

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Luglio/Agosto 2025



A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA Federamministratori)

La Cassazione ordinanza 19 aprile 2025 numero 10362, torna sulla clausola di parziale esonero del costruttore/venditore dalle spese condominiali, fino ad avvenuta vendita o locazione di tutte le unità immobiliari. Per la Suprema Corte infatti, la clausola in questione: a) non costituisce condizione meramente potestativa; b) ad essa non è applicabile la Direttiva 93/13/CEE, che ha dettato la disciplina delle clausole vessatorie, trattandosi di compravendita intervenuta nel luglio del '92 e trattandosi di rapporto tra due società, con conseguente esclusione della tutela del consumatore. L'approfondimento a pagina 4.

\*\*\*

Due importanti pronunce della Cassazione tornano sulla questione dell'applicabilità della cedolare secca quando l'inquilino sia una impresa. L'approfondimento a pagina 9 nel punto normativo.

\*\*\*

Il Decreto Sicurezza 2025 permette lo sgombero immediato in caso di occupazione dell'unica abitazione del proprietario, senza necessità di ordine del giudice. Lo sgombero può avvenire entro 48-72 ore nei casi urgenti previsti dal decreto. L'approfondimento a pagina 10 nel punto normativo.

\*\*\*

Il real estate italiano saprà riprendersi. Nelle News a pagina 13.

\*\*\*

L'intelligenza artificiale, oggi embrionale e primitiva, rappresenta una rivoluzione culturale. Nel fuori campo a pagina 15.

\*\*\*



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 locativo 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.



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) Tel. 02.9318.0221

## SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

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

Via G. Rossetti 17 – scala a

tel. 02 3310 5242

LEGNANO

Via XXIX Maggio 65

tel. 0331 5943 82

RHO

Via Livello 24

tel. 02 9318 0221

## BED & BREAKFAST E CONDOMINIO: UNA VERA E PROPRIA GUERRA

La convivenza tra il condominio e il bed and breakfast può provocare una battaglia giudiziaria. Sotto questo profilo è stato interessantissimo il seminario FNA di marzo 2025, con l'intervento dell'avvocato Matteo Rezzonico. Tra l'altro sull'argomento è stata pubblicata una Guida da parte dell'autore sul Consulente Immobiliare, rivista on line del sole 24 ore.

In ogni caso, in estrema sintesi, con la decisione 369/2008, la Corte costituzionale ha giudicato illegittimo il comma 4 dell'articolo 45 della Legge Regione Lombardia 15/2007, che subordinava l'apertura di un B&B all'interno di un condominio all'approvazione degli altri condòmini. La Corte costituzionale infatti ricorda che la Legge regionale non può mai incidere sul Codice Civile, legge statale, e neppure sul rapporto civilistico tra condòmini e condominio. Quest'ultimo rapporto, attenendo all'ordinamento civile, costituisce materia riservata dall'articolo 117, secondo comma lettera l della Costituzione, alla legislazione esclusiva dello Stato.

La Cassazione 21024/2016, ha poi puntualizzato ancora che la clausola del regolamento condominiale che eventualmente limiti la destinazione delle unità immobiliari deve essere considerata costitutiva di una servitù atipica ed è opponibile ai terzi acquirenti solo se risulta trascritta nell'atto di acquisto dell'unità immobiliare.

Detto ciò, è indubbio che l'attività di affitti brevi, finalizzata a essere utilizzata per soggiorni brevissimi, alteri, di fatto, la vita nel condominio. Basti pensare ai rumori, al via vai continuo al deposito incontrollato dei rifiuti, agli odori.

La recente ordinanza della Cassazione 7219/2025 si inserisce perciò in un orientamento consolidato rispetto al divieto contenuto nel regolamento trascritto nell'atto di compravendita, aggiungendo un tassello importante in relazione al risarcimento dovuto dal gestore che contravvenga alla condanna alla chiusura dell'attività.

*A cura di Flavio Chiodini  
(Presidente Confappi)*

### **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).

## LA CLAUSOLA DI ESONERO DALLE SPESE DEL COSTRUTTORE E' VALIDA

La Cassazione ordinanza 19 aprile 2025 numero 10362, torna sulla clausola di parziale esonero del costruttore/venditore dalle spese condominiali, fino ad avvenuta vendita o locazione di tutte le unità immobiliari. Per la Suprema Corte infatti, la clausola in questione: a) non costituisce condizione meramente potestativa; b) ad essa non è applicabile la Direttiva 93/13/CEE, che ha dettato la disciplina delle clausole vessatorie, trattandosi di compravendita intervenuta nel luglio del '92 e trattandosi di rapporto tra due società, con conseguente esclusione della tutela del consumatore.

**Il caso.** Una società condòmina ha chiamato in giudizio il costruttore/venditore (anche esso rimasto condòmino, con alcune unità "intestate") per chiedere di dichiarare non applicabile l'articolo 19 del regolamento condominiale contrattuale – (tra l'altro espressamente richiamato nell'atto, con il quale aveva acquistato) – trattandosi di patto illegittimo e vessatorio. Il patto in questione prevedeva lo sgravio del 90% delle spese condominiali riferite agli appartamenti invenduti o non locati dal costruttore/venditore.

Secondo la prima società, la clausola contrattuale che prevedeva lo sgravio degli oneri, senza fissazione di alcun termine integrava la fattispecie della condizione meramente potestativa di cui all'articolo 1355 del Codice Civile, (con conseguente nullità).

Tribunale e Corte d'appello hanno dato ragione al costruttore/venditore.

La Corte di Cassazione ha confermato le precedenti decisioni.

**La motivazione.** Per la Corte di Cassazione, il fatto che si sia in presenza di un regolamento condominiale contrattuale rende efficace la clausola in questione. Recita il patto 19 del regolamento condominiale contrattuale: *"la società fino a quando non avrà trasferito in vendita, o locazione a terzi, per i locali ancora rimasti invenduti sarà sgravata del 90% delle spese condominiali ad essa spettanti per i millesimi di propria competenza. Non appena i locali commerciali - siano essi negozi o depositi saranno trasferiti o locati - l'acquirente, il proprietario o chi per lui sarà obbligato al pagamento dell'intera quota condominiale"*. Si tratta di una clausola con la quale la società convenuta nella qualità di costruttrice ha inteso assicurarsi per un periodo di tempo la cui individuazione è condizionata all'evento futuro ed incerto dell'avvenuta vendita o locazione dei locali di cui conservava la proprietà, il vantaggio di una consistente riduzione degli oneri condominiali ponendo quindi in essere una "convenzione" in deroga ai criteri di ripartizione proporzionali dettati dagli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile.

**I precedenti.** La giurisprudenza della Corte ha ripetutamente affermato che i patti contenuti nel regolamento contrattuale predisposto dal costruttore ed approvati mediante richiamo negli atti di acquisto da parte di coloro che subentrano nel condominio per effetto dell'acquisto dall'originario unico proprietario, conservano valore vincolante e precettivo, non essendone possibile la modifica se non per effetto di una "nuova convenzione" con il consenso unanime di tutti. In questi termini Cassazione 21086/2022. In ogni caso il patto non costituisce condizione meramente potestativa nulla (ma al più "semplicemente potestativa"). Ed infatti la previsione dell'esenzione ricollegata all'evento futuro ed incerto della vendita (o locazione a terzi) delle unità immobiliari di proprietà del costruttore/venditore, lungi dal configurarsi come una condizione meramente potestativa, costituisce piuttosto una previsione di favore per gli altri condòmini. In particolare la costruttrice può in ipotesi conservare a tempo indeterminato il diritto al parziale esonero, ma nel momento in cui vende o affitta, subentra nella titolarità un soggetto terzo al quale non è esteso il vantaggio.

**La non applicabilità alla fattispecie della direttiva CE 93/13 CEE.**

La Direttiva 93/13/CEE (e s.m.i.) che ha dettato la disciplina delle clausole vessatorie e le norme di recepimento nell'ordinamento italiano, tra cui il Codice del Consumo di cui al Decreto Legislativo 206/2005, non trova impiego nella fattispecie, trattandosi di compravendita intervenuta nel luglio del '92 e trattandosi di rapporto tra due società, con conseguente esclusione della tutela del consumatore che riguarda soggetti privati. Si definisce utente/consumatore infatti *“la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”*. Il che ha esonerato la Corte da ogni ulteriore considerazione sulla *vexata quaestio* già oggetto di precedenti, tra cui la recente Cassazione 20.007/2022.

A cura di Matteo Rezzonico  
(Consulente CONFAPPI - FNA)

**SUPERBONUS, ATTENZIONE ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE**

La prima tranche delle lettere di compliance per gli aggiornamenti catastali, che l'Agenzia delle entrate ha indirizzato ai soggetti che hanno beneficiato del Superbonus con cessione del credito è giunta a destinazione e il comportamento che deve adottare chi le abbia ricevute varia in funzione del tipo di edificio al quale esse si riferiscono, alla tipologia dei lavori realizzati e all'epoca di ultimazione degli stessi. In ogni caso sono necessarie valutazioni tecniche approfondite che devono essere svolte da un tecnico esperto, senza escludere la possibilità di sanzioni qualora la data di ultimazione dei lavori sia antecedente di oltre un mese.

È questo il quadro che discende dall'applicazione dell'art. 1, comma 86, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di bilancio per il 2024), come poi specificato dal direttore dell'Agenzia delle entrate con provvedimento n. 38.133 del 6 febbraio 2025, intersecato con la fitta prassi fiscale inerente al catasto, che affonda le sue radici nel Regio Decreto n. 652/1939, tuttora vigente.

A cura di Roberto Quaranta  
(Consulente Confappi-Fna)

**AFFITTI BREVI: UNA POSSIBILE FONTE DI REDDITO PER I PROPRIETARI**

Gli affitti brevi rappresentano una fetta del mercato delle locazioni. Secondo il Ministero del Turismo risultavano, ad inizio aprile, 625.540 le strutture registrate, 537.006 i codici identificativi nazionali rilasciati, di cui 9.765 in corso di verifica amministrativa. Poco meno dell'86% delle strutture dunque si è adeguato all'obbligo di conseguire il rilascio del Codice identificativo indicato negli annunci delle principali piattaforme quali Airbnb e Booking (Fonte Il sole 24 ore).

Attenzione al rispetto delle norme di sicurezza, cioè alla presenza nell'appartamento di un estintore e di un rilevatore di gas combustibile e monossido di carbonio imposti dal Decreto Legge 145/2023. Se svolta in forma imprenditoriale sono necessari. L'articolo 13 ter comma 7 del richiamato DL prevede: *“Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8, sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano. Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al Decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021”*.

Il tema della sicurezza deve essere prioritario, tanto nella casa singola, quanto in condominio.

L'attività di Bed and Breakfast si ritiene è riconducibile a quella di affittacamere (Cassazione 24.707/2014) e, più di recente, Cassazione, ordinanza 2770/2025. Quest'ultima pronuncia ha precisato che il divieto di destinare gli appartamenti e altri locali interni a «casa di alloggio» ricomprende il B&B. Sempre la Suprema corte (sentenza 21562/ 2020) ha chiarito che qualora il regolamento vieti le attività commerciali all'interno dello stabile, gli affitti brevi non si possono avviare.

*A cura di Severino Rigotti  
(CONFAPPI Trento)*

## **AFFITTI, CEDOLARE SECCA ANCHE SULLA RIDUZIONE DEL CANONE**

Il regime di cedolare secca si applica anche al contributo pubblico ottenuto per compensare la riduzione del canone di locazione. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 91/2025.

L'interpello è stato presentato da un contribuente che aveva concesso un immobile in locazione e che era intenzionato a richiedere un contributo a valere sul fondo di rinegoziazione dei contratti di locazione erogato dal Comune.

Per fare fronte alle difficoltà nel pagamento del canone di locazione da parte dei nuclei familiari, il Comune aveva previsto l'erogazione di un contributo economico per i proprietari di alloggi situati nel territorio. Condizione necessaria per l'ammissione al contributo era che, al momento della presentazione della domanda, venisse stipulato un atto di rinegoziazione tra le parti e che lo stesso fosse sottoposto alla registrazione.

Secondo il contribuente il contributo erogato dal Comune poteva essere tassato alle stesse condizioni del contratto di locazione originario, cioè con cedolare secca al 10%, trattandosi di contratto di locazione a canone concordato.

La tesi è stata confermata dalle Entrate. Per le Entrate infatti, l'articolo 6, comma 2, del Tuir prevede che i proventi e le indennità conseguite in sostituzione di redditi costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti.

*A cura di Raffaele Vosino  
(CONFAPPI Modena)*

## **BONUS ELETTRODOMESTICI, LA PROCEDURA**

Consumatori, produttori e venditori. Il Ministero delle Imprese e del made in Italy ha definito lo schema delle regole sul bonus elettrodomestici, per tutte e tre queste categorie di soggetti.

Il contributo sarà fruibile presentando ai rivenditori, anche a quelli che operino online, un voucher elettronico che, fino a esaurimento delle risorse, i consumatori potranno ottenere accedendo con Spid o carta d'identità elettronica alla piattaforma della società statale Pago Pa.

Per ottenere il bonus il consumatore deve accedere alla piattaforma, inserire i dati personali e dell'Isee. La Piattaforma interroga le banche dati e verifica i requisiti. Il consumatore riceve un voucher nominale spendibile una volta, per un singolo acquisto, in un punto vendita aderente: presentando il voucher, riceve sconto in cassa e consegna il vecchio elettrodomestico e il venditore certifica lo smaltimento.

Il produttore, a monte, deve aver attestato che il prodotto sia ad alta efficienza energetica secondo i criteri determinati con successivo decreto direttoriale e prodotto in Ue.

Trasmette la dichiarazioni tramite piattaforma informatica e il prodotto viene incluso nell'Elenco informatico ufficiale.

I consumatori dovranno accedere alla piattaforma che sarà messa a disposizione da PagoPa tramite Spid o carta d'identità elettronica (Cie), dovranno inserire i dati personali e quelli dell'Isee, se si ha diritto allo sconto maggiorato. A quel punto la piattaforma interroga le banche dati, verifica la disponibilità residua dei fondi e i dati personali e genera un voucher elettronico associato al codice fiscale (è possibile che si opti per un QR code) spendibile una volta, per un singolo acquisto.

Il punto vendita aderente o il rivenditore Online, alla presentazione del voucher, certificata la rottamazione, applicherà lo sconto in fattura.

*A cura di Erio Iurdana  
(CONFAPPI Torino)*

## **IL CONVENUTO NON DEVE ESSERE CONVOCATO IN ASSEMBLEA PER LA CAUSA CHE LO RIGUARDI**

Quando l'assemblea debba provvedere ad approvare l'avvio o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra le parti, il condòmino contro cui l'azione deve essere intrapresa, non deve partecipare. In questo caso infatti non sussiste il diritto del condòmino a partecipare alla riunione, né la successiva delibera può essere annullata per omessa, tardiva o incompleta convocazione. Questi i chiarimenti contenuti nella recente sentenza n. 7491 della seconda sezione civile della Corte di Cassazione 20 marzo 2025.

Nel caso di specie una condòmina aveva impugnato la delibera assembleare con la quale era stato conferito a un legale l'incarico di costituirsi nel giudizio di appello dalla stessa promosso contro il condominio, sostenendone l'invalidità per il fatto di non essere stata convocata alla riunione. In primo grado il Tribunale aveva respinto l'impugnazione.

La condòmina ha proposto appello contro la sentenza che è stato accolto tenuto conto che per la Corte di Appello la condòmina si trovava in una situazione di conflitto di interesse con il condominio, ma ciò non derogava all'obbligo posto dall'art. 66 Disp. Att. C.C. di convocare in assemblea tutti i condòmini. Il conflitto di interessi poteva solo incidere sulla votazione, (cioè sulla validità della relativa deliberazione), se assunta con il voto determinante del partecipante in conflitto di interessi.

Il condominio ha quindi presentato ricorso per Cassazione, sostenendo l'erroneità della decisione, che aveva richiamato, l'applicazione analogica della disposizione di cui all'art. 2373 C.C., in tema di assemblea delle società, che non nega al socio in conflitto di interesse il diritto di partecipare all'assemblea, limitandosi a prevedere l'annullabilità della relativa deliberazione soltanto nel caso in cui sia approvata con il suo voto determinante. Per la Suprema Corte però – se l'ordine del giorno è dedicato alla causa - il condòmino non deve essere invitato.

*A cura di Arianna Cornelli  
(CONFAPPI Pavia)*

## **L'USO DEL PIANEROTTOLO**

Fonte di controversie in condominio l'uso dei beni comuni tra cui ad esempio i pianerottoli. Nei pianerottoli comuni, dinanzi alla porta d'ingresso delle loro abitazioni spesso i condòmini, collocano oggetti vari come tappeti o piante, con fastidio dei vicini. Ove il regolamento di condominio non preveda nulla, la giurisprudenza ha chiarito che, in linea di principio, non può non riconoscersi al condòmino, a norma dello art. 1102 C.C. il diritto di usare i vani scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, "collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali" (ciò che – secondo i giudici – "normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio").

Tuttavia tali modalità d'uso della cosa comune incontrano “un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella rilevanza/esistenza di un rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, rischio che non può essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condòmini a disagi o pericolosi movimenti” (Cassazione 6 maggio 1988 n. 3376).

*A cura di Lidia Castagneris  
(FNA Torino)*

## **PUBBLICA SICUREZZA, NIENTE IDENTIFICAZIONE DE VISU**

Va annullata la Circolare del Ministero dell'Interno del 18 novembre 2024, che imponeva ai gestori delle strutture ricettive di effettuare l'identificazione degli ospiti faccia a faccia (*de visu*) anziché tramite procedure di check-in da remoto, ritenute pericolose per la sicurezza pubblica. Il controllo diretto degli ospiti comporterebbe una burocrazia eccessiva, contrariamente al principio di semplificazione amministrativa stabilito dal Decreto Legge n. 201/2011, che ha semplificato la procedura di comunicazione alle Questure prevista dall'articolo 109 del TULPS: in effetti, l'obbligo di controllare *de visu* l'ospite costringerebbe a tenere aperta la reception anche in orari notturni o all'alba. Inoltre, il controllo faccia a faccia non garantisce necessariamente una maggiore sicurezza, in quanto altre persone non identificate potrebbero comunque accedere alla struttura. Infine, la Circolare non giustifica in modo adeguato l'imposizione di tali procedure burocratiche: non basta parlare genericamente di crisi internazionali o di eventi circoscritti a un solo territorio, (per esempio il Giubileo a Roma). Il Ministero avrebbe dovuto considerare anche la possibilità di verifica dell'identità da remoto: non si tratta di attenuare l'accertamento dell'identità, ma di usare nuove tecnologie per consentirne la verifica a distanza. In questi termini, T.A.R. Roma, (Lazio) sez. I, 27/05/2025, n.10.210.

*A cura di Elena Cremonese  
(FNA Treviso)*

## **IL TETTO CHE DIVENTA TERRAZZA, POSSIBILE MA OCCORRE VERIFICARE CASO PER CASO**

Il condòmino proprietario del piano sottostante al tetto dell'edificio può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che la modifica del bene comune preservi la sua funzione di copertura e protezione delle strutture sottostanti, senza quindi creare pregiudizio agli altri comproprietari. Lo ha ribadito la Corte di appello di Milano, sezione quarta civile, con la recente sentenza n. 65, depositata lo scorso 15 gennaio 2025. Ma – trattandosi di materia complessa – occorre una valutazione caso per caso.

*A cura di Ines Durante  
(CONFAPPI Treviso)*

## **RISARCIMENTO PER RILASCIO ANTICIPATO AL LOCATORE**

Risarcimento al locatore in caso di inadempimento del contratto di affitto. Se, infatti, c'è una risoluzione anticipata, per esempio per morosità, anche nel caso in cui l'immobile sia restituito alla disponibilità del proprietario, quest'ultimo può pretendere il pagamento dei canoni pattuiti fino alla naturale scadenza o almeno fino a quando abbia avviato una nuova locazione. Il locatore deve però provare di essersi attivato per trovare un nuovo inquilino. Lo hanno chiarito le Sezioni Unite della Suprema Corte con la sentenza n. 4892, pubblicata lo scorso 25 febbraio 2025.

*A cura di Francesco Contartese  
(CONFAPPI Roma)*

## PRELIMINARE, PROROGA DA TRASCRIVERE ENTRO UN ANNO DALLA SCADENZA DELLA STIPULA

Nel caso in cui le parti di un contratto preliminare trascritto nei registri immobiliari convengano di prorogare la data di stipula del contratto definitivo, rispetto a quella originariamente stabilita nel preliminare, la trascrizione del preliminare perde efficacia se il contratto modificativo non è trascritto entro un anno dalla data originariamente prevista nel preliminare per la stipula del contratto definitivo. La trascrizione del preliminare perde infatti efficacia con il decorso del terzo anno successivo alla data in cui è stata effettuata senza che sia avvenuta la trascrizione del contratto definitivo.

È questa la decisione assunta dalla Cassazione nella sentenza 7634 del 22 marzo 2025, priva di precedenti in termini, in una vicenda giurisprudenziale nella quale un creditore pretendeva di affermare la prevalenza della propria ipoteca giudiziale (iscritta nel dicembre 2009 per debiti del promittente venditore) rispetto a un contratto preliminare, trascritto in precedenza (settembre 2009) e sfociato in un contratto definitivo stipulato e trascritto nell'aprile del 2012 (e quindi entro un triennio dal preliminare), difformemente da quanto previsto nel contratto preliminare, il quale aveva invece obbligato le controparti del contratto preliminare a stipulare il definitivo nell'ottobre del 2009.

*A cura di Enrico Fenoglio  
(CONFAPPI Asti)*

# NORMATIVE...

*...in pillole.*



Dal centro Studi Confappi -FNA

## AFFITTI, CEDOLARE SECCA ANCHE CON L'INQUILINO-IMPRESA, LA CASSAZIONE LO RIBADISCE CON DUE PRONUNCE

L'articolo 3 comma 6 della Decreto Legislativo 23/2011 prevede che:

*“6. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo non si applicano alle locazioni di unita' immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attivita' d'impresa, o di arti e professioni. Il reddito derivante dai contratti di cui al presente articolo non puo' essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917”.*

L'interpretazione di tale disposizione ha dato luogo a contrasti tra le Commissioni di Giustizia Tributaria, la Cassazione e l'Agenzia delle Entrate.

La questione – lo ricordiamo - è legata alla formulazione della norma istitutiva della cedolare, cioè l'articolo 3 del Dlgs 23/2011, che al comma 6 esclude le locazioni abitative «effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni». Ma la norma si riferisce al solo locatore, sostiene la Cassazione, perché tutta la norma e la tassazione sono riferite al locatore e non all'inquilino, con conseguente irrilevanza della sua attività.

Senonchè per le Entrate, una sola sentenza di Cassazione non è sufficiente ad affermare il principio riportato nel titolo. È questa in sintesi la posizione del Ministero dell'Economia, che esclude la possibilità di applicare la cedolare secca ai contratti di locazione abitativa in cui l'inquilino sia un'impresa (foresterie, case date in uso ai dipendenti e altro).

A quasi un anno dalla sentenza 12395 del 7 maggio 2024 che ha consentito la cedolare secca, il Mef ha invece ribadito il divieto nel question time 5- 03773 del 26 marzo scorso in commissione Finanze alla Camera: «L'agenzia delle Entrate ritiene opportuno attendere la formazione di un consolidato indirizzo interpretativo, anche a tutela delle esigenze di gettito erariali».

Tra le motivazioni riportate dall'Agencia c'è il contrasto giurisprudenziale nelle corti di merito, dove persino dopo la Cassazione c'è stata qualche sentenza "pro Fisco" (n. 132 della Cgt di Novara, del 24 settembre 2024 o n. 200 della Cgt Treviso, del 4 giugno 2024).

Senonchè la Suprema Corte ha ribadito il principio con due recenti pronunce (12079 e 12076 del 7 maggio 2025).

### **IL DECRETO SICUREZZA\***

Il Decreto Sicurezza 2025 permette lo sgombero immediato in caso di occupazione dell'unica abitazione del proprietario o del detentore, senza necessità di ordine del giudice. Lo sgombero può avvenire entro 48-72 ore nei casi urgenti previsti dal decreto.

Di sèguito il testo dell'articolo 10 del Decreto Legge 11 aprile 2025, numero 48 che ha modificato il Codice Penale e il Codice di Procedura Penale:

*"1. Dopo l'articolo 634 del codice penale è inserito il seguente:*

*«Art. 634-bis (Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui). - Chiunque, mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze, ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente, è punito con la reclusione da due a sette anni. Alla stessa pena soggiace chiunque si appropria di un immobile destinato a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri ovvero cede ad altri l'immobile occupato.*

*Fuori dei casi di concorso nel reato, chiunque si intromette o coopera nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceve o corrisponde denaro o altra utilità per l'occupazione medesima, soggiace alla pena prevista dal primo comma.*

*Non è punibile l'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile.*

*Il delitto è punito a querela della persona offesa.*

*Si procede d'ufficio se il fatto è commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità».*

*2. All'articolo 639-bis del codice penale, dopo la parola: «633» è inserita la seguente: «634-bis».*

*3. Dopo l'articolo 321 del codice di procedura penale è inserito il seguente:*

*«Art. 321-bis (Reintegrazione nel possesso dell'immobile). - 1. Su richiesta del pubblico ministero il giudice competente dispone con decreto motivato la reintegrazione nel possesso dell'immobile o delle sue pertinenze oggetto di occupazione arbitraria ai sensi dell'articolo 634-bis del codice penale. Prima dell'esercizio dell'azione penale, provvede il giudice per le indagini preliminari.*

*2. Nei casi in cui l'immobile occupato sia l'unica abitazione effettiva del denunciante, gli ufficiali di polizia giudiziaria che ricevono denuncia del reato di cui all'articolo 634-bis del codice penale, espletati i primi accertamenti volti a verificare la sussistenza dell'arbitrarietà dell'occupazione, si recano senza ritardo presso l'immobile del quale il denunciante dichiara di essere stato spossessato, al fine di svolgere le attività di cui all'articolo 55.*

*3. Gli ufficiali di polizia giudiziaria, ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, ordinano all'occupante l'immediato rilascio dell'immobile e contestualmente reintegrano il denunciante nel possesso dell'immobile medesimo.*

*4. In caso di diniego dell'accesso, di resistenza, di rifiuto di eseguire l'ordine di rilascio o di assenza dell'occupante, gli ufficiali di polizia giudiziaria, ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà*

dell'occupazione, dispongono coattivamente il rilascio dell'immobile e reintegrano il denunciante nel possesso del medesimo, previa autorizzazione del pubblico ministero, scritta, oppure resa oralmente e confermata per iscritto, o per via telematica.

5. Gli ufficiali di polizia giudiziaria redigono verbale delle attività svolte, enunciando i motivi del provvedimento di rilascio dell'immobile. Copia del verbale è consegnata alla persona destinataria dell'ordine di rilascio.

6. Nelle quarantotto ore successive gli ufficiali di polizia giudiziaria trasmettono il verbale al pubblico ministero competente per il luogo in cui la reintegrazione del possesso è avvenuta; questi, se non dispone la restituzione dell'immobile al destinatario dell'ordine di rilascio, richiede al giudice la convalida e l'emissione di un decreto di reintegrazione nel possesso entro quarantotto ore dalla ricezione del verbale.

7. La reintegrazione nel possesso perde efficacia se non sono osservati i termini previsti dal comma 6 ovvero se il giudice non emette l'ordinanza di convalida entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta di cui al medesimo comma 6. Copia dell'ordinanza e del decreto di cui al comma 6 è immediatamente notificata all'occupante».

\*Attendiamo la prossima conversione in Legge, prima di eventuali commenti, **(articolo chiuso il 27/05/2025)**.

A cura dello Studio Legale Rezzonico

## PROPRIETA' 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'usocapione. 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 superficaria.

# NEWS...dalla redazione

## LEGITTIMA LA DESTINAZIONE URBANISTICA PER GLI AFFITTI BREVI

La pronuncia del TAR EMILIA 308/2025 del 31 marzo ha ritenuto legittima l'introduzione da parte del Comune di Bologna di una nuova destinazione d'uso urbanistica per gli alloggi affittati per brevi periodi e ha ritenuto valida la richiesta del rispetto di determinati standard minimi dimensionali. A rivolgersi al Tribunale amministrativo è stata proprio una associazione dedicata agli affitti brevi, dopo che si era vista respingere dal Comune tre dichiarazioni Scia perché gli alloggi non avevano la nuova destinazione d'uso urbanistica B3 introdotta lo scorso anno dalla Variante al Piano urbanistico generale. Gli appartamenti inoltre non presentavano i requisiti di alloggio minimo ovvero avevano dimensione inferiore a 50 mq.

\* \* \*

## ALIQUTA RIDOTTA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La costituzione del diritto di superficie su un terreno agricolo, al fine di costruire un impianto fotovoltaico, è soggetta all'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento e non con l'aliquota del 15 per cento: lo riconosce l'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 23/E 2025, con la quale viene riformato il precedente orientamento dell'amministrazione finanziaria, contenuto nella circolare 36/E/2013 ove si affermava che agli atti traslativi o costitutivi del diritto di superficie doveva applicarsi l'aliquota dell'8%, fatta tuttavia eccezione per il caso della superficie costituita su area agricola, nel quale avrebbe dovuto applicarsi l'aliquota del 15 per cento.

Il cambiamento di opinione dell'Agenzia è dovuto a due sentenze della Cassazione (n. 3461/2021 e n. 27293/2024) nelle quali si è deciso per l'applicazione dell'aliquota del 9 per cento alla costituzione di diritto di superficie su area agricola.

\* \* \*

## ESENZIONE IMU, I REQUISITI

L'esenzione dall'imposta Imu per la casa coniugale affidata al coniuge separato non è legata al solo provvedimento di assegnazione della stessa abitazione, ma spetta solo quando risulti l'effettiva residenza anagrafica e dimora abituale della famiglia nell'alloggio assegnato. Si tratta di una interpretazione letterale dell'articolo 1 comma 707 della legge n. 147/2013, secondo cui l'esenzione è legata al solo provvedimento di assegnazione ed effettivo godimento della casa coniugale, che consente la traslazione della soggettività passiva dell'Imu dal proprietario del bene (liberato dall'obbligo di pagare l'imposta) al coniuge assegnatario

dell'alloggio; restando impregiudicata la condizione oggettiva della residenza anagrafica e dimora abituale nell'alloggio assegnato. Sono le conclusioni dell'ordinanza n. 4303/2025 della Corte di Cassazione del 19 febbraio scorso.

\* \* \*

## TARI, ARRIVA IL BONUS SOCIALE

È in arrivo il "bonus sociale sui rifiuti" ossia lo sconto sulla tassa/tariffa a favore dei nuclei familiari che godano di analogo bonus per l'energia elettrica, gas, servizio idrico.

Con il dpcm n. 24 del 21 gennaio 2025, è stato infatti approvato il Regolamento recante principi e criteri per la definizione delle modalità applicative delle agevolazioni tariffarie in favore degli utenti domestici del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani in condizioni economico-sociali disagiate. La copertura del bonus rifiuti avverrà a mezzo di una nuova componente perequativa per tutte le utenze, domestiche e non domestiche, e che andrà ad alimentare un conto gestito dalla Cassa per i servizi energetici e ambientali (Csea).

Arera emanerà un provvedimento che definirà le modalità applicative dell'agevolazione, con particolare riferimento alla condivisione delle informazioni relative agli aventi diritto fornite dall'Inps (Isee), tra il Sistema informativo integrato (Sii) gestito dalla società Acquirente Unico spa, il Sistema di gestione delle agevolazioni sulle tariffe energetiche (Sgate), e i gestori del servizio rifiuti, ivi inclusi i comuni.

\* \* \*

## CALAMITA' NATURALI, CHI AFFITTA SI ASSICURI

Le imprese sono tenute alla stipula della polizza a copertura dei danni da calamità naturali ed eventi catastrofali anche qualora non siano proprietarie di terreni, immobili, impianti, macchinari od attrezzature industriali o commerciali, ma impieghino detti beni per l'esercizio della propria attività a qualsiasi altro titolo, quale ad esempio la locazione o il leasing. In questi termini le FAQ pubblicate dal Ministero delle imprese e del made in Italy sul sito istituzionale, per chiarire i dubbi sull'applicazione della legge sull'obbligo di stipula delle "polizze catastrofali" (Legge n. 213/2023, art. 1, commi 101 e seguenti, e relativo decreto attuativo, n. 18/2025).

Anche se nel frattempo è stato pubblicato il Decreto Legge n. 39/2025, che ha disposto proroga del termine del 31 marzo, le risposte ministeriali sono utili in vista dell'obbligo per la gran parte delle imprese (le medie, per le quali gli obblighi decorrono dal 1° ottobre 2025,

e le micro e piccole, per le quali la decorrenza parte dal 1° gennaio 2026), ma soprattutto per l'immediata coerenza delle disposizioni con riferimento alle grandi imprese, le quali rimangono tenute ad adempiere fin da subito all'obbligo di stipula delle polizze, anche se per esse le conseguenze dell'inadempimento scattano solo una volta decorsi novanta giorni dalla data di decorrenza dell'obbligo assicurativo, dunque dal 29 giugno 2025.

\* \* \*

### **FOTOVOLTAICO SOGGETTO A IMU**

Gli impianti fotovoltaici non integrati posti sugli edifici devono essere accatastati, in quanto non sono pertinenze dei fabbricati, e sono soggetti al pagamento dell'Imu. Per la quantificazione dell'imposta occorre fare riferimento alle scritture contabili dell'impresa, recuperate dal bilancio di esercizio. Non è possibile effettuare una stima diretta qualora il bene non risulti censito in catasto. Lo ha stabilito la corte di giustizia tributaria di primo grado di Sondrio, seconda sezione, con la sentenza numero 22 del 19 marzo 2025.

Per i giudici di primo grado, "non è neppure in discussione l'autonomia funzionale dell'impianto rispetto al fabbricato, non potendosi pertanto affermare che il primo sia un bene meramente servente del secondo". Il Comune ha correttamente assoggettato l'impianto facendo ricorso alle scritture contabili, in quanto non accatastato. L'articolo 1, comma 21, della Legge 208/2015, invocato del contribuente, può trovare applicazione "solo per i beni censiti, ovvero già accatastati alla data del 1° gennaio 2016". La norma ha efficacia "solo per i beni censiti, ovvero già accatastati alla data del 1 gennaio 2016". La norma ha efficacia unicamente per gli impianti già provvisti di rendita.

\* \* \*

### **MUTUO ALLA FRANCESE VARIABILE SENZA ANATOCISMO**

Secondo le Sezioni Unite «in tema di mutuo bancario, a tasso fisso, con piano di ammortamento alla francese, non è causa di nullità parziale del contratto la mancata indicazione della modalità di ammortamento e del regime di capitalizzazione composto degli interessi debitori» (sentenza 15130/2024).

Secondo la prima sezione della Cassazione (sentenza 7382/2025) i principi valgono «senz'altro» anche per il caso in cui il tasso convenuto sia di tipo variabile, ancorato a un indice predeterminato, dal momento che, laddove la quota di interessi dovuta per ciascuna rata sia calcolata applicando il tasso convenuto solo sul capitale residuo, è perciò stesso escluso l'anatocismo, e ciò che cambierà sarà solo la quantificazione degli interessi dovuti: difatti se il tasso previsto nel mutuo con piano di ammortamento standardizzato alla francese è variabile, l'importo della rata, con la cadenza prevista, varierà, in positivo o in negativo, in base all'andamento del tasso di interesse di riferimento, comportando un aumento o una riduzione della quota di interessi della rata medesima.

\* \* \*

### **110 SUPERBONUS PERDUTO, DANNI NON SCONTATI**

Il committente di lavori edilizi che ritiene di essere stato danneggiato per la perdita definitiva del Superbonus ha l'onere di dimostrare l'esistenza del nesso causale tra la condotta dell'impresa asseritamente inadempiente e il danno di cui chiede il risarcimento, con la conseguenza che se ciò non risulti provato, anche solo perché rimasto incerto, la domanda di risarcimento deve essere rigettata.

E la conclusione a cui perviene il Tribunale di Pavia, 17 marzo 2025 numero 340 nella quale si chiarisce che il committente dei lavori "è onerato di provare non solo l'osservanza degli adempimenti e la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi e tecnici richiesti dalla normativa per accedere al beneficio fiscale - in tesi - perduto in conseguenza dell'altrui inadempimento, ma anche il nesso di causalità tra l'inadempimento dell'appaltatore e il danno patrimoniale subito, consistente nella impossibilità di ottenere (o conservare) il risparmio di spesa finale, sotto forma di agevolazione fiscale, in quanto ormai definitivamente perduto, totalmente o anche in misura parziale".

\* \* \*

### **REAL ESTATE OCCORRE RIPRENDERSI**

Dopo la pesante inflazione da Covid che ha visto i prezzi del settore immobiliare schizzare alle stelle, dopo il decreto salva casa e le problematiche connesse alla mancanza di una legge urbanistica sul territorio nazionale, mancava l'ulteriore tegola legata al blocco delle costruzioni su Milano, la drastica riduzione dei bonus sul recupero edilizio e i dazi di Trump. Ma l'imprenditoria italiana - anche quella legata al Real Estate - saprà riprendersi adeguandosi alle mutate condizioni economico sociali.



\* \* \*



## CORSO DI CONTABILITA' E DI REVISIONE CONDOMINIALE

L'articolo 1130 bis del Codice Civile ha istituito la figura del revisore contabile condominiale. Quest'ultimo deve essere un esperto oltre che in materia contabile, anche in materia di condominio. Dal che la nostra proposta formativa, rivolta ad amministratori di condominio e contabili in generale, ma anche ad altri professionisti (avvocati, commercialisti, ragionieri, geometri, periti ed altro) e privati. Il corso si propone di avviare i candidati alla "professione" di revisore condominiale. Il corso consta di lezioni sulla contabilità condominiale in generale. Non mancano cenni sul condominio, sulla ripartizione delle spese in condominio, sulla predisposizione di rendiconti e riparti, nonché sulla predisposizione della cosiddetta "perizia contabile". Il candidato è chiamato anche a prove pratiche tra le quali: la predisposizione di un consuntivo ordinario e riparto; - un preventivo ordinario e riparto; -un preventivo straordinario e riparto; -un consuntivo straordinario e riparto; -una perizia contabile; -un contratto di incarico professionale. Il costo per l'iscrizione al corso di revisore contabile è di € 500,00. Il candidato per dimostrare il proprio grado di preparazione deve - prima di sostenere l'esame finale - sottoporre alla commissione una tesi su uno degli argomenti trattati. Il corso è conforme alla norma UNI 11777, posto che consta di 20 ore di lezione oltre che di prove pratiche. E' obbligatorio l'acquisto del volume: [MANUALE DEL CONDOMINIO](#) a cura dell'avv. Matteo Rezzonico, edito da Maggioli, ed. ottobre 2023, da acquisire online all'indirizzo: <https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html> (o eventualmente rivolgendosi alla sede FNA - CONFAPPI di Milano, via Rossetti 17). Può essere acquistato on line anche l'ulteriore volume: "[ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITA' E REVISIONE NEL CONDOMINIO](#)" a cura dell'avv. Matteo Rezzonico, edito da IL SOLE 24 ORE, ottobre 2020. Quest'ultima pubblicazione, sold out in versione cartacea, resta acquisibile solo on line nella forma dell'e-book [al sito](#). Anche in questo caso è possibile rivolgersi alla sede di Milano, per una copia cartacea del volume. In allegato la domanda per l'iscrizione.

### PIANO DI STUDIO

1. Principi in materia di condominio e in materia di contabilità condominiale
2. Il rendiconto condominiale
3. La ripartizione delle spese in condominio
4. La figura del revisore contabile condominiale
5. Il compenso del revisore
6. Il contenzioso in materia di contabilità condominiale e la gestione della lite
7. La fiscalità condominiale
8. Il revisore CTU
9. I bonus edilizi
10. La privacy

# Fuori campo...

## I CHATBOT

I chatbot sono “macchine” (cioè strumenti) per conversare, dunque sistemi di intelligenza artificiale generativa di cui ChatGPT è un noto esempio. Fino ad ora abbiamo caratterizzato gli esseri umani sulla base del loro essere in grado di comunicare, almeno a partire da Aristotele, che sostenne che l’uomo è il solo tra gli esseri viventi a possedere la parola» (Politica 12533), il logos, ossia la capacità di pensare, e quindi di parlare in modo significativo. Per Platone invece la parola costituisce una capacità peculiare come «uno strumento mediante il quale ciascuno di noi apprende» (Repubblica 518c). Apprendere, dialogare, ricevere domande e proporre risposte è ciò che fanno oggi i sistemi di intelligenza artificiale. Per questo motivo, sosteniamo che quella che stiamo vivendo sia una inattesa, straordinaria rivoluzione culturale. Senza chiamare in causa i massimi sistemi, come la distinzione tra cultura umanistica e cultura scientifica, a modesto parere di chi scrive siamo ancora lontani da ciò che i media vogliono farci credere circa le capacità della IA. Interrogato sui cambiamenti climatici un sistema di intelligenza artificiale, ha risposto in modo assolutamente generico. Agli stessi risultati si sarebbe potuti pervenire nell'ambito di un discorso tra amici in un bar di cultura medio bassa. Ma è proprio questo il punto. Gli sviluppi di questo sistema possono costituire una rivoluzione culturale: la macchina, per una “chiaccherata”, in luogo degli esseri umani.

\* \* \*

## PIANO CASA NEL REGNO UNITO

Il governo britannico si propone di rilanciare il settore delle costruzioni, in particolare sul fronte dell’edilizia residenziale. Ma nel Regno Unito mancano le maestranze, così si sta lavorando a un piano per formare fino a 60.000 muratori, elettricisti, ingegneri e carpentieri entro il 2029. Nell'autunno scorso l'esecutivo ha annunciato un massiccio piano di investimenti per risollevare il settore delle costruzioni e affrontare la crisi abitativa che affligge il Paese. Con un ambizioso obiettivo di costruire 1,5 milioni di nuove abitazioni entro la fine della legislatura, il governo ha stanziato 600 milioni di sterline (720 milioni di euro) per formare nuovi lavoratori nel settore edile (Fonte il sole 24 ore).

\* \* \*



**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 MODALITA':



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

PER INFO: [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

*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  
 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**

**LOMBARDIA**

MILANO Via G. Rossetti, 17 scala a  
 MILANO - Centro studi Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)  
 RHO Via Livello, 24  
 LEGNANO Via XXIX Maggio, 65  
 GALLARATE - VARESE Via Vittorio Veneto, 9  
 PAVIA Viale Sardegna, 98

**PIEMONTE**

TORINO Via Pianezza, 123

**LIGURIA**

LA SPEZIA Via Del Canaletto, 220

**VENETO**

TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3

**FRIULI VENEZIA GIULIA**

PALMANOVA-Udine Via Trieste, 7

**EMILIA ROMAGNA**

MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, 12

**LAZIO**

ROMA Via Tirso, 90

**CASACONSUM LOMBARDIA**

MILANO Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)  
 LEGNANO Via XXIX Maggio, 65  
 RHO Via Livello, 24  
 CORSICO Via Garibaldi, 52/A  
 GALLARATE - VARESE Via Vittorio Veneto, 9  
 PAVIA Viale Sardegna, 98  
 MONZA Via Ponchielli, 47  
 CREMA Via Santa Chiara, 9  
 BRESCIA Via Divisione Acqui, 23