

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Gennaio/Febraio
2024



TREVISO - Riviera Garibaldi, vista dell'ex-ospedale e del ponte dell'Università.

Foto: (da) www.it.wikipedia.org

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

Accantonata l'idea di una riforma completa delle locazioni brevi, con l'abbandono dello schema di decreto legge predisposto dal ministero del turismo sulle locazioni turistiche, per cui Confappi aveva chiesto di partecipare al tavolo, non rimane che occuparsi dell'articolo 18 del disegno di Legge 926 relativo alla finanziaria, che comporta tra l'altro un'aliquota del 26% se si superino le due unità abitative (o più correttamente i due appartamenti) destinati alla locazione breve. L'articolo 18 della Legge di bilancio modifica l'articolo 4 del Decreto Legge 50 del 2017 in punto di affitti brevi. Per l'approfondimento si rimanda alle pagine 10 e 11. Si attende tuttavia la conferma del testo essendo allo stato di chiusura della presente

pubblicazione bimestrale non ancora approvata la Legge di bilancio. In finanziaria si attendono infine la conferma dell'agevolazione sul recupero edilizio nei termini già preannunciati e i benefit per i giovani sull'acquisto/locazione della prima casa e altro.

Condizionatori, caldaie e case green. Le grandi manovre europee legate agli immobili avanzano con lentezza. E nonostante le previsioni di qualche mese fa ipotizzassero tempi molto più veloci, nessuna direttiva è arrivata a conclusione entro l'estate scorsa. Le trattative tra Parlamento, Paesi membri e Commissione stanno trovando ostacoli.

E' possibile che le diverse normative cambino molto rispetto alla versione iniziale.

Un processo ininterrotto di transizione socioeconomica si è accompagnato a una accelerazione del cambiamento sociale: dalla metà del secolo scorso ad oggi, si sono avvicinate e stratificate: la società rurale, quella industriale, e poi dei servizi (detta "postindustriale"). Quest'ultima è l'odierna società complessa e più spesso definita tecnologica, ad evidenziare il valore infrastrutturale pervasivo della connettività. Domotica e intelligenza artificiale sono le prossime frontiere anche per il settore immobiliare.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

PER FISSARE UN APPUNTAMENTO, PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 02 3310 5242
DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 10.00 ALLE 12.00 E DALLE 15.00 ALLE 17.00.

IL DECORO SI TUTELA SE LA FACCIATA NON SIA GIÀ DETURPATA

Sulla *vexata quaestio* della lesione del decoro architettonico, ancora il Tribunale di Napoli 14 settembre 2023 numero 8436. Il singolo condòmino che realizzi opere edilizie sul proprio balcone privato non può essere chiamato a rimuoverle dagli altri condòmini per lesione del decoro architettonico, nel caso in cui la facciata dello stabile risulti già deturpata a causa di interventi pregressi. Il Tribunale di Napoli accoglie dunque la giurisprudenza maggioritaria in tema di limiti all'esecuzione di lavori sulle parti di proprietà esclusiva in condominio. Il limite entro il quale un condòmino può realizzare lavori edilizi nella propria unità immobiliare, balcone compreso, è l'art. 1122 del Codice civile. La disposizione impone il divieto in capo al singolo di "eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio". Dal che il giudizio, avviato in seguito all'opposizione da parte di due condòmini rispetto agli interventi realizzati sul proprio balcone dal proprietario dell'appartamento posto al piano superiore, che ha abbattuto il muro perimetrale per la costruzione di una nuova veranda, rimuovendo gli infissi originari. La conseguenza per gli attori è stata quella di compromettere il decoro architettonico dell'edificio, cioè la sua coerenza estetica, a detrimento del valore dell'intero complesso. Ma la tesi è stata respinta per la presenza di altri abusi su di una facciata già deturpata.

*a cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*

MANUALE DEL CONDOMINIO | Maggioli editore

Riedizione A CURA DI MATTEO REZZONICO

in libreria da novembre 2023

Il Manuale è una guida completa per chi intende intraprendere l'attività di amministratore di condominio e per gli amministratori professionisti, che già affrontano le complesse e molteplici questioni immobiliari e condominiali.

La prima parte si sofferma su alcuni principi fondamentali in materia di proprietà, di comproprietà e di diritti reali. Successivamente, viene trattato il regolamento condominiale, passando poi alla disamina delle parti, degli impianti e dei servizi comuni, con la relativa contabilizzazione e ripartizione delle spese, senza trascurare gli aspetti della contrattualistica e i riflessi fiscali della gestione condominiale.

La quinta parte è dedicata al funzionamento dell'assemblea e al ruolo, ai poteri e alle responsabilità dell'amministratore di condominio. Il libro prende poi in esame i rapporti del condominio con i terzi e quelli tra singoli condòmini, con le inevitabili controversie che ne derivano, per la soluzione delle quali vengono illustrate le tecniche di risoluzione dei conflitti, imposte per legge.

Il volume è stato altresì aggiornato con la vigente normativa in tema, tra gli altri, di: assemblea telematica; Riforma del Processo Codice di Procedura Civile e forme di risoluzione alternativa delle controversie (c.d. Riforma Cartabia - D.Lgs. 149/2022); superbonus e bonus edilizi; misure antincendio; equo compenso per le professioni non organizzate in ordini e collegi (legge 49/2023); potabilità delle acque (D.Lgs. 18/2023).

L'INQUILINO NON RISPONDE DEI DANNI DOVUTI ALL'USO

Il proprietario di un immobile concesso in affitto non può pretendere la restituzione del bene locato in perfetto stato e, di conseguenza, alla scadenza del contratto l'inquilino non è tenuto a ripristinare le condizioni originarie del bene stesso. Lo ha deciso il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 7350 del 26 settembre 2023 (inedita). Nel caso in esame, la proprietaria di un appartamento ha trattenuto la cauzione richiesta alla conduttrice al momento della stipula dell'accordo, sostenendo che durante la locazione l'inquilina aveva procurato dei danni al bene, nello specifico la rimozione di due porte e una serie di impronte di mobili a quadri sulle pareti. Oltre a trattenere la cauzione (un assegno da 1.200 euro) la proprietaria ha avanzato una richiesta di risarcimento danni pari a 5mila euro.

L'articolo 1590 del Codice civile dispone in effetti che «il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto». La norma precisa, però, come «in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione» e, soprattutto, che «il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà».

Riguardo ai danni contestati, il giudice ha spiegato che «il locatore non ha il diritto di pretendere la restituzione del bene locato in perfetto stato, per cui il conduttore non è tenuto a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, perché il ripristino tende ad assicurare al locatore il vantaggio, non consentito dalla legge, di non sopportare l'onere economico delle spese di deterioramento della cosa, determinato da un uso normale della stessa, che è già compensato con il canone di locazione». A più riprese, la giurisprudenza ha precisato che «rientrano nel normale degrado d'uso – ed è preclusa al locatore la possibilità di chiedere il risarcimento del danno – i fori dei tasselli nel rivestimento della cucina derivanti dalla necessità di appendere i pensili ed i fori per il sostegno delle tende, nonché la presenza sulle pareti delle impronte di mobili e quadri, connesse alla mancata tinteggiatura prima della consegna».

La locatrice non ha quindi diritto al risarcimento per la mancata tinteggiatura delle pareti e neppure per la rimozione delle due porte, in quanto non ha prodotto alcun documento che provi tale danno. Per questo motivo, oltre alla restituzione della cauzione, è stata condannata a pagare all'inquilina le spese di lite, pari a 2mila euro.

*a cura di Matteo Rezzonico
(Consulente Confappi e FNA)*



FNA- Federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Nuova Sede:
Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242



- Assistenza ai condomini;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- Registro amministratori a garanzia della professionalità degli iscritti.

<http://www.fna.it>

PER PROVARE L'ANATOCISMO AL CLIENTE BASTA LA CTU

Per provare se la banca applichi interessi illegittimi anatocistici, al correntista non serve produrre tutti gli estratti conto del rapporto con l'istituto. E' sufficiente invece che sia svolta la consulenza tecnica d'ufficio a partire dal primo saldo a debito del cliente di cui si ha evidenza. Quando la produzione dei documenti non è integrale infatti il giudice può ricostruire i saldi attraverso l'impiego di mezzi di prova ulteriori, a patto che siano in grado di fornire indicazioni certe e complete. Così la Cassazione nell'ordinanza 15 novembre 2023 numero 31809. E' stato pertanto accolto il ricorso proposto da una società cliente. E' stato invece ritenuto errato l'iter seguito dalla Corte d'appello che, aveva riformato la pronuncia del Tribunale di condanna della banca alla restituzione di 128 mila euro al cliente, dopo che la consulenza contabile ha accertato la sussistenza: di interessi anatocistici e ultralegali, oltre che di importi a titolo di commissione di massimo scoperto e di spese non pattuiti. Per la Corte di Appello la società non aveva adempiuto l'onere probatorio di produrre in giudizio gli estratti conto relativi a tutto il rapporto. Per la correntista invece l'accertamento del dare e avere avrebbe potuto avvenire con l'utilizzo di tutti gli elementi utili allo scopo. Per la Cassazione esiste una prova alternativa quando il correntista agisce in giudizio per ripetere le somme capitalizzate in modo indebito dalla banca e non deposita tutti gli estratti conto (né i movimenti si possono ricostruire in base alle contabili delle singole operazioni o alle risultanze delle scritture). In tal caso il punto di partenza per il ricalcolo è il saldo iniziale a debito del correntista che risulta dal primo estratto disponibile o da quelli intermedi dopo intervalli non coperti: è il dato più sfavorevole al cliente, sul quale si ripercuote l'incompletezza dei documenti, perché spetta a lui provare i pagamenti indebiti. I mezzi di prova ulteriori devono giustificare il saldo maturato all'inizio del periodo per cui risultano prodotti gli estratti conto. E la prova dei movimenti può essere acquisita avvalendosi del consulente contabile che ridetermina il saldo del conto sulla base di quanto emerge dai documenti prodotti in giudizio.

M.R.

IL DEBITORE PUO' VOTARE IN ASSEMBLEA

Attiene alla legittimazione alla partecipazione in assemblea e al diritto di voto la sentenza della Cassazione 29070/2023 depositata il 19 ottobre.

Il tema riguarda il caso di immobile sottoposto a pignoramento per il quale il competente giudice dell'esecuzione aveva provveduto alla nomina di un custode.

All'assemblea - che aveva deliberato la nomina del nuovo amministratore - non era stato convocato il custode, ma il proprietario dell'appartamento, il cui voto era risultato determinante ai fini della nomina stessa.

Diciassette condòmini avevano impugnato perciò la delibera, non per la mancata convocazione del custode giudiziario, bensì per il voto espresso dal proprietario esecutato, non legittimato a loro avviso neppure a prendere parte a quella assemblea.

I giudici di legittimità investiti della questione richiamano l'articolo 1136 Codice civile che riconosce la legittimazione a partecipare all'assemblea e a esprimere il proprio voto ai condòmini, i quali, all'occorrenza, possono farsi rappresentare da persona munita di delega scritta, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, Disposizioni attuative Codice civile.

*a cura di Erio Iurdana
(Confappi TORINO)*



www.confappi.it info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

per la tutela della tua proprietà



SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- ✓ Assistenza in materia di multiproprietà;
- ✓ Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- ✓ Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- ✓ Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

| | | | |
|----------|---------|------------------------------|-------------------|
| Sedi di: | MILANO | Via G. Rossetti 17 – scala a | tel. 02 3310 5242 |
| | LEGNANO | Via XXIX Maggio 65 | tel. 0331 5943 82 |
| | RHO | Via Livello 24 | tel. 02 9318 0221 |

info@confappi.it | www.confappi.it

MUTUI, ALLE SEZIONI UNITE IL PIANO ALLA FRANCESE



Alle Sezioni Unite civili della Cassazione i nodi interpretativi e la querelle giurisprudenziale sul piano di ammortamento alla francese spesso adottato dalle banche nella stipulazione di mutui ipotecari (piano che prevede la corresponsione di rate costanti nelle quali la quota parte degli interessi è progressivamente decrescente e quella della sorte capitale è crescente).

Con decreto del 7 settembre 2023 la Cassazione ha ritenuto sussistenti le condizioni oggettive per l'ammissibilità del rinvio pregiudiziale (articolo 363-bis del Codice di procedura civile, introdotto dalla riforma Cartabia della giustizia civile) disposto con l'ordinanza del 19 luglio 2023 dal Tribunale di Salerno. Si tratta infatti di questione esclusivamente di diritto non ancora risolta dalla Cassazione il cui interrogativo pone «gravi difficoltà interpretative, essendo possibili diverse letture delle norme di riferimento».

La questione attiene alla discussa indeterminatazza delle condizioni nei piani di ammortamento alla francese, sia per la mancata pattuizione del regime di capitalizzazione composta, sia per l'applicazione al finanziamento di un tasso effettivo superiore rispetto a quello pattuito.

In particolare con riguardo alla composizione delle rate sussistono due contrapposti orientamenti. Il primo afferma che il piano di ammortamento consegnato al cliente gli consentirebbe comunque di desumere la modalità adottata per l'obbligazione restitutoria. Il secondo ritiene invece che l'ammortamento alla francese comporterebbe un deciso aumento del costo complessivo del finanziamento tale da richiedere una espressa pattuizione contrattuale.

*a cura di Raffaele Vosino
(Confappi MODENA)*

I CORSI FNA-Federamministratori

SONO RICONOSCIUTI DAL MISE E SONO CONFORMI AL D.M. 140/2014

I CORSI ORGANIZZATI DAL CENTRO STUDI, SONO DISPONIBILI IN TRE MODALITA':

- E-LEARNING CON L'UTILIZZO DI VIDEOLEZIONI REGistrate;
- "IN DIRETTA" WEB CON L'UTILIZZO DI PIATTAFORMA ZOOM.US;
- IN PRESENZA.

PER INFO: info@fna.it

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO STIPULATO DAL DEBITORE ESECUTATO SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE E' NULLO



Il contratto di locazione dell'immobile pignorato, stipulato dal debitore esecutato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, è nullo per violazione di norme imperative, con la conseguenza che la somma versata dal (preteso) conduttore al locatore deve intendersi corrisposta per un'occupazione "sine titulo", e che la procedura esecutiva può chiederne conto al debitore-locatore e non già al conduttore che abbia pagato in buona fede e sulla base di un ragionevole affidamento nella legittimazione del ricevente, essendo costui liberato ai sensi dell'art. 1189 C.c.(cfr. Cassazione civile sez. Ili - 28/08/2023, n. 25368).

*a cura di Severino Rigotti
(Confappi TRENTO)*

IMU, I FABBRICATI COLLABENTI NON SONO AREE EDIFICABILI

I fabbricati collabenti non sono aree edificabili. Così le Entrate nella risoluzione n. 4/2023 pubblicata dal Dipartimento delle Finanze del Mef. Nel documento anche i chiarimenti su fabbricati rurali strumentali e sulla conduzione associata.

Il primo tema riguarda la natura dei fabbricati collabenti, considerati da diversi Comuni alla stregua di aree edificabili. Le ragioni di questa interpretazione, secondo gli enti che la sostengono, è da ricercarsi nel comma 741 della legge 160/2019 la quale definisce «fabbricato» l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale: la circostanza che i fabbricati collabenti siano privi di rendita non consentirebbe di qualificarli come fabbricati ma come aree edificabili. Questa soluzione, secondo il Mef, non è giuridicamente valida.

I collabenti infatti - pur essendo immobili caratterizzati da un elevato livello di degrado - sono comunque fabbricati. La mancanza di rendita deriva dall'assenza di autonomia funzionale e dalla incapacità reddituale che è però temporanea. Chiarisce, inoltre, il ministero che la principale ragione dell'iscrizione negli archivi catastali di questa specifica categoria è connessa alle ragioni civilistiche dell'esatta individuazione dei cespiti al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito. Tale interpretazione è sostenuta da numerose sentenze della giurisprudenza di legittimità i cui estremi sono riportati nel documento di prassi.

*a cura di Roberto Quaranta
(Consulente Confappi – FNA)*

NECESSARIA LA TRASCRIZIONE PER LA SERVITU'



Se in contestualità ad un contratto di compravendita viene costituita una servitù (a favore o a carico del fondo compravenduto), occorre effettuare una doppia trascrizione nei registri immobiliari, una per la compravendita e una per la servitù. In mancanza di quest'ultima, la servitù non è opponibile ai terzi, anche se menzionata nel cosiddetto «quadro D» dell'unica nota di trascrizione redatta (inerente alla compravendita).

Così Cassazione 16 ottobre 2023 numero 28694. La sentenza si contrappone a Cassazione 16853/2019, che aveva invece ritenuto sufficiente una sola nota di trascrizione.

In ogni caso il ragionamento contenuto nella sentenza 28694/2023 ruota sull'idea che il terzo estraneo all'atto trascritto (si pensi all'acquirente del fondo servente), per individuare i gravami esistenti su un dato fondo, deve solo fare affidamento sul contenuto della nota di trascrizione. Questo perché è dalla rappresentazione riassuntiva recata nella nota di trascrizione che scaturisce la misura dell'opponibilità ai terzi degli atti pubblicati nei registri immobiliari.

Le specificazioni nello spazio della nota di trascrizione denominato «quadro D» non rilevano per l'opponibilità ai terzi «avendo un valore di mera pubblicità notizia».

Si tratta bensì di informazioni utili a realizzare «una migliore conoscibilità della fattispecie pubblicizzata» quali ad esempio il contenuto di una condizione sospensiva risolutiva, che però non può consistere in dati per i quali esistono, nel modulo della nota di trascrizione, appositi campi da compilare, come dati catastali del fondo dominante servente o i dati identificativi dei soggetti proprietari di fondi.

In conclusione quando in un unico documento sia contenuta una pluralità di convenzioni, tutte soggette a pubblicità immobiliare per la loro opponibilità ai terzi, occorre predisporre una nota di trascrizione per ciascuna di esse. Pertanto il contratto che costituisce una servitù prediale (o anche un diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi) deve essere oggetto di autonoma nota di trascrizione sia nel caso di un contratto avente per oggetto solo la servitù, sia di una costituzione di servitù pattuita in una più ampia convenzione che trasferisca la proprietà di beni immobili.

Senza una specifica nota di trascrizione della servitù, chi acquista il fondo servente (pur sapendo che la servitù è stata costituita in precedenza) può pretendere di considerare il fondo libero da gravami.

*a cura di Arianna Cornelli
(Confappi PAVIA)*

PROTOCOLLO DI INTESA TRA IL COMUNE DI PORDENONE, L'UNIVERSITA' E LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' E DEI CONDUTTORI PER IL REPERIMENTO DI ALLOGGI DA LOCARE A STUDENTI UNIVERSITARI O EQUIPARATI

CONFAPPI Treviso-Pordenone associazione firmataria dell'accordo territoriale per la stipula di contratti di locazione a canone concordato per il Comune di Pordenone (rif Legge 9 Dicembre 1998, n. 431) e informa i propri Associati e tutti gli interessati da questa iniziativa promossa dal Comune di Pordenone e dal Consorzio Universitario.

La presenza del Polo Universitario a Pordenone costituisce un arricchimento per il tessuto della città, con impatto economico, sociale e culturale. Ne traggono vantaggio le attività commerciali e di servizio di Pordenone (e dei paesi limitrofi), ma anche le imprese che possono trovare negli studenti un vivaio di conoscenze e competenze.

Il protocollo d'intesa tra il Comune di Pordenone, l'Università e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per il reperimento di alloggi da locare ha validità triennale (01/01/2024-31/12/2026) e prevede che, a decorrere dall'1/01/2024 l'aliquota ordinaria ILIA (ex IMU) venga ridotta di circa il 50% (precisamente dall'8,85 per mille al 4,60 per mille) se applicata agli immobili oggetto di contratti di locazione a canone concordato a favore di studenti universitari o equiparati.

Al restante importo sarà applicato un ulteriore abbattimento del 25%, per effetto della riduzione riconosciuta a livello statale.

Confappi Treviso-Pordenone è a disposizione degli interessati per fornire indicazioni e chiarimenti, anche attraverso un canale di comunicazione aperto con il Comune di Pordenone che è stato parte attiva nella redazione e sottoscrizione del Protocollo.

I proprietari che desiderano usufruire della riduzione ILIA dovranno presentare all'ufficio Tributi del Comune di Pordenone:

- copia del contratto di locazione;
- allegati al contratto che attestino la qualità di studente del conduttore;
- la dichiarazione ILIA/IMU attestante la locazione a studenti;
- nel caso di canone concordato, l'attestazione di conformità del contratto resa da una delle associazioni di categoria firmatarie.

Informazioni e dettagli sono disponibili sul sito del Comune di Pordenone al link:

<https://www.comune.pordenone.it/it/comune/progetti/agevolazioni-per-proprietari-che-affittano-alloggi-a-studenti>

*a cura di Ines Durante
(Confappi ODERZO-TREVISO)*

IMPOSTA DI REGISTRO E CLAUSOLA PENALE

Ora lo dice anche la Cassazione Sezione Tributaria: ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. n. 131/1986, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'Imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata. Cassazione civile sez. trib. - 07/11/2023, n. 30983.

*a cura di Enrico Fenoglio
(Confappi ASTI)*

NORMATIVE...

...in pillole



AFFITTI BREVI

Le locazioni brevi riguardano i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici.

- in caso di locazione di un solo appartamento si applica la cedolare secca al 21%;
- se gli immobili affittati sotto i 30 giorni diventano 2 e fino a 4, sull'intero reddito prodotto grazie alle locazioni l'aliquota cedolare secca passa al 26%;
- fino a 4 immobili resta sempre applicabile il regime "ordinario" irpef con le aliquote progressive;
- oltre i 4 immobili utilizzati per le locazioni brevi si presume la qualifica di amministratore con obbligo di apertura della partita iva (forfettaria o ordinaria) e l'iscrizione all'Inps.

Queste sono gli effetti conseguenti alle modifiche previste per le c.d. locazioni brevi, ovvero i redditi derivanti dagli affitti di immobili fino a 30 giorni, apportate dall'articolo 18 comma 1 del disegno di Legge relativo alla Legge di bilancio per il 2024.

Con il termine "appartamento" si deve intendere un'unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato costituita da uno o più locali ed annessi situati in una costruzione ad uso residenziale o promiscuo composta da più unità abitative. L'appartamento, in quanto tale, può avere accesso esterno ovvero da uno spazio comune all'interno della costruzione.

Tale termine è privo di una propria identità giuridica. Il termine è stato utilizzato dal legislatore all'articolo 1 comma 595 della Legge 178/2020 (legge di bilancio 2021) per le locazioni brevi.

Di seguito il testo dell'articolo 18 del disegno di Legge 962 della XIX Legislatura (relativo alla Legge di Bilancio 2024):

ART. 18. (Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi e sulle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili) 1. All'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al comma 2 è aggiunto, in fine, il seguente: «L'aliquota di cui al primo periodo è innalzata al 26 per cento in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta.»; b) al comma 5 il secondo periodo è sostituito dal seguente: «Qualora siano destinati alla locazione breve più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta ovvero nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.»; c) il comma 5-bis è sostituito dal seguente: «5-bis. I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione; qualora gli stessi soggetti sono riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in

qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al secondo periodo sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3. I soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione europea, riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente agli obblighi derivanti dal presente articolo ovvero nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600».

Sono previsti emendamenti al disegno di Legge che puntano ad introdurre il codice identificativo nazionale cin, sanzioni e altro.

Occorre tuttavia ottenere la promulgazione della Legge di Bilancio 2024.

NOTIZIE ASSOCIATIVE

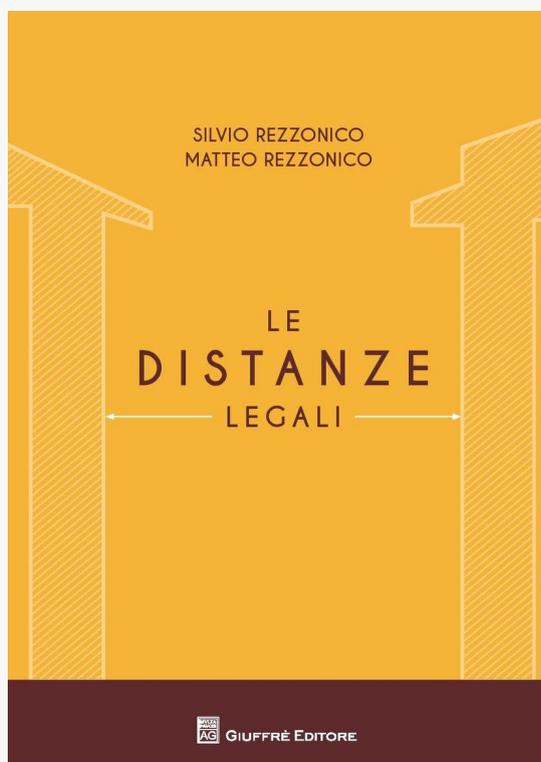
Prossima conferenza di servizi ad Aprile 2024 a Modena, presso l'Auditorium di Confcommercio.

La conferenza di servizi è rivolta alle sedi e agli operatori delle sedi.

Per gli associati sarà organizzato un seminario di studio nella mattinata.

LE DISTANZE IN EDILIZIA – Giuffrè editore

A CURA DI MATTEO REZZONICO E SILVIO REZZONICO



La materia delle distanze in edilizia non sembra essere stata oggetto di analisi organiche rispetto all'incidenza che, ormai, sulle distanze legali esercitano gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi. In questo senso, il volume si propone di contribuire all'approfondimento e alla rilettura delle norme del Codice Civile, alla stregua degli standard edilizi introdotti dalla legge n. 765/1967.

NEWS...

SUCCESSIONE

Al legittimario pretermesso dall'eredità che impugni a tutela del proprio diritto alla reintegrazione della quota di legittima, la compravendita immobiliare compiuta dal *de cuius* in quanto dissimulante una donazione, poiché agisce in qualità di terzo, non può opporsi con valore vincolante la dichiarazione relativa al versamento del prezzo, pur contenuta nel rogito notarile. Possono invece, trarsi elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla circostanza che il compratore, su cui grava l'onere di provare il pagamento del prezzo, non abbia fornito la relativa dimostrazione (Cassazione civile sez. II - 19/09/2023, n. 26834).

IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PIGNORATO PUO' VOTARE

Qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto traslativo, essendo detta legittimazione correlata allo *status* di condòmino (e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo). Nell'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione, avvalendosi del potere attribuitogli dall'art. 559 c.p.c., comma 2 - nel testo, applicabile *ratione temporis*, vigente anteriormente alle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 149 del 2022, nomina custode dell'immobile pignorato una persona diversa dal debitore, in assenza di un'espressa previsione normativa *ad hoc*, e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario (Cfr. Cassazione civile sez. II - 19/10/2023, n. 29070).

VENDITA

Nell'ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità dal titolo concessorio, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'articolo 1489 del Cc, in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto (Cassazione civile sez. II - 28/09/2023, n. 27559).

IMPUGNAZIONE DI ASSEMBLEA

Il condòmino che impugni una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condòmini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio, senza che abbia rilievo in proposito l'esistenza di una tabella di proprietà e di eventuali "tabelle di gestione", le quali hanno, di regola, valore puramente dichiarativo dei criteri di calcolo stabiliti dalla legge per determinati beni o impianti destinati a servire i condòmini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato, e servono soltanto ad agevolare lo svolgimento delle assemblee e la ripartizione delle spese ad essi relativi (Cassazione civile sez. II - 09/10/2023, n. 28262).



USUCAPIONE

Deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal Codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici: e ciò vale anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del *possessione ad usucapionem* (cfr. Cassazione civile sez. II - 05/09/2023, n. 25843).



DISTANZE TRA COSTRUZIONI

In tema di distanze legali, esiste, ai sensi dell'articolo 873 del Cc, una nozione unica di costruzione, consistente in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata, anche se realizzata mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa. I regolamenti comunali pertanto – che sono norme secondarie - non possono modificare tale nozione codicistica, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'articolo 873 del Cc ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore (Cassazione civile sez. II - 05/09/2023, n. 25829).

* * *

RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'amministratore condominiale non è responsabile, in via solidale con i singoli condòmini, della violazione del regolamento comunale concernente l'irregolare gestione dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno dei luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso i terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi. Non puoi infatti fondare tale responsabilità neanche sul disposto di cui all'articolo 6, della legge 689/1981, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale.

Così Cassazione civile sez. II – 24 ottobre 2023 n. 29511.



* * *

PROROGA PER I MUTUI A UNDER 36

La Manovra 2024 proroga l'agevolazione per i mutui prima casa degli under 36. Sono diversi i contributi che sono destinati a cambiare o a scomparire nel corso del prossimo anno secondo quanto previsto dal disegno di Legge 926 relativo alla Legge di bilancio 2024. Ma si attende la conferma del testo mediante pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

* * *

TELECAMERE ATTENZIONE ALL'INQUADRATURA

Possibili le telecamere private agli ingressi delle abitazioni, ma senza ripresa di aree pubbliche e senza presa diretta audio. Se si filmano zone pubbliche e si captano le conversazioni dei passanti si passa da un uso domestico a una vera e propria videosorveglianza, assoggettata alle norme del Gdpr (Regolamento UE n. 2016/679). Questo il principio applicato dal Garante per la protezione dei dati personali nel provvedimento n. 477 del 12/10/2023, con il quale ha formalmente ammonito una signora responsabile di avere posizionato una telecamera idonea a riprendere un parco giochi e una piazza davanti alla sua abitazione.

Per effetto del provvedimento tutti i condòmini dotati di telecamere devono verificare che cosa è colto dall'apparecchio e adeguarsi alle prescrizioni del Garante. In realtà gran parte delle telecamere private rischiano di essere fuorilegge.

La signora ha riferito di volersi difendere da generiche minacce ricevute e non ancora denunciate, ma ciò non è bastato a ritenere legittimo il trattamento delle immagini.

Nel citato provvedimento in esame il Garante - circa le telecamere domestiche - scrive che è possibile installare sistemi di ripresa video, senza dover adempiere agli obblighi previsti dalle norme sulla privacy, purché l'angolo di visuale delle telecamere sia limitato alle sole zone di propria pertinenza, anche eventualmente attraverso l'attivazione di una funzione di oscuramento delle parti eccedenti, e senza captazione delle conversazioni.

* * *

VIDEOSORVEGLIANZA, IN CAMPO L'INTELLIGENZA ARTIFICIALE

È l'intelligenza artificiale il migliore "strumento" nelle soluzioni di videosorveglianza sempre più presenti in ogni ambito. Gli "occhi" ad alta risoluzione monitorano in tempo reale spazi pubblici e privati. Oggi la vera sfida è l'analisi e l'interpretazione delle immagini, delle situazioni riprese. La capacità di distinguere le situazioni di reale pericolo dai falsi allarmi e quando necessario la ricostruzione dei fatti, degli eventi criminali e altro. Questo ruolo è affidato ai software basati sull'intelligenza artificiale, il calcolo distribuito, edge computing e il deep learning. Così l'AI dei sistemi di videosorveglianza sono in grado di monitorare per esempio in tempo reale la sicurezza nelle strade, la viabilità, i flussi pedonali, le merci esposte nei negozi, i tempi di sosta evidenziando le situazioni critiche senza dimenticare soluzioni per il controllo degli accessi tramite il riconoscimento delle targhe dei veicoli. Con le telecamere termiche negli impianti industriali si è in grado di rilevare un principio d'incendio e altri pericoli.

* * *

BONUS EDILIZIO Istantaneo

Chi riceve un credito d'imposta legato a bonus edilizi tramite cessione, può scegliere di compensarlo in F24 comunicandolo Online all'Agenzia delle entrate anche il giorno stesso. È questa l'indicazione fornita dall'Agenzia all'interno della guida all'utilizzo della piattaforma cessione crediti, pubblicata in versione aggiornata sul sito web dell'amministrazione il 10 novembre 2023. Grazie alla piattaforma telematica, il contribuente può gestire le transazioni che riguardino i propri crediti d'imposta, avendo una chiara panoramica delle cessioni ancora praticabili e dei soggetti verso cui è possibile metterle in atto. Attraverso la piattaforma, accessibile con Spid, possono essere comunicate le cessioni di crediti relativi alle detrazioni per lavori edilizi (Superbonus, Ecobonus, Sismabonus, Bonus facciate, colonnine di ricarica, Bonus ristrutturazioni e Bonus barriere architettoniche) per le quali i beneficiari hanno già optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

PRIMA CASA CON MUTUI AGEVOLATI

Under 36, giovani coppie, genitori soli o conduttori di alloggi IACP, anche per il 2024 potranno acquistare immobili con i mutui agevolati prima casa. È quanto prevede il disegno di Legge relativo alla Legge di bilancio 2024 in risposta all'innalzamento dei tassi di interesse dei mutui dei primi 10 mesi del 2023 innescata dalla situazione internazionale e dalla crisi energetica che ha reso proibitivo l'accesso ai mutui per le c.d. "categorie prioritarie". L'agevolazione consiste nell'intervento del Fondo di garanzia per la prima casa che interviene a prima richiesta e che consente anche di calmierare i tassi di interesse sui prestiti (rifi naziamento previsto dalla Manovra 2024 di 282 milioni di euro). Per contrastare il caro bollette si prevede inoltre la proroga fino a marzo 2024 del contributo straordinario a favore dei titolari del bonus sociale elettrico.



PRELIEVI BANCOMAT OVUNQUE

Prelievi bancomat liberi presso tabaccai, edicole, farmacie, supermercati e grande distribuzione. Se l'importo prelevato non superi i 250 euro gli esercenti non dovranno sottoporre i clienti agli obblighi di adeguata verifica previsti dalla normativa antiriciclaggio. Lo prevede la Manovra 2024 con una norma che si applica a tutti i comuni ma è stata pensata soprattutto per gli enti sotto i 5.000 abitanti e le aree interne che più di tutti sono a rischio spopolamento e desertificazione e per questo spesso assistono alla fuga degli istituti di credito e alla chiusura delle filiali.

BANCOMAT:

IL PIN DEVE ESSERE SOTTOCONTROLLO

E' responsabile il titolare del bancomat smarrito o rubato per l'indebito uso della carta da parte di terzi che abbiano digitato il codice Pin corretto. Non spetta alla banca, dunque, risarcire il cliente per le somme prelevate dal malfattore a conoscenza del codice di sicurezza. Lo puntualizza la Corte di Cassazione con l'ordinanza 31136 del 12 ottobre 2023.

La causa è stata avviata da un correntista che - dopo aver denunciato lo smarrimento o il furto del proprio bancomat - cita l'istituto di credito per riavere i circa 1.400 euro sottrattigli da ignoti.



MUTUI COINTESTATI

Nel caso di finanziamento cointestato per l'acquisto di immobile ad uso abitativo, l'esenzione dall'imposta sostitutiva è applicabile solo alla parte del finanziamento erogata in favore del soggetto che possiede i requisiti (età inferiore ai 36 anni nell'anno in cui è acceso il finanziamento e Isee non superiore a 40.000 euro). È quanto si legge nella guida pubblicata dall'Abi sul Fondo di garanzia per i mutui agevolati prima casa a favore di *under 36*, giovani coppie e genitori "soli". La legge di bilancio 2024 intende prorogare dal 31 dicembre 2023 fino alla fine del prossimo anno (31 dicembre 2024) il beneficio.

LE RISORSE SONO LIMITATE

Secondo Theodore Roosevelt «la nazione si comporta bene se tratta le risorse naturali come beni che deve consegnare alla generazione successiva accresciuti e non svalutati». È ormai chiaro che le risorse naturali che le nazioni consegneranno alle prossime generazioni saranno tutt'altro che «accresciute». Negli ultimi 50 anni, l'estrazione delle risorse naturali è aumentata e ad oggi la nostra economia consuma quasi il doppio delle risorse naturali che il pianeta può rigenerare. Questo sfruttamento indiscriminato ha ovviamente pesanti conseguenze ambientali: è responsabile per circa metà delle emissioni di gas serra e per il 90% della perdita di biodiversità e pressione sulle risorse idriche.

D'altra parte nel sistema di mercato attuale, gli attori economici - nazioni, imprese e individui - possono estrarre le risorse naturali fondamentalmente senza costo. Certo, le imprese minerarie, ad esempio, pagano allo stato una licenza per le indennità di sottosuolo e occupazione, ma il prezzo pagato non riflette il fatto che i minerali estratti sono limitati in quantità, e nemmeno che ci sono altre risorse naturali, come gli alberi, che vengono distrutte nel processo di estrazione - le cosiddette «esternalità negative» (Fonte il Sole24Ore).



RESPIRARE

E' difficile scoprire nelle realtà semplici e scontate la loro straordinaria necessità. Un proverbio orientale afferma: cosa c'è di più ovvio dell'aria? Guai, però, se manca! Ma anche le componenti esteriori del creato, come un paesaggio, il fioccare silenzioso della neve, il gorgogliare di un ruscello, l'essere avvolti da un vento primaverile e «l'odore del mare», sono una sorgente di serenità, un vaccino contro l'ansia e la frenesia. Solo che abbiamo perso il gusto di sostare, di stare calmi, di fissare i colori di un'alba o di un tramonto, di contemplare e ammirare. In quest'ottica uno scrittore inglese Chesterton ha significativamente affermato che: «Il mondo non perirà per mancanza di meraviglie ma per la perdita della meraviglia».

CONDIZIONATORI, ATTENZIONE AI GAS

Solo gas naturali nei condizionatori domestici a partire dal 2035. Mentre, per le pompe di calore monoblocco, i nuovi obblighi scatteranno dal 2032. E più in generale arriverà uno stop totale agli F-gas a partire dal 2050.

La commissione Ambiente del Parlamento europeo ha approvato l'accordo sul regolamento che, pochi giorni fa, è uscito dal trilogio tra le istituzioni comunitarie e che ora si avvia a grandi passi verso l'approvazione finale. Mancano solo il passaggio in Plenaria del Parlamento europeo e l'ultimo voto in Consiglio, per chiudere uno dei dossier più spinosi del Green deal.

INCHIESTA AIR BNB SOTTO ESAME DEL FISCO I CONTRATTI DI TUTTI GLI HOST

Sono migliaia i proprietari che tra il 2017 e il 2021 hanno affittato il loro appartamento utilizzando Airbnb e hanno mancato di versare la cedolare secca del 21%. Tutti sono finiti nel mirino del Fisco. Dopo il sequestro preventivo di 799,4 milioni di euro ai danni di Airbnb Ireland, accusata di evasione fiscale per non aver svolto il ruolo di sostituto d'imposta previsto dalla legge, l'indagine parallela sugli host avviata dalla Guardia di Finanza e dall'agenzia delle Entrate già la scorsa estate prosegue e potrebbe portare a sanzioni tributarie nei confronti dei proprietari che non hanno versato la ritenuta del 21 per cento (Fonte il sole 24 ore).



MURI DI CINTA

In tema di muri di cinta, qualora l'andamento altimetrico di due fondi limitrofi sia stato artificialmente modificato, così da creare tra essi un dislivello che prima non esisteva, il muro di cinta viene ad assolvere, oltre alla funzione sua propria di delimitazione tra le proprietà, anche quella di sostegno e contenimento del terrapieno creato dall'opera dell'uomo; conseguentemente, esso va equiparato ad una costruzione in senso tecnico giuridico agli effetti delle distanze legali (senza che abbia rilievo chi, tra i proprietari confinanti, abbia in via esclusiva o prevalente realizzato tale intervento) ed è assoggettato al rispetto delle distanze stesse (Cassazione civile sez. II - 04/10/2023, n. 28001).

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

MILANO - Centro Studi
 MILANO
 RHO
 LEGNANO
 CORSICO
 PAVIA
 CREMA
 LECCO
 BERGAMO-Selvino
 MONZA-BRIANZA

LOMBARDIA
 Via G. Rossetti, 17 - scala a
 Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
 Via Livello, 24
 Via XXIX Maggio, 65
 Via Garibaldi, 52/A
 Viale Sardegna, 98
 Via S. Chiara, 9
 Piazza Garibaldi, 4
 Corso Milano, 35
 Via Ponchielli, 47

PIEMONTE
 Via Pianezza, 123
 Corso Alfieri, 188
 V. Palazzo di Giustizia, 21/A
 Corso Porporato, 2
 P.zza Garibaldi, 53
 Via Ovada, 65
 Piazza Repubblica, 2
 Via Emilia, 208
 Viale Regina Elena, 19

LIGURIA
 Via Del Canaletto, 220
 Corso Ricci Savona, 14

VENETO
 Via G. Corazzin, 3
 Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA
 Via 1° Maggio, 58/B
 Via Timeus, 16
 Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE
 Via Fiume, 36

EMILIA ROMAGNA
 Via Marconi, 9
 Via Begarelli, 31
 Via Saraceno, 44
 Corso D'Augusto, 118
 Strada Garibaldi, 31

TOSCANA
 Via XX Settembre, 130
 Via Fililungo, 121
 Via Chiassatello, n. 67

LAZIO
 Via Tirso, 90
 Via Colli della Farnesina, 68
 Largo Benedetto Cairoli, 2

MARCHE
 Via Donizetti, 20
 Via Ancona, 48/C
 Via San Martino, 21

MOLISE
 Via Cardarelli, 64

UMBRIA
 Via L. Venanti, 13
 Via Cesare Battisti, 81
 Viale Trento e Trieste, 34
 Via R. Donatelli, 16

TORINO
 ASTI
 BIELLA
 PINEROLO
 ALESSANDRIA
 NOVI LIGURE

TORTONA
 CUNEO-Fossano

LA SPEZIA
 SAVONA

TREVISO-Oderzo
 CONEGLIANO

GORIZIA-Monfalcone
 TRIESTE
 UDINE

TRENTO

BOLOGNA
 MODENA
 FERRARA
 RIMINI
 PARMA

MASSA CARRARA
 LUCCA
 PISA

ROMA E LAZIO
 ROMA NORD
 RIETI

FERMO-ASCOLI PICENO
 JESI
 ANCONA

CAMPOBASSO

PERUGIA
 FOLIGNO
 SPOLETO
 TERNI

NAPOLI
 CASERTA

TERAMO
 PESCARA
 CHIETI

PALERMO
 MESSINA
 ENNA
 BAGHERIA

CAGLIARI

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
 Via Roma, 143

ABRUZZO

Corso San Giorgio, 15
 Via T. Tasso, 77
 Via Benedetto Croce, 320/E

SICILIA

Via Houel, 24
 Via Dei Mille, 89/bis
 Via Sant'Agata, 37
 Via Ciro Scianna, 25

SARDEGNA

Via Dante, 119/A

FNA - Federamministratori

MILANO
 MILANO - Centro studi
 RHO
 LEGNANO
 VARESE
 PAVIA
 VOGHERA

TORINO

LA SPEZIA

TREVISO-Oderzo

PALMANOVA-Udine

MODENA-Castelvetro

MASSA CARRARA

ROMA

NAPOLI
 CASERTA

LOMBARDIA

Via G. Rossetti, 17 scala a
 Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
 Via Livello, 24
 Via XXIX Maggio, 65
 Via Valle Venosta, 4
 Viale Sardegna, 98
 Via Papa Giovanni XXIII, 25

PIEMONTE

Via Pianezza, 123

LIGURIA

Via Del Canaletto, 220

VENETO

Via G. Corazzin, 3

FRIULI VENEZIA GIULIA

Via Trieste, 7

EMILIA ROMAGNA

Via Montefiorino, 12

TOSCANA

Via XX Settembre, 130

LAZIO

Via Tirso, 90

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
 Via Roma, 143

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO
 LEGNANO
 RHO
 CORSICO
 PAVIA
 MONZA
 CREMA
 BRESCIA

Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
 Via XXIX Maggio, n° 65
 Via Livello, n° 24
 Via Garibaldi, n° 52/A
 Viale Sardegna, n° 98
 Via Ponchielli, n° 47
 Via Santa Chiara, n° 9
 Via Divisione Acqui, n° 23