

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Gennaio/Febbraio 2026



Monte Cervino innevato

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

In attesa della legge di bilancio per il 2026 - che sembrerebbe non portare novità di rilievo per il settore immobiliare - le proprietà puntano per il 2026 al conto termico 3.0. La notizia a pagina 3.

Sembra invece superata la polemica sull'aumento della cedolare secca per gli affitti brevi. Con più di tre alloggi destinati a locazione breve, si presume però l'attività di impresa.

Prevista la proroga delle detrazioni del 50% e del 36% per le ristrutturazioni edilizie, rispettivamente sull'abitazione principale e sugli altri immobili.

Torneremo tuttavia sulla legge di bilancio per il 2026, nel "prossimo" secondo numero della Proprietà Immobiliare, posto che il Testo della Legge di Bilancio non è ancora definitivo (al 22/12/2025).

Da gennaio 2026 entra in vigore il nuovo testo unico sull'imposta di registro, che comprende anche l'imposta di bollo e sulle successioni/donazioni. Non vi sono novità sostanziali per la registrazione dei contratti di locazione. Il nuovo articolo 21 del Decreto legislativo 123/2025 ricalca in buona parte il precedente articolo 17 del Testo unico sull'imposta di registro di cui al Decreto del presidente della Repubblica 131/1986. L'approfondimento alle pagine 8 e ss.

Presentata lo scorso novembre una proposta di legge per la riforma del condominio. Si attendono gli eventuali sviluppi che saranno affrontati prossimamente.

Si è tenuta il 29 novembre presso l'hotel Enterprise di Milano l'assemblea nazionale della Confappi: tanti i temi trattati, dall'impatto dell'intelligenza artificiale sulle professioni e sulle associazioni; al nuovo testo unico sull'imposta di registro; alla questione della cedolare secca nelle locazioni ad uso foresteria e alle prime indiscrezioni sulla legge di Bilancio 2026.

Tra l'altro, il 27 novembre si era tenuta anche l'assemblea nazionale della FNA Federamministratori. A pagina 2 alcuni momenti.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

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

ASSEMBLEA NAZIONALE CONFAPPI



Tanti i temi affrontati dall'assemblea nazionale CONFAPPI: dagli approfondimenti sull'intelligenza artificiale e le ricadute sulle associazioni; al "nuovo" testo unico sull'imposta di registro. Inoltre si sono affrontati gli argomenti: delle prime indiscrezioni sulla legge di bilancio per il 2026; delle novità giurisprudenziali sulla cedolare secca negli affitti ad uso foresteria, con il possibile coinvolgimento delle Sezioni Unite della Cassazione (si vedano infra le News). Quanto all'andamento dell'associazione, il vicepresidente Matteo Rezzonico si è dichiarato soddisfatto, anche se va stigmatizzata una crescente litigiosità sui tavoli comunali tra gli stake holder che sfocia spesso nel malvezzo del cosiddetto doppio Accordo locale per i contratti a canone concordato: oltre al caso di Milano e Roma, si pensi di recente al caso di Trieste (la notizia è pervenuta dal pres.prov. Elisabetta Lama).

Quanto alle politiche governative sulla casa si sta risentendo della riduzione dei bonus edilizi, ma si confida nel cosiddetto conto termico 3.0.

Si condivide infine - in linea con altre associazioni di proprietari immobiliari - la prospettiva di raddoppiare lo sconto sull'IMU per gli immobili locati a canone concordato e di estendere la cedolare secca anche alle locazioni ad uso diverso, (contratti commerciali, industriali e altro). Ma si tratta solo di proposte (o "prospettive"). Nelle foto: alcuni passaggi dell'assemblea Confappi.

*A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*



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

SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza alle compravendite;
- ✓ 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.

per la tutela della tua proprietà



SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

Sedi di:

MILANO
LEGNANO
RHO

Via G. Rossetti 17 – scala a
Via XXIX Maggio 65
Via Livello 24

tel. 02 3310 5242
tel. 0331 5943 82
tel. 02 9318 0221

L'ASSEMBLEA NAZIONALE FNA DEL 27 NOVEMBRE 2025

Il 27 novembre si è tra l'altro tenuta anche l'assemblea nazionale della FNA Federamministratori, consociata con Confappi. Tra i temi trattati quello dell'intelligenza artificiale connessa all'obbligo dei professionisti di comunicare ai propri clienti l'utilizzo dei sistemi di AI, previsto dalla Legge. È stato inoltre approvato il programma di formazione continua per l'anno 2026 inserendo tra gli argomenti anche quello: dell'analisi della legge di bilancio 2026; del conto termico 3.0; dell'intelligenza artificiale; della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà. Pur consapevoli della proposta di legge di riforma del condominio 2025 – che potrebbe incidere anche sulla formazione - è stato infine approvato il regolamento di formazione, che dedica spazio alla formazione on line, molto diffusa specie nella sede di Milano, presieduta da Matteo Rezzonico e molto diffusa nella sede di Pavia, presieduta da Arianna Cornelli. Molto bene le entrate riportate nel bilancio 2024, che premiano il lavoro serio portato avanti dagli Organi dirigenti. Valida infine l'iniziativa benefica della sede FNA di Torino, portata avanti dal Presidente Provinciale Lidia Castagneris (e dal suo staff) a supporto delle associazioni: AISNAF e Telefono rosa.

CONTO TERMICO 3.0: SOSTITUIRA' I BONUS EDILIZI?



Con l'inesorabile scadenza del superbonus, è possibile trovare nel conto termico 3.0, la nuova frontiera degli incentivi statali per la promozione dell'efficienza energetica e della produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

In particolare, il Decreto ministeriale Mase del 7 agosto 2025 - pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 settembre 2025 – ha sancito l'avvio formale del nuovo regime di incentivi, gestiti ed erogati dal GSE (Gestore della Sicurezza Energetica).

Decorsi 90 giorni dalla pubblicazione, dunque il 25 dicembre 2025, il sistema di incentivazione entrerà pienamente in vigore.

La dotazione finanziaria annuale è di 900 milioni di euro, di cui 500 milioni destinati ai soggetti privati e 400 milioni alle pubbliche amministrazioni.

E evidente che l'attuale fase di transizione può valere per tutti gli attori coinvolti, (cittadini, imprese, p.a., professionisti) per prepararsi ai cambiamenti, verificare progetti già in corso, adeguare le pratiche tecniche e amministrative, orientarsi tra le novità in arrivo.

A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)

PRIVACY IN CONDOMINIO: RIFLESSIONI ED ESEMPI

La simultanea coesistenza nel condominio di proprietà esclusive accanto a parti di proprietà comune rende il condominio un luogo dove, per la stretta convivenza tra persone, si originano una pluralità di trattamenti di dati personali i cui confini e i relativi ruoli sono spesso difficilmente catalogabili e richiedono talvolta un'interpretazione caso per caso.

Occorre infatti coordinare norme di natura civilistica, o penale, o disposizioni speciali e norme relative alla tutela della privacy, con relativi diritti: diritto di proprietà; diritto di evitare intrusioni nella sfera privata; diritto alla protezione dei dati personali e altro.

Le figure coinvolte nella concreta gestione del condominio sono i singoli condòmini, l'amministratore e le persone che lavorino alle dipendenze del condominio o dell'amministratore.

Esemplificativamente, il principio sancito dall'articolo 1130-bis del Codice civile, secondo cui ciascun partecipante al condominio è legittimato a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa relativi a parti, servizi e impianti condivisi dell'edificio, va sempre bilanciato con le regole che a livello europeo (Gdpr 2016/679, recepito tra l'altro mediante apposita normativa interna dal Codice privacy italiano di cui al Dlgs 196/2003) tutelano la privacy dei cittadini. Se da un lato infatti ogni partecipante ha il diritto di sapere in che modo vengano spese le risorse, dall'altro occorre esemplificativamente garantire la riservatezza delle persone che lavorino per il condominio. Il portiere, ad esempio, è a tutti gli effetti un dipendente, con l'amministratore che, a norma dell'articolo 1130 del Codice civile, agisce come mandatario dei partecipanti e quindi datore di lavoro. In tale veste è tenuto ad adempiere agli oneri contributivi e fiscali nonché a conservare i documenti che regolino il rapporto.

Nell'eventualità che uno o più condòmini chiedano esemplificativamente di visionare le buste paga del portiere, l'amministratore deve muoversi con la massima cautela e bilanciare il diritto dei condòmini e quello alla riservatezza del dipendente. A tal proposito, l'articolo 5 del Gdpr prevede che i dati personali siano trattati in modo lecito, corretto e trasparente nei confronti dell'interessato. Inoltre, devono essere adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali siano trattati, ciò che il legislatore definisce "minimizzazione dei dati". Il principio è stato tra l'altro di recente ribadito dal documento di indirizzo relativo al trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio, allegato 1 al provvedimento del garante per la protezione dei dati personali numero 209 del 10 aprile 2025 (in Gazzetta Ufficiale numero 106 del 9 maggio 2025). Questo significa che i condòmini possono visionare i termini del contratto sottoscritto dal portiere, e quindi: mansioni, retribuzione annua, oneri contributivi, Tfr e spese accessorie. Diverso il discorso per la busta paga, in quanto le informazioni contenute nel documento potrebbero configurare un trattamento eccedente dei dati e quindi violare il principio di minimizzazione. Per accontentare i condòmini e garantire la privacy del portiere, sarebbe opportuno che l'amministratore fornisse la busta paga, avendo cura di oscurare tutte le informazioni non pertinenti: detrazioni familiari, dati sanitari, coordinate bancarie e tutto ciò che rientri nella sfera privata del lavoratore.

Consegnare la busta paga senza cautele, potrebbe configurare una violazione della privacy e comportare delle responsabilità sia per la compagine condominiale, titolare del trattamento, sia per l'amministratore, (cioè per il soggetto autorizzato al trattamento). Nello specifico, il condominio potrebbe essere tenuto a risarcire il portiere dei danni dovuti alla violazione nonché a subire una sanzione dal Garante. Riguardo all'amministratore, oltre a rispondere dei danni in solido con il condominio, in determinati casi potrebbe rischiare anche la revoca dell'incarico per grave irregolarità, come previsto dall'articolo 1129 del Codice civile, che – è bene ricordare – non contiene un elenco esaustivo dei comportamenti che violino obblighi di legge o di gestione.

In ogni caso l'amministratore potrebbe essere tenuto in via di rivalsa al risarcimento dei danni che il condominio abbia dovuto versare per sua colpa o negligenza.

ALCUNI ESEMPI:

1. Nessun dato sensibile sulla chat di gruppo

Il nostro amministratore comunica utilizzando una nota app di messaggistica istantanea, riportando a volte dati sensibili dei condòmini, come ad esempio la quota spesa da versare. È un comportamento lecito?

Applicazioni come Whatsapp o Telegram sono largamente utilizzate dagli amministratori di condominio, ma rimangono pur sempre tecnologie informali da utilizzare esclusivamente per scambiare informazioni non essenziali e comunicazioni di servizio. Qualsiasi dato sensibile o attinente alla sfera privata dei condòmini pubblicato in chat configura una violazione della privacy ed è quindi punibile per legge. Lo stesso inserimento dei numeri di telefono dei condòmini in una chat può ledere il diritto alla riservatezza e quindi, prima di creare il gruppo l'amministratore dovrebbe raccogliere il consenso degli interessati, così da evitare qualsiasi recriminazione. Per evitare problemi, è preferibile comunicare via email - utilizzando un indirizzo di posta certificata per documenti formali - o creare un sito web dedicato al condominio dove, previo inserimento di apposite credenziali, ciascun condominio possa accedere a informazioni più o meno sensibili. Tra l'altro l'apertura del sito Web è prevista dall'articolo 71 ter delle

Disposizioni di attuazione al Codice civile. Fermo restando che l'attivazione del sito Web condominiale comporta molteplici adempimenti di tipo tecnico, con affidamento a soggetti specializzati che devono presentare le garanzie adeguate allo svolgimento di tali compiti, attraverso incarichi che riguardino anche le necessarie autorizzazioni in tema di trattamento dei dati personali.

2. Le videocamere vanno sempre segnalate

Stiamo per installare delle videocamere di sorveglianza negli spazi comuni dell'edificio. Quali obblighi siamo tenuti a rispettare?

Per installare delle videocamere di sorveglianza condominali nelle parti comuni dell'edificio è necessaria una delibera assembleare, approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno la metà dei millesimi dello stabile (500 millesimi). Raggiunto il quorum, in fase di installazione l'amministratore è tenuto a segnalare la presenza dei dispositivi di ripresa (che registrino e conservino le immagini), posizionando cartelli visibili e riconoscibili nei luoghi inquadrati dall'obiettivo o nelle immediate vicinanze. Le immagini registrate e salvate su un apposito disco rigido, devono essere cancellate dopo 48 ore, salvo casi particolari. Sulla questione è intervenuto anche il Garante della privacy, secondo cui l'installazione delle videocamere in condominio deve attenersi al cosiddetto "principio di proporzionalità", nel senso che l'intervento è consentito ma soltanto se rappresenti l'unica soluzione percorribile rispetto ad altri sistemi meno invasivi, ad esempio un allarme.

3. Morosi, i condòmini possono sapere chi sono

Da circa un anno alcuni condòmini non pagano la quota relativa al servizio di pulizia scale. Possiamo chiedere all'amministratore i nomi degli inadempienti?

Nel caso in cui uno o più condòmini non contribuiscano alle spese comuni, a norma dell'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, l'amministratore è tenuto ad agire tempestivamente ed è legittimato a comunicare i nomi dei morosi sia ai condòmini in regola con i pagamenti che ai creditori che lo interpellino, ad esempio la società che eroghi un determinato servizio.

Una recente ordinanza della Cassazione (11 febbraio 2025, n. 3498) chiarisce tra l'altro che l'amministratore non solo ha il diritto ma anche il dovere di informare i condòmini in relazione ai contenziosi instaurati e alle morosità esistenti. Inoltre, la comunicazione dell'amministratore, allegata al verbale assembleare o comunque rivolta a tutti i condòmini e riferita a rapporti condominali, non integra diffamazione e non lede il diritto all'onorabilità o alla reputazione, rientrando nell'esercizio delle funzioni proprie del mandato.

Resta inteso che l'amministratore non deve in alcun modo ledere la privacy dei condòmini inadempienti e quindi può inoltrare la comunicazione in forma privata e mai pubblica o ancora parlarne al resto dei partecipanti durante l'assemblea di condominio.

*A cura di Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI - FNA)*

NELLE COMPRAVENDITE E' SUFFICIENTE LA CONFORMITA' CATASTALE

Per poter vendere l'immobile è sufficiente la dichiarazione di conformità catastale da parte dell'intestatario o l'attestazione del tecnico incaricato. Non rileva invece se la dichiarazione sia o meno corrispondente a verità. Ed infatti la nullità prevista dalla legge ha natura formale e testuale, e il giudice non è tenuto a rilevare la falsità, a meno che non sia evidente anche ad un soggetto inesperto. La dichiarazione mendace è comunque fonte di responsabilità civile, e ipoteticamente anche penale, ma non incide sulla validità dell'atto perché la nullità riguarda l'ipotesi in cui nell'atto di trasferimento dell'immobile manchi la dichiarazione dell'intestatario o l'attestazione del tecnico: la norma, infatti, ha una finalità fiscale.

Il principio vale anche nell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto di trasferimento immobiliare.

In questi termini si è espressa Corte di Cassazione, sez. seconda, provvedimento 15 ottobre 2025 n. 27531. Nel caso affrontato, gli ermellini hanno accolto il ricorso del promissario acquirente nella controversia sorta con la domanda di esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 CC.

Per la Suprema Corte ha errato la Corte d'appello quando ha stabilito che le incongruenze catastali impedirebbero il trasferimento dell'immobile. Un conto è la conformità oggettiva e un altro quella soggettiva: in base alla prima gli atti di trasferimento devono contenere l'identificazione catastale, il riferimento alla planimetria e la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dell'immobile, che può essere sostituita dall'attestazione di un tecnico; la seconda implica la corrispondenza fra le risultanze del catasto e dei registri immobiliari e va verificata dal notaio.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

CORTILI E GIARDINI PAGANO L'IMU COME AREE EDIFICABILI

Le aree urbane, quali ad esempio cortili o giardini contigui ad abitazioni, sono considerate, ai fini Imu, come aree meramente pertinenziali. Conseguentemente generalmente sono tassate in uno con il fabbricato. Le stesse non devono però essere suscettibili di diversa destinazione, se non attraverso una radicale trasformazione. Con la pronuncia 26673/2025, la Corte di cassazione ha però puntualizzato che i cortili e i giardini sono porzioni di suolo, certamente non qualificabili né come terreni agricoli né come fabbricati, derivanti dalla manipolazione intensiva del terreno, funzionale all'edificazione. Per questo motivo, la Corte ha concluso per l'appartenenza delle stesse alla categoria delle aree edificabili.

In argomento si contrappongono due tesi: l'una sostenuta dai Comuni secondo cui i beni in questione devono essere considerati come aree edificabili e in quanto tali, soggetti autonomamente a imposta sulla base del valore di mercato; l'altra dai contribuenti secondo cui l'area consiste nel considerare le porzioni di suolo suddette come pertinenze del fabbricato cui esse accedono. In tale ottica, l'area urbana concorre al più alla determinazione della rendita catastale del fabbricato e non è quindi di per sé oggetto di tassazione.

*A cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI - FNA)*

AFFITTI BREVI: SANCITO L'OBBLIGO DI IDENTIFICAZIONE DI PERSONA

Per il Consiglio di Stato, sentenza 21 novembre 2025, n. 9101, deve essere confermato l'obbligo, per i gestori di tutte le strutture ricettive, incluse le locazioni brevi, di identificare personalmente gli ospiti verificando la corrispondenza tra il titolare del documento e la persona che accede alla struttura. Non sono conformi le procedure di check-in interamente da remoto che si limitano all'acquisizione dei documenti e alla trasmissione di codici di accesso, poiché non garantiscono l'effettiva coincidenza tra documento e individuo. È ammissibile un'identificazione "a distanza" solo se realmente de visu e contestuale all'ingresso, mediante idonei dispositivi di videocollegamento predisposti dal gestore, capaci di accettare in quel momento l'identità dell'ospite. La Circolare del Viminale non disciplina tali strumenti né li vieta in assoluto, ma censura esclusivamente le forme estreme prive di controllo visivo. Nel caso esaminato, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello del Ministero dell'interno e ripristinato la Circolare del Capo della Polizia del 18 novembre 2024 che confermava l'obbligo previsto dall'articolo 109 del TULPS, a carico dei gestori di strutture ricettive di ogni genere o tipologia di verificare l'identità degli ospiti mediante verifica de visu della corrispondenza tra persone alloggiate e documenti forniti, comunicandola alla Questura territorialmente competente secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dell'Interno 16 settembre 2021.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La Cassazione pronuncia 26702/2025 torna sulla questione dell'eliminazione delle barriere architettoniche in condominio affermando che la violazione del DM 236/1989 sulla larghezza delle scale non determina l'annullabilità della delibera.

La Suprema corte precisa infatti che la delibera è necessaria solo se si vogliono porre le spese dell'innovazione a carico di tutti i condòmini.

La modifica alle parti comuni ad iniziativa e a spese solo di alcuni è disciplinata dall'articolo 1102 C.C., senza che sia necessaria alcuna delibera.

Quest'ultima non può considerarsi annullabile perché in una lite tra i privati conta solo la lesione dei diritti di condominio; invece, le prescrizioni tecniche larghezza scale hanno rilievo solo nel rapporto con la P.A. Da tutelare inoltre è solo la stabilità o la sicurezza del fabbricato.

*A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*



- Assistenza agli amministratori e ai condominii;
- Consulenza assicurativa;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;

FNA- Federamministratori**Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari**

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

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 DUE MODALITA':**

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

PER INFO: info@fna.it**COMPENO DELL'AMMINISTRATORE**

Il tema del compenso dell'amministratore di condominio è sempre caldo, con la tendenza crescente all'applicazione di un principio volto a salvaguardare, per quanto possibile, le delibere e la gestione condominiale.

Secondo il Tribunale di Roma sentenza 12863/2025 indicare il compenso in caso di rinnovo non è sempre necessario.

E' noto che l'articolo 1129 comma 14 del Codice civile impone all'amministratore, a pena di nullità della nomina, di specificare analiticamente all'atto dell'accettazione dell'incarico e del suo rinnovo il proprio compenso per l'attività svolta. Nella pratica però l'importo del compenso viene preventivamente concordato, con successiva trascrizione nella delibera di nomina.

Ciò vale anche per il rinnovo della carica, che altro non è se non la conferma di cui all'articolo 1135, n.1 del Codice (e non la prosecuzione automatica per un altro solo anno di cui parla l'articolo 1129, comma 10 del Codice).

Il biennio costituisce l'arco temporale prestabilito dalla legge per il mandato dell'amministratore, il quale continua a percepire il compenso nella misura già pattuita al momento dell'incarico e da valere appunto per l'intero biennio (Tribunale di Massa 432/2025 e Tribunale di Napoli 5036/2025).

Alla scadenza del mandato accade di frequente che l'assemblea condominiale rinnovi, anche più volte, senza far alcun cenno del compenso (come invece vorrebbe l'articolo 1129).

In tale ipotesi si innesta la sentenza del Tribunale romano e l'accennata tendenza evolutiva della giurisprudenza di merito. Nel caso esaminato dal Tribunale un amministratore cessato dopo molti mandati consecutivi aveva richiesto il decreto ingiuntivo per ottenere il pagamento della retribuzione e il condominio aveva opposto la nullità della nomina per mancata specificazione del compenso negli anni del rinnovo. I giudici capitolini hanno accolto la sua domanda e precisato che la ratio dell'articolo 1129 consiste nell'evitare ai condòmini il rischio di pretese economiche non concordate.

A cura di Lidia Castagneris ed Erio Iurdana
(FNA-CONFAPPI Torino)

REGISTRO DI CONTABILITA' PER CASSA, CONTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE PER COMPETENZA

Dopo un lungo dibattito, la Cassazione, con la pronuncia 16 settembre 2025 numero 25446, pone fine al dilemma tra criterio di cassa o di competenza nella compilazione del fascicolo di rendicontazione del condominio. I giudici di legittimità precisano che si deve seguire il criterio di cassa per alcuni elaborati e quello di competenza per altri. In primo luogo, si conferma la necessità di tenere un'unica rendicontazione annuale composta da tre elaborati tecnici: il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa.

Il registro di contabilità deve evidenziare i vari movimenti di entrata e di uscita di cassa, in maniera analitica e in sequenza cronologica rispetto al loro accadimento, in modo da consentire ai condòmini amministrati un'accurata verifica in ordine alla rispondenza delle entrate e delle uscite rispettivamente con le quote

XXXXXX

incassate da ogni singolo condomino e con le spese pagate ai fornitori.

La situazione patrimoniale deve dar conto del complesso di informazioni inerenti le attività e le passività, tenendo conto anche delle gestioni pregresse, al fine di definire la consistenza patrimoniale del condominio e consentire il controllo della tenuta contabile, nel quale saranno pertanto riportate le quote condominiali non ancora riscosse (crediti) e gli impegni di spesa non evasi (debiti).

Più precisamente, il rendiconto, nella sua parte economica, prevede l'elencazione delle spese eseguite dall'amministratore per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio; l'esercizio dei servizi comuni; gli interventi innovativi o di manutenzione straordinaria.

Per la parte finanziaria, il rendiconto deve rendere intelligibili ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione.

Pertanto, gli elaborati tecnici che compongono il fascicolo vanno redatti con i seguenti criteri:
registro di contabilità e conto entrate e uscite: secondo il criterio di cassa;
conto economico e situazione patrimoniale: secondo il criterio della competenza.

A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)



Dal centro Studi Confappi -FNA

NORMATIVE...

...in pillole.

NUOVO TESTO UNICO IMPOSTA DI REGISTRO E CONTRATTI DI LOCAZIONI (Dlgs 123/2025).

Con il Decreto Legislativo 1/08/2025 n. 123, si è dato luogo al Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti.

Trattiamo l'argomento in relazione alla registrazione dei contratti di locazione, precisando però che il Dlgs 123/2025 riunisce in un „Testo Unico” le disposizioni: sull'imposta di registro; sull'imposta ipotecaria e catastale; sulle imposte sulle successioni e donazioni; sulle imposte di bollo (Ivafe) che precedentemente erano normate da diversi testi unici.

Nell'ambito del nuovo Testo Unico sull'imposta di registro è confermato che la registrazione dei contratti di locazione rientra tra gli atti soggetti ad imposta.

In particolare l'articolo 2 fa espresso riferimento agli atti indicati nella parte prima della tariffa di cui all'allegato 1 del presente Testo Unico, se formati per iscritto, nel territorio dello Stato italiano.

La parte prima della tariffa allegata al Dlgs menziona espressamente all'articolo 5, la locazione di beni immobili.

Le aliquote non sono state modificate.

Le locazioni, affitti di beni immobili, al di fuori dei terreni e dei beni strumentali, scontano un'aliquota del 2%.

E' ribadita anche l'aliquota per la registrazione dei contratti di comodato di beni immobili, € 200,00.

Quanto agli obblighi di registrazione, recita l'articolo 21 del Decreto Legislativo 1 agosto 2025 n. 123:

«Articolo 21. Cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili (articolo 17 decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131; articolo 3, comma 16, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135). L'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato nonchè per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi, è liquidata dalle parti contraenti e assolta entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo. Entro il termine di trenta giorni deve

XXXX

essere presentata all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto di locazione la comunicazione relativa alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe anche tacite dello stesso.

Chi non esegue, in tutto o in parte, il versamento relativo alle cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di cui al comma 1 è sanzionato ai sensi dell'articolo 38 del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali di cui al decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 3. Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno. In caso di risoluzione anticipata del contratto il contribuente che ha corrisposto l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ha diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso. L'imposta relativa alle annualità successive alla prima, anche conseguenti a proroghe del contratto comunque disposte, deve essere versata nel termine di trenta giorni. Per i contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, l'obbligo della registrazione può essere assolto presentando all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, entro il mese di febbraio, una denuncia con le modalità, anche telematiche, definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate relativa ai contratti in essere nell'anno precedente. La denuncia deve essere sottoscritta e presentata da una delle parti contraenti e deve contenere le generalità e il domicilio nonché il codice fiscale delle parti contraenti, il luogo e la data di stipulazione, l'oggetto, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto. Le previsioni di cui al comma 3, si applicano alle concessioni di beni immobili appartenenti al demanio dello Stato, fermo restando quanto previsto dall'articolo 58, comma 10».

Per le sanzioni amministrative, occorre riferirsi all'articolo 38 del Testo Unico di cui al Decreto legislativo 5/11/2024 n. 173 (Testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali).

La disposizione da ultimo richiamata riguarda il Testo Unico delle sanzioni tributarie, amministrative e penali; per la violazione di norme tributarie.

L'articolo 38 del richiamato Testo Unico prevede che la sanzione è pari al 25% di ogni importo non versato, ma è riferita agli eventi successivi alla prima registrazione.

Se il versamento interviene con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione è ridotta alla metà.

La mancata registrazione sconta invece una sanzione del 120% ex articolo 69 DPR 131/1986.

Per gli immobili cosiddetti "strumentali", l'aliquota è quella dell'1%.

Restano invariati i termini per la registrazione, cioè 30 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, oppure, se anteriore, dalla data di decorrenza del contratto.

Nelle note all'articolo 5 della Tariffa allegata al Dlgs 123/2025, si conferma che:

I) Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta, se corrisposta per l'intera durata del contratto, si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità; la cessione senza corrispettivo degli stessi contratti è assoggettata all'imposta nella misura fissa di euro 67,00.

II) In ogni caso, l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00.

III) Per i contratti di affitto di fondi rustici di cui all'articolo 21 comma 4, del testo unico, l'aliquota si applica sulla somma dei corrispettivi pattuiti per i singoli contratti. In ogni caso, l'ammontare dell'imposta dovuta per la denuncia non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00.

Infine, non ci risulta modificato l'articolo 3 del Decreto Legislativo 23/2011 in punto di cedolare secca.

Fuori campo...



EMIRATI ARABI IN CRESCITA, DUBAI FA DA TRAINO A NUOVE AREE DI SVILUPPO

Dubai oggi vanta i rendimenti da locazione tra i più elevati al mondo, con percentuali che si aggirano attorno all'8% annuo (in alcune zone della città), contro il 3-4.5% di Londra, il 5% di New York o il 2-3% di Parigi.

Il 40% degli appartamenti venduti viene rimesso sul mercato entro due anni, generando plusvalenze fino al 30%.

Dubai e il suo simbolo, la torre Burj Khalifa, esercitano però un ruolo di attrazione a più vasto raggio, aprendo le porte del turismo e degli investimenti, immobiliari (e non solo).

Il mercato delle compravendite residenziali, anche per gli italiani, si sta tuttavia spostando di qualche chilometro, in aree di sviluppo più recente e di grande interesse, perché sede di investimenti a lunga scadenza, che attireranno imponenti flussi turistici da qui a qualche anno.

È il caso dell'emirato di Umm Al Quwain e nella sua isola Siniya (40 chilometri da Dubai), che si trova nelle vicinanze di Wynn Al Marjan Island, dove sorgerà il più grande casinò del mondo, e di una nuova area free zone, che attrarrà nuova forza lavoro e investimenti esteri (Fonte il sole 24 ore).

LE QUATTRO MILANO: NEL BENE E NEL MALE – NO COMMENT



Se si alza lo sguardo, Milano è "metromontagna", ospitando le Olimpiadi della neve. Se si abbassa lo sguardo verso la tumultuosa composizione sociale si capisce la metamorfosi della città che preoccupa i cittadini, dall'aumento vertiginoso dei prezzi, agli atti di teppismo dei cosiddetti maranza e delle baby gang.

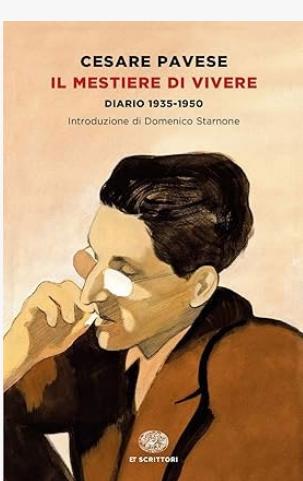
Un recente articolo comparso sul sole 24 ore vede in Milano tante città che non stanno più insieme. La prima è la città verticale di cui è protagonista la neoborghesia dei flussi, cresciuta nel post-expo e trainata da tre macro-economie: la finanza, dei big players; l'industria dell'abitare, con i grandi sviluppatori immobiliari globali; l'industria urbana delle infrastrutture e delle reti. Nella città verticale, innervata da 1.200 sedi di multinazionali, l'8% detiene il 40% della ricchezza (con gli affitti cresciuti del 42% in 10 anni).

La seconda città coincide con il parco a tema della vetrinizzazione dello shopping globale, del design, di eventi e cultura che sostengono la città-spettacolo: 40mila imprese della creatività e 233mila addetti, un'industria fieristica dei grandi eventi che genera 1,2 milioni di presenze turistiche. Una città il cui motore algoritmico batte il ritmo di lavoro per oltre mezzo milione di lavoratori della conoscenza, tra "tecnicici" e partite Iva di terza generazione.

Contigua è la città, (la terza), della turistizzazione globale con oltre 10 milioni di presenze, affitti brevi, ma anche cultura, eventi, business, moda e shopping, con una polarizzazione del commercio tra brand e capitali sui grandi assi commerciali e sul commercio tradizionale che arretra fuori dalle aree degli eventi e della movida. Serrande abbassate da un lato, e baristi camerieri e rider che arrancano dall'altra.

La quarta città è la Milano del flusso migratorio, composta da oltre 260mila dentro le mura e mezzo milione nella cintura, 40mila studenti di origine straniera, il 70% nati in Italia. Una moltitudine, specchio funzionale della città verticale, insediata nelle semiperiferie tra città e area metropolitana, occupata al 40% in professioni dequalificate, stipata nel gradino più basso di lavori, e a basso reddito (Fonte Il sole 24 ore).

BRAVURA E FORTUNA



Così diceva Cesare Pavese: sostenere che i nostri successi ci sono impartiti dalla provvidenza (e non dall'astuzia) è un'astuzia di più per aumentare ai nostri occhi l'importanza di questi successi ("il mestiere di vivere", Cesare Pavese, 1938). È facile esaltare l'esito positivo di una nostra opera, segnandola alla benevolenza divina che sostiene e suggella il nostro agire. In verità, si tratta della falsa umiltà (o dell'ipocrisia), una degenerazione morale che alloggia in tanti e che suscita indignazione, a ragione o a torto, nella concezione cristiana.

Già nel quinto secolo A.C. il tragico greco Eschilo nelle Coefore scriveva che "il successo tra i mortali è un Dio anzi più di un Dio".

Tutti siamo proiettati verso quel Dio e quella meta (che promette benessere e felicità), ma si tratta di una prospettiva fragile, talvolta effimera. Alla prospettiva della meta come divinità (o totem) da adorare a ogni costo – ci insegna la cultura cristiana - si contrappone la drammaticità della caduta. Occorre dunque essere capaci di autocritica e di realismo. Occorre distaccarsi dal materialismo e dedicare spazio a noi stessi, all'introspezione alle vere mete che vale la pena di perseguire. D'altra parte un trono, visto da dietro (cioè da un altro punto di vista), non è altro che un assemblaggio di legni (Honoré de Balzac).

NEWS...dalle sedi

Il Comitato Esecutivo

augura

a tutte le sedi e ai soci

Buon Natale e Felice 2026!



NEWS...dalla redazione

I DANNI COLPOSI SONO IN GARANZIA?

Le sentenze del Tribunale di Lecce (616/2025) e del Tribunale di Ragusa (1618/2024) ribadiscono un importante principio: l'omessa manutenzione esclude la copertura assicurativa. Le due sentenze hanno negato il risarcimento dei danni provocati da infiltrazioni d'acqua - che aveva fatto crollare un controsoffitto - ritenendo che non si trattasse di "eventi accidentali" ma di conseguenze della mancata manutenzione.

Il punto è: se l'evento non è accidentale, la Compagnia può rifiutare il pagamento dei danni? La Corte di cassazione da tempo la pensa diversamente. Secondo la Suprema corte (Cassazione 4799/2013), l'assicurazione per la responsabilità civile non copre solo gli incidenti imprevedibili, ma anche i fatti colposi, cioè quelli dovuti a negligenza o disattenzione, purché non ci sia dolo. In caso contrario, la polizza diventerebbe inutile: nessuno assicurerrebbe un rischio che, per definizione, non esiste.

* * *

PORTIERE: UN COSTO IN PIU', MA IL SERVIZIO PUO' INCREMENTARE IL VALORE DELLO STABILE

Acquistare un immobile in un edificio con il servizio di portineria offre numerosi vantaggi: più sicurezza; una gestione più ordinata delle consegne e dei pacchi; una migliore cura degli spazi comuni e altro. Di contro occorre valutare un considerevole aumento delle spese, in considerazione degli obblighi retributivi e contributivi a carico del condominio. Occorre però aggiungere un ulteriore elemento di valutazione, ossia il maggior valore dell'immobile dotato di un simile servizio che, se rappresenta un costo in più al momento dell'acquisto, consente poi di spuntare un prezzo migliore in caso di vendita.

* * *

MULTIPROPRIETA'

La clausola compromissoria tra società costruttrice e multiproprietari che obbliga a rivolgersi a un collegio arbitrale è nulla se non c'è stata una trattativa sul punto al momento della stipula del contratto.

E quanto stabilito dalla Cassazione con l'ordinanza 25977 del 23 settembre 2025. La validità di queste clausole dipende dalla loro negoziazione effettiva e dalla tutela dei diritti del consumatore prevista dal Codice del consumo. Le condizioni sono infatti spesso predisposte unilateralmente dalla società costruttrice e inserite nei regolamenti richiamati nei contratti di compravendita, ma non possono vincolare i multiproprietari se non sono state oggetto di una specifica trattativa.

I multiproprietari ricorrenti lamentavano una gestione scorretta del residence, evidenziando l'inadeguata presentazione dei bilanci, forte morosità, errata gestione dei servizi comuni, mancata convocazione delle assemblee e remunerazioni eccessive dei professionisti. La Corte ha chiarito che la comunione tra i multiproprietari, assimilabile a un condominio, non può essere considerata un consumatore. Tuttavia la validità della clausola compromissaria è stata valutata con riferimento al contratto di compravendita tra i singoli multiproprietari e la società costruttrice che invece rientra nell'ambito dei rapporti di consumo. In questo contesto, la clausola compromissaria del regolamento della comunione è vessatoria poiché incide indirettamente sui diritti dei multiproprietari.

* * *

L'IMMOBILE LOCATO DEVE ESSERE SICURO

Integra il delitto di omicidio colposo la condotta del proprietario di un immobile concesso in locazione che, sebbene titolare di una posizione di garanzia per la qualità rivestita, derivante dagli artt. 1575 e 1580 C.C., non abbia adottato il dispositivo di sicurezza previsto dalla normativa UNI EN per un cancello ad apertura elettrica, dal ribaltamento del quale, dovuto al malfunzionamento, sia conseguito un incidente mortale. In questi termini, Cassazione penale sez. IV, 14/10/2025, n. 36911.

* * *

Con la sentenza n. 12395/2024 (seguita da n. 12076 e 12079 del 2025) la Suprema corte aveva riconosciuto la cedolare secca anche nel caso in cui a concludere il contratto di locazione “ad uso abitativo” fosse un’impresa nell’esercizio della sua attività professionale. Il Fisco, tuttavia, non si è mai adeguato.

E la Sezione tributaria, con l’ordinanza n. 30016/2025, ha rimesso il quesito alle Sezioni Unite, ritenendolo tutt’altro che definito.

Nell’aprile scorso, il Mef - rispondendo ad una interrogazione parlamentare - aveva ribadito il “no” alla cedolare in attesa della “formazione di un consolidato indirizzo interpretativo, anche a tutela delle esigenze di gettito erariali”.

A fine settembre, il Ministro dell’Economia ha ribadito la posizione. “Secondo le Entrate - ha dichiarato - il recente orientamento di legittimità risulterebbe non del tutto condivisibile”, in quanto l’applicazione della tassa piatta resta un’“eccezione” come provato dalla deroga espressa, introdotta in un secondo momento, per le sole cooperative edilizie che (sub)affittano a studenti universitari.

Per la Cassazione, “desta perplessità ... il richiamo all’indiscutibile principio dell’interpretazione letterale della norma tributaria, perché fondato solo sulla lettura del primo comma della disposizione e con riferimento alla scelta esclusiva del locatore circa il regime fiscale della cedolare secca, rilievo di per sé ineccepibile per dettato normativo, ma che delinea solo l’innesto operativo dell’agevolazione, senza però esaurirne le condizioni, tra le quali ... va annoverata la circostanza che il contratto di locazione sia da considerarsi tale in senso proprio e non sia concluso, da ambo le parti, nell’esercizio di un’attività di impresa, arte o professione”.

Vale evidenziare tra l’altro che l’argomento è stato trattato nel corso dell’ultimo seminario di formazione continua della Federazione nazionale degli amministratori e nell’ultima assemblea nazionale Confappi, con un’interessante ping pong tra l’avvocato Rezzonico e il dottor Quaranta.

MANUALE DEL CONDOMINIO
Maggioli editore
II° EDIZIONE

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO

Silvio Rezzonico
Matteo Rezzonico
Luca Rezzonico



**MANUALE
DEL CONDOMINIO**

Il edizione

Aggiornato con:

- > riforma del Processo Civile e delle forme di risoluzione alternativa delle controversie (D.Lgs. 149/2022 - cd. Riforma Cartabia)
- > normativa assemblea telematica
- > superbonus e bonus edilizi
- > normativa antincendio
- > equo compenso (L. 49/2023)
- > decreto acque (D.Lgs. 18/2023)

PROFESSIONISTI IMPRESE



<https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html>

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. Il Manuale è anche un utile compendio per i proprietari immobiliari, condòmini, avvocati, tecnici e altri operatori del settore.

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 aggiornato con la vigente normativa in tema, tra gli altri, di: assemblea telematica; Riforma del 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).

NEWS EDITORIALI



LE DISTANZE IN EDILIZIA
Giuffrè editore | RIEDIZIONE
a cura di: MATTEO REZZONICO

Il volume approfondisce la materia delle distanze legali attraverso l'analisi delle norme del Codice Civile alla stregua degli standard edilizi. L'opera, divisa in 5 parti, esamina in particolare: la normativa in materia (principi, regime sanzionatorio e presupposti applicativi); le problematiche relative alle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale; luci e vedute; le cosiddette "altre distanze" per pozzi, cisterne, fabbriche nocive, canali, alberi e siepi.

Vengono esaminate, altresì, le distanze in condominio soffermandosi su parti comuni e proprietà esclusive.

Completano la trattazione numerose esemplificazioni grafiche, utile ausilio per operatori del diritto e tecnici della materia.

DIVENTA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO!

CORSI BASE FNA – IMPARA, CRESCI, LAVORA



ISCRIVITI ORA:
www.fna-elearning.it

 info@fna.it

CONFAPPI

La voce dei proprietari di casa!

CONFAPPI continua a crescere e rafforzare la propria presenza sul territorio nazionale.

Se nella tua Provincia o Comune non è ancora presente una sede o delegazione, puoi candidarti per aprirne una nuova!

 Invia il tuo CV a: info@confappi.it

 Unisciti a noi – insieme possiamo far crescere la voce dei proprietari di casa in tutta Italia!

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

MILANO - Centro Studi	Via G. Rossetti, 17 - scala a
MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	

PIEMONTE

ALESSANDRIA	Piazza Repubblica, 3 Novi Ligure
TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
TORTONA	Via Emilia, 208
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Giovanni Paisiello 5/4A
UDINE	Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO	Via Fiume, 36
--------	---------------

EMILIA ROMAGNA

MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Corso D'Augusto, 118
PARMA	Strada Garibaldi, 31

TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
PISA	Via Chiassatello, 67
FIRENZE	Via Pisana 31

LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
RIETI	Largo Benedetto Cairoli, 2

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21

CAMPOBASSO**MOLISE**

Via Umberto I, 33

UMBRIA

Via L. Venanti, 13
 Via Cesare Battisti, 81
 Viale Trento e Trieste, 34
 Via Emilia, 26

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
 Via Roma, 143

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

SICILIA

Via Ciro Sciana, 25
 Via Sant'Agata, 37
 Via Dei Mille 89/bis

FNA - Federamministratori**LOMBARDIA**

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

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

LAZIO

Via Tirso, 90

CASA CONSUM LOMBARDIA**MILANO**

Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)

LEGNANO

Via XXIX Maggio, 65

RHO

Via Livello, 24

CORSICO

Via Garibaldi, 52/A

GALLARATE - VARESE

Via Vittorio Veneto, 9

PAVIA

Viale Sardegna, 98

MONZA

Via Ponchielli, 47

CREMA

Via Santa Chiara, 9

BRESCIA

Via Divisione Acqui, 23