

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'unica rivista bimestrale autorizzata da CONFAPPI | Direttore Responsabile dott. Mauro Suma | Direttore Editoriale Matteo Rezzonico

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Gennaio | Febbraio  
2023



Milano – Piazza Duomo

A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA Federamministratori)

Per il settore immobiliare, secondo le prime indiscrezioni la Legge di bilancio per il 2023 (e collegati) si occuperà di caro bollette, implementando gli incentivi o comunque mantenendoli e di revisione dei bonus edilizi riducendo le aliquote, soprattutto in relazione al superbonus. Quanto alla revisione dei bonus edilizi ci auguriamo che l'intervento non stravolga le legittime aspettative dei proprietari immobiliari, cambiando le regole in "corsa". Infine forse avremo anche la

cedolare secca nelle locazioni commerciali. Ma è presto per parlarne. Rientreremo in argomento nel secondo numero del 2023. Frattanto le prime modifiche al Superbonus dal Decreto Aiuti quater.

\*\*\*

Le comunità energetiche - che sono state uno degli argomenti dell'ultimo seminario di formazione continua per amministratori di condominio organizzato da FNA CONFAPPI - possono rappresentare un sistema per ridurre il caro bollette, pur essendo in astratto piuttosto costose e le infrastrutture e non sempre possibile la loro realizzazione. Si veda la normativa a pagina 11.

\*\*\*

Le vetrate panoramiche possono essere realizzate nell'ambito della cosiddetta attività edilizia libera di cui all'articolo 6 del Testo Unico Edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001. Si veda la normativa a pagina 8. Ciò non toglie tuttavia che le vetrate panoramiche debbano fare i conti con la normativa condominiale e con i regolamenti di condominio contrattuali (se esistenti).



PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,

PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 3318965662 IN ORARIO D'UFFICIO (9,30-13,00 e 15,00-18,00)

## IL RECESSO NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

Secondo la Cassazione ordinanza 26618/22, pubblicata il 9 settembre 2022, il recesso anticipato dalla locazione commerciale – salvo diversa pattuizione contrattuale – non è libero. Esemplicativamente una società inquilina che chiuda la sede che ha nell'immobile locato non ottiene, solo per questo, la liberazione dal vincolo contrattuale. Si tenga presente che un recesso illegittimo può comportare l'obbligo di dover pagare non solo i canoni pattuiti fino alla scadenza naturale, ma anche quelli dovuti al rinnovo del contratto (non disdettato correttamente).

In altri termini il recesso anticipato dalla locazione per uso non abitativo può avvenire soltanto per "gravi motivi" come previsto dall'articolo 27, ultimo comma, della Legge 392/78, vale a dire un evento sopravvenuto alla costituzione del rapporto, estraneo alla volontà del conduttore e tale da rendere la prosecuzione troppo gravosa per quest'ultimo.

Nel caso affrontato dall'ordinanza della Cassazione 26618 del 2022, con una raccomandata la società conduttrice ha annunciato di voler recedere dalla locazione per "cessazione dell'attività" nei locali. Nel giro di una settimana è giunta all'inquilino la risposta del locatore che ha contestato il recesso. Ne è seguita una serie di lettere di contestazione, finché l'Ufficiale Giudiziario ha notificato al locatore l'intimazione a ricevere le chiavi del locale secondo lo schema dell'offerta reale atipica. Il locatore si è rivolto quindi al giudice chiedendo - stante l'illegittimità del recesso - la condanna dell'inquilino all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, da ritenersi rinnovato in automatico per nove anni. La domanda del proprietario è stata accolta.

*a cura di Flavio Chiodini  
(Presidente Confappi)*



FNA-Federamministratori  
Fedederazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Via Ruggero di Lauria 9, 20149 Milano • Tel. 02.3310.5242



<http://www.fna.it>

- 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.

## RESPONSABILITA' NELL'APPALTO IN CASO DI INCENDIO



Dell'incendio causato dalla mancanza di un raccordo tra la canna fumaria di un caminetto di un appartamento e il comignolo risponde colui che ha rilasciato la certificazione non rilevando gli interventi degli altri artigiani o delle altre imprese, propedeutici all'installazione. La canna fumaria costituisce infatti un impianto soggetto a certificazione a norma del Decreto Ministeriale 37/2008 per il quale costituiscono impianti soggetti a dichiarazione di conformità: quello di riscaldamento; di climatizzazione; di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie; comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione ed aerazione dei locali. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano decima sezione civile 6764/2022 pubblicata il 3 agosto 2022.

**Il fatto.** Una società del ramo centrali termiche - presente sul mercato da diversi anni e specializzata nell'ambito della realizzazione e della manutenzione di impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione meccanica - ha agito con un autonomo giudizio contro gli altri appaltatori, (pur in presenza di altri contenziosi tra le parti), per sentir dichiarare la responsabilità solidale degli altri appaltatori, nella causazione di un "grave" incendio che ha colpito la copertura di un supercondominio. In particolare la società attrice ha esposto di aver sottoscritto un contratto di appalto con un'impresa costruttrice/venditrice di un complesso edilizio, per la realizzazione di impianti meccanici ed elettrici nelle unità immobiliari. Nel mese di marzo 2015 la società committente ha dato incarico di installare una canna fumaria nell'appartamento di un condomino - in vista della vendita dell'immobile - per consentire l'evacuazione dei fumi di un caminetto. Inizialmente la società attrice ha installato una canna fumaria in acciaio inox di tipo flessibile, sennonchè la canna fumaria non è stata ritenuta adatta da parte del tecnico installatore del caminetto che ne ha suggerito la sua sostituzione proponendo una canna "mono parete" rigida di inox e dei nodi di attraversamento solaio/tetto e un "pacchetto formato da un camino doppia parete con fibra di isolamento ceramica a 96 kg/me e pannello di cemento".

La società ha dunque provveduto alla sostituzione della canna fumaria secondo le indicazioni del tecnico del futuro acquirente, ricevendo la necessaria assistenza da parte di un'altra impresa anch'essa incaricata dalla società costruttrice che ha provveduto alla foratura del primo solaio del tetto e alla posa del comignolo alla sommità della canna fumaria.

Il caminetto è stato dunque installato, ma nel dicembre del 2015 - come anticipato - si è sviluppato un grave incendio che ha interessato la copertura dell'edificio del condominio danneggiandolo.

**I contenziosi già in essere tra le parti.** A sèguito dell'incendio i condòmini hanno depositato separati ricorsi per ATP e cause di danni, chiamando in giudizio il costruttore/venditore e l'impresa appaltatrice.

La società venditrice si è costituita in ambedue i giudizi contestando le domande formulate contro di essa e chiedendo di essere garantita dall'appaltatore.

L'appaltatore a sua volta ha chiesto di essere manlevato dalle altre società che hanno partecipato ai lavori per l'installazione della canna fumaria, ma l'istanza di chiamata in causa è stata disattesa). Dal che il giudizio definito dalla sentenza 6764/2022.

**Il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano 6764/2022.** In tale contesto si colloca la sentenza del Tribunale di Milano 6764/2022 finalizzata ad accertare la responsabilità tra l'appaltatore e le altre imprese che hanno partecipato all'installazione del manufatto.

Dagli accertamenti tecnici preventivi espletati è risultato che l'incendio è dovuto al fatto che lo sbocco della canna fumaria è stato collocato all'interno dell'intercapedine ventilata del tetto (spazio tra il manto di tegole in cotto e la superficie esterna del pacchetto di coibentazione, ponendo così i fumi di combustione a diretto contatto con il legno delle strutture del materiale di coibentazione). In particolare secondo la perizia espletata giudizialmente la causa dell'incendio è dovuta alla mancanza di soluzione di continuità, (per almeno 10 cm), tra il tratto terminale della canna fumaria e il comignolo, oppure nella mancata installazione del torrino del tratto terminale della canna fumaria che fuoriesce dal manto di copertura fino al comignolo, (quest'ultimo non conforme tra l'altro alla normativa vigente e tale quindi da non poter essere dichiarato conforme).

**La causa dell'incendio.** Il Tribunale di Milano ha puntualizzato che la causa e la propagazione dell'incendio ha origine in corrispondenza dello sbocco del camino e del caminetto a legna nell'appartamento G 5.

La causa è da imputare all'assenza dell'elemento di collegamento tra lo sbocco del suddetto camino e il comignolo in terracotta posato sul manto di tegole ubicati in corrispondenza dell'unità G 6.

Le ricognizioni e le misure prese dal CTU hanno confermato la circostanza che i fumi si scaricavano tutti o in parte nell'intercapedine ventilata tra il pacchetto di coibentazione e di impermeabilizzazione del tetto ed il soprastante manto di tegole. L'azione prolungata del cemento termico dei fumi di combustione ha quindi determinato una degradazione chimica strutturale dei materiali.

L'innesco potrebbe quindi essere avvenuto ad una temperatura relativamente bassa per autocombustione delle fibre legnose degradate oppure per uno o più frammenti di fuliggine staccatesi dalle pareti interne del camino. Altra sorgente d'innesco potrebbero essere state una o più faville ancora incandescenti provenienti dal focolare o frammenti di carta ancora in fiamme o altro.

**La questione giuridica.** Tralasciate altre questioni processuali e altre questioni riguardanti i rapporti con le assicurazioni (che non interessano la nostra narrazione), dal punto di vista giuridico - a seguito dell'entrata in vigore del Decreto ministeriale 37/2008 - devono essere considerati soggetti a certificazione tutti gli impianti. I camini e le canne fumarie sono impianti (o parti di impianto), soggetti quindi a dichiarazione di conformità da parte dell'installatore, e ciò in forza dell'articolo 1 comma 2 lettera c) del DM 37/2008, recante Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11 quaterdecies comma 13 lettera a) della Legge 248/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti degli edifici. Dal 2008 dunque l'impianto di riscaldamento di qualunque natura inizia dalla presa di areazione o ventilazione dell'aria esterna e termina al sistema di evacuazione dei fumi. Il DM 37/2008 attribuisce poi alle norme UNI e CEI la valenza di regola dell'arte. In particolare la norma tecnica che si occupa degli impianti di riscaldamento a legna/biomasse e che quindi viene in rilievo nel caso di specie è la UNI 10683 emessa in terza revisione nel 2012.

**In conclusione** per il Tribunale di Milano la responsabilità dell'incendio è di chi ha certificato l'impianto, con esclusione invece di coloro i quali si sono limitati a degli interventi propedeutici all'istallazione della canna fumaria come per esempio la realizzazione dei fori nelle solette interpiano e altro.

## IL CONDOMINO CHE SI DISTACCHI DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PAGA LA QUOTA DI CONSUMO INVOLONTARIO PER LE DISPERSIONI



Il condomino che si distacchi dal riscaldamento centralizzato è tenuto a versare al condominio pro quota i consumi involontari, anche se ha tagliato le tubazioni dell'impianto comune. A ribadirlo è stata la Cassazione con l'ordinanza 29838/2022 che ha tra l'altro chiarito che la normativa tecnica sulla partecipazione alle spese prescinde dal grado di separatezza materiale dell'immobile rispetto alla sede della caldaia. Nella fattispecie i ricorrenti contestavano l'obbligo di pagare i costi di dispersione, sottolineando come il distacco fosse avvenuto con la resezione dei tubi a livello del pavimento e l'immediata sostituzione con un impianto di uso esclusivo. Operazione regolare che, come previsto dalla legge, non aveva creato aggravii di spesa per gli altri residenti né squilibri termici per il palazzo.

Richiamando la norma Uni 10200 la Suprema Corte ha chiarito che, con la rinuncia, il proprietario è esentato dalla quota volontaria ma deve corrispondere quella involontaria, anche in assenza di contiguità dei locali con la caldaia.

*a cura di Severino Rigotti  
(CONFAPPI Trento)*

## ESENZIONE IMU: ORA I RIMBORSI

Esenzione Imu anche per i coniugi residenti in Comuni diversi. La Corte Costituzionale con la sentenza n. 209 del 2022, depositata il 13 ottobre ha spianato la strada ai rimborsi Imu per le famiglie i cui membri risiedono in immobili diversi. Per effetto della pronuncia, i coniugi effettivamente (e non fittiziamente) residenti in comuni diversi che non abbiano potuto fruire dell'esenzione da abitazione principale e che hanno versato l'Imu per le annualità ancora suscettibili di accertamento (dall'anno di imposta 2017 all'anno 2022) possono presentare istanze di rimborso ai Comuni competenti. L'orientamento maggioritario ribaltato dalla Corte costituzionale (cfr. inter alias, ordinanze della cassazione n. 17408/2021 e 119/2022) faceva prevalere le ragioni dei Comuni a discapito di tutti quei nuclei familiari che si trovavano a risiedere o dimorare abitualmente in abitazioni diverse per le ragioni più disparate, per esempio per motivi di lavoro.

La sentenza della Corte Costituzionale incide sui contenziosi ancora pendenti, anche in relazione ad anni d'imposta precedenti il 2017, dovendo i giudici a nostro giudizio decidere conformemente alla pronuncia della Corte costituzionale.

*a cura di Andrea Di Girolamo  
(CONFAPPI Chieti)*



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) [info@confappi.it](mailto: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 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*



**LE SEDI LAVORANO CON MODALITA' SMART WORKING  
DURANTE IL PERIODO PANDEMICO SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

Sedi di:

MILANO	Via Ruggero di Lauria 9	tel. 02 3310 5242
LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

**[info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) | [www.confappi.it](http://www.confappi.it) | 3318965662**

**Confappi** *consiglia*

DISPONIBILE IN LIBRERIA LA QUINTA EDIZIONE DEL

## **MANUALE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI E ABITATIVE**

**RIEDIZIONE A CURA DI MATTEO REZZONICO**

Questa quinta edizione tiene conto degli interventi normativi introdotti in tema di locazioni brevi ed in particolare sulla presunzione di imprenditorialità operata al superamento delle quattro locazioni ed il nuovo obbligo di comunicazione dei dati catastali e dell'anno di riferimento. Dal punto di vista giurisprudenziale si segnala la sentenza della Corte Costituzionale 213/2021 (sulla sospensione delle esecuzioni per rilascio nel periodo Covid). Infine la trattazione si focalizza sulla nuova attestazione di rispondenza nei contratti a canone concordato prevista dal recente Decreto Legge 73/2022 e sull'entrata in vigore del Codice della crisi dell'insolvenza.

## NON AMMESSE MODIFICHE CONTRATTUALI UNILATERALI DA PARTE DEI FORNITORI



Il decreto Aiuti bis, all'articolo 3 ha sospeso sino al 30 aprile 2023 l'efficacia di ogni eventuale clausola contrattuale che consenta al fornitore di energia elettrica e gas naturale di modificare unilateralmente le condizioni generali di contratto di definizione del prezzo. Ha confermato che il fornitore ha il diritto di recesso e che sono inefficaci i preavvisi comunicati prima della data di entrata in vigore del provvedimento, salvo che le modifiche contrattuali si siano già perfezionate. I rapporti tra venditori e acquirenti, sono regolati, anche dal «*Codice di condotta commerciale per la vendita di energia elettrica e di gas naturale ai clienti finali*», allegato A alla deliberazione Arera 366/2018/R/com, che all'articolo 13 disciplina i termini e le modalità di preavviso per la variazione unilaterale delle condizioni contrattuali.

La nota interpretativa dell'Autorità precisa che non sono variazioni unilaterali quelle che prevedono la modifica o l'aggiornamento delle condizioni economiche già contenute nel contratto al momento della stipula, che quindi rimangono operative. Non si applica il Decreto Aiuti bis, neppure ai rinnovi delle offerte Placet, che devono avvenire ogni dodici mesi, e il cui testo è interamente stabilito dall'Autorità, salvo che per il prezzo, che è libero.

Illegittime poi, nel mercato libero, le proposte per rinegoziare i contratti per forza maggiore, a séguito di asserito squilibrio tra l'energia e il prezzo pagato. Secondo le Autorità, il venditore può prospettare la conclusione di un nuovo contratto e non la risoluzione di quello esistente.

La nota precisa che «l'incremento dei prezzi potrebbe determinare non un caso di "impossibilità sopravvenuta", ma, al più, di "eccessiva onerosità" che, alle condizioni previste dall'articolo 1467 Codice civile, autorizza il venditore a domandare al giudice la risoluzione del contratto». Ciò che il venditore non può fare è ritenere di per sé risolto il contratto senza pronuncia giudiziale. Se i comportamenti scorretti, contrari alle regole fissate, riguarderanno una pluralità di casi sarà sempre l'Autorità a valutare anche l'attivazione di sanzioni verso i venditori che li abbiano attuati.

a cura di Erio Iurdana  
(CONFAPPI Torino)

## PER LA PISCINA CONDOMINIALE TUTTI I CONDOMINI SONO TENUTI AL PAGAMENTO

Nella maggior parte dei casi i regolamenti condominiali annoverano le piscine tra le parti comuni in base all'articolo 1117 del Codice civile.

L'articolo 1123 comma 1 del Codice Civile prevede espressamente che *«le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione»*.

Pertanto, tranne se il regolamento condominiale non preveda una diversa ripartizione oppure i condòmini all'unanimità abbiano stabilito un diverso criterio rispetto a quello indicato nell' articolo 1123, anche il condòmino che non dovesse usufruire della piscina condominiale, è comunque tenuto al pagamento delle relative spese.

Il regolamento della piscina deve essere esposto ben visibile all'ingresso dell'impianto e deve essere portato a conoscenza di ciascun utente.

Disciplina gli orari di utilizzo dell'impianto, l'aspetto igienico sanitario, l'eventuale apertura anche ad eventuali ospiti.

La legge non prevede l'obbligo del bagnino, ma sicuramente ai fini della sicurezza è preferibile la sua presenza, per una maggiore serenità di tutti i condòmini e dell'amministratore. Difatti, quasi sempre il responsabile che deve supervisionare il funzionamento e la sicurezza della struttura è l'amministratore di condominio. Ma il singolo condomino risponde in caso di incidenti o mancato rispetto del regolamento e dei protocolli sanitari.

Per poter fruire di una piscina nei mesi estivi è necessario effettuare poi periodiche manutenzioni degli impianti.

*a cura di Michele Contartese  
(CONFAPPI Roma)*

## VETRATE PANORAMICHE TRA L'ATTIVITA DI EDILIZIA LIBERA

L'articolo 6 comma 1 lettera b bis del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001, menziona tra l'attività di edilizia libera:

*“b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche”*.

*a cura di M.R.*



## IL LOCATORE PUO' RIFIUTARE LA RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

In tema di locazione – afferma la Cassazione ordinanza 23/09/2022 n. 27932 - allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e, tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché dette somme non siano state corrisposte dal conduttore il quale, versando in mora agli effetti dell'art. 1220 C.C., rimane obbligato al pagamento del canone ex art. 1591 C.C., pur se abbia smesso di servirsi del bene per l'uso convenuto.

*a cura di Enrico Fenoglio  
(CONFAPPI Asti)*

## MEDIAZIONE: ATTENZIONE AL RISARCIMENTO DEI DANNI

Il mediatore che non avvisa il promissario acquirente che l'immobile è pignorato, prima che sia sottoscritto il preliminare di vendita, è tenuto al risarcimento dei danni. L'agenzia immobiliare infatti è tenuta alla diligenza qualificata, in quanto costituisce un operatore specializzato: ha dunque l'obbligo d'informare le parti di tutte le circostanze rilevanti per l'affare, delle quali è a conoscenza o dovrebbe essere al corrente con l'uso della diligenza esigibile da un professionista. Anzitutto verificando se il promittente venditore sia davvero il proprietario del cespite, ma anche riferendo della presenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul bene, come per esempio l'esistenza di un pignoramento immobiliare. È quanto emerge dall'ordinanza 28441/22, pubblicata il 30 settembre dalla seconda sezione civile della Cassazione.

E' bene ricordare che nel caso esaminato il risarcimento è stato piuttosto pesante: 65 mila Euro, oltre al rimborso della somma percepita dall'agente immobiliare per la provvigione. Sull'immobile pendeva un pignoramento trascritto circa due anni prima della data in cui è stata firmata la proposta d'acquisto: nell'atto invece, il cespite è descritto come libero da pesi, tranne l'ipoteca in favore della banca. Sussiste dunque la violazione da parte dell'agente immobiliare degli articoli 1175,1176 e 1759 del Codice Civile.

*a cura di Raffaele Vosino  
(Confappi Modena)*

## LA CLAUSOLA CONTRATTUALE SULLE IMPOSTE GRAVANTI SULL'IMMOBILE LOCATO

La clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso dall'abitativo), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 Cost. - configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito, ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e per conto del primo - qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge (così Cassazione civile 20/09/2022, n. 27474).

*a cura di Roberto Quaranta  
(Consulente Confappi)*

## IN CASO DI CROLLO DEL BALCONE PAGANO I SINGOLI CONDOMINI.



Il distacco dell'intonaco dai balconi dell'edificio aggettanti ricade sui singoli proprietari che non hanno provveduto a metterli in sicurezza. In proposito non rileva che non si sia formata in assemblea la maggioranza necessaria ai lavori straordinari di manutenzione. In questo senso si è espressa la Cassazione, prima sezione penale, nella sentenza 31592/22 del 24 agosto 2022. Per la Cassazione ai quattro condòmini deve essere irrogata la sanzione ex articolo 677, comma terzo, Codice Penale, con esclusione della responsabilità dell'amministratore. L'omissione di lavori in edifici che minacciano rovina è un reato colposo omissivo proprio. E dunque a integrarlo basta la colpa:

non è necessario che la condotta omissiva sia motivata dalla specifica volontà di sottrarsi ai dovuti adempimenti. Non rileva che gli imputati abbiano sempre partecipato alle assemblee e che i lavori sui frontalini dei balconi si sarebbero potuti eseguire soltanto in ambito condominiale. Né rileva che non sia stato accertato da quale balcone è caduto il calcinaccio che ha colpito una persona. Ciò che rileva è invece l'inerzia dei condòmini che erano da tempo consapevoli della minaccia di rovina e non sono intervenuti.

a cura di Arianna Cornelli  
(CONFAPPI Pavia)

## LA COMUNITA' PER PRODURRE E SCAMBIARE ENERGIA



Le comunità energetiche rinnovabili (Cer) costituiscono uno strumento di welfare strutturale, un'occasione di risparmio in bolletta e di innovazione ambientale, tecnologica e sociale. Ma anche una "scommessa" - tra bollette record e impennate dei prezzi - ancora in attesa di regole chiare, istruzioni operative su come formare un'associazione tra cittadini, attività commerciali, pubbliche amministrazioni locali o Pmi che decidono di unire le proprie forze per dotarsi di uno o più impianti condivisi per la produzione e l'autoconsumo di energia da fonti rinnovabili.

Introdotte con il DL 162/2019 e poi con il Legislativo 199/2021 (che recepisce in via definitiva la direttiva europea 2018/2001), si è ancora in attesa dei provvedimenti attuativi che devono essere predisposti da Arera e Gse.

a cura di Ines Durante  
(CONFAPPI Treviso)

# NORMATIVE...

*...in pillole*



Il Decreto Legislativo 199/2021 si propone l'obiettivo di accelerare il percorso di crescita sostenibile del Paese, recando disposizioni in materia di energia da fonti rinnovabili, in coerenza con gli obiettivi europei di decarbonizzazione del sistema energetico al 2030 e di completa decarbonizzazione al 2050.

Per le finalità di cui sopra, il decreto 199 definisce gli strumenti, i meccanismi, gli incentivi e il quadro istituzionale, finanziario e giuridico, necessari per il raggiungimento degli obiettivi di incremento della quota di energia da fonti rinnovabili al 2030, in attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 e nel rispetto dei criteri fissati dalla legge 22 aprile 2021, n. 53.

Gli articoli 30 e 31 del richiamato Decreto Legislativo 199/2021 dispongono che:

## **Art. 30 - (Autoconsumatori di energia rinnovabile)**

*"1. Un cliente finale che diviene autoconsumatore di energia rinnovabile:*

*a) produce e accumula energia elettrica rinnovabile per il proprio consumo:*

*1) realizzando un impianto di produzione a fonti rinnovabili direttamente interconnesso all'utenza del cliente finale.*

*In tal caso, l'impianto dell'autoconsumatore di energia rinnovabile può essere di proprietà di un terzo o gestito da un terzo in relazione all'installazione, all'esercizio, compresa la gestione dei contatori, e alla manutenzione, purché il terzo resti soggetto alle istruzioni dell'autoconsumatore di energia rinnovabile. Il terzo non è di per sé considerato un autoconsumatore di energia rinnovabile;*

*2) con uno o più impianti di produzione da fonti rinnovabili ubicati presso edifici o in siti diversi da quelli presso il quale l'autoconsumatore opera, fermo restando che tali edifici o siti devono essere nella disponibilità dell'autoconsumatore stesso. In tal caso:*

*2.1) l'impianto può essere direttamente interconnesso all'utenza del cliente finale con un collegamento diretto di lunghezza non superiore a 10 chilometri, al quale non possono essere allacciate utenze diverse da quelle dell'unità di produzione e dell'unità di consumo. La linea diretta di collegamento tra l'impianto di produzione e l'unità di consumo, se interrata, è autorizzata con le medesime procedure di autorizzazione dell'impianto di produzione. L'impianto dell'autoconsumatore può essere di proprietà di un terzo o gestito da un terzo alle condizioni di cui al numero 1);*

*2.2) l'autoconsumatore può utilizzare la rete di distribuzione esistente per condividere l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili e consumarla nei punti di prelievo dei quali sia titolare lo stesso autoconsumatore.*

*b) vende l'energia elettrica rinnovabile autoprodotta e può offrire servizi ancillari e di flessibilità, eventualmente per il tramite di un aggregatore;*

*c) nel caso in cui operi con le modalità di cui alla lettera a), numero 2.2), può accedere agli strumenti di incentivazione di cui all'articolo 8 e alle compensazioni di cui all'articolo 32, comma 3, lettera a) ;*

*nel caso in cui operi con le modalità di cui alla lettera a), numeri 1) e 2.1), può accedere agli strumenti di incentivazione di cui agli articoli 6, 7 e 8.*

*1 -bis. Gli oneri generali afferenti al sistema elettrico, compresi quelli di cui all'articolo 3, comma 11, del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79, sono applicati alle configurazioni di cui al numero 2.1) della lettera a) del comma 1 del presente articolo nella stessa misura applicata alle configurazioni di cui al numero 2.2) della medesima lettera. In sede di aggiornamento e adeguamento della regolazione dei sistemi semplici di produzione e consumo, ai sensi dell'articolo 16, comma 3, del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 210, l'ARERA stabilisce le modalità con le quali quanto previsto dal primo periodo del presente comma è applicato all'energia autoconsumata nelle configurazioni di nuova costruzione di cui al comma 1, lettera a), numero 2.1), del presente articolo.*

*2. Nel caso in cui più clienti finali si associno per divenire autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente:*

- a) gli autoconsumatori devono trovarsi nello stesso edificio o condominio;
- b) ciascun autoconsumatore può produrre e accumulare energia elettrica rinnovabile con le modalità di cui al comma 1, ovvero possono essere realizzati impianti comuni;
- c) si utilizza la rete di distribuzione per condividere l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili, anche ricorrendo a impianti di stoccaggio, con le medesime modalità stabilite per le comunità energetiche dei cittadini;
- d) l'energia autoprodotta è utilizzata prioritariamente per i fabbisogni degli autoconsumatori e l'energia eccedentaria può essere accumulata e venduta anche tramite accordi di compravendita di energia elettrica rinnovabile, direttamente o mediante aggregazione;
- e) la partecipazione al gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente non può costituire l'attività commerciale e industriale principale delle imprese private”.

**Art. 31 - (Comunità energetiche rinnovabili)**

”1. I clienti finali, ivi inclusi i clienti domestici, hanno il diritto di organizzarsi in comunità energetiche rinnovabili, purché siano rispettati i seguenti requisiti:

- a) l'obiettivo principale della comunità è quello di fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità ai suoi soci o membri o alle aree locali in cui opera la comunità e non quello di realizzare profitti finanziari;
- b) la comunità è un soggetto di diritto autonomo e l'esercizio dei poteri di controllo fa capo esclusivamente a persone fisiche, PMI, enti territoriali e autorità locali, ivi incluse le amministrazioni comunali, gli enti di ricerca e formazione, gli enti religiosi, quelli del terzo settore e di protezione ambientale nonché le amministrazioni locali contenute nell'elenco delle amministrazioni pubbliche divulgato dall'Istituto Nazionale di Statistica (di seguito: ISTAT) secondo quanto previsto all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, che sono situate nel territorio degli stessi Comuni in cui sono ubicati gli impianti per la condivisione di cui al comma 2, lettera a);
- c) per quanto riguarda le imprese, la partecipazione alla comunità di energia rinnovabile non può costituire l'attività commerciale e industriale principale;
- d) la partecipazione alle comunità energetiche rinnovabili è aperta a tutti i consumatori, compresi quelli appartenenti a famiglie a basso reddito o vulnerabili, fermo restando che l'esercizio dei poteri di controllo è detenuto dai soggetti aventi le caratteristiche di cui alla lettera b).

2. Le comunità energetiche rinnovabili di cui al comma 1 operano nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) fermo restando che ciascun consumatore che partecipa a una comunità può detenere impianti a fonti rinnovabili realizzati con le modalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera a), punto 1, ai fini dell'energia condivisa rileva solo la produzione di energia rinnovabile degli impianti che risultano nella disponibilità e sotto il controllo della comunità;
- b) l'energia autoprodotta è utilizzata prioritariamente per l'autoconsumo istantaneo in sito ovvero per la condivisione con i membri della comunità secondo le modalità di cui alla lettera c), mentre l'energia eventualmente eccedentaria può essere accumulata e venduta anche tramite accordi di compravendita di energia elettrica rinnovabile, direttamente o mediante aggregazione;
- c) i membri della comunità utilizzano la rete di distribuzione per condividere l'energia prodotta, anche ricorrendo a impianti di stoccaggio, con le medesime modalità stabilite per le comunità energetiche dei cittadini. L'energia può essere condivisa nell'ambito della stessa zona di mercato, ferma restando la sussistenza del requisito di connessione alla medesima cabina primaria per l'accesso agli incentivi di cui all'articolo 8, e alle restituzioni di cui all'articolo 32, comma 3, lettera a), secondo le modalità e alle condizioni ivi stabilite;
- d) gli impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica realizzati dalla comunità sono entrati in esercizio dopo la data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, fermo restando la possibilità di adesione per impianti esistenti, sempre di produzione di energia elettrica rinnovabile, per una misura comunque non superiore al 30 per cento della potenza complessiva che fa capo alla comunità;
- e) i membri delle comunità possono accedere agli incentivi di cui al Titolo II alle condizioni e con le modalità ivi stabilite;
- f) nel rispetto delle finalità di cui al comma 1, lettera a), la comunità può produrre altre forme di energia da fonti rinnovabili finalizzate all'utilizzo da parte dei membri, può promuovere interventi integrati di domotica, interventi di efficienza energetica, nonché offrire servizi di ricarica dei veicoli elettrici ai propri membri e assumere il ruolo di società di vendita al dettaglio e può offrire servizi ancillari e di flessibilità”.

a cura di Dina D'Onofrio  
(CONFAPPI Campobasso)

# NEWS...

## IMU, DOPPIA TUTELA PER I VALORI

L'omessa impugnazione della delibera Imu che fissa i valori delle aree edificabili innanzi al giudice amministrativo, non impedisce al contribuente di contestarla davanti al giudice tributario e di chiederne la disapplicazione. Il giudice tributario è tenuto a verificare la congruità del valore accertato dall'amministrazione comunale, che ha incidenza sul quantum dovuto dal titolare dell'area per il pagamento dell'imposta municipale. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 27536 del 20 settembre 2022.

\* \* \*

## AVVISO IMU LEGITTIMATO DAL REGOLAMENTO

È pienamente legittimo l'avviso di accertamento Imu che si fonda sul relativo regolamento del consiglio comunale che rechi l'indicazione periodica dei valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale, (cioè commerciale).

Sono le osservazioni contenute nella sentenza n. 1685/03/2022 emessa dalla Commissione Tributaria regionale del Lazio, depositata il 12 aprile 2022.

\* \* \*

## LAVORI STRAORDINARI ASSIMILABILI AL CANONE

Se un contratto di locazione preveda espressamente dei lavori straordinari a carico del conduttore, gli stessi sono da considerarsi a tutti gli effetti quale corresponsione del canone, dovendo, al più, essere specificamente dimostrata, da parte del locatore, la loro eventuale mancata effettuazione. Tale principio risulta affermato dalla Commissione Tributaria del Lazio sentenza n. 1638/06/2022 depositata il 7 aprile 2022.

\* \* \*

## CEDOLARE SECCA

Nell'immobile locato ai fini abitativi non rileva la qualifica di persona fisica o giuridica del conduttore, spettando al solo proprietario (non imprenditore) o titolare di altro diritto reale sul bene la scelta di applicazione del regime sostitutivo della cedolare secca. Questo quanto stabilito dalla sezione seconda della Commissione Tributaria regionale dell'Umbria (Relatore De Pascalis, Presidente Avoli) nella sentenza n. 257/2022 del 9 agosto 2022.

## GERMANIA: PREZZI DELLE CASE ALLE STELLE

I prezzi delle case, e gli affitti a Berlino continuano a salire. Altrove, a Amburgo o a Monaco, sono già quasi al livello di Parigi o Londra. Nel programma del nuovo governo, presentato a fine 2021, era annunciata la costruzione di 400mila appartamenti all'anno, un milione e 600mila entro la fine della legislatura (Fonte il sole 24 ore).

\* \* \*

## DANNI CAUSATI DA INFILTRAZIONI

Danni da infiltrazioni suddivisi pro quota tra condominio e condomino danneggiato, ove quest'ultimo con il suo comportamento abbia concorso nella causazione del danno. Ferma restando la responsabilità da custodia del condominio, che per mezzo del suo amministratore deve garantire la manutenzione dei beni e dei servizi comuni, occorre quindi indagare anche sulla condotta tenuta dal danneggiato e verificare, caso per caso, se vi sia stato un concorso di colpa. Questo il principio di diritto ribadito dalla Corte di Appello di Messina nella sentenza n. 460 del 30 giugno 2022, in base alla quale è possibile approfondire la questione del riparto di responsabilità tra condominio e condòmini in caso di infiltrazioni provenienti dalle parti comuni.

\* \* \*

## CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

La ripartizione delle spese di riscaldamento, raffreddamento o acqua calda sanitaria deve essere effettuata sulla base del "consumo effettivo". Un'operazione che - nel calcolo dell'importo da attribuire a ogni singola unità immobiliare, tenendo conto sia del dispendio volontario (riconducibile a ciascun condomino) sia di quello involontario (dovuto alla dispersione dell'impianto) - è realizzata con l'utilizzo di un sistema di contabilizzazione. In sostanza, un «sistema in grado di misurare l'energia termica o frigorifera fornita alle utenze servite da un impianto termico centralizzato, da teleriscaldamento o teleraffreddamento» (Dlgs 73/2020, articolo 1).

\* \* \*

### LA REVISIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Qualora sia stipulato un contratto di compravendita «a corpo» ma sia indicata la misura del bene compravenduto e vi sia una divergenza quantitativa della misura del bene maggiore di un ventesimo di quella indicata nel contratto, si deve far luogo a un supplemento del prezzo, in base all'articolo 1538 del Codice civile. È quanto stabilito dalla Cassazione 29363 del 10 ottobre 2022, ove si puntualizza che resta salva la facoltà delle parti contraenti di escludere, mediante specifica clausola negoziale l'efficacia della norma che preveda il supplemento (o la riduzione) del prezzo in caso di superamento, in più o in meno, della soglia del cinque per cento. Nel caso esaminato, nel contratto era stato pattuito che la compravendita (di un ufficio) era stipulata «a corpo» ma, nel contempo, era stata specificata sia la cosiddetta «superficie commerciale» (di 400 mq) sia la «superficie utile» (di 372 mq) dell'unità in questione.

\* \* \*

### LA CASA DEL FUTURO

La casa in cui vivere è oggi non solo il luogo fisico in cui trovare riparo ma una "piattaforma interconnessa" su cui poter contare per ottenere servizi utili per vivere. La casa del futuro non è più solo uno spazio, ma anche un servizio. Una nuova dimensione che, nelle metropoli come Milano, caratterizza sempre di più le forme luxury e short entertainment.

\* \* \*



### PRODOTTI DIFETTOSI

Rischia la sanzione pecuniaria da 10.000 a 60.000 euro l'operatore economico che contravviene alle disposizioni comunitarie in materia di commercio dei prodotti. Le penalità si applicheranno ogni volta che il venditore ometta di comunicare alle autorità preposte alla vigilanza delle varie categorie merceologiche difetti o vizi del prodotto che mettano a rischio l'ambiente o la salute del consumatore. Stessa sanzione verrà comminata a chi non interviene per ritirare dal mercato il prodotto difettoso o pericoloso per la sicurezza in generale. È quanto prevede lo schema di decreto legislativo, in arrivo al Consiglio dei ministri, che recepisce il regolamento Ue 2019/1020 del parlamento europeo e del Consiglio del 20 giugno 2019, la cui finalità è semplificare e riordinare il sistema di vigilanza del mercato europeo e garantire la libera e sicura circolazione dei prodotti all'interno dell'Ue. Il provvedimento individua nell'Agenzia delle dogane e dei monopoli e nella Guardia di finanza le Autorità incaricate del controllo dei prodotti in ingresso nel mercato dell'Unione (ma anche al suo interno), affidando al Ministero dello Sviluppo Economico il ruolo di ufficio unico di collegamento.

\* \* \*

### RISPONDE IL PROPRIETARIO DEI DANNI PER I LAVORI IN CASA

Con l'ordinanza numero 21977 del 12 luglio 2022 si è chiarito che l'articolo 2051 del C.C. trova applicazione nei casi in cui il danno da allagamento derivi dall'attività umana.

Il danno da allagamento che derivi dall'attività umana infatti, non è estraneo rispetto al rapporto di custodia che ai sensi della citata norma impone al custode di tenere indenne dai danni chi venga danneggiato dal bene.

L'articolo 2051 del C.C. trova applicazione sia se il danno ha luogo a causa delle caratteristiche fisico-dinamiche della cosa, sia se cagionato dal cosiddetto "agente dannoso", una persona che agisce sulla cosa danneggiandola, come per esempio una impresa.

\* \* \*

**EREDITA'**

Il coerede - che dopo la morte del *de cuius* sia rimasto nel possesso del bene ereditario - può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi senza necessità di interversione del titolo del possesso. A tal fine, poiché già possiede, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, il che avviene quando il coerede goda del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere come proprietario esclusivo.

E' quanto chiarito dalla Cassazione, con l'ordinanza n. 27366 del 19/09/2022 con la quale è stato respinto il ricorso per inammissibilità del motivo e confermata la decisione della Corte di appello.

\* \* \*

**TELEMARKETING ILLEGALE**

Il Registro Pubblico delle opposizioni - a differenza del "vecchio" Registro che accoglieva solo i numeri fissi presenti negli elenchi pubblici e gli indirizzi postali - consente l'iscrizione anche di numeri di cellulare e quelli fissi "riservati". Iscrivendosi si bloccano le telefonate, fatte sia da operatori, sia da sistemi automatizzati, sia i messaggi, anche via app. La protezione non è totale. Le società che fanno telemarketing debbono consultare il Registro ogni mese e comunque prima di avviare una campagna, di modo da aggiornare le loro liste di contatti utilizzabili. Per le campagne telefoniche, la verifica sul Registro è valida per 15 giorni dopo l'iscrizione si potranno ancora ricevere chiamate commerciali lecite. L'iscrizione al Registro fa cadere tutti i consensi dati in precedenza alle varie società con qualsiasi forma o mezzo.

**DANNO RISARCIBILE SE L'IPOTECA ISCRITTA HA UN VALORE ECCESSIVO**

È risarcibile il danno provocato dall'iscrizione di un'ipoteca giudiziale eccessiva per importo rispetto al debito garantito.

Lo ha deciso la Corte di Cassazione (ordinanza n. 39441 del 13 dicembre 2021) in un caso nel quale una banca aveva iscritto un'ipoteca su beni di valore di circa 30 milioni di euro a cautela di un credito di appena 100mila euro.

Con questa ordinanza la Corte ha quindi modificato l'orientamento consolidato negli anni che nega la responsabilità della banca per iscrizione eccessiva e consolidato il cambio di direzione anticipato, seppur con motivazioni diverse, nel 2016 (decisione n. 6533/2016).

\* \* \*

**PERSONA FISICA E DIRITTI DELLA PERSONALITÀ**

Costituisce indebita diffusione dei dati personali ai sensi degli artt. 11 e 15 del D.Lgs. n. 196 del 2003, l'affissione da parte dell'amministratore di condominio, nell'androne del palazzo accessibile a terzi, di un avviso di convocazione (già in precedenza comunicato ai singoli condòmini) con allegato un ordine del giorno contenente la richiesta di conciliazione di un condòmino in relazione ad un decreto ingiuntivo intimatogli dallo stesso condominio, atteso che l'esposizione di informazioni sulla sua posizione debitoria rientra nel concetto di "dati personali" il cui trattamento, in quanto inerente dati già in precedenza comunicati ai condòmini, deve considerarsi ingiustificato ed eccedente rispetto al fine (Cassazione 07/10/2022, n. 29323).

\* \* \*

**CATASTO, RENDITA RETROATTIVA**

La rendita catastale definita in giudizio, utile all'imposizione ai fini Imu di un impianto di produzione di energia elettrica, ha effetto retroattivo a far data dalla proposizione del ricorso contro quella rilevata dall'Agenzia del territorio. È il principio di diritto a cui è giunta la Suprema Corte di Cassazione con l'ordinanza della sez. V n.18637 del 9/6/2022 nel dirimere una controversia tra un produttore di energia elettrica e il Comune impositore in tema di applicazione dell'imposta municipale propria. La diatriba infatti nasceva dalla corretta applicazione temporale della rendita catastale di un impianto che era stata oggetto di precedente contenzioso tributario rispetto alla sua rendita.

## Dove ci potete trovare...

## CONFAPPI

## LOMBARDIA

MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, 17
MILANO	Via R. di Lauria, 9
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
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	Via Ponchielli, 47

## PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
BIELLA	V. Palazzo di Giustizia, 21/A
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
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 Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16

## TRENTINO-ALTO ADIGE

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

## EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA	Via Marconi, 9
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

## LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68

## MARCHE

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

## MOLISE

CAMPOBASSO	Via Cardarelli, 64
------------	--------------------

## UMBRIA

TERNI	Via Ferraris, 38
PERUGIA	Via L. Venanti, 13
FOLIGNO	Via Cesare Battisti, 81

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

## LOMBARDIA

MILANO	Via Ruggero di Lauria, 9
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
VARESE	Via Valle Venosta, 4
PAVIA	Viale Sardegna, 98
VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, 25

## PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
--------	-------------------

## LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
-----------	------------------------

## VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
----------------	--------------------

## FRIULI VENEZIA GIULIA

PALMANOVA-Udine	Via Trieste, 7
-----------------	----------------

## EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
--------------------	----------------------

## TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
---------------	-----------------------

## LAZIO

ROMA	Via Tirso, 90
------	---------------

## CAMPANIA

NAPOLI	Via Calata San Marco, 13
CASERTA	Via Roma, 143

## CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via R. Di Lauria, n° 9
LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
RHO	Via Livello, n° 24
CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
PAVIA	Viale Sardegna, n° 98
MONZA	Via Ponchielli, n° 47
CREMA	Via Santa Chiara, n° 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, n° 23