

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Novembre/Dicembre 2025



A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

Com'era prevedibile, continua a sentirsi l'effetto "fine Superbonus" sull'economia italiana con la caduta verticale delle ristrutturazioni residenziali. Si tratta di un fenomeno previsto ma con il quale il settore deve fare i conti. Il rinnovo del patrimonio edilizio, in calo del -11,2%, è trainato particolarmente dalla flessione delle ristrutturazioni residenziali (-0,8%). Anche le nuove costruzioni abitative continuano a perdere terreno, seppure in misura più contenuta (-3,8%). Si veda il "Fuori campo" a pagina 10.

In Gazzetta Ufficiale la Legge 23 settembre 2025 numero 132 riguardante principi in materia di ricerca, sperimentazione,

sviluppo, adozione e applicazione di sistemi e di modelli di intelligenza artificiale. La normativa riguarda sicuramente anche le professioni, l'ambito sanitario, la giustizia e ci si chiede se ci siano ricadute per quanto attiene ai servizi forniti dalle associazioni di categoria no profit.

Il diritto di proprietà è rinunciabile con atto notarile (Cassazione Sezioni Unite, n. 23093/2025). Nelle "News" a pagina 14.

Nei Comuni non ad alta tensione abitativa, la cedolare secca sconta un'aliquota del 21%. Nella rubrica "News dalle Sedi" a pag. 11.

Il Consiglio dei Ministri ha dato "via libera" alla "bozza" di Legge di Bilancio 2026, da 18 miliardi. Dalle prime indiscrezioni pare interverrà la revisione dei metodi di calcolo ISEE per l'acquisto della prima casa. Confermate poi le aspettative sui dei bonus edilizi: bonus ristrutturazioni ed eco-bonus con aliquota del 50% (se prima casa) e del 36% (negli altri casi). Affitti brevi tutti con aliquota cedolare al 26%. Ma è presto per parlarne, il D.D.L. è solo all'inizio del suo cammino. Gli approfondimenti nei prossimi numeri.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

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

LA CEDOLARE SECCA COPRE TUTTO

La cedolare secca è un sistema opzionale di tassazione dei canoni di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, spettante alle persone fisiche che – in relazione a tali contratti – agiscono in qualità di locatori o di sublocatori o di comodatari che pongono in essere contratti a titolo oneroso “breve”.

Secondo l’articolo 3, comma 2, del D.Lgs. 23/2011, qualora il contratto di locazione abitativa sia assoggettato alla cedolare secca essa sostituisce: 1- l’irpef e le relative addizionali dovute sul reddito da locazione; 2- l’imposta di registro e quella di bollo dovute in fase di registrazione del contratto nonché quelle dovute in caso di risoluzione o proroga della locazione.

A seguito delle modifiche introdotte dall’art. 4, comma 1-bis, del D.L. 16/2012, la cedolare secca sostituisce anche l’imposta di registro e di bollo dovute in caso di fideiussione prestata a favore del conduttore. La cedolare non sostituisce invece l’imposta di registro dovuta in relazione alla cessione del contratto di locazione, come desumibile dal provvedimento Agenzia delle Entrate n. 55394/2011, paragrafo 3.2, il quale non richiama tra le imposte sostituite quella dovuta sulle cessioni.

L’esercizio dell’opzione per la cedolare secca di cui al D.Lgs. 23/2011 è sostitutiva dell’imposta di registro dovuta sulla clausola penale contenuta in un contratto di locazione ad uso abitativo, trattandosi di pattuizione avente natura accessoria e non autonoma rispetto a tale contratto.

In questo senso la risposta ad interpello dell’Agenzia delle Entrate n. 146 del 29 maggio 2025.

*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.



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

LA GESTIONE E LA PROPRIETA' DEI RIPARTITORI DI CALORE

Peculiare pronuncia della Corte d'Appello di Milano, sezione terza civile, in data 23 giugno 2025 numero 1849, in punto di contabilizzazione del calore. I ripartitori di calore installati a norma dell'articolo 9 comma 5 del Decreto Legislativo 102 del 2014 sono di proprietà dei singoli condòmini, che non solo sono tenuti a sopportare la spesa per la loro installazione, ma devono anche controllarne la manutenzione e la perfetta efficienza a norma del Decreto Ministeriale 21 aprile 2017 numero 93.

In quest'ottica, secondo la Corte d'Appello di Milano, spetta all'assemblea decidere a maggioranza quale sistema di contabilizzazione del calore adottare. Il singolo condòmino si deve adeguare e sostituire i ripartitori all'interno della sua proprietà immobiliare in base a quanto deciso dall'assemblea.

Il caso. Nella fattispecie affrontata dalla Corte milanese, il Tribunale aveva accolto l'impugnazione proposta da un condòmino della delibera 30 marzo 2023 che aveva deliberato tra l'altro la sostituzione dei contabilizzatori di calore installati. Il condominio ha presentato appello, puntualizzando che la sostituzione dei ripartitori di calore deliberata dall'assemblea relativamente alle singole proprietà esclusive, doveva ritenersi legittima tenuto conto che, a prescindere dalla nota circostanza secondo cui i ripartitori appartengono al singolo condòmino, non si può cambiare la centralina della caldaia senza cambiare i ripartitori, essendo componenti di un unico sistema. Tanto più che se il condòmino si rifiutasse di procedere con l'installazione delle valvole, sarebbe pregiudicata l'attività di regolare e ordinato governo dell'impianto comune, generandosi enormi difficoltà gestionali per l'amministratore. La Corte di appello ha accolto la tesi del condominio.

La motivazione. L'impugnazione del condòmino ha riguardato la proposta di sostituzione dei ripartitori, non sul presupposto della sussistenza di problematiche nelle letture dei consumi, ma perché su tali apparecchi di proprietà esclusiva l'assemblea non avrebbe titolo deliberativo. Sennonché i contabilizzatori di calore - che servono per ripartire fra i condòmini la quota variabile delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivo di ciascuno - sono di proprietà privata del singolo condòmino. L'art. 9 comma 5 lett. b del D.Lgs. 102/2014 pone infatti a carico del singolo proprietario l'obbligo di installazione dei sotto-contatori finalizzati a misurare l'effettivo consumo di calore e, nella successiva lettera c, viene prescritto che, se l'uso di sotto-contatori non è tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, si procede con l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali a cura dei proprietari. L'articolo 16, commi 6 e 7, del D.Lgs. 102/2014 prevede inoltre che il proprietario dell'unità immobiliare che non provveda all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno dell'unità immobiliare, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare.

Il Decreto Ministeriale, Ministero dello sviluppo economico numero 93 del 21 aprile 2017, recante *“Regolamento recante la disciplina attuativa della normativa sui controlli degli strumenti di misura in servizio e sulla vigilanza sugli strumenti di misura conformi alla normativa nazionale e europea”*, stabilisce infine che i contabilizzatori di calore debbano essere sostituiti o revisionati ogni nove anni e debbano essere sempre funzionanti ed in linea con la normativa nazionale e europea.

Sussiste quindi un obbligo in capo al singolo proprietario/condòmino di mantenere i contabilizzatori in efficienza e di sostituirli in caso di malfunzionamento.

Ne deriva che il contabilizzatore, pur essendo un apparato privato, è soggetto a normative inderogabili ed è quindi legittimo che il singolo condòmino il cui contabilizzatore/ripartitore di calore risulti mancante o non funzionante possa essere costretto dall'assemblea a provvedere alla sostituzione a sue spese: l'assemblea di condominio ha quindi il potere di deliberare, a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno metà dei millesimi, la sostituzione dei vecchi contabilizzatori presenti nelle unità immobiliari.

Il precedente. Sul tema specifico ci risulta un precedente costituito dalla sentenza del Tribunale di Roma, Sezione V, 11 ottobre 2021 numero 15856 - pur non richiamato dalla Corte d'Appello di Milano - secondo cui *“il condòmino che usufruisce dell'impianto di riscaldamento condominiale non può rifiutarsi*

rifiutarsi di procedere all'installazione delle valvole termostatiche e degli strumenti idonei per la contabilizzazione, recando un tale diniego un indubbio pregiudizio per l'attività di regolare ed ordinato governo della cosa comune, generando difficoltà gestorie in capo all'amministratore che involgono la possibilità stessa di giungere ad una riparto oggettivo e non contestabile dei consumi di calore e delle correlative spese". Tra l'altro dalla richiamata pronuncia del Tribunale di Roma 11 ottobre 2021 numero 15856 si ricava un ulteriore principio: è legittima la ripartizione effettuata accollando la massima potenza calorica quando il condomino non abbia installato radiatori nell'appartamento provvisti di contabilizzatore del calore, nè di sistemi che avrebbero potuto in qualche modo garantire una chiusura controllata delle fonti di calore.

Osservazioni. Ricordiamo ai lettori che:

- in caso di installazione di contabilizzatori, in presenza di una diagnosi energetica svolta da un tecnico abilitato che accerti il risparmio energetico, il *quorum* deliberativo per l'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori, in caso di utilizzo di fonti rinnovabili, si ritiene possa essere anche di soli 333 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti (articolo 26 comma 2 Legge 10/1991, norma tuttora vigente);
- il *quorum* deliberativo per l'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori in genere è di 500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti (articolo 26 comma 5 Legge 10/1991, norma tuttora vigente);
- in tema di contabilizzazione del calore la Cassazione ha avuto modo di affermare il principio, sussistente già prima dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo 102/2014, secondo cui *"le spese del riscaldamento centralizzato, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, vanno ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una loro suddivisione (ancorché parziale) in base ai valori millesimali delle singole unità immobiliari, giacché tale criterio di riparto delle spese è possibile solo in assenza di sistemi di misurazione del calore erogato valevoli a ripartirle in base all'uso"* (cfr. Cassazione, sez. II, 01/07/2024, n. 18045. Nello stesso senso, Cassazione, sez. II, 04/11/2019, n. 28282);
- altra giurisprudenza ha affermato il carattere inderogabile del Decreto Legislativo 102/2014, che persegue principi di rango costituzionale e interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, (cfr. Cass. n. 28051/2018. Nello stesso senso Trib. Milano, n. 10703/2018; Trib. Torino, n. 3412/2020 e Trib. Brescia, n. 723/2020). Si tenga da ultimo presente che la normativa di cui al D.Lgs. 102 è presidiata anche da sanzioni di natura amministrativa, come ci ricorda la stessa pronuncia della Corte di Appello di Milano in commento.

A cura di Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI - FNA)

CASE DA RISTRUTTURARE, PARTI COMUNI E PERTINENZE

Anche i conviventi e gli inquilini hanno diritto ai benefici per le parti comuni condominiali e le pertinenze. L'Agenzia delle Entrate pubblica un documento risolvendo i dubbi iniziali, la Circolare 8/E/2025 dell'Agenzia delle Entrate, cui si rimanda, fornisce i necessari chiarimenti.

Il passaggio più importante del provvedimento di prassi viene dedicato ai due nuovi limiti introdotti nel 2025. Per incassare i bonus casa (bonus ristrutturazioni ordinario, ecobonus e sismabonus, tutti allineati alle stesse aliquote) da quest'anno è necessario rispettare due requisiti: essere titolari di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale e ristrutturare un'unità adibita ad abitazione principale. Un primo chiarimento sta nell'assimilazione tra "nuda proprietà" e "proprietà superficiaria". In tutte queste situazioni quindi ci si potrà avvalere della agevolazione piena se, contemporaneamente, quell'immobile costituisce abitazione principale.

A cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI - FNA)

IL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

Il compenso dell'amministratore è una delle voci del bilancio condominiale più rilevante. È relativo a una singola gestione, viene deciso di anno in anno al rinnovo dell'incarico. E l'amministratore stesso può prelevare il proprio onorario dal conto corrente condominiale.

I criteri con i quali si definisce il compenso possono generalmente essere di tre tipi: in percentuale, con indicazione di una percentuale sulle singole voci di gestione; per unità immobiliare o a forfait.

In assenza di disposizioni normative specifiche si ritiene che l'amministratore abbia la possibilità di prelevare somme dal conto corrente condominiale che devono essere indicate nel registro di contabilità.

Per le spese straordinarie di rilevante entità o quelle che non rientrino nella routine gestionale ordinaria, l'amministratore deve richiedere un'esplicita autorizzazione assembleare.

Ogni condòmino ha il diritto di accedere ai documenti che attestano le entrate e le uscite dal conto corrente condominiale, potendo verificare in ogni momento la correttezza delle operazioni effettuate. Il condòmino può anche accedere direttamente agli estratti conto bancari presso la banca, senza ovviamente avere diritto di operare sul conto. Il condòmino può anche accedere al registro di contabilità.

*A cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

TAR LAZIO, ANCORA CHECK IN AFFITTI BREVI

La sentenza del Tar Lazio 27 maggio 2025 numero 10.210 ha statuito l'annullamento della Circolare del Ministero dell'Interno, del novembre del 2024, che imponeva ai proprietari di immobili destinati a locazioni di breve durata, di identificare in presenza, gli ospiti, escludendo quindi i "check-in" da remoto. Per il TAR infatti l'obbligo dell'identificazione de visu è in contrasto con la riduzione degli adempimenti amministrativi disposta con il D.L. numero 201/2011.

Nella Circolare del Viminale, tra l'altro, non è neppure specificato per quale ragione "strumenti diversi" - ad esempio la verifica dell'identità da remoto - non siano sufficienti a raggiungere il medesimo obiettivo con minor pregiudizio dei destinatari dell'atto impugnato. Ciò in linea col principio di proporzionalità, che ispira le azioni della pubblica amministrazione.

Per il TAR, in estrema sintesi, la Circolare è illegittima sia perché in contrasto con l'attuale disposto dell'articolo 109 Tulp, sia per la violazione del principio di proporzionalità, sia per eccesso di potere.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

CASE GREEN. BRUXELLES HA ATTIVATO I PIANI PER LE RISTRUTTURAZIONI

La Commissione europea ha pubblicato le linee di indirizzo che dovranno guidare i paesi nella redazione dei piani nazionali di ristrutturazione dei loro edifici. La direttiva fissa soltanto degli obiettivi generali che i paesi membri devono decidere come attuare. Gli obiettivi sono: la riduzione del consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 2% entro il 2035.

I piani devono essere presentati entro la fine del 2025 nella loro prima versione. Poi la Commissione avrà sei mesi di tempo per esaminarli e pubblicare delle raccomandazioni specifiche per ogni stato membro. Sulla base di queste raccomandazioni, i governi decideranno se aggiornare i loro piani, per poi presentare la versione definitiva entro il 31 dicembre 2026.

I piani dovrebbero dare contezza delle somme preventivate da ogni Stato per le cosiddette opere-green.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

ESPOSIZIONE DEL MOROSO IN BACHECA

Secondo il Tribunale di Taranto, sentenza 7 aprile 2025 numero 826, confermata dalla Corte di Cassazione, (cfr. ordinanza numero 29.323, del 07/10/2022), è vietata l'esposizione in bacheca del nominativo dei condòmini morosi. In caso contrario colui che espone il documento è tenuto al risarcimento del danno per indebita diffusione dei dati personali. Ed infatti in tale caso le informazioni possono venire a conoscenza dei soggetti terzi che transitino nelle parti comuni. E i danni risarcibili sono anche quelli non patrimoniali, potendosi quindi ricorrere alla prova presuntiva e alla liquidazione equitativa del pregiudizio subito. Ciò vuol dire che il danneggiato può limitarsi a provare il fatto materiale e ad allegare altri elementi dai quali desumere il danno patito. L'illegittimità di tale condotta è stata tra l'altro sanzionata più volte dal garante privacy ed è stata anche stigmatizzata nel nuovo vademecum di cui alla consultazione pubblica in GU del 9 maggio 2025, n. 106.

In conclusione, costituisce indebita diffusione dei dati personali l'affissione da parte dell'amministratore di condominio, nella bacheca sita nell'androne del palazzo, accessibile a terzi, di un elenco delle morosità relative condomini.

*A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

APPALTO

Una volta comunicata l'intenzione di porre fine al contratto di appalto, l'appaltatore non può trattenere l'immobile o una sua parte quale forma di autotutela per il proprio credito. Di conseguenza, è tenuto a sgombrare immediatamente l'area di cantiere e a rimuovere i ponteggi. In questi termini, Tribunale di Prato ordinanza del 2 maggio 2025. Secondo il Giudice toscano infatti una volta manifestata l'intenzione, giustificata o meno, di porre fine al rapporto negoziale, l'appaltatore non può ritenere l'immobile o parte di esso, quale diritto di ritenzione del proprio credito indennitario.

Non è invocabile nemmeno l'inadempimento del committente per giustificare il rifiuto di sgomberare l'area, salvo che non risulti un grave ed ingiustificato ritardo nei pagamenti. Il caso esaminato dal Tribunale toscano ha riguardato un condòmino impossibilitato ad accedere a garage e finestre a causa della presenza dei ponteggi lasciati in loco da un'impresa inadempiente. I lavori non erano mai iniziati, ma l'impresa si rifiutava di rimuovere le strutture, sostenendo di avere dei crediti ancora non pagati.

*A cura di Lidia Castagneris
(FNA Torino)*



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

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 TRE MODALITÀ:



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

PER INFO: info@fna.it

ESENZIONE ICI: SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE 112/2025

Il 18 luglio 2025 la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 112, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 8, comma 2, del Decreto Legislativo 504/1992, relativo all'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili).

L'ICI esentava l'abitazione principale del proprietario se vi dimorava abitualmente, insieme al suo nucleo familiare. Dal 2007 si era aggiunta la residenza anagrafica come presunzione, ma permaneva l'obbligo che tutto il nucleo familiare coabitasse nell'immobile per usufruire dell'esenzione.

La Corte ha ritenuto tale requisito discriminatorio, cioè lesivo dei principi di uguaglianza (art. 3 Cost.) e della tutela della famiglia (artt. 29 e 31 Cost.). Si applica così lo stesso approccio stabilito con la sentenza 209/2022 sull'IMU.

Motivazioni principali

1. Principio della capacità contributiva: l'agevolazione va riconosciuta in base alla situazione del fabbricato e del proprietario, non in relazione alla presenza dei familiari.
2. Famiglie moderne: spesso i coniugi vivono separatamente per motivi legati al lavoro o allo studio, senza che questo debba influire sull'agevolazione.
3. Parità di trattamento: la norma discriminava le coppie sposate rispetto alle coppie di fatto, le quali non erano soggette alla stessa restrizione.

Effetti pratici

L'ICI, pur abolita nel 2012, ha ancora contenziosi pendenti: questa sentenza costituisce base per ottenere rimborsi sulle richieste di esenzione negate. Il principio, pur essendo legato all'ICI, ha effetto retroattivo nei giudizi ancora aperti.

Pertanto, i proprietari con situazioni familiari non standard (coniugi separati, figli non conviventi, ecc.) possono presentare ricorso per ottenere l'esenzione o il rimborso. Conviene verificare contenziosi passati o dichiarazioni ICI per valutare se vi siano margini per agire in autotutela o tramite ricorso.

Consigli pratici

1. Rivedere dichiarazioni ICI tra il 2007 e il 2012;
2. Identificare eventuali esenzioni non concesse;
3. Consultare una sede Confappi del proprio territorio Valutare la fattibilità di un ricorso basato sulla sentenza.

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

NEWS

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.

NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

AFFITTI BREVI LEGGE AD HOC REGIONE PER REGIONE

L'Italia degli affitti brevi è rappresentata da un insieme di norme in continua mutazione, dove alle regole nazionali si sovrappongono leggi regionali e regolamenti comunali, spesso in contrasto.

Ad esempio, il Consiglio dei Ministri ha impugnato la legge sulla "Riforma dell'Abitare" della Provincia autonoma di Bolzano, approvata il 17 giugno. Una legge che, per limitare la diffusione degli affitti turistici, obbliga ad affittare solo nella propria residenza o sede legale e richiede un'iscrizione a registri commerciali con qualifiche professionali da definire. La Consulta parla di "limitazione irragionevole e sproporzionata" del diritto di proprietà e di impresa.

In Sicilia, il decreto attuativo della riforma regionale approvata a febbraio ha innescato polemiche, esemplificativamente sulla questione dell'adeguamento per accoglienza disabili, la presentazione di regolamenti condominiali e dotazioni obbligatorie come materassi ignifughi.

Uno schema di sintesi delle Regioni che hanno legiferato in materia di affitti brevi, con contestazioni a vario titolo:

TOSCANA, Legge regionale sotto esame	Potere ai Comuni di fissare limiti e criteri per affitti brevi in aree turistiche; il governo impugna la norma a marzo 2025
ALTO ADIGE, Riforma Abitare contestata	Obbligo di affittare solo nella propria residenza o sede legale e iscrizione a registri professionali; impugnata dal governo per incostituzionalità
SICILIA, Polemiche contro i requisiti per svolgere l'attività	Bagno per disabili, materassi ignifughi e regolamenti condominiali obbligatori per tutti; dopo le proteste, due decreti di agosto riducono gli obblighi.
FIRENZE, Stretta anti-AIRBNB	Superficie minima di 28 mq, divieto in area Unesco, registro comunale e rimozione Key box; ricorsi a raffica contro il regolamento del 31 maggio 2025
VENEZIA e BOLOGNA, Limiti strutturali e temporali	Giorni massimi di locazione, obbligo di registro e requisiti dimensionali minimi per le case vacanze, con divieti nelle zone Unesco

* * *

IL GLOSSARIO DELL'EDILIZIA DOPO IL DECRETO 69/2024 (per capire l'edilizia e l'urbanistica) COMMISSIONE PAESAGGIO

Si tratta di un organo consultivo, disciplinato dal Regolamento, per esempio dal Regolamento edilizio del Comune di Milano. A seconda della tipologia d'intervento edilizio esprime pareri facoltativi (la cui acquisizione cioè non è obbligatoria). Oppure obbligatori (che devono essere necessariamente acquisiti durante il procedimento abilitativo edilizio, anche in caso di Scia alternativa al permesso di costruire).

Per gli interventi più rilevanti (demolizione e ricostruzione con modifiche e interventi che si discostino dalle norme morfologiche previste dal Pgt) il parere è vincolante: chi esegue l'intervento è obbligato ad attenersi alle indicazioni progettuali espresse dalla Commissione.

Questa è composta da membri esterni rispetto al Comune (sia professionisti privati: che di altri enti pubblici), dotati di specifiche competenze.

GRATTACIELI

Si parla di "grattacieli" quando si superino i 25 metri di altezza.

La legge urbanistica prevede che gli edifici con altezza superiore a 25 metri siano sottoposti a procedure particolari. L'interpretazione di queste procedure è stata alla base di molti dissidi tra privati e P.A.

LEGGE URBANISTICA NAZIONALE

Le norme italiane in materia di urbanistica sono superate rispetto alle attuali esigenze del mercato: nascono in una fase di espansione edilizia, mentre oggi nelle città si parla soprattutto di rigenerazione e riconversione degli spazi. La legge urbanistica ancora in vigore è la n. 1150 del 1942, che ha subito alcune modifiche nel corso degli anni senza tuttavia mai essere stata riformata in modo organico. L'articolo 41 quinquies (sull'obbligo della sussistenza del piano attuativo per edifici di altezze superiori a 25 metri) è stato introdotto dalla Legge 765/1967. Alla Legge urbanistica nazionale si affiancano le leggi regionali, che tuttavia sono tenute a rispettarne i principi fondamentali.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Costituiscono il costo per le opere di urbanizzazione (primaria: strade, impianti; e secondaria: scuole, strutture pubbliche), la cui esigenza deriva dal "peso" che provoca un intervento edilizio.

Un nuovo edificio, si porta dietro un carico di opere di urbanizzazione da pagare. Per il rilascio del permesso di costruire è dovuto il versamento di un contributo. Il contributo è parametrato da un lato al costo di costruzione e dall'altro all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. La qualificazione di un intervento come "ristrutturazione edilizia" determina una riduzione degli oneri di urbanizzazione da versare.

PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo è uno strumento di pianificazione urbanistica che serve a dettagliare quello che già è stabilito, dal piano regolatore generale. Al suo interno si trova il dettaglio delle opere di urbanizzazione (come strade e fognature) ma anche l'indicazione delle aree destinate a verde e altro. La legge urbanistica lo prevede per nuove costruzioni più alte di 25 metri o con cubature maggiori di 2 metri cubi per metro quadro (lo spiega l'articolo 41 quinquies). Secondo parte della giurisprudenza amministrativa è possibile non ricorrere a questo strumento quando l'area sia già completamente urbanizzata. La Cassazione penale ritiene invece che il piano sia sempre indispensabile in presenza dei parametri di cui abbiamo detto.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La demolizione con ricostruzione di edifici, spesso originariamente con destinazione diversa dal residenziale (come ex capannoni, opifici e altro) costituisce ristrutturazione edilizia. Molte operazioni sono qualificate come ristrutturazione, e non come "nuova costruzione", anche se comportanti innovazioni molto pesanti rispetto all'edificio originario. In questo modo, hanno avuto accesso a un trattamento amministrativo semplificato (la Scia alternativa al permesso di costruire) e più favorevole. Ma occorre il piano particolareggiato da parte del Comune, cioè un particolare piano attuativo.

SCIA

Si tratta letteralmente di una segnalazione, cioè di una dichiarazione amministrativa che in edilizia serve ad attivare, senza attendere l'autorizzazione vera e propria del Comune, interventi più importanti di quelli che normalmente richiede una semplice Cila, (quest'ultima utilizzata per le piccole ristrutturazioni).

SCIA ALTERNATIVA PERMESSO DI COSTRUIRE

La Scia alternativa al permesso di costruire comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Questo tipo di titolo permette di realizzare interventi più incisivi di una Scia ordinaria, come ristrutturazioni "pesanti" o nuove costruzioni, di solito quando siano disciplinate da un piano attuativo.

Fuori campo...



IN FRANCIA TORNA IL GRAND PALAIS OLTRE 500 MILIONI DI INVESTIMENTO

Dopo un completo restauro dalla nascita - 120 anni fa - guidato dallo studio parigino Chatillon Architectes, il *Grand Palais* di Parigi riapre i battenti e viene interamente restituito alla città. E nei suoi spazi, troverà posto il *Centre Pompidou*. Dopo l'inaugurazione della navata restaurata per le Olimpiadi di Parigi del 2024, lo studio francese ha rinnovato l'intera struttura di 77mila metri quadrati per migliorarne la composizione, aprendo gli spazi e ampliando l'esperienza dei visitatori con gallerie espositive, ristoranti, spazi per concerti e rappresentazioni.

L'obiettivo era quello di recuperare la visione e la coerenza originali dell'edificio, adattandolo alle esigenze tecniche ed ambientali contemporanee.



TRA DAZI E TASSI, I FLUSSI DI CAPITALI CERCANO LA "STABILITA' " EUROPEA

La frontiera dei nuovi investimenti immobiliari si sposta in parte in Asia ma sempre più in Europa. La fotografia è dell'ultimo capital Flows di Colliers sui flussi di capitale globali, che rivela come l'Europa stia assumendo un ruolo centrale negli investimenti immobiliari, assicurandosi sette delle prime dieci destinazioni mondiali per i capitali transfrontalieri che puntano su asset immobiliari.

I flussi di investimento, nel primo trimestre 2025 rispetto allo stesso periodo del 2024, hanno raggiunto una quota del 17% del Regno Unito, ma sono calati dal 17 al 14.50% negli USA (e sono al 7.8% ma anche qui in calo in Giappone). Sono saliti in Germania sino al 10% del totale, al 5.8% in Spagna, al 5.2% in Francia e al 5.1% in Italia.

Regno Unito, Germania, Francia, Italia, Paesi Bassi, Polonia e Spagna dominano ora la top ten dei mercati per investimenti in immobilizzazioni (Fonte Italia Oggi).



EDILIZIA, INVESTIMENTI A -6.1%

Cala il sipario sulla stagione "fantastica" dell'edilizia italiana. I fuochi d'artificio degli ultimi anni, attivati dal Superbonus e dal Pnrr, si stanno lentamente spegnendo. Ma, sebbene l'effetto trainante delle misure straordinarie vada attenuandosi, il settore delle costruzioni prosegue tra impianti, investimenti e manutenzione ordinaria. In ogni caso, il 2025 che volge al termine segnerà un cambio di passo (dopo le prime avvisaglie del 2024 che per la prima volta hanno registrato un segno meno nel totale degli investimenti -2,7%). Risultato: una stima 2025 con -6,1% di investimenti totali (Fonte: 38°Rapporto congiunturale e previsionale del Cresme sul mercato delle costruzioni 2025-2028).

NEWS...dalle sedi

Un problema ricorrente nei Comuni ad alta tensione abitativa e nei Comuni di cui all'articolo 1 del Decreto Legge 551/1988: la cedolare secca si ritiene sconti una aliquota del 21%. Salvo che siano Comuni per cui sia stato dichiarato lo stato di calamità a determinate condizioni. Se non vi è l'Accordo locale si farà riferimento al Comune demograficamente omogeneo più vicino anche se situato in altra Regione. La tematica sarà trattata dall'avvocato Rezzonico Matteo nella prossima assemblea nazionale Confappi di novembre/dicembre p.v. e in un eventuale prossimo consiglio o seminario per sedi e associati.

LA GESTIONE DELLE ACQUE IN CONDOMINIO

a due anni dall'entrata in vigore del DLgs. 18/2023 (le novità introdotte dal DLgs. 102/2025)

IV° SEMINARIO DI FORMAZIONE CONTINUA – cfr 4

14 NOVEMBRE 2025 | ore 14.00

PROGRAMMA

14.00 Registrazione partecipanti

14.15 Presentazione

*a cura del geom. Flavio Chiodini
(Presidente CONFAPPI)*

14.30-15.15 La gestione delle acque in condominio: profili giuridici e responsabilità

*a cura dell'avv. Matteo Rezzonico
(Presidente FNA-Federamministratori)*

15.30-16.15 La gestione delle acque in condominio: profili tecnici

*a cura dell'ing. Antonio De Marco
(Pubblicista e Perito del Tribunale di Milano e pubblicista)*

16.30-17.15 La gestione delle acque in condominio: profili sanitari

*a cura del dott. Stefano Fontani
(Medico del Lavoro)*

17,30 – 18,00 Didattica interattiva



NEWS...dalla redazione

VIETATO AUTORIDURSI IL CANONE

In tema di locazione, il conduttore non può sospendere il versamento dell'affitto ovvero ridurlo unilateralmente, anche se si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene. E ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del *sinallagma* contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "*inadimplenti non est adimplendum*", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede. Nel caso di specie, nel pronunciare la risoluzione del contratto di locazione di un immobile adibito ad uso abitativo per grave inadempimento della locataria, il Giudice ha ritenuto comunque infondata - perchè non provata - l'eccezione sollevata dall'inquilina che aveva giustificato il mancato pagamento del canone locativo in ragione dell'inadempimento di controparte, ex articolo 1575 del C.C. In questi termini, Tribunale di Termini Imerese, 21/07/2025, n. 1106.

* * *

LOCAZIONE "COMMERCIALE" TRANSITORIA

Se sia stipulata per durata inferiore a quella legale una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 L. n. 392/1978, il contratto - se sorga controversia - potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria", e quindi sottratto alla sanzione della nullità di cui all'art. 79 ed alla eterointegrazione ex art. 1339 C.C., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinino, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale, e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario. La transitorietà deve essere oggettiva.

In questi termini, Cassazione civile sez. III 21/08/2025, n.23655.

* * *

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: GUAI A NON REGISTRARLO

Per Cassazione 13 giugno 2025, n. 15891, il contratto di locazione ad uso abitativo a "canone libero", non registrato ma concluso in forma scritta e non simulato, è soggetto alla "riconduzione a congruità" prevista dall'art. 13, comma 6, terzo e quarto periodo, della Legge n. 431 del 1998, anche se stipulato prima del 1° gennaio 2016 ma solo a partire da tale data. In tale ipotesi il Giudice, nello stabilire il canone dovuto, non può eccedere la misura concordata dalle associazioni di categoria, ex art. 2, comma 3, della medesima legge, con l'unica eccezione per il caso in cui il canone liberamente pattuito risulti inferiore a quest'ultimo, e ciò tanto nel caso di contratto a canone libero, quanto nel caso di contratto a canone concordato, in quanto il citato quarto periodo del comma 6 dell'art. 13, nello stabilire i poteri di rideterminazione, si limita a rinviare all'art. 2 senza distinzioni di commi, così ricomprendendo sia il comma 1 (contratti a canone libero) che il comma 3 (contratti a canone concordato).

* * *

IL CONTRATTO DI AFFITTO PUO' VIETARE CANI E GATTI

La sentenza 1254/2025 della Corte d'appello di Napoli si è occupata della validità della clausola che vieti la detenzione di animali.

In sintesi la pronuncia dà via libera alla clausola, ma no alla risoluzione. La Corte chiarisce innanzitutto che il divieto di detenere animali non è di per sé una clausola vessatoria, poiché non rientra tra le clausole le cui limitazioni sono espressamente elencate dall'articolo 1341, comma 2, del Codice Civile. Inoltre, non viola l'ultimo comma dell'articolo 1138 del Codice Civile, che impedisce solo ai regolamenti condominiali (e non ai contratti di locazione) di vietare la detenzione di animali da compagnia. L'autonomia contrattuale trova qui piena legittimazione nell'articolo 1322 del Codice Civile,

e la Corte richiama anche Cassazione 3705/2011, per cui i divieti sugli animali possono essere legittimi se inseriti in regolamenti contrattuali approvati all'unanimità dai condòmini.

* * *

INAGIBILE MA VENDIBILE

L'agibilità non incide sulla commerciabilità giuridica di un edificio. Peraltro, essa è il presupposto dell'utilizzabilità dell'immobile e, quindi, incide sulla sua commerciabilità "economica", con il rischio della risoluzione del contratto.

Questo è quanto afferma il Consiglio Nazionale del Notariato (CNN), nello Studio n. 40-2025/P, intitolato "L'agibilità dopo il decreto cd. salva casa". Il documento analizza le modifiche alla disciplina dell'agibilità degli immobili e, in particolare, all'articolo 24 del TUE (Testo Unico per l'edilizia, dpr 380/2001), apportate dal Decreto Legge 69/2024.

* * *

IMBRATTAMENTO DI PORTONI E FACCIATE

L'imbrattamento di portoni e facciate degli edifici costituisce reato. Gli autori di tali condotte possono essere conseguentemente perseguiti, anche d'ufficio o su denuncia del proprietario, e condannati finanche alla pena della reclusione. Deve infatti individuarsi nel decoro urbano il bene giuridico tutelato dall'art. 639 C.P., che giustifica una tutela rafforzata anche a seguito della depenalizzazione che ha invece riguardato reati affini, come alcune delle ipotesi di danneggiamento di cui all'art. 635 C.P.. In questi termini, Corte costituzionale sentenza n. 105 del 10 luglio 2025.

* * *

NON E' CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI TELECAMERE DI VIDEOSORVEGLIANZA SENZA LA DELIBERA

L'articolo 1122-ter del Codice civile prevede che l'installazione di un impianto di videosorveglianza condominiale richiede una specifica delibera assembleare approvata con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (cioè 500 millesimi). L'installazione senza delibera assembleare è pertanto illegittima. E non è possibile sanare la situazione con una semplice presa d'atto in assemblea o con una dichiarazione dell'amministratore che si dica estraneo all'impianto. Dal punto di vista della normativa privacy, infatti, il trattamento delle immagini registrate da un "sistema" non autorizzato è illecito. Manca l'individuazione del titolare del trattamento; non vi è alcuna informativa in base all'articolo 13 del GDPR; non è stata effettuata alcuna valutazione

d'impatto (dpia), e manca una valida base giuridica.

Il Garante privacy e la giurisprudenza – da ultimo Tribunale di Milano 3445/2025 - hanno ribadito che, in presenza di un impianto di videosorveglianza abusivo, l'amministratore non può semplicemente prendere le distanze.

Al contrario grava su di lui un preciso dovere giuridico di attivarsi tempestivamente per tutelare i diritti fondamentali degli interessati.

* * *

I NOMI DEI MOROSI DEVONO ESSERE COMUNICATI SE RICHIESTI

Se il condominio ha dei debiti, i creditori insoddisfatti possono chiedere i nominativi dei condòmini morosi all'amministratore, come espressione del condominio. L'eventuale silenzio serbato dall'amministratore nella comunicazione rappresenta un abuso della sua posizione in danno non solo del terzo creditore del condominio, che non può procedere all'esecuzione nei confronti dei condòmini morosi, ma anche di tutti i condòmini in regola con i pagamenti (Tribunale di Vasto 3460/2023). Sono alcuni dei principi stabiliti dalla giurisprudenza chiamata a decidere i casi in cui alcuni condòmini non paghino con regolarità le spese.

L'articolo 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile non lascia spazio a dubbi. L'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati di costoro.

L'amministratore è pertanto obbligato direttamente nei confronti dei soggetti che, avendo intrattenuto rapporti negoziali con il condominio, ne sono divenuti creditori.

Il riferimento è a nome, cognome, codice fiscale e indirizzo di ciascuno dei condòmini morosi, come risultano dall'anagrafe condominiale prevista dall'articolo 1130, n. 6 del C. C., oltre agli importi dovuti da ciascuno di loro e non pagati al condominio con i rispettivi millesimi di competenza. Il tutto senza che il condòmino moroso possa invocare una violazione della privacy: secondo la Cassazione (8426/2018) l'obbligo del condominio di fornire, tramite il suo amministratore, i nominativi dei condòmini morosi a un'impresa creditrice non configura una violazione della privacy, ma un dovere di cooperazione con il creditore per la tutela dei suoi diritti.

* * *

CLAUSOLE ABUSIVE NULLE ANCHE SE PREDISPOSTE IN UN ATTO PUBBLICO

La stipula di un contratto nella forma dell'atto pubblico esclude, per principio, che esso contenga clausole vessatorie ma non esclude che, trattandosi di un contratto stipulato tra un "professionista" e un consumatore, possa contenere clausole abusive ai danni del consumatore e, perciò, affette da nullità.

In questi termini, Cassazione ordinanza n. 18834 del 10 luglio 2025.

* * *

PRESTAZIONE ENERGETICA: LA TESI DEL MASE



Nell'ipotesi di contratto di locazione di unità immobiliari a uso abitativo sottoscritto riferendosi alla Legge 431/1998 e rinnovatosi successivamente alla seconda scadenza, l'attestato di prestazione energetica scaduto deve "essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto".

Così il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica con nota n. 30213/2025. Al riguardo si ricorda che tale disposizione ha previsto il rilascio dell'APE per le unità immobiliari locate a un nuovo locatario. Ha inoltre stabilito che nei "nuovi contratti" di locazione soggetti a registrazione sia inserita apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica degli edifici, ivi incluso l'attestato in discorso che è valido al massimo per 10 anni salvo interventi che incidano sulla prestazione energetica dell'immobile. Il dubbio interpretativo: l'obbligo di ottenere l'APE sussiste esclusivamente al momento della sottoscrizione di un "nuovo Contratto" di locazione ovvero anche al momento del rinnovo tacito del contratto, ove l'attestato non sia più valido perché scaduto? Il Ministero si è espresso in quest'ultimo senso. Ma tale interpretazione non convince, perché contaria alla "lettera della norma".

* * *



LA RINUNCIA ALL'IMMOBILE NON RICHIEDE CONFORMITA' CATASTALE

La sentenza delle Sezioni Unite n. 23093/2025 che sancisce la perfetta liceità dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare, comporta rilevanti conseguenze sotto il profilo della concreta applicazione professionale.

Infatti, la richiesta ai notai di stipulare atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare è assai frequente per la ragione che esistono innumerevoli situazioni nelle quali il proprietario non solo non trae alcuna utilità dai fabbricati e dai terreni di cui è titolare, ma deve pure sostenere costi spesso non irrilevanti: si pensi all'IMU; all'assicurazione per il caso di danni provocati dall'immobile; agli interventi di manutenzione ordinaria; alla messa in sicurezza di terreni franosi o di fabbricati pericolanti oppure al taglio di alberi che minacciano la circolazione stradale o le linee elettriche o altro. Assai spesso si tratta di casi nei quali il proprietario non riesce a reperire neppure pagando un acquirente.

* * *

MANUALE DEL CONDOMINIO

Maggioli editore - II° EDIZIONE

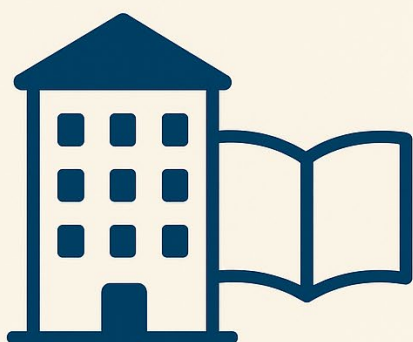
Riedizione a cura di:

MATTEO REZZONICO



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
MILANO
RHO
LEGNANO
CORSICO
GALLARATE - VARESE
PAVIA
CREMA
BRESCIA
LECCO
BERGAMO-Selvino
MONZA-BRIANZA

Via G. Rossetti, 17 - scala a
Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
Via Livello, 24
Via XXIX Maggio, 65
Via Garibaldi, 52/A
Via Vittorio Veneto, 9
Viale Sardegna, 98
Via S. Chiara, 9
Via Divisione Acqui, 23
Piazza Garibaldi, 4
Corso Milano, 35

PIEMONTE

ALESSANDRIA
TORINO
ASTI
PINEROLO
ALESSANDRIA
TORTONA
CUNEO-Fossano

Piazza Repubblica, 3 Novi Ligure
Via Pianezza, 123
Corso Alfieri, 188
Corso Porporato, 2
P.zza Garibaldi, 53
Via Emilia, 208
Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA
SAVONA

Via Del Canaletto, 220
Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISIO-Oderzo
CONEGLIANO

Via G. Corazzin, 3
Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

GORIZIA-Monfalcone
TRIESTE
UDINE

Via 1° Maggio, 58/B
Via Timeus, 16
Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO

Via Fiume, 36

EMILIA ROMAGNA

MODENA
FERRARA
RIMINI
PARMA

Via Begarelli, 31
Via Saraceno, 44
Corso D'Augusto, 118
Strada Garibaldi, 31

TOSCANA

MASSA CARRARA
LUCCA
PISA
FIRENZE

Via XX Settembre, 130
Via Fililungo, 121
Via Chiassatello, 67
Via Pisana 31

LAZIO

ROMA E LAZIO
RIETI

Via Tirso, 90
Largo Benedetto Cairoli, 2

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO
JESI
ANCONA

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

CAMPOBASSO

PERUGIA
FOLIGNO
SPOLETO
TERNI

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

PALERMO - BAGHERIA
ENNA
MESSINA

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

ABRUZZO

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

SICILIA

Via Ciro Scianna, 25
Via Sant'Agata, 37

FNA - Federamministratori**LOMBARDIA**

MILANO
MILANO - Centro studi
RHO
LEGNANO
GALLARATE - VARESE
PAVIA

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

TORINO

Via Pianezza, 123

LIGURIA

LA SPEZIA

Via Del Canaletto, 220

VENETO

TREVISIO-Oderzo

Via G. Corazzin, 3

FRIULI VENEZIA GIULIA

PALMANOVA-Udine

Via Trieste, 7

EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro

Via Montefiorino, 12

LAZIO

ROMA

Via Tirso, 90

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO
LEGNANO
RHO
CORSICO
GALLARATE - VARESE
PAVIA
MONZA
CREMA
BRESCIA

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