpa specifica che aggrava la posizione dell'amministratore. Tale carenza può portare a condanne per risarcimento danni capaci di compromettere non solo la stabilità del condominio, ma anche il patrimonio personale del professionista, qualora venisse accertata la negligenza nell'adempiere ai doveri formativi prescritti.

UNA NUOVA FRONTIERA PROFESSIONALE

In un contesto complesso, l'aggiornamento costante è la migliore garanzia di tenuta del mandato. Per facilitare l'adeguamento, la normativa prevede che le 16 ore possano essere seguite anche in modalità e-learning, offrendo una soluzione flessibile per conciliare lo studio con l'operatività quotidiana.

In conclusione, l'investimento in questa formazione rappresenta un atto di responsabilità e una tutela strategica. Regolarizzare la propria posizione significa garantire una gestione sicura e al riparo da contenziosi, riaffermando il ruolo dell'amministratore come figura di alto profilo, capace di rispondere con prontezza alle sfide della moderna sicurezza sul lavoro.

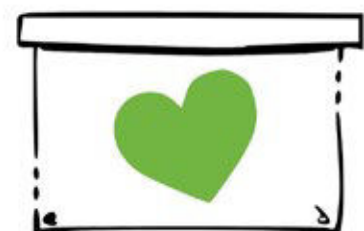


SOSTIENI ABIO ROMA

DONA CON NOI
UN SORRISO AI BAMBINI
IN OSPEDALE!

UNA PICCOLA **DONAZIONE**
PUÒ FARE LA DIFFERENZA

*Prenditi un attimo
di tempo e fai un
Bonifico Bancario
c/c Unicredit Banca
di Roma*



INTESTATO A: ABIO ROMA ODV
IBAN: IT08 D020 0805 0200 0040 0827 074

per info: www.abioroma.org

TFR DIPENDENTI, ATTENZIONE ALLE REGOLE DA RISPETTARE

Un condominio può definirsi “virtuoso” quando gestisce il personale dipendente nel pieno rispetto delle norme sul lavoro. Non farlo può avere conseguenze molto pesanti

Il momento in cui un condominio assume personale dipendente – portieri, custodi, addetti alle pulizie o altre figure operative – entra a tutti gli effetti nel perimetro dei datori di lavoro. Questo comporta l’obbligo di rispettare tutte le norme fiscali, contributive e assicurative previste dall’ordinamento, senza alcuna deroga legata alla natura “non imprenditoriale” del condominio.

Una gestione corretta e trasparente non è solo una buona pratica amministrativa, ma rappresenta il primo e più efficace strumento di prevenzione contro irregolarità, contestazioni e situazioni che, nei casi più gravi, possono sfociare in vere e proprie anomalie gestionali.

Un condominio può definirsi “virtuoso” quando gestisce il personale dipendente nel pieno rispetto delle norme sul lavoro, garantendo la tutela dei **diritti del lavoratore**, la correttezza nei confronti degli enti pubblici, la trasparenza verso i condomini. Questa impostazione riduce drasticamente il rischio di sanzioni e contribuisce a creare un clima di fiducia, evitando problemi che spesso emergono solo a distanza di anni, quando rimediare diventa complesso e oneroso.

GLI OBBLIGHI CONTRIBUTIVI E FISCALI

In presenza di lavoratori subordinati, il condominio deve garantire il rispetto di tutti gli obblighi contrattuali (le retribuzioni e le voci che compongono gli elementi retributivi devono essere sempre aggiornate in base ai vari rinnovi contrattuali); contributivi e fiscali, in particolare il versamento regolare dei contributi previdenziali all’ INPS, l’invio mensile del flusso UNIEMENS adempimento fondamentale per garantire la corretta gestione del personale e il versamento dei contributi previdenziali, questo servizio semplifica e digitalizza il processo di comunicazione delle informazioni tra aziende e Inps. L’obbligo di invio del modello UNIEMENS riguarda tutti i datori di lavoro del settore privato e non prevede eccezioni. Il corretto versamento di **IRPEF** e **addizionali regionali** e **comunali**, l’adempimento degli obblighi assicurativi verso **INAIL**, la trasmissione puntuale delle comunicazioni obbligatorie (Uniemens, Certificazione Unica, Modello 770). Fondamentale è la coerenza tra buste paga, contributi versati e dichiarazioni trasmesse. Proprio la mancanza di coerenza tra questi elementi è una delle principali cause di contestazione in sede ispettiva. Quando stipendi, contributi e



di Marina Parente,
consulente del lavoro
marinaparente@studioparente.it

dichiarazioni non “parlano la stessa lingua”, il rischio di irregolarità diventa concreto.

Esempio pratico

Un condominio paga regolarmente lo stipendio al dipendente ma omette o ritarda il versamento dei contributi previdenziali. Il lavoratore risulta formalmente retribuito, ma privo delle necessarie tutele previdenziali, con conseguenze che possono emergere solo al momento della pensione o in caso di infortunio.

L'ASPETTO PIÙ DELICATO DELLA GESTIONE DEL PERSONALE: IL TFR

Particolare attenzione deve essere riservata al **Trattamento di Fine Rapporto** (TFR), disciplinato dall'art. 2120 del codice civile.

Il TFR è una retribuzione differita, rappresenta un risparmio forzoso garantito per il lavoratore, deve essere accantonato mese per mese dal datore di lavoro, deve essere rivalutato annualmente per conservarne il valore nel tempo.

Alla cessazione del rapporto di lavoro, il TFR deve essere liquidato integralmente, indipendentemente dalla causa (dimissioni, licenziamento, pensionamento, risoluzione consensuale).

Una corretta gestione del TFR implica, nella prassi, l'utilizzo di un conto corrente dedicato per l'accantonamento delle somme maturate o altra forma prescelta dal dipendente nel rispetto delle norme vigenti. Questa modalità consente di garantire la reale disponibilità delle somme,

“*Una corretta gestione del TFR implica, nella prassi, l'utilizzo di un conto corrente dedicato per l'accantonamento delle somme maturate*”

di evitare commistioni con altre risorse del condominio, di tutelare sia il lavoratore sia l'ente condominiale.

È invece **vietata la liquidazione mensile del TFR** direttamente in busta paga, pratica espressamente censurata dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro.

Il ruolo dell'amministratore: prevenire è amministrare bene

L'amministratore di condominio ha un ruolo chiave nella prevenzione delle criticità legate alla gestione del personale, anche in ambito condominiale. Pur non essendo sempre il datore di lavoro in senso formale, è il soggetto chiamato a vigilare sulla correttezza degli adempimenti, coordinare i consulenti del e professionisti ai quali l'amministratore si rivolge per adempiere gli obblighi di legge che riguardano il dipendente. Obbligo dell'amministratore è sempre informare correttamente l'assemblea.

Una gestione rigorosa non serve solo a “stare in regola”, ma evita che disattenzioni, prassi scorrette o errori ripetuti possano trasformarsi in problemi seri e costosi per il condominio.

Nel condominio, il rispetto delle regole sul lavoro dipendente non è un dettaglio tecnico, ma una scelta di responsabilità e buona amministrazione. Applicare correttamente le norme significa prevenire contenziosi, evitare irregolarità e garantire quella serenità gestionale che è, da sempre, il nostro obiettivo.



PRIVACY, OBBLIGO DI FORMAZIONE IN CONDOMINIO

A doversi formare e aggiornare sono sia i dipendenti del condominio e sia quelli dello studio di amministrazione condominiale. L'errata gestione dei dati può costare cara

La formazione in materia di protezione dei dati personali rappresenta una misura organizzativa indispensabile per garantire la corretta gestione dei trattamenti e la prevenzione dei rischi connessi alla sicurezza dei dati. Costituisce inoltre un **obbligo giuridico** per il titolare del trattamento, ai sensi del regolamento (Ue) 2016/679 ("GDPR"). L'obbligo formativo riguarda sia il **condominio**, quale titolare dei trattamenti effettuati nell'ambito della gestione condominiale, sia lo **studio dell'amministratore**, titolare autonomo per i trattamenti svolti nella propria organizzazione. Il condominio **deve formare il personale dipendente**, come il portiere, mentre lo studio è tenuto a formare i propri dipendenti e collaboratori che trattano dati per conto della struttura. Dobbiamo ricordarci che, ai sensi dell'art. 4, par. 1, n. 2 GDPR, per trattamento si intende qualsiasi operazione compiuta su dati personali come raccolta, registrazione, conservazione, consultazione o modifica. La formazione discende da tre disposizioni fondamentali del GDPR.

L'art. 29 stabilisce che chi opera sotto l'autorità del titolare o del responsabile può trattare dati solo su istruzione documentata, presupponendo quindi un'adeguata formazione. L'art. 32 impone l'adozione di misure tecniche e organizzative idonee a garantire la sicurezza del trattamento, tra cui la formazione del personale, riconosciuta come misura essenziale per prevenire errori umani e violazioni dei dati.

Infine, gli **artt. 5, par. 2, e 24** introducono il principio

di *accountability*, imponendo al titolare di dimostrare la conformità alle norme: la formazione periodica del personale costituisce una delle evidenze più rilevanti e verificabili dell'adempimento degli obblighi normativi. A sottolineare l'importanza della formazione, il provvedimento del 23 marzo 2023 con cui il Garante **sanzionava un amministratore di condominio a pagare 2.000 euro di multa** per gestione errata dei dati. Nella vicenda, l'errato trattamento aveva trovato la complicità del dipendente condominiale che, se correttamente formato, avrebbe potuto evitare la sanzione.

Dobbiamo infine sfatare il mito che lo studio di amministrazione, una volta adeguato al GDPR il condominio, sia protetto anche per le attività interne alla propria struttura. È invece necessario che provveda a regolarizzare anche il proprio Studio Professionale. ▲



di Luca Basiliotti
tuin@epra.it

EPRA

EPRA SRL
VIA ANGELO BARGONI, 78 - 00153
ROMA 06/839.70.884 - 389.84.07.161
info@epra.it - www.epra.it





E.ON: energia smart, condominio green

Siamo un Gruppo internazionale attivo nel settore energetico: in Italia offriamo luce, gas e gli strumenti più innovativi nell'ambito dell'efficienza energetica a oltre 900.000 clienti tra privati, aziende e condomini.

Da oltre 10 anni offriamo agli amministratori di condominio strumenti esclusivi per gestire il loro lavoro con semplicità e soluzioni green tra cui l'e-mobility, il fotovoltaico, con supporto alla creazione del Gruppo di Autoconsumo Collettivo e l'offerta E.ON Calore&Comfort per la riqualificazione e gestione della centrale termica con dilazione di pagamento in 10 anni.

Soluzioni in grado di abbattere i consumi e rendere i condomini sempre più innovativi: smart per chi li abita e sostenibili per il Pianeta.

**Partecipa anche tu alla rivoluzione green:
contatta il Servizio Clienti Condomini 800 999 222
o visita il sito eon-energia.com**



BONUS FACCIATE, SE I LAVORI SONO INIZIATI DOPO IL 2021 PUÒ SCATTARE IL REATO DI TRUFFA

La Cassazione interviene con una sentenza storica: chi ha inviato le attestazioni dei pagamenti entro il 31.12.2021 senza iniziare effettivamente i lavori non è in regola. E rischia grosso.

Guai in vista per chi ha sfruttato il bonus facciate senza iniziare i lavori effettivamente entro il 2021. La Cassazione è intervenuta con una sentenza decisiva che potrebbe aprire a un'infinità di procedimenti, anche penali, in tutta Italia. La sentenza n. 8573/2026, Corte di Cassazione penale sezione II, si è espressa sulla rilevanza penale delle dichiarazioni false relative all'avvio dei lavori finalizzate all'accesso dei bonus edilizi. Un tema che riguarda potenzialmente un numero enorme di condomini italiani che hanno usufruito del bonus all'epoca.

Il procedimento oggetto della sentenza riguarda la condotta del titolare di un'impresa edile nel corso dei lavori relativi al bonus facciate. La ditta aveva attestato l'inizio dei lavori in **una data che non era quella effettiva di inizio dei lavori**. Attestazione fatta per dimostrare il rispetto della norma in tema di inizio lavori e accedere così al bonus facciate del 90%.

Per poter ricevere il bonus facciate, contrariamente a quanto la maggior parte delle imprese e di soggetti interessati sostenevano, **non bastava che i pagamenti fossero stati effettuati entro il 31 dicembre 2021**

“Se le tempistiche non corrispondono si può aprire l'ipotesi di reato e della restituzione dei benefici fiscali ricevuti,,

(termine ultimo previsto dalla norma), ma era necessario che i lavori avessero effettivamente inizio entro tale data. Secondo quanto affermato dall'accusa nel corso del procedimento, in base all'attestazione si era potuto accedere al meccanismo dello sconto in fattura o alla cessione del credito, come previsto dalle norme grazie a documentazione non veritiera. Tutto questo ha portato a generare i benefici economici che in realtà non spettavano né alla ditta né ai proprietari.

La Corte di Cassazione con questa sentenza afferma un principio chiaro: perché si identifichi il reato di



di Battista Praino,
amministratore

direzionerivista@condominiozeroproblemi.it

truffa aggravata legato al conseguimento di erogazioni pubbliche non è necessario che il beneficio fiscale sia in sé illegittimo sotto il profilo sostanziale. È sufficiente che siano state prodotte consapevolmente **dichiarazioni false nei documenti** richiesti dalla normativa antifrode portando a indurre in errore l'amministrazione finanziaria con lo scopo di ottenere un vantaggio economico indebito.

Non è tutto. La corte precisa infatti che, se il vantaggio è stato ottenuto mediante documenti contenenti dichiarazioni consapevolmente non veritiere, si realizza **l'induzione in errore della pubblica amministrazione** prevista dall'art. 640-bis del codice penale.

La decisione potrebbe avere effetti devastanti nel mondo dell'edilizia e per tutti coloro che sono coinvolti nei bonus, soprattutto con le agevolazioni fiscali del 90% e del 110%. Si tratta di pratiche che hanno coinvolto tantissimi soggetti (imprese, direttore ai lavori, asseveratori, amministratore di condominio, responsabile ai lavori, consulenti fiscali).

Il procedimento in Cassazione è solo una delle

“
Per poter accedere al bonus facciate non bastava che i pagamenti fossero stati effettuati entro il 31 dicembre 2021
 ”

numerose indagini che sono state avviate negli ultimi anni legate a presunte frodi collegate ai bonus edilizi e rappresenta un ulteriore tassello nella costruzione della giurisprudenza penale in materia di bonus.

Per le imprese che hanno eseguito i lavori relativi ai bonus edilizi, per i professionisti a vario titolo e per gli amministratori di condominio si tratta di un richiamo alla massima

correttezza nella gestione, oltre che ai lavori stessi, alle pratiche relative agli incentivi pubblici. I controlli pubblici sono diventati giustamente sempre più rigorosi anche in fase di ricostruzione storica delle richieste.

Pertanto, attenzione a verificare che a che si sia proceduto ad avviare i lavori con la necessaria correttezza formale sia nella documentazione presentata e sia nelle dichiarazioni dei vari soggetti coinvolti nei lavori.

Se tutto ciò non è avvenuto correttamente c'è da aspettarsi che l'utilizzo improprio dei meccanismi di sconto in fattura o di cessione del credito che può portare ad ipotesi di reato e alla **restituzione dei benefici fiscali avuti**.



CONDOMINIO IN FIERA: LA NASCITA DELLA PRIMA FIERA DEDICATA AL CONDOMINIO. UN MONDO IN CONTINUO SVILUPPO.

Il **condominio** non è semplicemente un aggregato di appartamenti, ma un vero e proprio ecosistema economico e professionale, un microcosmo sociale e legale la cui gestione è sempre più complessa e strategica. Per anni, questo vasto settore è rimasto privo di un palcoscenico nazionale dedicato. È in questo contesto di necessità e crescente professionalizzazione che è nata **Condominio in Fiera**, la prima manifestazione fieristica in Italia, e di fatto nel mondo, interamente focalizzata sulle scienze, i mestieri e le professioni che gravitano attorno alla casa e agli stabili.

Questa iniziativa non è stata solo un evento, ma il frutto dell'intuizione pionieristica del suo creatore: **Marco Quagliariello**. Riconoscendo l'enorme potenziale inespresso e la frammentazione del settore, Quagliariello ha saputo identificare la necessità di unire amministratori, aziende fornitrici, professionisti legali e tecnici sotto un unico tetto. La sua visione era chiara: dare finalmente **lustro e regolamentazione formale** a una realtà sempre citata, ma mai valorizzata come merita, creando un punto di incontro e formazione indispensabile per il futuro del settore.

Un mercato in continua evoluzione che genera lavoro

Il mondo del condominio è un motore economico che coinvolge **centinaia di migliaia di persone e**

professionisti. Dagli amministratori agli avvocati, dai commercialisti agli ingegneri e agli architetti, fino alle aziende di manutenzione e servizi, l'intera filiera richiede soluzioni all'avanguardia per affrontare le sfide imposte dalla normativa, dalla sostenibilità e dalla tecnologia.

Condominio in Fiera risponde a questa esigenza vitale, fungendo da catalizzatore per l'innovazione. Le sue edizioni, che hanno visto una crescita esponenziale di partecipanti (con l'ultima a Roma che ha **superato i 2.000 ospiti**, di cui 1.400 amministratori), dimostrano come il bisogno di aggiornamento e networking sia impellente. L'obiettivo primario è fornire le **soluzioni necessarie** per trasformare i condomini da semplici strutture abitative a complessi efficienti e all'avanguardia.

Questo ruolo è cruciale in un contesto dove i professionisti devono costantemente formarsi. La fiera non è solo un'esposizione, ma un centro di formazione intensivo, con **workshop e conferenze** che permettono di toccare con mano l'impatto delle innovazioni sulla gestione quotidiana.

I trend del futuro: dal green alla tecnologia

La manifestazione concentra la sua attenzione sulle tematiche più attuali, anticipando i trend che definiranno il condominio di domani.

Un focus centrale è indubbiamente quello



di **Giovanni Condo**,
responsabile amministrativo Condominio Zero Pensieri
redazione@condominionotizie.it

Condominio in Fiera

8 MAGGIO 2026 - SALONE DELLE FONTANE, ROMA

Il futuro del Condominio non si aspetta, si scrive insieme.

Iscriviti gratuitamente su

www.condominioinfiera.it



sui settori “green” e dell’energia pulita. Temi come gli **impianti fotovoltaici**, le nascenti **Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)** e le **agevolazioni fiscali** per le ristrutturazioni (come gli “ecobonus”) occupano un posto di primo piano nell’evento. L’amministratore moderno non può più ignorare la transizione energetica; deve essere in grado di guidare l’assemblea verso scelte che garantiscano l’efficienza, il risparmio e la conformità alle direttive europee.

Parallelamente, la fiera dedica ampio spazio all’innovazione tecnologica e alla gestione;

- **Contabilità avanzata:** strumenti digitali per una rendicontazione chiara e trasparente, in linea con l’Art. 1130-bis del codice civile;
- **Smart building:** sistemi di domotica e gestione remota che migliorano la sicurezza e la manutenzione predittiva;

- **Normativa e legale:** approfondimenti sulle ultime sentenze, come quelle che regolano il difficile tema della morosità o i poteri di intervento dell’amministratore, fornendo chiarezza su dettami complessi come la sospensione dei servizi.

“Condominio in Fiera” si è così consolidata, edizione dopo edizione, come il **ritrovo nazionale** dove le sfide si trasformano in opportunità. Grazie alla visione di Quagliariello, l’evento è riuscito a dare identità, voce e valore a un’intera categoria professionale, proiettando il condominio italiano verso l’efficienza del 2026 e oltre. È la prova che la giusta intuizione può elevare un intero settore, fornendo gli strumenti e il know-how necessari per un mercato in costante crescita. ▲

Condominio in Fiera

Il futuro del Condominio non si aspetta, si scrive insieme.

Iscriviti gratuitamente su

www.condominioinfiera.it



8 MAGGIO 2026 - SALONE DELLE FONTANE, ROMA



EDILEXPOROMA 2026, PROGETTARE, COSTRUIRE E ABITARE

Dal 14 al 17 maggio 2026, la Nuova Fiera di Roma si prepara ad accogliere la IV edizione di EdilExpoRoma, l'evento che in soli tre anni si è affermato come punto di riferimento imprescindibile per l'intera filiera delle costruzioni in Italia e in Europa.

Anche nel 2026, la Nuova Fiera di Roma, ospiterà EdilExpoRoma, fiera ha saputo ritagliarsi un posto in prima fila tra gli eventi di riferimento per l'intera filiera.

Non si tratta di una semplice vetrina commerciale, ma di un vero e proprio ecosistema, dove innovazione tecnologica, eccellenza manifatturiera e visione strategica si incontrano per ridefinire il settore edilizio.

La formula di EdilExpoRoma 2026 si basa su un concept che abbraccia l'intero ciclo di vita dell'edilizia attraverso tre macro-aree strategiche: progettare, costruire e abitare. Questa tripartizione non è casuale, ma rispecchia la volontà di creare un percorso logico e completo che accompagni il **visitatore dalla nascita dell'idea progettuale fino alla realizzazione** dell'ambiente abitativo finale.

L'area **"Progettare"** rappresenta il momento creativo e tecnico, il luogo in cui studi di architettura e ingegneria, interior designer, produttori di software e hardware per progettisti, tecnologie BIM e strumenti di rilievo e misurazione si confrontano per delineare le costruzioni del domani.

La sezione **"Costruire"** rappresenta l'area in cui idee e progetti si trasformano in realtà concreta: qui trovano lo spazio ideale le eccellenze del movimento terra, il sollevamento, i ponteggi e le

attrezzature da cantiere, i materiali da costruzione più innovativi, l'isolamento termoacustico, l'edilizia leggera, le tecnologie per le demolizioni, le soluzioni per ambiente e sicurezza e la logistica avanzata.

Infine, a completare il ciclo, c'è l'area **"Abitare"** con tutto ciò che rende una costruzione vivibile, moderna e confortevole: dagli infissi e serramenti ai sistemi di climatizzazione, dagli impianti domotici alle energie rinnovabili, senza dimenticare le soluzioni outdoor e i servizi immobiliari e finanziari.

I NUMERI DI EDILEXPOROMA

In 3 edizioni, oltre **500 aziende** leader del mercato nazionale e internazionale (di cui circa il 50% aventi sede nella Regione Lazio) hanno preso parte all'evento, creando un ambiente di business dinamico e ricco di opportunità per l'intera filiera. Una base importante, sulla quale si sta preparando la nuova edizione: quattro giorni intensi di **networking**, innovazione e scambio professionale attendono migliaia di operatori del settore, dalle piccole imprese locali ai grandi gruppi multinazionali, dai progettisti freelance alle società di ingegneria più strutturate. Il programma di EdilExpoRoma 2026, infatti, si arricchisce di un calendario fitto



a cura della redazione di EdilExpo Roma 2026

youmarketingsrl@outlook.it

www.edilexporoma.it



di convegni e workshop specializzati, condotti dai massimi esperti del settore. Questi eventi formativi rappresentano un valore aggiunto fondamentale per una manifestazione che vuole porsi come punto di riferimento non solo commerciale, ma anche culturale e tecnico per l'edilizia italiana.

La scelta di Roma come sede non è casuale: la Capitale d'Italia offre il contesto ideale per una fiera che ambisce a rappresentare l'eccellenza italiana nel mondo, beneficiando della centralità geografica e dell'attrattiva internazionale della città eterna.

EdilExpoRoma 2026 si inserisce in un momento storico particolarmente significativo per il settore edilizio italiano. Le sfide della sostenibilità ambientale, della digitalizzazione dei processi costruttivi, dell'**efficientamento energetico** e delle nuove esigenze abitative post-pandemiche stanno ridefinendo completamente i parametri dell'edilizia contemporanea. La manifestazione si propone come l'osservatorio privilegiato di queste trasformazioni, offrendo una panoramica completa delle soluzioni innovative che stanno emergendo dal mercato. Dal Building Information Modeling (BIM) alle tecnologie di realtà virtuale per la progettazione, dai materiali eco-compatibili ai sistemi di automazione domestica, EdilExpoRoma 2026 raccoglie il meglio dell'innovazione tecnologica applicata al costruire.

La dimensione internazionale dell'evento è garantita dalla presenza di delegazioni e aziende provenienti da tutta Europa e oltre, facendo di Roma un crocevia di culture, tecnologie e approcci diversi al mondo dell'edilizia. Questa contaminazione internazionale è fondamentale per un settore che deve confrontarsi con standard sempre più elevati di qualità, sostenibilità e innovazione. **EdilExpoRoma 2026** diventa così un laboratorio

di idee dove le migliori pratiche internazionali si incontrano con la tradizione costruttiva italiana, generando sinergie produttive per il futuro del settore.

L'organizzazione della manifestazione ha prestato particolare attenzione alla creazione di percorsi tematici e aree dedicate che facilitino l'orientamento dei visitatori e massimizzino le opportunità di incontro tra domanda e offerta. La disposizione degli stand e degli spazi espositivi è stata progettata per favorire il networking e gli **incontri di business**, elementi fondamentali per una fiera che vuole generare valore concreto per espositori e visitatori. Gli spazi comuni, le aree di incontro e le sale conferenze sono state pensate per creare un ambiente stimolante e produttivo, dove le relazioni professionali possano nascere e consolidarsi.

La IV edizione di EdilExpoRoma rappresenta pertanto un traguardo importante per una manifestazione che, in pochi anni, ha saputo ritagliarsi uno spazio di primo piano nel panorama fieristico italiano ed europeo. Il successo delle precedenti edizioni ha dimostrato l'esistenza di una domanda forte e qualificata per un evento che sappia rappresentare in modo completo e innovativo il mondo dell'edilizia. La crescita costante del numero di espositori e visitatori testimonia la capacità della manifestazione di intercettare i bisogni reali del mercato e di offrire risposte concrete alle sfide del settore. EdilExpoRoma 2026 si prepara dunque a confermare Roma **come capitale europea dell'innovazione edilizia**, offrendo a tutti gli operatori del settore un appuntamento imperdibile per scoprire le tendenze del futuro, stringere nuove partnership commerciali e tecniche, e contribuire attivamente alla trasformazione di un comparto fondamentale per l'economia italiana.

EDILEXPO ROMA

PROGETTARE

fiera internazionale

ABITARE

COSTRUIRE



14-17 MAGGIO 2026

→ inquadra
per scaricare
il tuo ticket
gratuito



CASAIDEA 2026, IN MOSTRA A ROMA IDEE E NOVITÀ PER ABITARE LA BELLA STAGIONE

Tendenze e soluzioni per spazi interni ed esterni alla Fiera di Roma, dal 9 al 17 maggio, per la 51a edizione della manifestazione organizzata da MOA Società Cooperativa

Nove giorni di manifestazione per scoprire le migliori soluzioni per l'abitare, proposte da mobiliere e artigiani provenienti da tutta Italia: torna alla Fiera di Roma l'appuntamento con Casaidea, la manifestazione organizzata da MOA Società Cooperativa, in programma nel 2026 dal 9 al 17 maggio. Protagoniste di questa nuova edizione l'attenzione e la ricerca di arredi di qualità per gli spazi interni che integrano la natura, così come le soluzioni che rendono l'outdoor una stanza in più. Negli ultimi anni si è sempre più affermato - dentro e fuori le mura di casa - un design che sfrutta elementi come la vegetazione, la luce e le texture per creare un impatto positivo sulla vita quotidiana. Questo non si riduce a una maggiore presenza di piante ma prevede sempre più l'utilizzo di materiali organici, come il legno e la pietra, secondo schemi che richiamano forme e colori naturali, con pattern in linea, esaltati da un gioco di luci e ombre. L'obiettivo è creare un'oasi di pace e di benessere, con sedute ergonomiche e spazi relax ben definiti, dove prevalgono colori terrosi in armonia con il paesaggio circostante. Tonalità naturali come terracotta, argilla, verde salvia od oliva sono abbinati a tinte neutre come beige e grigio chiaro. Per chi vuole poi distinguersi basta un tocco di nuance "preziose" che richiamano le pietre, come il verde smeraldo, il blu zaffiro e il viola ametista, o i metalli.

Casaidea è da oltre 50 anni un appuntamento del calendario fieristico atteso da migliaia di visitatori che possono scoprire in un solo luogo anteprime e novità altamente qualificate e specializzate, oltre che ricevere assistenza da parte dei professionisti del settore per diversi servizi, come la consulenza gratuita sulla progettazione di interni ed esterni. Eccellenza, creatività e genialità che guardano al futuro attingendo alla cultura della nostra tradizione e dell'artigianato con un occhio di riguardo alla sostenibilità, come dimostra la crescita dell'impiego di materiali eco-friendly e riciclabili, fibre naturali e ceramiche a basso impatto ambientale. All'interno delle mura domestiche parole chiave sono comfort e design che riflettono lo stile personale di chi abita la casa, creando ambienti rilassanti, funzionali e di carattere.

"Casaidea è un laboratorio di sperimentazione e contaminazione, un luogo di incontro e di nuove opportunità per riflettere sul mondo del design e della progettazione, tra le proposte delle oltre 150 aziende presenti", spiega Massimo Prete, presidente di MOA Società Cooperativa. Nelle diverse edizioni, la manifestazione propone diverse iniziative a vario titolo per raccontare il mondo contemporaneo: dagli spazi riservati ai giovani designer alle collaborazioni con Università, ma anche mostre a tema e l'esposizione di pezzi unici firmati da grandi architetti, fino alle aree dedicate all'artigianato, alla ristrutturazione e alla

casaidea

a cura della redazione di Casaidea

www.casaidea.com

06-72900200/201



consulenza gratuita per la progettazione di interni. Dalla sua fondazione nel 1975, la missione di MOA Società Cooperativa è di favorire la tradizione italiana e la sua eccellenza con manufatti di qualità prodotti dalle nostre aziende e dagli artigiani del territorio, anticipando le novità del settore e presentando in anteprima ai visitatori i trend di design e di mercato". Nel 2026 Casaidea celebra la bella stagione con idee e tendenze in mostra

che sposano un approccio progettuale, volto a migliorare il benessere psicofisico di chi vive gli ambienti. Soluzioni all'insegna dello stile e dell'alta qualità, presentate secondo un format espositivo che fa dialogare con intelligenza, al suo interno, industria e artigianato di alto livello, classico e design, promuovendo i marchi più significativi del Made in Italy.



51^a EDIZIONE

La Mostra
dell'Abitare

casaiddea

9-17 MAGGIO

FIERA ROMA INGRESSO EST



AFFITTI BREVI, COME CAMBIA IL REGIME FISCALE DAL 2026

È in atto un passaggio epocale che porta a una professionalizzazione degli operatori con meno tolleranza fiscale. Cosa cambia concretamente dalla prossima dichiarazione dei redditi



di Marco Mignone,

Commercialista - fondatore di Extrasemplice
e membro Osservatorio sul turismo ODCEC Roma
marco@extrasemplice.it



Non è la prima volta che il legislatore interviene sulle locazioni turistiche brevi, ma questa volta la direzione è più netta: il limite per operare senza partita Iva è sceso da quattro a due immobili sull'intero territorio nazionale. Dalla terza locazione concomitante è scattato l'obbligo di esercizio in forma imprenditoriale. Non si tratta di una sfumatura tecnica, ma di **una scelta di sistema** che sta già incidendo su migliaia di host. Di cosa parliamo?

Dal 1° gennaio 2026 chi gestisce più di due locazioni turistiche in forma non imprenditoriale è tenuto ad aprire la **partita Iva**. La soglia riguarda esclusivamente le locazioni turistiche e non si applica ai B&B o alle case vacanza non imprenditoriali, che seguono regole differenti.

Per comprendere il paradossale impatto della riforma dobbiamo concentrarci sulla data. In teoria, chi a **mezzanotte tra il 31 dicembre e il 1° gennaio** risultava con tre locazioni turistiche attive avrebbe dovuto aver già chiuso la gestione non imprenditoriale entro il 31 dicembre 2025 e avviato la partita IVA dal primo giorno del nuovo anno.

Di conseguenza, se una prenotazione su un terzo immobile fosse iniziata nel 2025 e si fosse protratta nel 2026, **anche solo per un giorno**, si sarebbe verificata una sovrapposizione oltre il limite. A rigor di legge, l'obbligo di partita Iva sarebbe scattato anche per quell'unica giornata residua.

Una prenotazione accettata mesi prima può aver determinato un cambio di inquadramento fiscale nel



momento esatto in cui l'anno è cambiato. Sul piano fiscale, in determinati casi, i redditi devono essere suddivisi per competenza tra 2025 e 2026. Tuttavia, la norma non segue la logica della competenza economica ma quella della situazione attiva al 1° gennaio.

Il possibile correttivo individuato dal legislatore passa attraverso il decreto Milleproroghe, tradizionalmente utilizzato per rinviare o modulare l'entrata in vigore di disposizioni che, nella pratica, risultano troppo rigide o difficilmente applicabili nei tempi previsti. Nel caso delle locazioni turistiche, l'emendamento depositato punta a introdurre una finestra tecnica di sei mesi – indicativamente fino a giugno 2026 – per consentire agli host di adeguarsi al nuovo limite dei due immobili **senza essere considerati immediatamente** inadempienti dal 1° gennaio.

La ratio dell'intervento è evidente: evitare che situazioni fisiologiche, come le prenotazioni a cavallo d'anno o le difficoltà operative di chi deve riorganizzare contratti, credenziali e assetti fiscali, si traducano automaticamente in irregolarità formali. Una proroga semestrale consentirebbe di aprire la partita Iva, rinegoziare eventuali rapporti contrattuali o dismettere una delle locazioni in modo ordinato, senza l'effetto retroattivo di una violazione "istantanea" scattata allo scoccare della mezzanotte.

Va però chiarito che fino a quando il Milleproroghe non verrà convertito in legge con la conferma esplicita della proroga, la regola vigente resta quella introdotta dalla legge di Bilancio 2026. In altre parole, l'eventuale finestra di adeguamento è subordinata all'approvazione definitiva del testo normativo. Nel frattempo, l'impianto di base – limite di due immobili e obbligo di partita IVA dal terzo – è già pienamente operativo e costituisce il riferimento giuridico attuale.

“*Gli affitti brevi stanno attraversando un processo di professionalizzazione sempre più strutturato*”

SUBAFFITTO E PARTITA IVA: L'EFFETTO INDIRETTO SUL PROPRIETARIO

Il tema del subaffitto assume nel 2026 una rilevanza particolare. Se il sublocatore supera il limite dei due immobili ed è obbligato ad aprire partita IVA, presupponendo che

bisognerebbe adeguare il contratto di locazione principale, il proprietario dell'immobile non può più applicare la cedolare secca sul canone percepito. Il rapporto non è più tra privati, ma tra un privato e un soggetto che agisce in forma imprenditoriale. Le conseguenze concrete sono un tassazione Irpef ordinaria sul canone, la possibile necessità di **rinegoziare il contratto** in forma commerciale (6+6 o 9+9) ed il rischio di accertamenti in caso di mancata regolarizzazione del sublocatore.

CEDOLARE SECCA 2026: ALIQUOTE CONFERMATE, MA ATTENZIONE ALLA SCELTA

Le aliquote della cedolare secca restano il 21% per il primo immobile ed il 26% dal secondo immobile in poi. **Il contribuente può scegliere** ogni anno a quale immobile applicare l'aliquota più bassa, privilegiando quello con maggiore redditività. Tuttavia, la cedolare secca non è automaticamente la soluzione più conveniente. **Non consente detrazioni** né deduzioni e, in presenza di detrazioni fiscali rilevanti, la tassazione IRPEF per scaglioni può risultare più vantaggiosa. Inoltre, il contribuente può decidere ogni anno quale immobile assoggettare al 21%, concentrando l'aliquota più bassa su quello che ha prodotto il reddito maggiore. La scelta va effettuata in dichiarazione dei redditi e richiede un'analisi concreta della situazione personale.

Attenzione però, perché esistono casi in cui la cedolare secca non può essere utilizzata. Se la prenotazione è

TOMASSETTI MARCO



Manutenzioni e Installazioni Impianti Termici

 Viale della Primavera, 330 - Roma (RM)

 349.2564056

 tomassettitermicaroma@gmail.com



“
Chi a mezzanotte tra il 31 dicembre e il 1° gennaio aveva con tre locazioni attive avrebbe dovuto aprire la partita Iva”

intestata a un'azienda con partita Iva o il contratto si inserisce nell'ambito di un'attività d'impresa, l'applicazione della cedolare può essere contestata. In caso di verifica, la riqualificazione del reddito a Irpef ordinaria comporta il recupero delle imposte e l'applicazione di sanzioni.

La valutazione non si esaurisce quindi nel confronto tra 21%, 26% o aliquote IRPEF. Va inserita all'interno dell'intero quadro reddituale del contribuente. La scelta si effettua in dichiarazione dei redditi, non al momento dell'incasso del canone, e richiede un'analisi concreta della situazione personale.

LE OPPORTUNITÀ DEL REGIME FORFETTARIO

Per chi ha aperto partita Iva o si è adeguato al nuovo limite, il regime forfettario rappresenta una leva strategica che può avere vantaggi considerevoli. **Nei primi cinque anni** di attività l'imposta sostitutiva è al 5% e viene applicata su una base imponibile pari al 40% del fatturato con un'incidenza fiscale effettiva intorno al 2%. Successivamente l'aliquota sale al 15% sul 40%, con un carico comunque competitivo rispetto alla cedolare secca.

CONTROLLI E SANZIONI: IL SISTEMA È SEMPRE PIÙ INTEGRATO

Il 2026 si inserisce in un contesto di monitoraggio crescente. L'incrocio tra dati delle piattaforme online, dichiarazioni fiscali, codici identificativi e flussi bancari riduce drasticamente gli spazi di irregolarità. Operare con tre immobili senza partita Iva, applicare impropriamente la cedolare o utilizzare in modo errato il regime forfettario espone a contestazioni e sanzioni. Il settore degli affitti brevi **non è più in una fase di tolleranza** interpretativa: la linea è quella della coerenza tra attività svolta e inquadramento fiscale.

Ad oggi il settore degli affitti brevi sta attraversando un processo di **professionalizzazione sempre più strutturato**. Per host e property manager si tratta di dover considerare con sempre maggiore attenzione un'impostazione fiscale e organizzativa sempre più puntuale e adeguata alla propria identità.

Certifica la tua professionalità di amministratore condominiale PERCHÉ MERITI DI PIÙ



IMPIANTI ASCENSORE



IMPIANTI ELETTRICI



APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO COSE/PERSONE



PORTE E CANCELLI AUTOMATICI



LINEE VITA



IMPIANTI FOTOVOLTAICI



ANALISI ACQUE POTABILI



CERTIFICAZIONE ENERGETICA



CERTIFICAZIONE AZIENDALE E PROFESSIONALE

E.L.T.I.

ELTI ha ottenuto, come primo ente in Italia, l'accreditamento da parte di ACCREDIA quale organismo di certificazione del personale relativo alla figura dell'Amministratore Condominiale Immobiliare secondo la norma UNI 10801. La certificazione UNI 10801, che risponde ai requisiti della Legge N° 4 del 14/1/2013 professioni organizzate in ordini e collegi, prevede:

- l'iscrizione del nominativo dell'amministratore certificato nel Registro Nazionale Accredia degli Amministratori Condominiali accreditati
- il marchio digitale
- il certificato di accreditamento con scadenza triennale

Come Funziona

Scarichi e compili dal sito www.elti.it nella sezione Certificazione Figure Professionali la domanda di Certificazione e la invii, con tutti gli allegati richiesti, via e-mail a: eltisrl@tin.it o eltidivisionepersonale@eltionline.it. Provvederemo subito a contattarla per l'inserimento del suo nominativo nella prima sessione di esami disponibile.

DAI VALORE ALLA TUA PROFESSIONALITÀ! DIVENTA AMMINISTRATORE CERTIFICATO UNI 10801 CON ELTI

E.L.T.I. S.r.l. - Via Angelo Bargonì, 8 - 00153 Roma
 Tel. 06/58334362 - 06/58333491 - Telefax 06/58345440 - www.elti.it - eltisrl@tin.it

DALLE LOCAZIONI BREVI A QUELLE TRANSITORIE: I PERICOLI DEL FAI DA TE

Molti proprietari si stanno orientando verso gli affitti transitori, ecco cosa valutare e quando conviene questo tipo di contratto

Il mercato immobiliare italiano sta attraversando una fase di profonda trasformazione. Per anni, l'affitto breve (fino a 29 notti) è stato visto come la "panacea" di tutti i mali. Tuttavia, negli ultimi due anni abbiamo assistito ad una offensiva normativa, tra obblighi di comunicazione (Ross1000, AlloggiatiWeb), istituzione del CIN, installazione di estintori e rilevatori di fumo/monossido, la gestione è diventata complessa.

Il colpo finale è arrivato dalla legge di bilancio 2026: l'aliquota della cedolare **secca è passata dal 21% al 26%** dalla seconda unità immobiliare. E dal terzo si entra nella "sfera imprenditoriale" con l'obbligo di apertura della partita Iva.

Questa pressione, unita alle proposte europee discusse nelle settimane scorse dal Commissario europeo per le Politiche abitative, Dan Jørgensen, che ipotizzano tetti massimi di notti annuali e restrizioni ulteriori per le città "in difficoltà", sta spingendo molti proprietari a guardare altrove, spesso verso il contratto transitorio.

La convenienza reale: un caso studio a Roma

Molti proprietari sono convinti che la locazione breve sia sempre più redditizia di quelle **a canone concordato** (esigenze abitative ordinarie da 3+2 a 9+2, transitori ordinari, per studenti). I numeri, però, ogni tanto

raccontano una storia diversa, se analizzati al netto dei costi gestionali.

Prendiamo come esempio un appartamento tipico di 60 mq. nel rione Monti, nel centro di Roma. Se gestito come locazione breve con un tasso di occupazione medio e affidato a un property manager (con commissioni del 20-25% e le fee delle OTA come Airbnb o Booking), il netto spendibile annuo può risultare inferiore a quello di una locazione a canone concordato.

In un caso di studio basato su situazioni reali, il canone concordato ha generato un netto superiore di circa 696 euro rispetto alla locazione breve al 26%. Senza contare l'abbattimento dell'IMU (ridotta al 75% per il concordato) e l'assenza di rischi legati alla stagionalità o ai danni dovuti all'elevato turnover degli ospiti.

L'illusione dell'uso foresteria

Un errore comune è rifugiarsi nel cosiddetto "Contratto a uso foresteria". Bisogna essere chiari: l'uso foresteria vero e proprio è quello in cui il conduttore è una società o un ente che prende in locazione l'alloggio **senza poter individuare un occupante fisso predeterminato**. Pertanto, vi potrà ospitare, con avvicendamenti non preventivati, propri dipendenti, propri ospiti, chiunque altro. È una tipologia contrattuale totalmente libera, al di fuori della legge 431/98.



di Eugenio Romey,

dottore commercialista, segretario nazionale Confabitare
e.romey@studioromey.it

“La transitorietà deve essere motivata da un’esigenza specifica e, soprattutto, documentata”

Non va quindi confuso con una regolare locazione abitativa (normata dalla legge 431/98) stipulata dal locatore con un conduttore società per esigenze abitative di un singolo preciso dipendente o amministratore (e ovviamente dai componenti della sua famiglia).

La confusione nata dalle tre sentenze della Cassazione del 7/5/2024 e 7/5/2025 (che riguardavano queste vere locazioni abitative) con l’ultima Ordinanza di rinvio alle SS.UU. (che invece riguarda una vera Locazione Uso Foresteria) richiede attenzione.

Il contratto transitorio: paracadute o trappola?

Il contratto transitorio (da 1 a 18 mesi) è oggi lo strumento più utilizzato da chi vuole uscire dalle locazioni brevi. È però un “salto di specie” importante. Si tratta, infatti, di locazioni abitative normate da una disciplina speciale (DM del 16/01/2017 e Accordi Territoriali) con un testo contrattuale predeterminato (previsto dal DM) ed inoltre nei Comuni > 10K abitanti è un tipo di Contratto **esclusivamente a canone concordato**.

Ma attenzione: la “transitorietà” non è un’etichetta che si applica a piacere. Essa deve essere motivata da un’esigenza specifica e, soprattutto, **documentata e allegata al contratto**. Le leggende metropolitane dei locatori (“non me la sento di darlo per 3 anni”, “forse mio figlio si sposa”, “magari tra un anno mi serve”) non hanno alcun valore legale. Senza una prova documentale della transitorietà (ad esempio da parte del conduttore: un contratto di lavoro a termine, un contratto di ristrutturazione della propria abitazione principale, ecc.), il rischio è la “riconduzione”.

Le conseguenze di un contratto “alla leggera”

Se mancano i requisiti o la documentazione:

- di 4+4, privandosi dell’alloggio per **8 anni** (salvo rari casi);
- **le somme eccedenti** percepite indebitamente per la “maggiorazione per transitorio” devono essere restituite;
- il locatore **perde tutte le agevolazioni fiscali** (cedolare al 10%, riduzione IMU) con sanzioni pesanti da parte dell’Agenzia delle Entrate;
- gli eventuali garanti o fideiussori possono recedere dal loro impegno, lasciando il locatore scoperto.

In conclusione, la gestione immobiliare nel 2026 non permette più approssimazioni. La scelta tra breve e transitorio deve basarsi su un calcolo matematico del netto reale e su una blindatura legale del contratto. Il consiglio è sempre quello di rivolgersi alle associazioni di categoria firmatarie degli Accordi Territoriali o a professionisti esperti per evitare che la ricerca di flessibilità si trasformi in un contenzioso con pesanti conseguenze.



IL TERRAZZO IN PRIMAVERA: LAVORAZIONI E DIVISORI PER LA PRIVACY

Come difendersi dallo sguardo dei vicini? Vediamo con un esperto le diverse possibilità che andranno mediate con il decoro del palazzo, dalle più semplici a quelle che richiedono più attenzione

La primavera è il momento giusto per riprendere la vita sul terrazzo. Vediamo in questo articolo come unire la bellezza del verde da goderci alla nostra riservatezza in terrazzo. Prepararsi alla bella stagione significa spesso sistemare il terrazzo con nuovi divisori per aumentare la privacy o garantire quella dei vicini. Vediamo intanto in modo pratico e schematico quali operazioni vanno fatte con l'arrivo del sole primaverile, soprattutto dopo un inverno piovoso come quello che abbiamo avuto.

Pulizia e manutenzione degli arredi

Lavare il pavimento e i sottovasi con acqua e sapone neutro o una miscela di acqua e aceto per rimuovere lo sporco invernale. Controllare il buono stato dei mobili, delle sedie, dei **vasi** e delle fioriere, cambiare gli elementi rotti e pulire le superfici in metallo o legno. Ispezionare lo stato delle **tende da sole** e degli ombrelloni.

Cura delle piante

Rimuovere le foglie secche e i resti delle fioriture invernali. Dare una passata leggera di concime alle piante all'inizio della primavera con fertilizzanti specifici per aiutare la ripresa vegetativa. Rinvasare le piante rimaste da più anni nello stesso vaso in vasi più grandi con **terriccio fresco**.

Irrigazione

Controllare lo stato dell'impianto **pulendo i gocciolatori** dall'accumulo di calcare e controllare eventuali rotture

nei tubi principali e nei microtubi. Rimettere la pila nella centralina e verificarne lo stato di carica, oppure cambiarla. Iniziare ad annaffiare regolarmente con poca acqua, aumentando gradualmente il tempo di irrigazione e la frequenza man mano che si va verso l'estate.

LA RISERVATEZZA SUL TERRAZZO

Per schermare il terrazzo, oltre a creare separé con le piante, si possono scegliere diverse soluzioni come pannelli rigidi, teli in tessuto o PVC, scelte, in questi ultimi casi, che devono essere sempre in linea con l'estetica, il regolamento comunale e/o condominiale.

Il modo migliore per proteggere un terrazzo dagli **sguardi esterni** è creare un frangi vista con le piante. Ma quali scegliere? Fogliame denso e coprente o leggero? Tutto è molto variabile e personale (spazio, esposizione, esperienza, pollice verde, ecc.). Per una buona privacy è bene partire da quale zona vogliamo schermare. Una brutta vista richiede sempreverdi alti come, ad esempio, **allori** che danno protezione per tutto l'anno; ma se abbiamo l'esigenza di più luce durante l'inverno, è meglio optare per specie decidue. Una specie sempreverde rampicante molto usata nei terrazzi è il rincospermo.

Su un parapetto al sole si possono mettere graminacee e perenni da fiore (*Lantana, Lavanda, Achillea, Teucrium fruticans*).



di Gino Francesco Vannucci,
agronomo
ginof.vannucci@gmail.com

Divisori e frangi vista

I pannelli rigidi offrono una soluzione robusta e durevole, ideale per una privacy costante e una maggiore **resistenza** agli agenti atmosferici. Quelli in legno danno un tocco caldo e naturale, ma richiedono una manutenzione regolare con trattamenti specifici per prevenire marciume e scolorimento. Disponibili in vari stili, dai più classici ai moderni con doghe o decorazioni. I pannelli in metallo (alluminio, acciaio, corten) sono durevoli, resistenti alla corrosione e richiedono poca manutenzione. I pannelli in alluminio sono più leggeri e maneggevoli e possono avere **alette orientabili** per modulare il livello di privacy e luce. I pannelli in PVC danno una soluzione pratica con limitata manutenzione e pulizia. Sono resistenti e disponibili in diverse colorazioni e finiture, anche effetto legno.

Teli e reti frangivista

Soluzione economica e versatile, spesso in PVC o

tessuto in poliestere. Facili da installare su ringhiere o recinzioni esistenti tramite clips o corde. La densità del tessuto determina il grado di schermatura e protezione dal vento.

Piante e foriere

L'uso di piante alte in fioriere, con arbusti sempreverdi, offre una buona soluzione visiva efficace e naturale. Questi strumenti richiedono ovviamente cura e manutenzione (irrigazione, potatura), ma migliorano anche il microclima e l'estetica del terrazzo.

Cannicci e siepi artificiali

Infine i cannicci (in salice, bambù naturale o materiali sintetici) sono un'opzione semplice per schermare rapidamente una ringhiera. Le siepi artificiali offrono un aspetto verde costante senza la necessità di manutenzione, non tutti però ne apprezzano l'estetica e potrebbe essere utile confrontarsi con il vicino prima di sollevare critiche o litigi.



CONDIVIDIAMO LE IDEE CHE CAMBIANO IL CONDOMINIO

CondominioZeroProblemi partecipa alla Call for Ideas lanciata per raccontare e condividere soluzioni innovative, progetti, nuovi servizi e iniziative sociali che vengono portate avanti ogni giorno dagli amministratori in tutta Italia, spesso in silenzio. Condividere le idee è il modo per crescere insieme.

Negli ultimi anni il ruolo dell'amministratore di condominio è cambiato profondamente. Non si tratta più soltanto di gestire bilanci, assemblee o manutenzioni. Oggi l'amministratore si trova al centro di una realtà molto più complessa: comunità condominiali sempre più articolate, nuove responsabilità normative, temi legati alla sostenibilità, alla sicurezza, alla gestione energetica e all'innovazione tecnologica.

Il condominio, di fatto, è diventato uno dei luoghi in cui si riflettono le **trasformazioni sociali** ed economiche del nostro Paese. Proprio per questo motivo cresce anche la responsabilità professionale di chi lo amministra. Ma accanto alle difficoltà esiste anche un grande spazio di opportunità: quello delle idee.

Ogni giorno tantissimi amministratori sviluppano nuove soluzioni, sperimentano servizi, avviano iniziative per migliorare la vita nei condomini o introducono modalità innovative di gestione degli spazi. Sono tanti in Italia a svolgere questa professione con una passione che fa superare gli ostacoli burocratici e trovare nuove idee per il vivere comune. Spesso però queste esperienze restano però poco conosciute e non riescono a diventare patrimonio condiviso della professione.

Da questa riflessione nasce la **Call for Ideas dedicata agli amministratori di condominio**, promossa da:

- CondominioSolutionsEventi
- CasaBenessere
- CondominioZeroProblemi
- CondominioNotizie.it

L'iniziativa vuole creare uno spazio aperto in cui gli amministratori possano raccontare idee, progetti, condividere esperienze o intuizioni che contribuiscano a far evolvere la professione.

Non si tratta di un concorso tecnico né di una gara tra professionisti. È piuttosto un invito a condividere visioni, percorsi e iniziative che meritano di essere raccontate.

Le proposte possono riguardare diversi ambiti, tra cui ad esempio:

- innovazione nella gestione condominiale
- progetti di sostenibilità e riqualificazione
- nuovi servizi per i condomini
- utilizzo delle tecnologie nella gestione degli edifici
- iniziative sociali e di comunità nei condomini
- percorsi di crescita e formazione professionale.

L'obiettivo è **raccogliere testimonianze e idee** che possano diventare esempi concreti di evoluzione della professione. Le esperienze selezionate potranno essere valorizzate attraverso pubblicazioni editoriali, momenti di confronto e iniziative dedicate al settore.

In un contesto in cui il condominio rappresenta una parte fondamentale del patrimonio abitativo italiano, diventa sempre più importante raccontare anche le buone pratiche e le esperienze innovative che nascono dal lavoro quotidiano degli amministratori.

Chi desidera partecipare può inviare la propria proposta compilando la scheda dedicata. Un piccolo gesto che può contribuire a costruire una visione più evoluta della professione e del futuro dell'abitare.

a cura della redazione di Casabenessere

Casabenessere

info@condominiosolutions.com

www.condominiosolutionseventi.it



CALL FOR IDEAS



Per amministratori di condominio
Trasforma il tuo condominio.
Parti da un'idea.

Innovazione

Comunità

Sostenibilità

Casabenessere *Plus*



La tua **guida**
nel mondo
condominiale
e **immobiliare**

Rimani sempre aggiornato su
tutto ciò che conta per la vita
in condominio.

vai su:
condominionotizie.it





Chi gestisce i condomini italiani ha bisogno di una fonte affidabile.

Normative aggiornate, sentenze commentate, reminder fiscali, sicurezza e pratiche check-list per non lasciare nulla al caso.

RICEVI *GRATIS*
LA NEWSLETTER
DI CONDOMINIONOTIZIE. ↓

Ogni 15 giorni, tutto quello che serve per **lavorare meglio** direttamente nella tua casella email.



Scansiona il QRcode o vai su
condominionotizie.it/newsletter

