

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Luglio | Agosto  
2023



Lungolago di Stresa – Isola Borromeo, veduta.

A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA Federamministratori)

In tema acque - in attuazione della direttiva Ue 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2020 sulla qualità delle acque destinate al consumo umano - è stato emanato il Decreto legislativo 18 del 23 febbraio 2023 in vigore dal 21 marzo 2023 che prevede nuovi oneri per i professionisti che gestiscono immobili e per i proprietari di casa, con istituzione di sanzioni. La precedente normativa di riferimento, cioè il D.Lgs. 31/2001, non prevedeva alcun obbligo di controlli periodici sulla qualità dell'acqua per i proprietari degli immobili e per gli amministratori, (come precisato da un parere del Ministero della Salute del 10 giugno 2004). L'approfondimento nel punto normativo a pagina 12.

\*\*\*

\*\*\*

A giudizio del Comitato Esecutivo di Confappi, in Italia le priorità sono altre rispetto alla classe energetica degli edifici come la messa in sicurezza del territorio e del patrimonio immobiliare.

In ogni caso, con il provvedimento casa green l'Unione Europea intende ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990 e raggiungere le emissioni zero entro il 2050. Il testo prevede che tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028, mentre quelli esistenti dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 1° gennaio 2030 e D entro il 2033. Per il riscaldamento si prevede il divieto di utilizzo di combustibili fossili entro il 2035 e l'abolizione dei sussidi per l'installazione di boiler a combustibili fossili entro il 2024.

Per ridurre i consumi sono previsti interventi come la realizzazione di pannelli solari e nuove caldaie, sostituzione di infissi e posizionamento del cappotto termico.

Da questa tipologia di accorgimenti sono esclusi i palazzi storici, le case vacanza, gli edifici di culto.

Sul piano operativo saranno gli Stati membri a definire non solo le eventuali esenzioni dalla norma, ma anche tutte le misure e gli incentivi necessari a raggiungere i target stabiliti. Il margine di applicazione della direttiva è ampio: gli Stati membri potranno adeguare gli obiettivi in base all'effettiva disponibilità di manodopera qualificata e alla fattibilità tecnica ed economica dei lavori di ristrutturazione.

## PONTEGGI IN CONDOMINIO

In caso di lavori sulle parti comuni del fabbricato condominiale, i condomini sono sempre tenuti a mettere a disposizione dell'impresa appaltatrice le parti di proprietà esclusiva, come per esempio i cortili, ove ciò sia necessario all'installazione dei ponteggi. In questo caso i condòmini non hanno diritto a indennità, a meno che ne sia derivato un danno all'area utilizzata come cantiere. Questo quanto ribadito dal Tribunale di Sassari nella sentenza n. 1154, pubblicata lo scorso 16 novembre 2022, che ha affrontato una questione sorta in condominio e disciplinata dall'articolo 843 del Codice Civile.

Nel caso esaminato dal Tribunale sardo, un condomino titolare di una ditta individuale, proprietario di un cortile costituente una pertinenza funzionale alla sua attività di rivendita di gas in bombole aveva citato in giudizio il condominio per il pagamento di una indennità per la parziale occupazione di detta area. Il condominio infatti nell'ambito di lavori di sistemazione delle facciate aveva collocato – a seguito di ordinanza cautelare del Tribunale - una parte dei ponteggi nel cortile di sua proprietà.

*a cura di Flavio Chiodini  
(Presidente Confappi)*



**LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.**

**PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,  
PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 3318965662**

**DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ  
DALLE ORE 10.00 ALLE 12.00 E DALLE 15.00 ALLE 17.00.**

## LA RESPONSABILITA' DA CUSTODIA IN CONDOMINIO

E' noto che il terzo, (non condomino), che acceda al condominio può generalmente invocare sia la responsabilità da custodia del condominio sulle parti comuni (articolo 2051 del Codice Civile), sia una responsabilità per fatto illecito di natura extracontrattuale (articolo 2043 del Codice Civile). Sennonchè quando si invochi la responsabilità da custodia – per essere risarciti in caso di caduta su di un bene comune - non basta dimostrare la “caduta”, ma occorre fornire la prova che il bene comune sia alterato in modo da configurare insidia o trabocchetto e che sia imprevedibile e invisibile l'alterazione. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano, decima sezione civile 2 maggio 2023 numero 3526, che si è occupata della caduta di un avventore che si apprestava a partecipare ad un corso nello stabile.

**Il fatto.** Nel caso di specie un terzo – che si era recato presso il condominio per partecipare occasionalmente ad un seminario di una associazione – deduceva di essere caduto a causa di una barra non segnalata, sita all'ingresso dello stabile. L'ingresso condominiale è costituito da una grande porta a quattro battenti, con struttura in metallo verniciata, di colore grigio e vetrate trasparenti. Uno dei battenti costituisce l'ingresso ai pedoni. La struttura del serramento comprende una barra di metallo, alta circa dodici centimetri, che rimane fissa a pavimento per tutta la lunghezza dell'ingresso pedonale, dello stesso colore grigio del serramento, non segnalata come parte fissa inamovibile. In tale contesto - udito il segnale di sblocco elettrico – l'ospite spingeva in avanti la porta per accedere all'atrio, quando il passo veniva ostacolato dalla barra di metallo fissata a terra. L'ostacolo faceva perdere l'equilibrio all'ospite che inciampando cadeva. L'ospite chiedeva pertanto i danni al condominio anche per una frattura degli arti. Il condominio si costituiva in giudizio negando la propria responsabilità e adducendo che l'ospite fosse già precedentemente malato, sicché avrebbe dovuto mantenere determinate cautele per entrare all'interno dei locali. In ogni caso la barra trasversale era ben visibile (anche se non segnalata come parte fissa). Era comunque chiamata in causa la Compagnia di assicurazione per essere manlevato in caso di accoglimento della domanda attorea.

**La decisione.** Secondo un costante orientamento giurisprudenziale perché si configuri la responsabilità per danni da cose in custodia, devono concorrere due presupposti:

- un'alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche, determini la configurazione nel caso concreto di insidia o trabocchetto;
- l'imprevedibilità e l'invisibilità di tale alterazione per il soggetto che, in conseguenza della situazione di pericolo, subisca un danno. In questo senso tra le altre (Cassazione Sez. 3, ordinanza n. 6826 del 11/03/2021; Cassazione Sez. 3, sentenza n. 11592 del 13.5.2010).

Quando tuttavia la cosa non sia dotata di dinamismo interno, (e deve negarsi escludersi che la barra fissa lo fosse), cioè quando la cosa risulti di per sé statica e inerte e richieda la necessaria cooperazione dell'uomo, per dimostrare il nesso causale il danneggiato ha l'onere di provare che lo stato dei luoghi presenti un'obiettiva situazione di pericolosità, tale da rendere molto probabile, se non inevitabile, il danno (così, per esempio, Cass. Sez. 6, sentenza n. 21212 del 20 ottobre 2015).

Il precedente. In un caso del tutto assimilabile a quello oggetto di commento, la Suprema Corte ha negato il risarcimento al danneggiato. In quel caso infatti l'inciampo in un cordolo, lasciato da operai che stavano eseguendo lavori stradali, che lo aveva fatto cadere su di un mucchio di pietre, era dovuto alla condotta del danneggiato stesso (Cass. Sez. 3, sentenza n. 2660 del 05/02/2013).

In conclusione, in presenza di un bene statico e inerte, compete al danneggiato provare il nesso causale e che lo stato dei luoghi presenti un'obiettiva situazione di pericolosità tale da rendere molto probabile, se non inevitabile, il danno.

*a cura di Matteo Rezzonico  
(CONFAPPI Milano)*



FNA-Federamministratori  
Fedederazione Nazionale Amministratori Immobiliari

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



<http://www.fna.it>

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

## DIFFAMAZIONE A MEZZO STAMPA: ATTENZIONE AD INSULTARE L'AMMINISTRATORE



Per la Corte d'Appello di Milano sentenza 7/023, dare dell'emerito idiota all'amministratore può costare 5mila euro. Il caso da cui origina la lite è riconducibile a due lettere: la prima inviata all'amministratore personalmente e la seconda al legale del professionista. In entrambe quest'ultimo veniva apostrofato come "emerito idiota", da cui il capo di imputazione per il reato di ingiuria e diffamazione. L'onore e la reputazione – che si identifica con il senso della dignità personale in conformità all'opinione del gruppo sociale – costituiscono diritti della persona costituzionalmente garantiti (articolo 3 della Costituzione) e la loro lesione legittima sempre la persona offesa a chiedere il ristoro del danno non patrimoniale, anche quando il fatto illecito non integri gli estremi di un reato. Tra l'altro nessuna provocazione – seppur riconducibile alla sede assembleare e alle discussioni sorte tra condòmini e mandatario – potrebbe mai giustificare un'offesa gratuita (Cassazione, 2197/2016). Del tutto peculiare anche il processo di liquidazione del danno ancorato a presupposti oggettivi, pur collegati alla reputazione, personale e professionale, all'autorevolezza, alla notorietà del professionista e alla diffusione del mezzo utilizzato (le due lettere). Il risarcimento è stato correlato ai parametri dell'Osservatorio di Milano in tema di diffamazione a mezzo stampa, ricorrendo al valore medio dello scaglione inferiore ("Diffamazioni di tenue gravità").

M.R.

## 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)



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

#### SERVIZI PROPOSTI COMPREDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- ✓ Assistenza in materia di multiproprietà;
- ✓ Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- ✓ Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;

Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

*per la tutela della tua proprietà*



**LE SEDI LAVORANO CON MODALITA' SMART WORKING  
SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

#### Sedi di:

MILANO	Via Rossetti 17	tel. 02 3310 5242
LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

info@confappi.it | www.confappi.it | 3318965662

**Confappi** *consiglia*

DISPONIBILE IN LIBRERIA LA QUINTA EDIZIONE DEL

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

**RIEDIZIONE A CURA DI MATTEO REZZONICO**

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

## I CANONI NON RISCOSSI NON VANNO DICHIARATI



In tema di locazione abitativa e in presenza di convalida di sfratto per morosità del conduttore, i canoni non riscossi, precedenti alla sentenza di sfratto e non ancora dichiarati, non concorrono alla formazione della base imponibile del reddito del locatore. Lo ha ribadito la sezione nona della Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado della Lombardia nella sentenza n. 4741/2022 in data 29 novembre del 2022. La vertenza ha riguardato il ricorso proposto dal contribuente contro un avviso di accertamento per l'anno d'imposta 2014, con cui le Entrate di Milano intendevano recuperare imposte in dipendenza della mancata indicazione dei canoni maturati nello stesso anno 2014 e relativi al periodo precedente alla convalida di sfratto, che solo con sentenza del 3 dicembre 2014 aveva dichiarato la risoluzione del contratto.

La Commissione Tributaria provinciale di Milano aveva rigettato il ricorso del contribuente.

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado ha accolto l'appello del contribuente chiarendo che la Circolare n.11/E/2014 dell'Agenzia delle entrate al paragrafo 1.3 recita testualmente che *"per le sole locazioni di immobili a uso abitativo, l'articolo 8, comma 5, della legge n. 431 del 1998, introducendo due nuovi periodi all'attuale art. 26 del Tuir, ha stabilito che i relativi canoni, se non percepiti, non concorrono alla formazione del reddito complessivo del locatore dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Conseguentemente detti canoni non devono essere riportati nella relativa dichiarazione dei redditi se, entro il termine di presentazione della stessa, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità"*.

a cura di Roberto Quaranta  
(Consulente CONFAPPI)

## SUPERBONUS E DELIBERE



Per le delibere condominiali che vogliono sfruttare il superbonus con l'aliquota massima al 110% serve l'asseverazione della data dell'assemblea, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. La dichiarazione sostitutiva deve essere firmata dall'amministratore di condominio o, quando non c'è obbligo di avere un amministratore, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea. Questa prova deve essere fornita con la dichiarazione di atto notorio e vale per tutti quei condomini nei quali si voglia attestare che l'assemblea si è svolta entro il 25 o entro il 18 novembre 2022, con le relative differenze in materia di termini per la Cilas. Solo per i condomini che abbiano deliberato entro il 18/11, era possibile presentare la Cilas entro dicembre 2022.

*a cura di Arianna Cornelli  
(Confappi Pavia)*

---

## **DISTANZE IN EDILIZIA** *Giuffrè editore*

**A CURA DI MATTEO REZZONICO E SILVIO REZZONICO**

La materia delle distanze in edilizia non sembra essere stata oggetto di analisi organiche rispetto all'incidenza che, ormai, sulle distanze legali esercitano gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi. In questo senso, il volume si propone di contribuire all'approfondimento e alla rilettura delle norme del Codice Civile, alla stregua degli standard edilizi introdotti dalla legge n. 765/1967.

## SUPERCONDominio E RECUPERO CREDITI

L'amministratore del supercondominio - in caso di mancato pagamento delle spese relative alla gestione dei beni e dei servizi comuni a più edifici condominiali - è tenuto a richiedere il decreto ingiuntivo nei confronti dei singoli condòmini in ritardo nel versamento delle quote. Non può invece agire nei confronti dell'intero complesso condominiale cui appartengono i morosi chiamando in causa il relativo amministratore. In un caso del genere infatti si verifica un difetto di legittimazione passiva del condominio e il decreto ingiuntivo, ove ritualmente opposto, deve essere revocato con spese legali a carico del supercondominio ricorrente. Questo il contenuto della pronuncia della Cassazione 16 gennaio 2023 n. 1441.

Nella fattispecie un condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, aveva presentato opposizione a decreto ingiuntivo con il quale il supercondominio aveva chiesto il pagamento delle spese relative alla gestione dei beni e dei servizi comuni. Nel presentare opposizione il condominio aveva negato di essere condòmino del supercondominio in questione e di non essere perciò tenuto al pagamento della somma ingiunta. Il Tribunale aveva però affermato che non vi era alcuna preclusione a che un condominio, caratterizzato dall'esistenza di proprietà comuni, fosse a sua volta un condòmino di un più ampio complesso condominiale. Quindi era da considerarsi del tutto naturale che l'amministratore delle parti comuni avesse richiesto il decreto ingiuntivo direttamente nei confronti del condominio comproprietario, il cui amministratore, avrebbe dovuto a sua volta attivarsi nei confronti dei condòmini morosi. La sentenza era stata appellata, ma la corte aveva dichiarato inammissibile l'impugnazione, ribadendo le conclusioni alle quali era pervenuto il giudice di prime cure.

*a cura di Ines Durante  
(Confappi Treviso)*

## ANCHE IL COMODATO SI PUO' REGISTRARE VIA WEB

Anche il comodato d'uso può essere registrato telematicamente. La novità si applicherà progressivamente anche a tutti gli altri tipi di atti privati, rispondendo a finalità di ammodernamento fissate per legge in un decreto del 2010. È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate, con provvedimento del Direttore n. 465502/2022 del 16 dicembre.

Per adempiere alla registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito dunque, non è più necessario recarsi presso un ufficio territoriale dell'Agenzia, entro 30 giorni dalla sua stipula. Con il provvedimento direttoriale di cui si è detto, infatti, l'amministrazione finanziaria ha approvato un nuovo modello, denominato Rap (Registrazione di Atto Privato), che potrà essere usato dal contribuente per registrare in via esclusivamente telematica gli atti privati. Al momento, specifica l'Agenzia, il Rap può essere utilizzato per la registrazione in via telematica dei soli contratti di comodato, ma è già prevista l'estensione progressiva del modello a, tutti gli altri atti privati.

*a cura di Raffaele Vosino  
(CONFAPPI Modena)*

## **RIBADITO E ORMAI ACCETTATO: LA NORMATIVA DELL'AMMINISTRATORE VUOLE LA SPECIFICAZIONE ANALITICA DEL SUO COMPENSO**

Nulla la nomina dell'amministratore se nel verbale, o in un preventivo a esso allegato, non è specificato in maniera analitica l'importo del compenso richiesto, mediante indicazione delle singole voci delle quali lo stesso si compone. Ciò vale sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria (Corte di Appello di Palermo sentenza n. 1792 del 2 novembre 2022). I giudici di appello sono stati espliciti nell'enunciare che il comma 14 dell'art. 1129 del Codice Civile non lascia spazio a ulteriori interpretazioni oltre a quella del dato letterale del precetto normativo. E' quindi d'obbligo per l'amministratore, all'atto dell'accettazione della sua nomina o conferma, di specificare in modo analitico l'importo del suo compenso per l'attività che andrà a svolgere, sia per la gestione ordinaria che per quella straordinaria. Ciò per garantire la massima trasparenza ai condòmini e per chiarire le singole voci di cui si compone l'emolumento, al momento del conferimento del mandato.

Come la giurisprudenza di legittimità ha recentemente avuto modo di evidenziare, la specificazione del compenso costituisce un elemento essenziale del contratto di amministrazione e non può essere sostituita da atti cosiddetti "non espliciti" come per esempio l'approvazione del rendiconto.

*a cura di Erio Iurdana  
(Confappi Torino)*

## **E' IL FIDUCIARIO A DOVER VERSARE LE SPESE CONDOMINIALI**

La convenzione sulla legge applicabile ai trust e sul loro riconoscimento è stata adottata all'Aja il 1° luglio 1985 e ratificata dall'Italia con la Legge n. 364 del 1989. In base all'art. 2 di tale convenzione per trust si intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il costituente o disponente, che, con atto tra vivi o mortis causa, pone sotto il controllo di un cosiddetto trustee uno o più beni nell'interesse di un beneficiario o per un fine specifico. Se l'abitazione compresa in un condominio è conferita in un trust, l'amministratore condominiale è tenuto a riscuotere gli oneri dovuti pro quota per la gestione dei beni comuni nei confronti del soggetto che risulta fiduciario (trustee). E' quindi il trustee che deve considerarsi effettivo proprietario. Il chiarimento è stato reso dalla seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la recente ordinanza 2 febbraio 2023 n. 3190. Nel caso affrontato dalla Cassazione l'amministratore di un condominio milanese aveva richiesto il pagamento delle spese maturate a carico di una unità immobiliare che era stata conferita in un trust ad una società di capitali che risultava essere stata costituita quale trustee. A fronte del mancato pagamento era stato quindi richiesto un decreto ingiuntivo nei confronti della predetta società. Quest'ultima - una volta ricevuta la notifica dell'atto - aveva quindi provveduto a presentare opposizione dinanzi al tribunale.

*a cura di Segerino Rigotti  
(Confappi Trento)*

## DEVE ESSERE DEMOLITA L'OPERA SU PARTI COMUNI IN SICURA ANCHE SE OGGETTO DI CONDONO

Deve essere demolita l'opera realizzata su parti comuni condominiali approvata dall'assemblea che, sebbene oggetto di condono, comprometta la stabilità del fabbricato. Il principio è stato sancito dalla Cassazione nell'ordinanza 36373/ 2022. Anche nel corso del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, il giudice, investito della domanda riconvenzionale relativa alla violazione delle norme di carattere inderogabile in materia edilizia di cui al DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia), può sindacare sull'illegittimità della delibera a fondamento dell'azione, in quanto contraria al contenuto di norme di carattere pubblicistico, dichiarandone la nullità. Nella specie un condòmino proponeva opposizione avverso un decreto ingiuntivo notificatogli dall'ente di gestione, eccependo tra l'altro l'irregolare esecuzione di alcuni lavori su parti comuni. Per questo - oltre a contestare la correttezza dell'importo di cui era ritenuto debitore - spiegava domanda riconvenzionale volta ad ottenere la demolizione delle opere illegittimamente realizzate.

Tanto il Tribunale quanto la Corte d'appello di Catanzaro, però, rigettavano la sua richiesta assumendo la legittimità della delibera, sul presupposto per il quale, nell'opposizione a decreto ingiuntivo, la questione sollevata, essendo relativa all'irregolarità urbanistica dei manufatti realizzati su parti comuni e alla violazione di norme contenute nel Testo unico dell'edilizia, non avrebbe potuto in alcun caso trovare ingresso. I giudici di merito poi sottolineavano come, in ogni caso, i lavori di ristrutturazione fossero stati approvati da un'assemblea regolarmente convocata e costituita. La decisione è stata tuttavia cassata.

a cura di Francesco Contartese  
(Confappi Roma)



**FNA-Federamministratori**

*consiglia*

### **Bonus Condominio 2022**

a cura di Matteo Rezzonico

*Superbonus e Recupero edilizio, Facciate e Risparmio energetico, Sismabonus e Barriere architettoniche, Verde; Approvazione dei lavori e Ripartizione delle spese Cessione del credito e Sconto in fattura: aggiornata con i decreti legge 4, 17, 21 e 50 - tutti del 2022 - e con la fondamentale circolare 27 maggio 2022, n. 19 dell'Agenzia delle Entrate, la Guida del Sole 24 Ore "passa" dettagliatamente in rassegna la disciplina operativa di tutti i bonus fiscali per gli interventi edilizi e di risparmio energetico in condominio.*

Acquistabile sul sito: <https://ecommerce.ilsole24ore.com/>

# NORMATIVE...

...in pillole



## IL DECRETO LEGISLATIVO 23/2018 IN PUNTO DI QUALITA' DELLE ACQUE

In attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, è stato emanato il Decreto legislativo 23 febbraio 2023 numero 18. La norma è diretta a disciplinare la qualità delle acque destinate al consumo umano. Gli obiettivi disciplinati dall'articolo 1 comma 2 sono «la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano».

Dal punto di consegna la responsabilità della qualità dell'acqua compete al gestore della distribuzione interna. La responsabilità dunque - una volta superato il punto di consegna - passa al proprietario, all'amministratore condominiale o a qualsiasi soggetto che sia titolare del sistema idropotabile di distribuzione interno. Sul proprietario o gestore delle condutture gravano gli obblighi generali (articolo 4) di controllo della qualità e della salubrità dell'acqua, nonché le eventuali perdite (entro due anni, il Ministero deve elaborare i piani di riduzione delle stesse).

L'articolo 5 comma 4 numero 2 lettera b) che impone all'Autorità Sanitaria Locale territorialmente competente, al gestore idropotabile, l'obbligo di informare e consigliare il consumatore sugli eventuali provvedimenti e sui comportamenti da adottare per adempiere agli obblighi previsti dal provvedimento 18/2023. Quanto agli obblighi che riguardano il gestore interno (proprietari, amministratori di condominio) sono elencati nell'articolo 9 del Decreto Legislativo: Valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni.

L'amministratore condominiale o il proprietario o altro soggetto titolare del sistema interno sono tenuti ad effettuare una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica *«interni alle strutture prioritarie individuate all'allegato VIII, con particolare riferimento ai parametri elencati nell'allegato I, parte D, adottando le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi »*.

La valutazione dovrà essere operata utilizzando i criteri dettati dalle *«Linee Guida per la valutazione e gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e di talune navi ai sensi della direttiva (Ue) 2020/2184, Rapporto Istisan 22/32»*.

Una disposizione programmatica di notevole interesse è indicata dall'articolo 9 comma 4 dove si prevede uno specifico obbligo di formazione a cura delle Regioni in coordinamento con il Ministero per i gestori dei sistemi idrici interni, gli idraulici e per gli altri professionisti che operano nei settori dei sistemi di distribuzione idrici interni.

Per quanto riguarda proprietari, amministratori condominiali e responsabili interni l'articolo 23 prevede una pena pecuniaria da 5 mila a 30 mila euro. Come è evidente per gli amministratori di condominio diventa importante rifiutare l'installazione di contatori unici là dove esistono dei contatori individuali con contratti tra l'ente gestore e il singolo proprietario. Una particolare attenzione dovrà essere posta là dove all'interno degli edifici a monte della distribuzione filtri, sistemi di addolcimento delle acque o vasche di riserva idrica. Questi elementi sono quelli di maggiore criticità insieme ai serbatoi di accumulo di acqua calda per uso domestico.

# NEWS...

## TEMPERATURA A 24°E BOLLETTA A 240 € L'ANNO

In Val d'Adige realizzati appartamenti ad alta efficienza energetica mediante l'impiego di legno. L'escursione nei sei appartamenti che compongono l'immobile varia fra 22 e 24 gradi centigradi. Un risultato raggiunto grazie all'involucro di pareti, tetto, solai e infissi, perché l'utilizzo di riscaldamento e raffrescamento è al minimo: la spesa a unità è di 240 euro l'anno e riguarda l'impianto rinnovabile a pellet, mentre l'energia elettrica è compensata dal fotovoltaico. L'edificio in legno è stato realizzato nel pre-pandemia con sistema CLT (X-lam) da sei famiglie riunite in cooperativa e ha utilizzato alcune tra le migliori tecniche dedicate al risparmio energetico e alla sostenibilità (Fonte il sole 24 ore).

\* \* \*

## LA FUSIONE NUCLEARE, IL SOGNO DI RIPRODURRE IL SOLE

La fusione nucleare è la reazione che avviene nel Sole e nelle altre stelle che produce energia dalla fusione di quattro atomi di idrogeno generandone uno di elio. La fusione è considerata dagli scienziati la più ecologica delle soluzioni relative all'energia nucleare. Per esempio è più ecologica della fissione perché genera quantità minori di radiazioni e scorie più facili da gestire. Per la prima volta inoltre l'energia prodotta dalla reazione è maggiore di quella utilizzata per innescarla. Generare con la fusione nucleare più energia di quanta se ne consumi per innescare la reazione, sarebbe il risultato raggiunto dagli scienziati della National Ignition Facility, ospitata nel Lawrence Livermore National Laboratory in California.

\* \* \*

## LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione deve essere presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto stesso in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 (non esiste minimale). Per le proroghe serve invece il modello RLI. È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto. In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento). È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzie delle entrate.

## TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE

La trasformazione da società commerciale a società semplice, disposta dall'articolo 1, commi 100-105 della Legge di Bilancio 2023 (Legge 197/22) può essere conveniente anche per il settore immobiliare. Basti pensare all'ipotesi della società che detiene uno o più immobili e ha la prospettiva di venderli a breve/medio termine con plusvalenze significative.

Se il valore catastale non è molto elevato, come spesso accade, per esempio inferiore a quello libero e non vi fosse obbligo di addebitare Iva, si avrebbe una trasformazione il cui costo sarebbe limitato alle imposte di registro e ipocatastali applicabili in misura fissa.

La successiva vendita degli immobili eseguita come società semplice, non sconta alcuna tassazione diretta: tenendosi conto dell'anzianità di detenzione dell'immobile, sarà superato il quinquennio dall'acquisto da parte della società commerciale. Ciò permette alla società semplice di detassare ogni eventuale plusvalenza.

A condizione però che la società abbia nello statuto - quale oggetto esclusivo o principale - la gestione di immobili: Circolare Agenzia delle Entrate 26/ E/16, capitolo III, parte I, in cui si mette in evidenza la differenza tra la locazione passiva, cioè limitata a concedere l'utilizzo dell'immobile in cambio di denaro e la locazione attiva, nella quale oltre all'immobile sono prestati altri servizi (pulizia, marketing, eccetera), tipici dei villaggi turistici o dei centri commerciali.

\* \* \*

## GLI IMMOBILI OCCUPATI, SE NON DISPONIBILI, NON PAGANO L'IMU

Non sono soggetti al pagamento dell'Imu gli immobili occupati abusivamente se i proprietari non li possono utilizzare perché non ne hanno la disponibilità. Per avere diritto all'esonero dal pagamento il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento è tenuto a presentare una denuncia penale per violazione di domicilio, per occupazione di terreni e edifici, o a esperire un'azione penale per occupazione abusiva. Il titolare dell'immobile, inoltre, è onerato di comunicare al Comune competente il possesso dei requisiti per fruire dell'esenzione. L'amministrazione comunale deve essere informata anche quando vengono meno i presupposti per avere diritto all'agevolazione. Lo prevede l'art. 1, commi 81 e 82, della Legge di bilancio 2023 (197/2022).

\* \* \*

## I MUTUI SU MISURA PER LE CASE GREEN

Proposte delle banche a condizioni agevolate per chi vuole finanziare progetti "sostenibili" o in grado di ridurre l'impatto sull'ambiente. Si tratta in genere di prodotti che riguardano interventi relativi al miglioramento dell'abitazione dal punto di vista energetico come l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la sostituzione degli infissi e la realizzazione di sistemi di coibentazione per pareti e coperture per evitare la dispersione, ma anche l'acquisto di auto elettriche o ibride e di elettrodomestici di classe energetica elevata. Nel caso dei mutui sono prodotti dedicati a chi

dedicati a chi vuole comprare un immobile ad alta efficienza energetica o effettuare lavori che consentano un miglioramento delle prestazioni da questo punto di vista. Tra i vantaggi di rendere la propria casa più ecologica possono esserci, a seconda delle banche, l'eliminazione di tutte le spese di istruttoria, l'allungamento delle durate, un piano di ammortamento flessibile, un taglio dei tassi di interesse, a cui si aggiungono i vantaggi legati al risparmio energetico a lungo termine, al comfort abitativo e al valore dell'immobile. Senza dimenticare le misure e i bonus governativi legati all'acquisto di case in classe energetica A e B e per la riqualificazione energetica degli immobili.

\* \* \*

### **RIDUZIONE DEI CANONI SENZA REGISTRAZIONE**

La riduzione del canone di locazione non deve essere registrata. Lo ha ribadito la Corte di giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio nella sentenza n. 4789/2022 depositata il 2 novembre 2022.

La vertenza riguarda un avviso di accertamento emesso dalle Entrate di Roma in ragione dell'omesso versamento di maggiori redditi di locazione per l'affitto di un locale ai fini non abitativi. Contestando la pretesa erariale, il contribuente evidenziava che gli accordi stabiliti sul contratto di locazione registrato erano stati modificati con una scrittura di riduzione del canone di locazione. Di contro, l'Ufficio replicava che la citata riduzione del canone, non era stata registrata e quindi sprovvista di data certa, così da non poterla ritenere efficace nei confronti dei terzi.

La Commissione tributaria provinciale di Roma accoglieva il ricorso. La decisione, favorevole al contribuente, è stata confermata dalla Corte di secondo grado. Il collegio ha fondato la decisione sulla Risoluzione n. 60/E/2010 dell'Agenzia delle entrate, per la quale l'accordo con cui le parti concordano la riduzione del canone di locazione non deve essere necessariamente comunicato all'ufficio finanziario, in quanto, lo stesso, non implica maggiori imposte. Una eventuale registrazione - anche oltre i trenta giorni dalla sottoscrizione - non comporta sanzioni e può costituire prova di minori entrate per il contribuente.

Il contratto che modifica la misura del canone di locazione non deve essere considerato un nuovo contratto, rappresentando una semplice modifica di un elemento considerato accessorio e non essenziale dell'obbligazione che non costituisce novazione contrattuale, e non comporta la necessità di stipulare un nuovo atto di locazione, con nuova data di decorrenza e nuove scadenze.

Anche la Cassazione con l'ordinanza n. 7645/2022 ha stabilito che la registrazione del patto modificativo di riduzione del canone di locazione non costituisce un obbligo fiscale di registrazione posto a carico del contribuente; l'eventuale registrazione opera invece sul piano probatorio e costituisce prova, da parte del locatore, della intervenuta riduzione del canone, senza tuttavia che possa escludersi a tal fine l'utilizzo di altri mezzi di prova.

\* \* \*

### **PALETTI ALLE ESENZIONI SULLA PRIMA CASA**

È congruamente motivato l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro che contenga i riferimenti all'atto assoggettato al tributo, alle aliquote applicate e al valore del bene oggetto di esso. Non sono però previste agevolazioni (cosiddette "prima casa") se nell'atto di acquisto non si accompagna la dichiarazione di non essere titolari di altra abitazione nel territorio comunale.

Lo ha affermato la Ctr del Lazio nella sentenza n. 2687/2022 emessa dalla sezione 13 e depositata lo scorso 9 giugno 2022.

Un contribuente aveva presentato ricorso alla Ctp romana avente a oggetto un avviso di liquidazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale relativo a un verbale di conciliazione reso in un procedimento civile tenuto davanti al Tribunale civile di Roma.

La Ctp ha respinto il ricorso considerando infondato l'eccepito difetto di motivazione dell'avviso di liquidazione impugnato: quest'ultimo è stato ritenuto invece correttamente motivato a fronte dell'indicazione dell'atto assoggettato a tributo, del valore del cespite imponibile e delle aliquote applicate.

Inoltre - aggiungeva il collegio provinciale - non sussisteva il diritto di avvalersi del cosiddetto beneficio "prima casa" poiché il contribuente non aveva assolto l'onere previsto dall'art. 1 bis dpr n. 131/86, relativo alla dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto di non essere titolare di altra abitazione nel territorio del comune.

\* \* \*

### **TASSA RIFIUTI RIDOTTA SE IL SERVIZIO PUBBLICO NON VIENE EROGATO**

La riduzione della imposizione sui rifiuti è obbligatoria se il servizio pubblico è istituito ma non erogato. La riduzione agisce anche senza provare che il disservizio sia imputabile al Comune, purchè lo scostamento dalle modalità previste per l'erogazione, sia grave e perdurante.

Il principio risulta dalla pronuncia della Cassazione 2374/2023, che si è occupata dei rapporti tra il Comune di Napoli e un ipermercato, dopo un lungo contenzioso tributario su un avviso di pagamento del 2012 per il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti di imballaggio prodotti dall'ipermercato. La Corte ha cassato la sentenza della Commissione tributaria regionale della Campania con rinvio per nuovo esame alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Campania.



## OBBLIGO PER L'AMMINISTRATORE DI PRODURRE GLI ATTESTATI FORMATIVI

Ogni condomino ha diritto di revocare il mandato all'amministratore o impugnare la delibera assembleare di nomina, se non venga informato sul corretto assolvimento dell'obbligo formativo periodico. Pertanto i condòmini sono legittimati a ricorrere all'Autorità Giudiziaria per ottenere la condanna dell'amministratore alla consegna di copia degli attestati annuali. Lo ha stabilito la Corte di appello di Napoli (sesta sezione civile) con sentenza 97/2023 del 12 gennaio.

La querelle originava dal procedimento azionato da un condomino contro una società di amministrazione condominiale cui chiedeva la consegna degli attestati di aggiornamento periodico. Il Tribunale di Napoli nord aveva respinto la richiesta: l'obbligo di conseguire gli attestati di aggiornamento annuale come prescritto dall'articolo 71 bis, comma 1, Disposizioni di Attuazione al Codice civile, certamente riguardava anche le società legittimate ad espletare il mandato gestorio i cui requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, amministratori e dipendenti incaricati di gestire i complessi condominiali. Nello specifico però il tribunale riteneva che le attestazioni dei corsi di aggiornamento non rientrassero nel novero dei documenti che possono essere richiesti all'amministratore.

Il condomino si è rivolto alla Corte di appello di Napoli. Per quest'ultimo ogni condomino - viene precisato - ha diritto ad ottenere informazioni sul diligente adempimento dell'amministratore all'obbligo annuale di aggiornamento.

\* \* \*

## SOTTOSUOLO COMUNE ANCHE SE NON PORTANTE

Per la Cassazione 2786/2023 depositata il 31 gennaio, il sottosuolo è sempre un bene comune. Nel caso esaminato, a rivolgersi ai supremi giudici è stata una Srl proprietaria di locali al piano seminterrato che aveva citato il condominio per ottenere il risarcimento dei danni derivanti da infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante cortile condominiale. Il condominio nel respingere la richiesta aveva in via riconvenzionale chiesto la condanna della società per i lavori di ristrutturazione e demolizione eseguiti, che avevano reso inservibili agli altri condòmini parti comuni dell'edificio, (nel caso il sottosuolo). Soccombente in primo e secondo grado la società si rivolgeva alla Suprema corte eccependo tra l'altro la non condominialità del sottosuolo perché l'edificio si sviluppava su muri, pilastri e altri manufatti d'appoggio, sicché il suolo avrebbe potuto essere considerato proprietà comune solo per la parte necessaria al suo sostentamento. Per i giudici di legittimità però la zona esistente in profondità, sottostante l'area di proprietà esclusiva, rientra per presunzione tra i beni comuni (articolo 1117 Codice Civile). Nessuno può quindi senza il consenso assembleare, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti (Cassazione 33163/2019; Cassazione 29923/2019). E ciò a prescindere dalla funzione "portante" dell'edificio esercitata dal suolo.

\* \* \*

## ESENZIONE IMU SOLO CON IL DOPPIO REQUISITO

La necessità del duplice requisito (dimora abituale e residenza anagrafica) è stata confermata dalla sentenza 209/2022 della Corte Costituzionale che ha consentito ai coniugi, dimoranti in due abitazioni, di usufruire di una doppia esenzione alla condizione che, in capo a ciascuno di essi, sussistano i concorrenti requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica. Così la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia con la sentenza n. 166 del 18 gennaio 2023.

Nella vicenda trattata dai giudici milanesi il contribuente-ricorrente faceva presente, nell'annualità contestata, di essere proprietario e residente «di fatto» in un immobile in Milano invocando il diritto all'esenzione Imu in quanto abitazione principale, dimora abituale e residenza «di fatto». Il Comune replicava che non sussisteva diritto all'agevolazione, dovendosi intendere la stessa applicabile per l'immobile nel quale il possessore (e il suo nucleo familiare) vi dimora abitualmente e vi risiede anagraficamente.

I giudici di prime cure - prima dell'intervento della Consulta - osservavano come la norma agevolativa presupponesse che ad una dimora effettiva si accompagni la residenza anagrafica. La Corte di secondo grado, consapevole dello ius superveniens, ha considerato dirimente il fatto che il contribuente non avesse nell'anno in questione la residenza anagrafica nel Comune di Milano ma in altro Comune. Difettava, pertanto, il requisito della residenza anagrafica richiesto dalla disciplina di riferimento, unitamente al requisito della dimora abituale, per fruire della esenzione riservata all'«abitazione principale».

\* \* \*

## MANZONI E LA BIBBIA

Non è un caso che nella biblioteca personale di Alessandro Manzoni in Milano vi sia la presenza di più Bibbie, con le relative traduzioni, parafrasi e commenti. Tutte le opere manzoniane si riferiscono al cristianesimo sotto diverse declinazioni. Per esempio nei Promessi Sposi, non solo gli esperti, ma taluni autori ritrovano la filigrana biblica del magnificat di Maria: *“ha spiegato la potenza del suo braccio, ha disperso i superbi nei pensieri del loro cuore, ha rovesciato i potenti dai troni, ha innalzato gli uomini”*. La tesi risulta confermata tra l'altro dalle vicende antitetiche di don Rodrigo con la sua tragica fine; dall'esito finale festoso dei due protagonisti, Renzo e Lucia e soprattutto dalle vicende di un mastodontico personaggio come l'innominato, il convertito, tanto grande nella efferatezza, quanto grande nella conversione, che confessa ricorrendo al Salmo *miserere* *“le mie iniquità mi stanno davanti”*.

\* \* \*

*Dove ci potete trovare...*

**CONFAPPI**

**LOMBARDIA**

MILANO - Centro Studi Via Rossetti, 17  
 MILANO Via R. di Lauria, 9  
 RHO Via Livello, 24  
 LEGNANO Via XXIX Maggio, 65  
 CORSICO Via Garibaldi, 52/A  
 PAVIA Viale Sardegna, 98  
 CREMA Via S. Chiara, 9  
 LECCO Piazza Garibaldi, 4  
 BERGAMO-Selvino Corso Milano, 35  
 MONZA-BRIANZA Via Ponchielli, 47

**PIEMONTE**

TORINO Via Pianeza, 123  
 ASTI Corso Alfieri, 188  
 BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A  
 PINEROLO Corso Porporato, 2  
 ALESSANDRIA P.zza Garibaldi, 53  
 NOVI LIGURE Via Ovada, 65  
 Piazza Repubblica, 2  
 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**

BOLOGNA Via Marconi, 9  
 MODENA Via Begarelli, 31  
 FERRARA Via Saraceno, 44  
 RIMINI Corso D'Augusto, 118  
 PARMA Strada Garibaldi, 31

**TOSCANA**

MASSA CARRARA Via XX Settembre, 130  
 LUCCA Via Fililungo, 121

**LAZIO**

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

**MARCHE**

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

**MOLISE**

CAMPOBASSO Via Cardarelli, 64

**UMBRIA**

PERUGIA Via L. Venanti, 13  
 FOLIGNO Via Cesare Battisti, 81  
 SPOLETO Viale Trento e Trieste, 34  
 TERNI Via R. Donatelli, 16

NAPOLI  
 CASERTA

TERAMO  
 PESCARA  
 CHIETI

PALERMO  
 MESSINA  
 ENNA  
 BAGHERIA

CAGLIARI

**CAMPANIA**

Via Calata San Marco, 13  
 Via Roma, 143

**ABRUZZO**

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

**SICILIA**

Via Houel, 24  
 Via Dei Mille, 89/bis  
 Via Sant'Agata, 37  
 Via Ciro Scianna, 25

**SARDEGNA**

Via Dante, 119/A

**FNA - Federamministratori**

**LOMBARDIA**

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

**PIEMONTE**

TORINO Via Pianeza, 123

**LIGURIA**

LA SPEZIA Via Del Canaletto, 220

**VENETO**

TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3

**FRIULI VENEZIA GIULIA**

PALMANOVA-Udine Via Trieste, 7

**EMILIA ROMAGNA**

MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, 12

**TOSCANA**

MASSA CARRARA Via XX Settembre, 130

**LAZIO**

ROMA Via Tirso, 90

**CAMPANIA**

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

**CASACONSUM LOMBARDIA**

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