

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Maggio/Giugno 2025



CONEGLIANO – Colline UNESCO

Credit: <https://www.visitconegliano.it/> - Sito ufficiale del turismo di Conegliano

A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

Il Decreto Legge 69 del 2024, cosiddetto decreto salva casa, si propone di semplificare le procedure edilizie. Molte le novità introdotte sullo stato legittimo degli immobili, sul cambio di destinazione d'uso, sul recupero dei sottotetti e altro. Per l'approfondimento si veda, il punto normativo alle pagine 9 e ss. Secondo la prima giurisprudenza tra l'altro il salva casa è immediatamente operativo a prescindere dagli strumenti urbanistici locali. In questi termini si è pronunciato il Tribunale Amministrativo Salernitano, pagina 6.

L'Agenzia delle Entrate non molla,

cedolare secca incompatibile con l'inquilino società. Prossimamente.

Un'incompatibilità stabilita a priori dell'esercizio congiunto delle attività di amministratore di condominio e di agente immobiliare è contraria ai principi ed al diritto dell'Unione europea. Pertanto, sussiste la compatibilità delle citate professioni, anche esercitate congiuntamente, fatto salvo il divieto di intermediare un immobile amministrato. L'approfondimento a pagina 4.

Le politiche protezionistiche statunitensi - se confermate sul campo - potrebbero causare: recessione, riduzione del PIL e l'ancor più temuta inflazione. Frattanto in attesa che il National Bureau of Economic Research (NBER) si pronunci, Wall street e le borse europee sono già sull'ottovolante. Attendiamo che l'UE prenda contromisure tali da evitare essa stessa recessione, riduzione del PIL, inflazione e aumento del costo del denaro. Frattanto occorre subito una revisione del Green Deal, tra le news a pagina 13.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO. PER FISSARE UN APPUNTAMENTO, PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO T. 02 3310 5242 (LUN - VEN DALLE ORE 15,00-17,00).

MANUALE DELLE LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI | *Maggioli editore* | VI° EDIZIONE

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO

Il Manuale offre il quadro complessivo della normativa vigente in materia di locazioni abitative, affrontandone tutte le tipologie (locazioni libere, convenzionate, transitorie, locazioni di immobili acquistati per futura locazione, affitti brevi), analizzando la relativa disciplina contrattuale e tenendo conto dell'evoluzione normativa, nonché della produzione giurisprudenziale su alcuni punti nodali della Legge n. 431/1998. Non mancano le indicazioni operative inerenti la registrazione dei contratti e la tassazione, sia ordinaria che con cedolare secca. Il volume prende anche in esame le locazioni a uso diverso: la loro regolamentazione, il regime contrattuale applicabile, gli istituti della prelazione e del riscatto e l'indennità di avviamento. Una parte è infine dedicata agli aspetti processuali: rito locatizio e compatibilità con il processo ordinario, azioni esperibili contro l'occupazione senza titolo, arbitrato e negoziazione assistita. Di particolare in questa sesta edizione è stato il tema delle locazioni brevi e delle modifiche alla disciplina delle strutture turistico ricettive, con l'obbligo del C.I.N. Inoltre particolare attenzione è stata data al procedimento di sfratto e mediazione, post Riforma Cartabia.

LE TABELLE MILLESIMALI E AGGIORNAMENTI FISCALI.

II° SEMINARIO DI FORMAZIONE CONTINUA – cfr 4

16 MAGGIO 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 revisione della tabella millesimale: profili giuridici**

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

15.30-18.15 **La revisione della tabella millesimale: profili tecnici**

*a cura del geom. Giorgio Commatteo
(professionista del settore iscritto al Collegio dei Geometri)*

16.30-17.15 **Aggiornamenti fiscali**

*a cura del dott. Roberto Quaranta
(Commercialista e Consulente FNA)*

SUPERBONUS, LA VARIAZIONE AL CATASTO E' NECESSARIA

Con provvedimento 38133/2025 il Ministero delle Finanze dà attuazione alla norma inserita nella legge di Bilancio 2024, che stabiliva la trasmissione di comunicazioni finalizzate all'adempimento spontaneo per i contribuenti che avevano sfruttato il superbonus, ma senza inviare successivamente la dichiarazione di variazione catastale, al termine dei lavori, se prevista. In particolare la classe dell'abitazione o la rendita, che riguarda il maggior valore acquisito dalla casa dopo i lavori di ristrutturazione, deve essere aggiornata. Dopo gli annunci del Ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti (reiterati anche nell'atto di indirizzo 2025/2027) e le dichiarazioni del direttore delle Entrate l'operazione sull'impatto dei lavori di superbonus è avviata.

*A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*



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

SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

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

per la tutela della tua proprietà



SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

Sedi di:

MILANO
LEGNANO
RHO

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

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

LA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO NON E' INCOMPATIBILE CON QUELLA DI MEDIATORE

Un'incompatibilità stabilita *a priori* dell'esercizio congiunto delle attività di amministratore di condominio e di agente immobiliare è contraria ai principi ed al diritto dell'Unione europea. Pertanto, sussiste la compatibilità delle citate professioni, anche esercitate congiuntamente, fatto salvo il divieto di trattare in mediazione un immobile che sia anche amministrato. In questi termini, di recente, Consiglio di Stato, sez. VI, 07/03/2025, n.1925.

Il caso. Il Tribunale amministrativo aveva respinto il ricorso contro la determinazione della Camera di Commercio competente di incompatibilità tra la professione di amministratore di condominio e mediatore immobiliare, ai sensi dell'art. 5, comma 3, della l. n. 39/1989. L'articolo 5 comma 3 della citata Legge 39/1989 stabilisce che *“L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriale di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione ovvero con la qualità di dipendente di tale imprenditore, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o di dipendente o collaboratore di imprese esercenti i servizi finanziari di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi”*. Secondo il Tribunale amministrativo, l'art. 5 della l. n. 39/1989 (nel testo vigente) deve essere interpretato in modo da evitare il conflitto di interessi, mediante una verifica caso per caso, non essendo accettabile l'individuazione di incompatibilità astratte e assolute. Nella vicenda, l'incompatibilità era generata prima di tutto dalla consistenza degli emolumenti ricavati dall'attività di amministratore di condominio, esercitata in via prevalente e in forma imprenditoriale. Inoltre, tale situazione comportava il rischio che le unità immobiliari amministrate potessero essere indebitamente “favorite” rispetto alle altre, con conseguente *vulnus* dei requisiti di terzietà e imparzialità propri del mediatore, il quale ha il compito di promuovere la conclusione dell'affare.

Contro il provvedimento del TAR Regione Emilia è stato proposto appello, sostenendo (tra le varie contestazioni) che il giudice amministrativo avesse applicato l'art. 5, comma 3, della l. n. 39/1989 quale norma di pericolo recante una previsione di incompatibilità astratta e generale, considerando esclusivamente il “caso limite” in cui il mediatore sovrappone le funzioni di amministratore dell'immobile e di mediatore sul medesimo immobile.

Il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso, richiamando anche i precedenti della Corte Europea.

I precedenti sulla questione specifica.

Con la Circolare del 4 luglio 2003, il MISE ha chiarito che ove l'attività di amministrazione condominiale sia svolta “saltuariamente o a titolo di passatempo” si ritiene compatibile con quella di agente immobiliare. Sussiste incompatibilità per l'agente immobiliare che è anche amministratore di condominio “professionista” con organizzazione anche minima di mezzi. Tale tesi risulta confermata anche con il provvedimento protocollo n. 2447 del 12 gennaio 2015.

Con la l. n. 37/2019, il “nuovo” comma 3 dell'art. 5 della l. n. 39/1989 ha stabilito l'incompatibilità tra l'attività di mediazione e le professioni intellettuali del medesimo settore merceologico e, comunque, in situazioni di conflitto di interesse. A seguito di tale modifica, il MISE ha ribadito l'incompatibilità tra la professione di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio (nota del 22 maggio 2019). I giudici amministrativi hanno sottolineato che l'incompatibilità viene determinata innanzitutto dai ricavi provenienti dalla professione di amministratore di condominio esercitata in modo prevalente e imprenditoriale. Per verificare la compatibilità tra le due professioni è necessaria una verifica caso per

caso (TAR Bologna 4 gennaio 2022, n. 7).

La posizione della Corte Europea.

La Corte europea (CGUE, sez. I, 4 ottobre 2024, C-242/23) si è occupata dell'interpretazione dell'art. 5 della l. n. 39/1989. La Corte ha analizzato l'articolo 25, par. 1, comma 2, lett. a), della direttiva 2006/123, il quale prevede che i requisiti relativi alle professioni regolamentate sono ammessi solo nei limiti in cui siano giustificati per garantire il rispetto di norme di deontologia diverse in ragione della specificità di ciascuna professione, di cui è necessario garantire l'indipendenza e l'imparzialità. Il Governo italiano ha fatto valere gli obiettivi della tutela dei consumatori e della salvaguardia dell'indipendenza e dell'imparzialità dei mediatori immobiliari.

Secondo l'analisi della Corte europea, sebbene non si possa escludere che possa verificarsi una situazione di conflitto di interessi, in particolare quando le attività di mediazione immobiliare e di amministratore di condominio sono esercitate nei confronti di uno stesso bene o di beni comparabili, non può affermarsi che un tale rischio sia necessariamente destinato a realizzarsi in ogni circostanza. Conseguentemente l'esistenza del conflitto di interessi non si può presumere in astratto.

In conclusione, secondo la Corte Europea e il Consiglio di Stato, sussiste la possibilità per gli agenti immobiliari di svolgere anche l'attività di amministratore di condominio, purché siano rispettate le norme sulla trasparenza e si eviti qualsiasi conflitto di interessi.

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

MANUALE DEL CONDOMINIO | Maggioli editore

II° EDIZIONE

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO

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

Il Manuale è una guida completa per chi intende intraprendere l'attività di amministratore di condominio e per gli amministratori professionisti, che già affrontano le complesse e molteplici questioni immobiliari e condominiali. Il Manuale è anche un utile compendio per i proprietari immobiliari, condòmini, avvocati, tecnici e altri operatori del settore.

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

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

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

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA: RESPONSABILITÀ SOLIDALE TRA TUTTI I COMPROPRIETARI

I comproprietari di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa che la vendano prima del decorso di cinque anni dalla data del rogito (e non ricomprino un'altra casa per adibirla a propria abitazione principale), rispondono in solido della decadenza dal beneficio che ne consegue.

L'amministrazione finanziaria può quindi rivolgersi a scelta a ciascuno di essi per il recupero dell'intera maggior imposta dovuta che consegue all'intervenuta decadenza, senza dover limitare la sua pretesa in una misura proporzionalmente riferibile alla quota di proprietà.

*A cura di Roberto Quaranta
(Consulente Confappi-Fna)*

NON SI ROGA L'ATTO SE VI SIA RISCHIO DI DANNI

Il notaio, pur essendo tenuto a rogare gli atti richiesti dalle parti salvo il divieto di atti nulli (artt. 27 e 28 della Legge Notarile, L. 89/1913), non può comunque procedere alla stipula se l'atto, pur formalmente valido, sia potenzialmente idoneo ad arrecare un danno a terzi. In questi termini la Corte di Cassazione 486/2025. Questa interpretazione richiede al notaio un obbligo che travalica la sua funzione di garante della legalità formale dell'atto, imponendogli una valutazione prognostica sulla legittimità sostanziale dell'operazione, con il rischio di esporlo a responsabilità civile e deontologica.

Ricordiamo che il notaio è tenuto per legge a rogare gli atti richiesti dalle parti, salvo che siano manifestamente nulli, di non rogare atti che, pur non nulli, potrebbero essere fonte di un potenziale pregiudizio per i terzi. Ne deriva un'incertezza operativa che contrasta con la funzione del notaio quale pubblico ufficiale e con il principio di certezza dei rapporti giuridici.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

SALVA CASA, L'ISTANZA DI "SANATORIA" IMPEDISCE LA DEMOLIZIONE

L'istanza di sanatoria di cui al Decreto Legge 69/2024 può bloccare la demolizione di manufatti all'epoca irregolari e successivamente diventati sanabili. Si tratta di uno degli effetti del Decreto Legge 69/2024 stigmatizzato dalla pronuncia del Tar di Salerno numero 406 del 27 febbraio 2025, che analizza l'impatto del nuovo accertamento di conformità sulle procedure già avviate. I Comuni sono tenuti a riesaminare l'ordinanza di demolizione, se i proprietari rientrano nell'ambito delle nuove sanatorie previste dal Decreto Legge 69/2024.

Il caso riguarda una serie di difformità rispetto al titolo originario, tra cui la realizzazione di una tettoia in legno con coperture di laterizi, per le quali era stato anche deciso l'ordine di demolizione da parte del Comune. L'istanza di accertamento di conformità di cui all'articolo 36 bis Testo Unico Edilizia, che consente, tra le altre cose, di regolarizzare le parziali difformità con una doppia conformità semplificata e più leggera rispetto al passato, impedisce la demolizione. Nella fattispecie il proprietario ha quindi impugnato il diniego, tenuto anche conto che l'ente locale avrebbe dovuto guardare alle norme edilizie risalenti al tempo di realizzazione dell'abuso e a quelle urbanistiche del tempo di presentazione della domanda. Il Tar Salerno ha accolto il ricorso chiarendo che la precedente adozione delle ordinanze demolitorie e il diniego della precedente domanda di sanatoria si rivelano ininfluenti ai fini dell'esame dell'istanza presentata di recente dalla ricorrente sulla scorta del "Decreto Salva casa" in base ad un regime normativo e a presupposti differenti.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

NECESSARIO UN LOCALE ADATTO PER LA CUSTODIA DEI PACCHI SE PREVISTO DALL'ACCORDO

Il custode dello stabile può rifiutarsi di ricevere e consegnare il pacco al destinatario?

Ci sono molti casi in cui ciò accade con le motivazioni più varie: per esempio, il destinatario non è residente o è proprietario solo di un deposito nel palazzo o solo di un box auto. Il rifiuto è legittimo? Le risposte sono nel contratto di categoria accettato, relativo ai dipendenti da proprietari di fabbricati. Secondo uno dei contratti collettivi in particolare sussistono specifiche previsioni (e indennità) relative alla ricezione di pacchi e relativa distribuzione.

Il contratto collettivo, registrando un evidente aumento del carico di lavoro in virtù della diffusione dell'e-commerce, ha stabilito che il datore di lavoro dovrà innanzitutto mettere a disposizione del lavoratore al quale è affidato l'incarico di custode dello stabile, un luogo idoneo alla conservazione e alla custodia dei pacchi.

*A cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

INTERESSI SULLA RISTRUTTURAZIONE

Il diritto del locatore di richiedere il pagamento di interessi, come stabilito nel contratto tra le parti, a seguito dei costi sostenuti per la ristrutturazione dell'immobile, sia per locazioni ad uso abitativo che diverso dall'abitazione, sorge solo dopo una specifica richiesta; pertanto ove non sia stata richiesta la corresponsione di tali interessi, l'ente impositore non può invocare la presunzione di intervenuto versamento degli interessi ai fini dell'imposizione. In questi termini, Cassazione Sezione Tributaria, 29.03.2025 n. 8.301.

*A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)*

PROPRIETÀ E DIRITTI REALI | Giuffrè editore | 2017

a cura di: MATTEO REZZONICO



Il volume approfondisce la materia della proprietà e dei diritti reali (usufrutto, uso e abitazione) attraverso l'analisi degli istituti di maggiore applicazione nella realtà condominiale e dei più recenti orientamenti giurisprudenziali. L'opera è divisa in tre parti rispettivamente dedicate alla proprietà e alla comproprietà, al consominio; alle servitù, ai diritti reali di godimento, nonché al possesso e all'usucapione. Viene esaminata la disciplina condominiale soffermandosi su struttura e organizzazione del consominio, parti e impianti comuni, regime delle spese e proprietà individuali. Specifica variazione è dedicata alla proprietà superficiaria.

MOROSI, RESPONSABILITÀ IN PROPRIO

Condòmini morosi: risponde in proprio l'amministratore che non comunica al creditore sia il nominativo di quanti non hanno pagato la propria quota del debito sia il valore millesimale delle proprietà di ciascuno di essi. Queste informazioni servono infatti al creditore per procedere al recupero di quanto dovutogli. Il ritardo o la mancata comunicazione di esse espongono quindi l'amministratore a una responsabilità diretta di natura extracontrattuale. Questo quanto deciso dalla seconda sezione civile della Corte di cassazione che, con la recente sentenza n. 1002, pubblicata lo scorso 15 gennaio 2025, è intervenuta per cercare di risolvere il contrasto venutosi a creare nella giurisprudenza di merito.

*A cura di Michele Contartese
(CONFAPPI Roma)*

AFFITTO IN NERO, CANONI RESTITUITI

Il proprietario rischia di dover restituire tutti i canoni incassati se il contratto di locazione a uso abitativo risulti nullo. In particolare in caso di nullità del contratto il conduttore può chiedere la restituzione delle somme versate. Tuttavia il locatore può reagire a detta richiesta facendo valere il proprio diritto a trattenere una parte della somma incassata a tale titolo, come indennizzo per l'utilizzo dei locali effettuati dall'inquilino. Detto importo deve essere però liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita dal proprietario e non in misura coincidente con il mancato guadagno che quest'ultimo avrebbe potuto trarre dall'avvio di un valido rapporto contrattuale. Lo ha chiarito la terza sezione civile della Corte di cassazione con la recente ordinanza n. 32696, pubblicata lo scorso 16 dicembre 2024.

Nella fattispecie il conduttore aveva presentato ricorso per la cassazione della sentenza pronunciata dalla Corte di Appello che, pur riformando parzialmente la decisione di primo grado con la quale era stata dichiarata la nullità del contratto di locazione a uso abitativo, aveva confermato la restituzione dei canoni corrisposti al locatore fino alla data del rilascio dell'immobile.

*A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)*

GIARDINO OCCUPATO DA RISARCIRE

E' dovuta l'indennità di occupazione se durante lo svolgimento dei lavori di manutenzione dell'edificio condominiale il giardino di proprietà esclusiva di un condomino è "invaso" dai ponteggi dell'impresa appaltante. Ed infatti il danno si identifica nel fatto stesso dell'occupazione e, quindi, nell'impossibilità di utilizzazione del bene, indipendentemente dalla dimostrazione dell'entità del pregiudizio, alla cui determinazione il giudice può procedere in via equitativa, in mancanza di elementi obiettivi da cui desumerne la quantità. In questi termini Corte di cassazione n. 32.707 in data 16 dicembre 2024, secondo cui l'occupazione legittima di per sé il diritto del proprietario al conseguimento di una adeguata indennità ex art. 843, secondo comma, del Codice Civile.

I condòmini proprietari di un'unità immobiliare con annesso giardino compresa nell'ambito di un edificio condominiale interessato da lavori di manutenzione avevano richiesto i danni conseguenti all'utilizzo che di detta area era stato fatto dall'impresa appaltatrice. Quest'ultima, infatti, per condurre in porto i lavori aveva occupato per lungo tempo l'intera area destinata a giardino per il montaggio dei ponteggi e il ricovero dei materiali e degli attrezzi di lavoro, impedendone l'utilizzo.

La domanda dei condòmini era stata respinta in primo grado e anche la Corte di appello non aveva dato loro ragione. Quest'ultima, in particolare, aveva ritenuto che l'obbligo di cui all'art. 843 CC avesse natura di obbligazione propter rem, sicché l'indennità sarebbe stata dovuta dall'occupante se e in quanto l'intrusione nella proprietà altrui fosse stata foriera di danni, quale presupposto indefettibile per il sorgere dell'obbligazione indennitaria, che gli appellanti avevano invece ricondotto al semplice fatto dell'occupazione.

*A cura di Lidia Castagneris
(FNA Torino)*

BED & BREAKFAST E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il bed & breakfast in condominio non può operare se il regolamento contrattuale prevede il divieto di destinare le unità immobiliari a casa di alloggio. Tuttavia, per individuare chiaramente le limitazioni all'uso, è bene che nel regolamento condominiale ci sia un elenco dettagliato delle attività vietate (per esempio, casa di alloggio, sanatorio, gabinetti per la cura di malattie infettive contagiose, agenzie di pegni), piuttosto che un riferimento generico ai pregiudizi che si vogliono evitare (per esempio, l'uso contrario al decoro, la tranquillità e la decenza del fabbricato). Sono le indicazioni contenute nell'ordinanza n. 2770 della seconda sezione civile della Corte di cassazione, pubblicata lo scorso 4 febbraio 2025.

Nel caso esaminato dalla pronuncia 2.770/2025, un condominio, tramite il suo amministratore, aveva agito in giudizio per ottenere la cessazione dell'attività di bed & breakfast intrapresa in una delle unità immobiliari parte dell'edificio, dopo aver accertato il contrasto con il divieto contenuto in una delle disposizioni del regolamento condominiale, di natura contrattuale e trascritto nei pubblici registri. In esso espressamente era vietato ai condòmini di destinare gli appartamenti e altri locali interni a uso di qualsiasi industria, casa di alloggio, ambulatorio, sanatorio, gabinetti per la cura di malattie infettive contagiose, agenzie di pegni, come pure era vietato farne uso contrario al decoro, al buon nome e alla sicurezza del fabbricato o tale da turbare comunque il pacifico godimento singolo o collettivo.

A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)

NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

SALVA CASA: L'OBIETTIVO È SEMPLIFICARE

Procedimento di "silenzio-assenso" sulle domande edilizie decorsi quarantacinque giorni. Nessun onere urbanistico per il cambio destinazione d'uso. Per lo stato legittimo dell'immobile, vale il legittimo affidamento del cittadino sui titoli pregressi. Sanzioni ridotte, quando non vi sia aumento di valore del cespite.

Sono gli sportelli unici dei Comuni a confrontarsi con Sovrintendenze e Regioni: possibile sanare difformità anche su immobili vincolati.

Semplificati il recupero di sottotetti e il cambio di destinazione.

Sanabili anche le irregolarità più risalenti nel tempo.

Sono le linee guida adottate dal Ministero delle Infrastrutture sul decreto Legge Salva Casa, Decreto Legge 29/5/2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 24/7/2024, n. 105, e presentate al tavolo-sulle politiche abitative cui partecipano istituzioni, parti sociali, ordini e collegi professionali.

La presunzione di regolarità sui titoli pregressi. Semplificazione per l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, che serve per presentare la pratica edilizia al Comune: non è necessario ricostruire la storia dalla costruzione fino a oggi perché la verifica dei titoli edilizi pregressi da parte dell'amministrazione si presume svolta, se nella modulistica relativa all'ultimo intervento realizzato l'interessato ha indicato gli estremi dei permessi precedenti. Opera dunque il principio del legittimo affidamento del cittadino nell'operato della pubblica amministrazione che nelle passate verifiche non abbia rilevato motivi per escludere il conseguimento dei titoli.

Resta ferma la possibilità per l'ente locale di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, quando sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei titoli.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo le difformità oggetto di fiscalizzazione o che rientrino nella disciplina sulle tolleranze costruttive possono essere considerate sanate attraverso la semplice esibizione del pagamento della sanzione o della dichiarazione del tecnico asseveratore. Si tratta, tuttavia, di attestazioni che non costituiscono titoli abilitativi e dunque non possono essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi.

La regola del silenzio-assenso. Arriva il procedimento “a finalità multipla” per tutti gli obiettivi di trasformazione edilizia previsti dal decreto Salva casa; ad esempio la sanatoria di difformità del passato e il cambio d’uso dell’immobile condizionante la definizione “Agevolata”. E’ sufficiente presentare una sola istanza di sanatoria allo sportello unico edilizia del Comune: è l’ente locale che provvede a inoltrare la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria alle amministrazioni preposte, Soprintendenze per prima; ogni fase del procedimento è scandita da tempi certi individuati dalla legge e dalla regola del silenzio-assenso.

Cambio di destinazione d’uso senza duplicazioni. Non è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria nel caso di mutamento di destinazione dell’immobile: si risolverebbe in una duplicazione di costi a carico del richiedente quando il contesto risulti già dotato, ad esempio, di strade residenziali, spazi di sosta o del parcheggio, di illuminazione e di fognature (!).

L’esonero vale anche in presenza di disposizioni comunali contrarie. Il cambio di destinazione d’uso cosiddetto “verticale”, relativo a una singola unità immobiliare, non implica che si debbano reperire ulteriori aree per servizi d’interesse generale né che sia necessaria una dotazione minima obbligatoria di parcheggi. Mentre resta fermo il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Risulta sempre ammissibile il mutamento di destinazione d’uso dell’immobile tra le categorie funzionali più affini: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale; grazie ai poteri pianificatori che gli enti locali hanno in materia di destinazioni territoriali e dei singoli edifici, i Comuni hanno facoltà di fissare con gli strumenti urbanistici specifiche condizioni, che possono risolversi nell’imposizione di divieti, ma devono seguire criteri oggettivi e non discriminatori, tali quindi da non imporre limitazioni o restrizioni arbitrarie.

Il recupero dei sottotetti. Le semplificazioni introdotte operano nelle Regioni che sono già intervenute (o interverranno) con proprie disposizioni per disciplinare gli interventi, anche in caso di disciplina parziale. Si tratta, in sintesi, di una deroga che consente il recupero del sottotetto anche quando non sia possibile rispettare le distanze minime tra gli edifici e dai confini, come accade nei contesti urbanizzati: bisogna però mantenere inalterata la distanza preesistente e non si può modificare la forma o la superficie del sottotetto né sopraelevare, a meno che non lo consenta la legge regionale.

Le tolleranze costruttive sugli immobili vincolati. Valgono anche sugli immobili protetti per motivi storici o artistici le tolleranze edilizie calcolate sulle nuove soglie, dal 2 al 6 per cento, a seconda della superficie dei locali, il tutto per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024: gli scostamenti sopra i limiti calcolati in funzione della superficie utile dei locali non costituiscono violazione edilizia. Per superficie utile s’intende quella misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo.

Ma se la difformità riguarda due parametri diversi, ad esempio superficie coperta e altezza, e soltanto uno dei due risulti entro la soglia, per l’altro bisogna aprire un procedimento edilizio in sanatoria mentre per il primo si può dichiarare la tolleranza entro la percentuale.

La sanzione senza incremento del valore dell’immobile. Se il Comune ritiene che l’intervento edilizio abbia determinato un aumento del valore venale dell’immobile, può essere applicata direttamente una sanzione pari alle soglie minime edittali, senza coinvolgere l’Agenzia delle entrate. Negli altri casi, invece, le sanzioni saranno versate in due fasi: una prima al momento della presentazione della Scia in sanatoria e il conguaglio all’esito della quantificazione dell’incremento del valore venale da parte dell’amministrazione finanziaria.

Trattamento di favore per le vecchie irregolarità. Si possono sanare con una Scia le varianti in corso d’opera realizzate anche molto tempo prima, come balconi in eccesso e finestre spostate: è sufficiente che gli interventi da regolarizzare siano stati eseguiti nell’ambito di lavori riconducibili a un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977, anche se le opere sono state materialmente realizzate in data successiva.

La Scia in sanatoria e i pagamenti previsti. L'efficacia della Scia in sanatoria per la regolarizzazione delle parziali difformità e delle variazioni essenziali è subordinata al pagamento di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate: la somma risulta comunque compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro se l'intervento risponde alla doppia conformità "attenuata" e tra i 516 e i 5.164 euro se il manufatto risponde invece alla doppia conformità "tradizionale". E ai fini del perfezionamento della Scia in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, urbanistica o edilizia.

TABELLA SINOTTICA SUL SALVA CASA Decreto Legge 69/2024:

- Silenzio assenso sulle domande edilizie entro 45 giorni
- No al contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria nel caso di mutamento di destinazione dell'immobile
- Per lo stato legittimo la verifica dei titoli pregressi si presume svolta se sono stati indicati gli estremi nella modulistica dell'ultimo intervento
- Più trasformazioni edilizie con un'unica procedura, mediante procedimento a finalità multipla
- Unica istanza di sanatoria al Comune, che provvede a inoltrare la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria alle altre amministrazioni
- Recupero dei sottotetti a fini abitativi in deroga alle distanze tra edifici e dai confini, nelle Regioni che lo consentono
- Valgono anche per gli immobili vincolati le tolleranze calcolate sulle nuove soglie: dal 2 al 6 per cento a seconda della superficie
- Se l'intervento non incrementa il valore dell'immobile il Comune applica la sanzione minima senza coinvolgere l'Agenzia delle entrate
- Sanabili con una semplice Scia le varianti in corso d'opera realizzate in base a un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977



FNA- Federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari
Sede: Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242

- Assistenza agli amministratori e ai condomini;
- 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.

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

NEWS...dalla redazione

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA ANCHE PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE INAGIBILE

Può essere acquistato con l'agevolazione «prima casa» anche un edificio classificato in catasto nella categoria F/2, fabbricati collabenti (e cioè immobili fatiscenti, collassati), dato che la norma agevolativa non esige l'idoneità abitativa dell'immobile già al momento del suo acquisto, ma a condizione che si tratti di un manufatto acquistato per essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo.

Così l'ordinanza 3.913 del 16 febbraio 2025 della Cassazione.

* * *

CATASTO, LA REVISIONE D'UFFICIO DELLA RENDITA VA MOTIVATA PUNTUALMENTE

La revisione d'ufficio della rendita catastale da parte dell'agenzia delle Entrate deve essere assistita da una descrizione dettagliata dei metodi che hanno portato al calcolo dei risultati. Così Cassazione, ordinanza 4684/2025, in tema di rivalutazione degli immobili e ridefinizione dei valori registrati dal catasto. Un tema diventato di grande attualità con le lettere di compliance che l'Agenzia sta inviando ai contribuenti che non abbiano effettuato, come avrebbero dovuto, le comunicazioni di variazione legate alle ristrutturazioni del superbonus.

* * *

BOX AUTO PERTINENZIALE AGEVOLATO PUR SE COLLOCATO IN UN NUOVO EDIFICIO

Il Bonus derivante dall'acquisto di un'autorimessa o di un posto auto di nuova costruzione (ma non derivanti da interventi di recupero: circolare 13/E/2019), pertinenti a un'abitazione, è un'agevolazione "a regime", contemplata nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir.

La detrazione è subordinata alla condizione che sia formalizzata la sussistenza del rapporto pertinenziale tra l'autorimessa (o il posto auto) e un'abitazione e che pertanto tale rapporto espressamente risulti da un atto - come il rogito con il quale l'autorimessa o il posto auto vengono acquistati - avente data certa anteriore alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale il contribuente inizia ad avvalersi della detrazione. È tuttavia possibile ottenere la detrazione anche nel caso in cui la spesa sia stata effettuata quando il rogito non sia ancora stato stipulato (e anche se non sia stato registrato un contratto preliminare) a condizione che il vincolo pertinenziale risulti costituito e riportato nel contratto di compravendita stipulato prima della presentazione della

dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente inizia ad avvalersi della detrazione (circolare 43/E/2016). La detrazione è anche subordinata alla condizione che il contribuente effettui il pagamento mediante un bonifico - bancario o postale - nel quale siano indicati: la causale del versamento (riferita alla detrazione di cui all'articolo 16-bis Tuir), il codice fiscale della persona che intenda beneficiare della detrazione nonché il codice fiscale (o la partita Iva) dell'impresa venditrice.

* * *

LA PARCELLA NON SI DISCUTE

Il tecnico che ha progettato gli interventi edilizi agevolabili con le detrazioni deve essere pagato per la propria prestazione anche se il committente abbia rinunciato ai lavori avendo perso la possibilità di ricorrere allo sconto in fattura. Ciò in quanto l'effettiva praticabilità della forma di pagamento concordata non può essere considerata un presupposto tale da condizionare l'esistenza del diritto al compenso. A stabilirlo è stato il Tribunale di Monza, 28/12/2024 sentenza n. 3.106. La vicenda riguarda un condominio che ha conferito a un architetto l'incarico di progettista e direttore dei lavori in relazione alle opere di ristrutturazione e di riqualificazione energetica da agevolare con Superbonus. Una volta emanato il "Decreto Blocca Cessioni 1", il condominio ha scelto di non dar seguito ai lavori, dato che il proprio caso rientra tra quelli per i quali sarebbe stata impedita la cessione del credito.

* * *

L'IMU E' DOVUTA ANCHE DALL'USUFRUTTUARIO

Il proprietario di immobili e anche il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi, superficie restano assoggettati alla imposta comunale: sugli immobili anche se sono privi della materiale disponibilità del bene, Sentenza n. 49/2025 depositata il 3 gennaio 2025, Corte di Giustizia. Per la Corte di Giustizia, per quanto concerne i soggetti tenuti al pagamento dell'imposta locale, l'art. 9, comma 1, del Decreto Legislativo n. 23/2011, ha stabilito che "soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto/uso, abitazione, enfiteusi, sugli stessi".

I giudici hanno ricordato che il proprietario resta soggetto all'imposizione anche, allorché sia privato de facto et de iure della materiale disponibilità dell'immobile (cfr. Casa. n. 21.157/2016).

* * *

LA CEDOLARE FAVORISCE LA LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Massimizzare il canone è uno degli obiettivi di chi metta in affitto una casa. Le agevolazioni fiscali e la minor durata del contratto possono indurre il proprietario ad utilizzare il contratto a canone concordato, cioè inferiore ai livelli di mercato. Questo vale anche per le locazioni agevolate agli studenti universitari, che sono anche essi un tipo di affitto concordato, regolato dall'articolo 3 del Dm 16 gennaio 2017 e dalle intese firmate nei Comuni ad alta tensione abitativa tra le sigle della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini. Sono proprio queste intese a stabilire il canone minimo e massimo - al metro quadrato all'anno - applicabile in concreto. Fonte Il Sole 24 ore.

* * *

LA PROVA SCRITTA DEI VARI PASSAGGI E' FONDAMENTALE PER LA PROPRIETA'

Il soggetto che agisca in rivendicazione della proprietà è sempre tenuto a fornire la piena prova della proprietà rivendicata, dimostrando di aver acquistato il bene a titolo originario ovvero derivativo. In tale ultimo caso, la prova che il rivendicante deve portare, cosiddetta "probatio diabolica" richiede la dimostrazione della proprietà del bene, mediante ricostruzione della catena degli acquisti a partire dal proprio acquisto per atto inter vivos o mortis causa, sino a giungere a un acquisto a titolo originario. Sono le conclusioni della sentenza n. 83/2025 in data 15 gennaio 2025 del Tribunale di Latina.

La vertenza trae origine dalla rivendicazione di alcuni immobili occupati e detenuti senza titolo, senza che fosse mai stato stipulato alcun contratto che potesse giustificare la detenzione ovvero il possesso. L'attore ha sostenuto di essere legittimato all'azione ex art. 948 del Codice Civile, avendo interesse a far accertare e dichiarare il proprio pieno ed esclusivo diritto di proprietà relativamente agli immobili, indebitamente occupati dal convenuto, nonché a conseguire, ai sensi dell'articolo 2043 del Codice Civile, il risarcimento del danno.

* * *

L'AMMINISTRATORE È TENUTO A CONCEDERE L'ELENCO DEI MOROSI

Con la sentenza 1.002 del 15 gennaio 2025, la Cassazione è intervenuta sulla questione del soggetto che deve essere convenuto nei giudizi promossi dai creditori del condominio per ottenere l'elenco dei dati dei morosi.

A fronte di numerose sentenze di merito non univoche, la Suprema corte ha chiarito che la responsabilità è dell'amministratore in proprio. La vicenda ha avuto origine dall'atto di chiamata in giudizio dell'amministratore pro-tempore di un condominio. Al Tribunale è stato chiesto di ordinare la comunicazione dei nominativi dei condòmini morosi, per recuperare i crediti derivanti da due sentenze ottenute contro l'ente di gestione. La domanda è stata respinta dal Tribunale, in primo grado e accolta in Corte d'appello che ha riconosciuto esplicitamente la responsabilità dell'amministratore in proprio.

Per la Cassazione l'obbligo di comunicare al creditore del condominio i dati dei condòmini morosi, previsto dal comma 1 dell'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione al Codice civile, non rientra tra le attribuzioni dispositive e tra i poteri rappresentativi dell'amministratore riferibili al condominio alla luce degli articoli 1.130 e 1.131 del Codice Civile.

* * *

GREEN DEAL EUROPEO DA RIPENSARE?

A distanza di pochi anni, il Green deal, la strategia di crescita dell'Ue sulla strada della transizione verde e con l'obiettivo finale della neutralità climatica entro il 2050, dovrebbe subire ritardi.

Tre elementi, in particolare possono rallentare l'applicazione della direttiva:

- la congiuntura internazionale, segnata prima dalla pandemia e poi dalla guerra in Ucraina, che ha innalzato i costi energetici e messo in crisi le catene di fornitura;
- la concorrenza geopolitica, soprattutto con una Cina sempre più dominatrice delle filiere "verdi" (pannelli solari, batterie, materie prime critiche) e con gli Stati Uniti tornati sotto la guida di Donald Trump, notoriamente scettico rispetto alle politiche ambientali;
- le pressioni interne all'Ue, provenienti anche da paesi che in passato erano i più forti sostenitori delle politiche verdi e che oggi chiedono di "rallentare" per evitare di danneggiare troppo la competitività.

* * *

AFFITTI BREVI, DIFFICOLTA' CERTIFICAZIONE UNICA

Property manager, agenti immobiliari e piattaforme digitali in crisi per certificare redditi e ritenute ai comproprietari di immobili utilizzati per le locazioni turistiche. Gli obblighi fiscali (certificazioni uniche, dichiarazioni dei redditi) dovuti per tutti i proprietari dell'immobile infatti non si allineano con quelli di carattere amministrativo, come l'autorizzazione comunale (CIA), il codice regionale (CIR) e quello nazionale (CIN), che invece sono per loro natura attribuiti ed intestati ad uno solo di essi. Stessa problematica si riscontra sui contratti di mandato che gli intermediari, per semplicità, preferiscono sottoscrivere con uno solo dei comproprietari ma anche questo si deve confrontare con i vincoli di natura fiscale. Entro il 17 marzo vanno trasmesse le certificazioni CU 2025 con lo specifico quadro per i redditi da locazione breve. Fin dall'introduzione della ritenuta a giugno 2017, per gli intermediari intermediari (property manager, agenti immobiliari, portali e piattaforme digitali) si frapponne la difficoltà della certificazione in presenza di più comproprietari dell'immobile ad uso turistico.

* * *

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE ESENZIONE IMU, DOPPIO REQUISITO

BY WWW.CONFAPPI.IT – WWW.FNA.IT – WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

MULTA DI 400 EURO AL CONDOMINIO PER LE KEY BOX NON RIMOSSE: LA SCELTA DI ROMA FA DISCUTERE

Non basta l'assegnazione della casa familiare per l'esenzione dall'Imu. È infatti necessario che il coniuge separato abbia nell'immobile anche la residenza e la dimora.

È quanto affermato dalla Corte di cassazione che, con l'ordinanza 4.303 del 19 febbraio 2025, ha accolto il ricorso di un Comune ligure che si era opposto alla decisione di secondo grado di esenzione Imu, per la donna separata e assegnataria della casa, nonostante avesse la residenza altrove.

Ad avviso della sezione tributaria, «l'esenzione dal pagamento dell'Imu prevista dall'art. 1, comma 707, della legge n. 147/2013 in relazione al possesso di casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, postula che in detta unità immobiliare la contribuente abbia stabilito la propria residenza anagrafica e la dimora».

E ciò perché, se da un lato «l'imposta municipale propria non si applica alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio» dall'altro a seguito delle ultime riforme legislative è stata sancita la traslazione della soggettività passiva dell'Imu dal proprietario all'assegnatario dell'alloggio, cosicché l'imposizione ricade in capo all'utilizzatore con liberazione dal pagamento del coniuge non assegnatario, anche se quest'ultimo è proprietario dell'intero immobile.

Il regolamento di Polizia urbana a Roma, entrato in vigore dal luglio 2019, prevede divieti e sanzioni per la tutela e il decoro della città. Come prescrive, l'articolo 4 della delibera comunale 43/2019 nei luoghi pubblici o aperti al pubblico, stop ai lucchetti e oggetti di qualsiasi altro genere su beni del patrimonio storico, archeologico, artistico o monumentale. In virtù di tali divieti, l'assessorato ha avviato a fine gennaio la rimozione forzata delle key box. Contro le key box si combatte a Roma, ma non solo, la capitale è la sola però ad aver chiamato in causa i condomini, coinvolgendo l'amministratore in caso di mancato reperimento del proprietario dell'alloggio adibito ad affitto breve che non rimuova di propria volontà le scatolette porta chiavi. Il Comune di Roma ha stabilito una sanzione di 400 euro al condominio per ogni dispositivo installato e non rimosso.

* * *

SI PUO' INDIRE L'ASSEMBLEA FUORI DAL COMUNE PURCHÉ IL LUOGO SIA ADATTO

La normativa condominiale non delimita puntualmente il luogo di riunione dell'assemblea condominiale ma rimette alla discrezionalità dell'amministratore la scelta. Il che si presta inevitabilmente a criticità o a eventuali contestazioni. Significativa in tal senso, perché fissa delle regole, è la recente giurisprudenza di merito (Tribunale Messina 31 gennaio 2025, n.179).



* * *



* * *

Fuori campo...

ACQUA FILTRATA

Bere acqua filtrata sta diventando una scelta sempre più diffusa in Italia, sia in ambito domestico che professionale. Aumenta il numero di famiglie che scelgono di installare sistemi di filtrazione per migliorare il gusto e la qualità dell'acqua del rubinetto, mentre il settore horeca (che comprende hôtellerie, ristorazione e bar) e gli uffici adottano soluzioni che coniugano sostenibilità e risparmio.

Oggi circa il 40% degli italiani beve acqua del rubinetto filtrata con un sistema più o meno complesso. La percentuale cresce ancora di più tra i giovani dai 18 ai 35 anni. Fonte Italia Oggi.

* * *

CAUSE CIVILI: WHATSAPP COSTITUISCE PROVA

WhatsApp è prova documentale nella causa civile. I messaggi possono essere acquisiti in giudizio producendo la copia degli screenshot: le chat, infatti, costituiscono un documento elettronico al pari delle email, rientrano nelle riproduzioni informatiche di cui all'articolo 2712 Cc e dunque fanno piena prova delle cose e dei fatti rappresentati, se colui contro il quale sono prodotte non ne disconosce la conformità. Così la Corte di cassazione civile, sez. seconda, nell'ordinanza 1254 del 18/01/2025.

* * *

NUCLEARE DI NUOVA GENERAZIONE

A distanza di oltre trent'anni dalla dismissione dell'ultima centrale prosegue in Italia il processo per tornare al nucleare, visto da governo e industriali come strumento per abbassare i costi dell'energia. Il piano nazionale per l'energia, il Pniec prevede che al 2050 l'atomo fornisca almeno l'11% dell'elettricità italiana, fino al 22%. Il disegno di legge delega per il rilancio del nucleare di nuova generazione, messo a punto dal ministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica Gilberto Pichetto Frattin, è stato approvato dal Cdm. Ed è arrivata a inizio febbraio l'intesa fra Enel, Ansaldo Energia e Leonardo per la costruzione della Newco chiamata a sviluppare la propria attività nel settore delle nuove tecnologie nucleari, puntando prima di tutto sugli Smr (Small modular reactor).

* * *

MILANO "HUB EUROPEO" DELL'ARTE

Il Financial Times l'ha definita recentemente il nuovo «hotspot europeo dell'arte», mentre il New York Times l'ha inserita nell'ambita lista dei 52 luoghi da visitare nel 2025. Di sicuro, Milano è la città che riesce più di ogni altra a portare a compimento le relazioni tra pubblico e privato, la fiera internazionale d'arte moderna e contemporanea organizzata da Fiera Milano, il 4 aprile. 179 gallerie, 40 delle quali internazionali, compresi alcuni grandi ritorni, come quello della Galleria Massimo De Carlo e altro.

* * *

ESTETICA

Pulcra sunt quae visa placent affermava Tommaso D'aquino sul solco della grande teoria che poneva in relazione il bello ai concetti classici di armonia e simmetria, significando che una cosa non è bella perché ci piace, piuttosto ci piace perché è bella. Si deve a Immanuel Kant, nella Critica del giudizio, l'affermazione secondo cui il giudizio di gusto è del tutto indipendente dal concetto della perfezione, facendo così vacillare per sempre il consolidato "concetto di bello" fino a indietreggiare, se non scomparire dalla teoria estetica contemporanea. Al Mudec di Milano un excursus sul tema dell'evoluzione del concetto di bellezza attraverso una selezione di oltre 60 capolavori nel campo delle arti visive, dalla fotografia alla video art fino all'impiego dell'intelligenza artificiale.

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

	LOMBARDIA
MILANO - Centro Studi	Via G. Rossetti, 17 - scala a
MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	Via Ponchielli, 47

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

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

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

	FRIULI-VENEZIA GIULIA
GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16

	TRENTINO-ALTO ADIGE
TRENTO	Via Fiume, 36

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

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

	LAZIO
ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68
RIETI	Largo Benedetto Cairoli, 2

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

CAMPOBASSO

PERUGIA
FOLIGNO
SPOLETO
TERNI

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

PALERMO - BAGHERIA
MESSINA
ENNA

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 Dei Mille, 89/bis
Via Sant'Agata, 37

FNA - Federamministratori

MILANO
MILANO - Centro studi
RHO
LEGNANO
GALLARATE - VARESE
PAVIA

TORINO

LA SPEZIA

TREVISO-Oderzo

PALMANOVA-Udine

MODENA-Castelvetro

ROMA

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

Via Pianezza, 123

LIGURIA

Via Del Canaletto, 220

VENETO

Via G. Corazzin, 3

FRIULI VENEZIA GIULIA

Via Trieste, 7

EMILIA ROMAGNA

Via Montefiorino, 12

LAZIO

Via Tirso, 90

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