

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Settembre/Ottobre 2025



SAN VITO LO CAPO

Credit: ANNA MONTANARO

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

Per la costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso. L'approfondimento a pagina 4.

Il tasso variabile nei mutui torna ad avere un proprio appeal. Il punto alle pagine 4 e ss.

Privacy e condominio, un argomento sempre piuttosto complesso. L'approfondimento nel punto normativo alla pagine 10 e ss.

Amministratori: attenzione agli appalti e alla sicurezza. Risponde anche l'amministratore di condominio in sede penale, della morte del dipendente dell'impresa caduto rovinosamente dall'alto. L'articolo a pagina 7.

Rifatto l'accordo locale di Enna, a pagina 9 nella sezione "News dalle sedi".



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 info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

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

per la tutela della tua proprietà



SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

Sedi di:

MILANO
LEGNANO
RHO

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

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

CONDOMINIO: LA BACHECA DIVENTA UN HUB

Dalla tradizionale bacheca di fogli, foglietti e post it ad un sistema intelligente ed evoluto per la gestione e l'evoluzione della vita condominiale. Oggi la cosiddetta bacheca telematica costituisce un hub di servizi integrati per lo smart living, capace di gestire comunicazioni, accessi, consumi energetici, pubblicità e perfino le consegne di Amazon. Tutto attraverso una piattaforma tecnologica e una rete di dispositivi intelligenti pensati per funzionare anche nei condomini più datati. Oltre a diffondere informazioni e avvisi, la bacheca telematica nelle versioni più evolute consente di prenotare spazi comuni, votare sondaggi, segnalare guasti, archiviare documenti, ma anche di attivare chiavi digitali, videocitofoni virtuali, sistemi di apertura da remoto e monitoraggio energetico predittivo. Alcune ditte leader prevedono un canone a costo simbolico per i condomini e si mantengono con contributi da parte di aziende esterne che utilizzano il sistema per la pubblicità.

*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).

OCCORRE UN DOCUMENTO ANALITICO PER LA VALIDITÀ DEL CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Secondo la Cassazione, sentenza 29 maggio 2025 numero 14424, per la costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi - anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso - l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso. Tale compenso analitico non deve ritenersi implicito nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto. È pertanto nulla - e non soltanto annullabile - per contrarietà all'articolo 1129, comma 14, del Codice Civile la deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia approvato il rendiconto annuale includendovi l'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso per l'attività svolta, ove tale importo non fosse stato specificato analiticamente all'atto dell'accettazione dell'incarico e del suo rinnovo, non potendo il rendiconto "sanare" tale originaria nullità.

Il fatto. In un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo due condòmini - comproprietari di una unità immobiliare - si sono opposti al pagamento delle loro quote relative alla gestione ordinaria da luglio 2014 a dicembre 2014, nonché al conguaglio anno 2013, eccependo la nullità della delibera di approvazione del rendiconto, sotto diversi profili. La domanda è stata accolta in primo grado, ma respinta in appello. Per la Corte di appello in particolare la delibera assembleare di approvazione del rendiconto doveva ritenersi annullabile e non nulla. Dal che il ricorso per Cassazione dei condòmini i quali hanno ribadito che la delibera assembleare impugnata aveva illegittimamente approvato per il pregresso e con effetto retroattivo, oneri per compensi dell'amministratore difformi finanche rispetto al preventivo approvato che non prevedeva aumenti del compenso. Sennonché il compenso dell'amministratore sarebbe passato dall'importo di euro 1.988,00 annui all'importo di euro 2.434,56 annui senza alcun consenso specifico da parte dell'assemblea.

La decisione della Cassazione. Per la Cassazione, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per spese condominiali, il giudice deve valutare l'eventuale nullità - dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio - della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione, (mentre l'annullabilità postula che essa sia dedotta, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, C.C., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione). Sul punto, la pronuncia della Cassazione in commento richiama i principi enucleati da Cassazione Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839.

In ogni caso, fino al 18 giugno 2013 - data di entrata in vigore del novellato articolo 1129, comma 14, del Codice Civile, riscritto dalla Legge n. 220/2012 - poteva certamente ritenersi legittima la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo che contenesse fra le sue voci la determinazione del compenso spettante all'amministratore di condominio, essendo l'assemblea l'organo generalmente competente alla previsione e ratifica delle spese condominiali. In tema si veda Cassazione 21 giugno 2023 numero 17713 secondo cui il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione del rendiconto e alla ratifica assembleare. E tuttavia - dopo l'entrata in vigore dell'articolo 1129, comma 14, del Codice Civile, per il quale "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta" - il preventivo del compenso deve essere definito contestualmente alla nomina.

La “nullità della nomina” - ove non sia specificato l'importo del compenso, che è alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso - costituisce nullità “testuale”, in quanto prevista dalla legge. Di tale nullità, peraltro non direttamente sancita per la deliberazione assembleare, si dà atto in motivazione anche nella già richiamata sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839.

Il principio. Per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale il requisito formale della nomina sussiste soltanto in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso. La specificazione del compenso non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto (Cassazione 22 aprile 2022 numero 12927). È perciò nulla per contrarietà all'articolo 1129 comma 14 del Codice Civile – e non soltanto annullabile - la deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia approvato il rendiconto annuale includendovi l'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso per l'attività svolta, ove tale importo non fosse stato specificato analiticamente all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo. La nullità della nomina stessa inoltre non può essere sanata dall'approvazione del rendiconto, in cui sia esposta la voce approvazione del compenso dell'amministratore. Ed invero l'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea preclude ai condòmini la facoltà di contestare le voci di entrata e di uscita sotto il profilo meramente contabile, ma non sotto quello della validità e dell'efficacia dei rapporti obbligatori dai quali le partite inserite nel conto derivano.

L'illegittimità della sentenza della Corte di Appello. Per la Cassazione la sentenza impugnata ha errato nel non verificare la legalità dei compensi dell'amministratore rendicontati per le gestioni successive a giugno 2013 alla stregua del sopravvenuto art. 1129 comma 14 del Codice Civile, trattandosi di rilievo di nullità cui il giudice di appello avrebbe dovuto procedere non solo in risposta all'eventuale eccezione di parte, ma anche d'ufficio.

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

BONUS PRIMA CASA IL PRELIMINARE EVITA LA DECADENZA

La compravendita di un immobile da adibire ad abitazione principale stipulata con scrittura privata non autenticata e registrata entro un anno dalla rivendita evita la decadenza dall'agevolazione prima casa. Infatti la registrazione attribuisce alla scrittura data certa. Lo ha chiarito la Cassazione sezione Tributaria con l'ordinanza 13 febbraio 2025 n. 3696. Per la Suprema Corte evita la decadenza dall'agevolazione prima casa (conseguente alla vendita dell'abitazione entro cinque anni dall'acquisto agevolato) chi registri una scrittura privata non autenticata e non trascritta, con cui acquisti una casa in sostituzione della prima casa venduta. Infatti la forma pubblica è richiesta solo ai fini pubblicitari (per la trascrizione) e non ai fini della validità dell'atto.

La vertenza ha riguardato un ricorso di un contribuente contro la liquidazione erariale con cui si chiedeva una imposta di registro e ipocatastale per decadenza dalle agevolazioni prima casa.

La Ctp (oggi Corte di giustizia di primo grado) di Grosseto aveva respinto il ricorso ma la decisione è stata riformata in secondo grado. La Cassazione ha confermato il diritto all'agevolazione. Ed infatti il contribuente che abbia venduto l'immobile entro cinque anni dall'acquisto, per evitare la decadenza dal beneficio, è tenuto a comprare, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non essendo, invece, prescritto dalla norma che il detto acquisto, oltre a dover osservare la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 C.C., debba anche possedere la forma di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata (o accertata giudizialmente) ai fini della trascrizione.

*A cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI - FNA)*

SEPARARE NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO ...

Un impedimento alla prassi di effettuare un acquisto immobiliare intestando l'usufrutto a uno degli acquirenti e la nuda proprietà ad un altro acquirente è costituito dalla risposta all'interpello 133/2025 nella quale l'Agenzia delle Entrate ha concluso nel senso che, in tal caso, la compravendita genererebbe plusvalenza in capo al venditore per la parte di prezzo incassata relativamente alla costituzione dell'usufrutto. Questa risposta dell'Agenzia ha provocato un acceso dibattito perché riguarda una casistica assai frequente nella pratica: si pensi al caso del genitore che finanzia l'acquisto immobiliare del figlio e che, "a garanzia", si intesta l'usufrutto del bene la cui nuda proprietà viene fatta acquistare dal figlio. Un commento particolarmente critico a questa risposta dell'Agenzia è stato immediatamente diffuso anche dal Consiglio nazionale del notariato in una nota datata 21 maggio 2025.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

MUTUI, APPEAL AL TASSO VARIABILE

Dopo anni in cui il tasso fisso è stato la scelta più conveniente per chi accendeva un contratto di mutuo, lo scenario sta cambiando. Il tasso variabile - che fino a poco tempo fa preoccupava per la sua imprevedibilità - torna ad avere un suo appeal, anche grazie all'attuale politica monetaria europea e alle attese di ulteriori tagli da parte della Bce. I dati più recenti (Fonte il Sole 24 ore) mettono in evidenza un mercato del credito dinamico, con una domanda di mutui in crescita e un rinnovato interesse verso formule di pagamento flessibili come il "Buy now pay later", sempre più diffuse anche tra i più giovani.

Il tasso variabile torna a essere conveniente. Se negli ultimi anni i mutui con tassi fissi erano più economici di quelli variabili, sembra che questa tendenza stia cambiando e che la curva dei tassi stia tornando alla normalità, sebbene il vantaggio dei variabili sia limitato e lo valga esclusivamente per alcuni importi e durate. Ovviamente occorre valutare caso per caso.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

IL DIRITTO REALE IN CONDOMINIO

Gli immobili condominiali possono essere oggetto di diritti reali di godimento su cosa altrui, quali usufrutto, uso o abitazione. Tale circostanza pone diverse questioni circa il rapporto fra le posizioni soggettive attive e passive spettanti al nudo proprietario e quelle di competenza dei soggetti titolari del diritto reale su cosa altrui. In particolare la Riforma del 2012 ha posto l'obbligo di aggiornare il registro di anagrafe condominiale, il quale contiene le generalità dei proprietari e dei titolari di diritti reali. Quando un immobile è gravato da usufrutto infatti, l'amministratore deve essere informato per iscritto circa le vicende che riguardino tali diritti entro sessanta giorni (si pensi alla costituzione, modifica o cessazione dei rapporti). In caso di mancata comunicazione, l'amministratore può acquisire i dati con altri mezzi, addebitandone i costi ai responsabili. Va ricordato, ad ogni modo, che tale registro non ha valore pubblico, né sostituisce gli strumenti di pubblicità immobiliare previsti dalla legge, rimanendo comunque un atto condominiale privato.

Il diritto di partecipare all'assemblea condominiale varia a seconda della natura delle decisioni. L'usufruttuario ha diritto di voto per le questioni di ordinaria amministrazione e per il godimento dei beni comuni; il nudo proprietario invece può votare sulle innovazioni, ricostruzioni e manutenzioni straordinarie. In caso di delibere che coinvolgano ambedue i soggetti, si deve convocare sia l'usufruttuario che il nudo proprietario, in quanto entrambi hanno anche il diritto di impugnare le delibere che li riguardino direttamente.

*A cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

APPALTO: LA RESPONSABILITÀ PENALE DEL COMMITTENTE

Interessante pronuncia della Cassazione Penale, 23 aprile 2025 numero 18169 in materia di condominio. Un amministratore - che aveva conferito l'incarico a un prestatore d'opera di effettuare un'ispezione per l'eventuale presenza di un'ostruzione nel discendente di una grondaia all'interno del condominio - durante l'esecuzione di questa attività ispettiva, che richiedeva l'utilizzo di una scala per raggiungere la quota necessaria, cadeva dall'alto, decedendo. La responsabilità è stata accollata all'amministratore di condominio che - in qualità di committente dei lavori - è titolare di una cosiddetta "posizione di garanzia" nei confronti dei lavoratori e ha l'obbligo di verificare l'idoneità tecnico-professionale degli esecutori dell'opera in relazione alla pericolosità dei lavori affidati. In questo caso il professionista aveva omesso di effettuare questa fondamentale verifica, affidando l'incarico a un soggetto privo dell'idoneità tecnico-professionale richiesta per l'espletamento di lavori in quota. La Corte ha sottolineato che la verifica dell'idoneità tecnico-professionale non può limitarsi a un mero controllo formale dell'iscrizione alla Camera di commercio, ma deve comprendere una valutazione sostanziale delle capacità e dell'esperienza del soggetto incaricato, specialmente quando si tratti di lavori che comportino rischi particolari. Nel caso in esame, l'amministratore aveva scelto un soggetto che - pur avendo in passato eseguito alcuni lavori in quota per il condominio - non possedeva le necessarie competenze e attrezzature per operare in sicurezza.

Già Cassazione 13533/2025 ha precedentemente chiarito che i lavori senza le dovute verifiche comportano responsabilità penale per l'amministratore committente, anche in assenza di contratto scritto, ovvero in relazione ai lavori di minore entità. L'elemento fiduciario o la consuetudine non possono sostituire la verifica documentale, che rappresenta un requisito inderogabile.

Sul piano della responsabilità civile, la sentenza ha poi confermato un principio consolidato: il rapporto tra condominio e amministratore è riconducibile al mandato con rappresentanza, con la conseguenza che dell'operato dell'amministratore che abbia agito in esecuzione del mandato risponde il condominio in forza dell'articolo 2049 del Codice Civile.

*A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

DOVERI DELL'USUFRUTTUARIO E DEL NUOVO PROPRIETARIO

Nell'anagrafe condominiale devono essere riportati i dati sia del nudo proprietario che dell'usufruttuario. Il registro fornisce all'amministratore i dati utili per convocare in assemblea validamente solo l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare. L'usufruttuario esercita il diritto di voto nelle deliberazioni concernenti l'ordinaria amministrazione (articolo 67, comma 6, Disposizioni di attuazione al Codice Civile). Nelle altre deliberazioni, riguardanti innovazioni, ricostruzioni o opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda sostituirsi al proprietario che si rifiuti di eseguire i lavori o quando si tratta di opere che apportano miglioramenti o addizioni. In tal caso l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Tra nudo proprietario e usufruttuario si applica il principio della solidarietà. Ciò significa fra l'altro che anche l'usufruttuario è legittimato all'impugnazione delle deliberazioni sui lavori straordinari, anche se le abbia votate il nudo proprietario. La solidarietà riguarda anche le spese, fermo restando che quelle ordinarie spettano all'usufruttuario e quelle straordinarie al nudo proprietario. Tra queste rientrano i lavori per la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento di tetti, solai, scale, ma anche la riparazione degli ascensori nei palazzi a più piani.

*A cura di Lidia Castagneris
(FNA Torino)*

ASSEMBLEA VALIDA LA FORMA MISTA, TELEMATICA E NON

Legittime le delibere assembleari in forma mista. I condòmini possono prendervi parte contemporaneamente, sia in presenza sia mediante collegamento telematico. Nell'ordinamento non esiste infatti un divieto esplicito sicché tale modalità di svolgimento delle riunioni condominiali deve considerarsi ammessa, anche perché rientra nei principi ispiratori della riforma dell'art. 66 Disp. Att. C.C.. In questi termini, Tribunale di Taranto 11 marzo 2025 n. 574.

Nel caso affrontato dal Tribunale pugliese, alcune condòmine avevano impugnato delle delibere assembleari, deducendo che l'avviso di convocazione spedito dall'amministratore conteneva la precisazione che sia in prima che in seconda convocazione la riunione si sarebbe svolta in modalità mista, ovvero in presenza, (presso lo studio dell'amministratore medesimo), e da remoto, in videoconferenza, (mediante collegamento telematico).

Le stesse contestavano la validità di tale convocazione assembleare, in quanto l'atto contemplava una modalità di svolgimento dell'assemblea vietata dall'art. 66 Disp. Att. C.C., non prevista dal regolamento di condominio né autorizzata dalla maggioranza con una specifica deliberazione.

*A cura di Elena Cremonese
(FNA Treviso)*

SUPERCONDOMINII

I singoli condòmini non possono impugnare le delibere dell'assemblea del supercondominio. Se il rappresentante nominato dal condominio ha votato favorevolmente, i singoli comproprietari non possono opporsi alla decisione, salva la possibilità di contestare l'operato del rappresentante, secondo le regole generali sul mandato. È il chiarimento contenuto nel provvedimento della Cassazione 28 marzo 2025 n. 8254.

Il Giudice di pace aveva dichiarato il difetto di legittimazione attiva del condòmino che aveva impugnato la deliberazione dell'assemblea ordinaria del supercondominio avente a oggetto l'approvazione del consuntivo e aveva ritenuto che i singoli condòmini, laddove la delibera fosse stata adottata dall'assemblea supercondominiale composta dai rappresentanti dei singoli edifici, siano privi del potere di impugnazione. La decisione era stata confermata dal Tribunale, in funzione di giudice di appello, il quale aveva a sua volta affermato che i singoli condòmini sono privi del diritto di impugnare le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti ai sensi dell'art. 67, comma 3, Disp. Att. C.C., non essendo gli stessi condòmini legittimati a parteciparvi.

*A cura di Francesco Contartese
(CONFAPPI Roma)*

LOCAZIONI BREVI, STOP AI LIMITI IMPOSTI DAI COMUNI

L'attività di locazione turistica non rientra nel raggio d'azione degli Enti Locali (cioè dei Comuni). Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2928/2025, segna un importantissimo precedente in materia di affitti brevi. Molti Comuni avevano infatti "legiferato" in punto di affitti brevi, con ordinanze o regolamenti.

Si pensi al Comune di Firenze (che ha appena approvato un nuovo regolamento sul tema), Bologna, Roma, Venezia e Sirmione, in provincia di Brescia. L'amministrazione di Sirmione, in particolare, con un regolamento datato del gennaio del 2022, è stata tra le prime a disciplinare gli affitti brevi.

Per il Consiglio di Stato il tentativo di regolare il fenomeno delle locazioni turistiche a livello locale non poggia su solidi principi posto che nel quadro normativo attuale, l'attività di locazione di immobili, anche per finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, essendo un atto dispositivo dell'immobile, riconducibile al diritto di proprietà ed al principio di autonomia contrattuale, non ricade

nell'ambito dell'articolo 19 della Legge n. 241 del 1990.

Sia a livello nazionale che regionale le locazioni turistiche non possono essere equiparate alle strutture ricettive.

La decisione segna un precedente relevantissimo. Basti ricordare che qualche tempo fa il Tar Emilia Romagna ha confermato la validità di un regolamento comunale che introduceva limitazioni agli affitti brevi ricollegandoli a una nuova categoria urbanistica.

*A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)*

NEWS...dalle sedi

Rifatto l'Accordo di Enna. La Confappi Enna vi ha partecipato.

La Confappi sede territoriale di Enna è lieta di annunciare l'adesione al nuovo accordo territoriale tra le associazioni di categoria ed il comune di Enna per la determinazione dei canoni di locazione di immobili e parti di immobili. La sede di Enna sita in via S. Agata, 37, è a disposizione degli utenti per lo studio del miglior canone possibile di locazione, per la compilazione e registrazione dei contratti di locazione, e per tutti gli adempimenti successivi alla locazione. La Confappi - Confederazione Piccoli Proprietari Immobiliari è un'associazione che rappresenta e tutela gli interessi dei piccoli proprietari di immobili in Italia. Questa organizzazione si occupa di supportare chi possiede e gestisca uno o più immobili, sia residenziali che commerciali. La sua missione è di difendere i diritti dei piccoli proprietari, aiutandoli a navigare tra le normative, le leggi fiscali, e le problematiche quotidiane che si presentano nella gestione dei loro beni immobili.

*A cura di Michele Torrisi
(CONFAPPI Enna)*

NORMATIVE...

...in pillole.



Dal centro Studi Confappi -FNA

LOCAZIONI: CANONE RIDOTTO

Come noto, l'art. 2704 C.C. stabilisce che la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è opponibile ai terzi, se non dal giorno in cui essa è stata registrata. Tuttavia è possibile ottenere detta opponibilità ove sia dedotto e dimostrato un fatto idoneo a stabilire in modo ugualmente certo l'anteriorità della formazione del documento, che deve però avere carattere oggettivo, non dovendo essere riconducibile al soggetto che lo invece e sottratto alla sua disponibilità.

Secondo la Cassazione, Sezione Tributaria, 7 maggio 2025 numero 12081, occorre la data certa per provare l'accordo scritto di riduzione della misura del canone di locazione che non sia stato registrato. In mancanza - per non incorrere nelle pretese impositive dell'amministrazione finanziaria - occorre dare la prova di un fatto idoneo a stabilire in modo ugualmente certo l'anteriorità della formazione del documento, come ad

esempio la morte o la sopravvenuta incapacità di chi abbia sottoscritto l'accordo, la riproduzione del contenuto della scrittura in atti pubblici o ogni altro fatto di carattere oggettivo, non riconducibile al soggetto che lo invochi e sottratto alla sua disponibilità.

Nel caso esaminato dalla Suprema Corte l'Agenzia delle entrate aveva notificato a un contribuente un avviso di accertamento con il quale recuperava a tassazione, ai fini Irpef, un maggior reddito da fabbricati derivante dalla locazione di un immobile, calcolando il canone su dodici mensilità.

Il contribuente ha impugnato l'atto impositivo, puntualizzando che con una scrittura privata contenente un accordo intercorso con il conduttore, il pagamento del canone era stato sospeso per alcune mensilità e successivamente era subentrata una diversa parte conduttrice. In primo grado il ricorso è stato respinto, poiché i giudici tributari avevano rilevato che la scrittura privata invocata dal contribuente e con cui era stato modificato il contratto di locazione era priva di data certa e, pertanto, inopponibile ai terzi, non risultando alcuna delle circostanze di cui all'art. 2704 C.C.. Il Giudice di secondo grado invece ritenendo che la disposizione in parola non precluda al giudicante di valutare, caso per caso, le ragioni addotte dalla parte, anche e sulla scorta di presunzioni, rilevava che nel caso in esame convergevano la dichiarazione extraprocessuale, ma pur sempre valutabile, della società conduttrice, che aveva confermato la data dell'accordo di riduzione del canone, attendibile perché disinteressata, e le ricevute di affitto emesse nel periodo in contestazione per il minor canone, che, se non veritiere, non sarebbero state accettate da chi aveva versato un importo maggiore.

PRIVACY IN CONDOMINIO

Il ruolo dell'amministratore di condominio in relazione al trattamento dei dati personali va valutato caso per caso.

In alcuni casi (si pensi alla tenuta dei registri obbligatori) egli è titolare del trattamento.

In altri casi reca il ruolo del responsabile in quanto rappresenta l'insieme dei condòmini (si pensi all'installazione di un sistema di videosorveglianza condominiale).

Ci sono poi ipotesi in cui occorre fare riferimento alla disciplina generale (per esempio per attività effettuate dall'amministratore al di fuori del mandato).

È quanto si desume dalle nuove Linee guida sul trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 106 del 9 maggio 2025, sulle quali il garante privacy ha deliberato l'avvio di una consultazione pubblica. Per gli amministratori e le associazioni di categoria erano previsti 30 giorni di tempo per far arrivare all'autorità eventuali osservazioni.

L'iniziativa del garante risponde all'esigenza di chiarire numerosi aspetti della disciplina che regola i rapporti condominiali, anche a causa delle innovazioni introdotte sia nella normativa comunitaria in materia di protezione dei dati che nella disciplina nazionale. Nel definire le Linee guida, il Garante ha tenuto conto dei più recenti orientamenti giurisprudenziali e dei provvedimenti adottati a seguito delle numerose segnalazioni e delle richieste di chiarimento ricevute. Il documento si propone di offrire un quadro di riferimento unitario per il trattamento dei dati personali in ambito condominiale, con particolare riguardo ai principali adempimenti previsti dalla normativa in materia di protezione dei dati, alla videosorveglianza e al cosiddetto condominio digitale. La consultazione, prioritariamente indirizzata alle categorie professionali che si occupano dell'amministrazione dei condominii e alle associazioni di categoria del settore, mira ad acquisire osservazioni e proposte sulle indicazioni contenute nelle Linee guida. I contributi dovranno essere preferibilmente inviati via e-mail (all'indirizzo protocollo@gpdp.it) o via Pec (all'indirizzo protocollo@pec.gpdp.it) entro 30 giorni dalla pubblicazione in G.U. dell'avviso di consultazione pubblica, avvenuta lo scorso 9 maggio 2025.

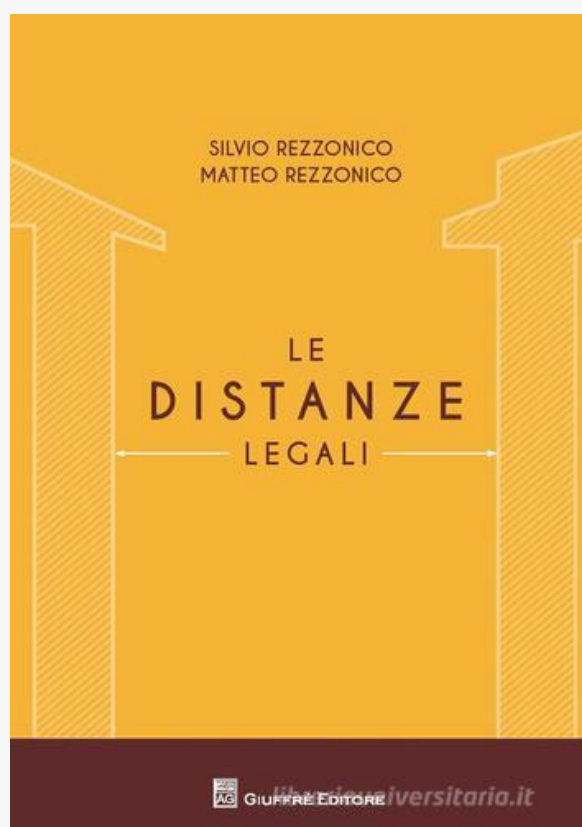
Amministratore titolare del trattamento dei dati personali	Gli obblighi Tenuta dei registri obbligatori, svolgimento delle attività prodromiche ed esecutive alla convocazione dell'assemblea, provvedimenti adottati in autonomia per la gestione dei beni comuni e per la manutenzione ordinaria, conservazione della documentazione, rapporti con i terzi creditori, stesura dei bilanci, gestione dei dipendenti del condominio
Amministratore responsabile del trattamento dei dati personali	Nomina dei professionisti, installazione e gestione del sistema di videosorveglianza condominiale

A cura della Redazione

LE DISTANZE IN EDILIZIA

Giuffrè editore | *A breve la riedizione*

Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO



Il volume approfondisce la materia delle distanze legali attraverso l'analisi delle norme del Codice Civile alla stregua degli standard edilizi. L'opera, divisa in 5 parti, esamina in particolare: la normativa in materia (principi, regime sanzionatorio e presupposti applicativi); le problematiche relative alle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale; luci e vedute; le cosiddette "altre distanze" per pozzi, cisterne, fabbriche nocive, canali, alberi e siepi.

Vengono esaminate, altresì, le distanze in condominio soffermandosi su parti comuni e proprietà esclusive.

Completano la trattazione numerose esemplificazioni grafiche, utile ausilio per operatori del diritto e tecnici della materia.

NEWS...dalla redazione

IL CONSUNTIVO NON ESIME DALL'IMPUGNAZIONE

L'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea preclude ai condòmini la possibilità di contestare le voci di entrata e di uscita sotto il profilo meramente contabile, ma non sotto quello della validità e dell'efficacia dei rapporti obbligatori dai quali derivino le partite inserite nel conto. Così, Cassazione sez. II, 29/05/2025, n.14424.

La deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia approvato il rendiconto annuale, includendovi l'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso per l'attività svolta, ove tale importo non sia stato analiticamente indicato all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, è affetta da nullità, rilevabile in appello anche d'ufficio, per contrarietà all'art. 1129, comma 14 C.C., non potendo il rendiconto valere a sanare tale originaria nullità della partita contabile in esso inserita.

* * *

TENDE

Per il Tribunale di Pesaro, 12 maggio 2025, n.300, non costituiscono opere illegittime le tende parasole e le pergote retrattili installate sui balconi di proprietà esclusiva quando siano realizzate con strutture leggere e removibili, conformi per colore e forma alla facciata dell'edificio, e non determinino una alterazione apprezzabile del decoro architettonico, né una lesione concreta dei diritti degli altri condòmini all'aria, alla luce o all'integrità della proprietà.

* * *

LOCAZIONE VERBALE

La locazione stipulata verbalmente e non registrata è affetta da nullità relativa di protezione, eccepibile unicamente dal conduttore e non rilevabile d'ufficio dal giudice. Conseguentemente, attesa la natura eccezionale e non suscettibile di estensione delle ipotesi normativamente previste di irripetibilità delle prestazioni eseguite, il conduttore può esercitare l'azione di ripetizione dell'indebito anche qualora la controprestazione risulti irripetibile. Nonostante ciò, la relativa richiesta può essere accolta nei soli limiti in cui risulti fornita idonea prova dell'avvenuto esborso da parte del conduttore (Corte di Appello Roma sez. VII, 23/04/2025, n. 2498).

* * *

COMPENSAZIONE

In materia di locazione, l'obbligazione risarcitoria per danni all'immobile riconsegnato dal conduttore può, qualora entrambi i crediti scaturiscano dal medesimo rapporto contrattuale,

essere estinta per compensazione impropria con il controcredito derivante dal deposito cauzionale versato a garanzia, senza necessità di domanda riconvenzionale, qualora entrambi i crediti scaturiscano dal medesimo rapporto contrattuale. La compensazione impropria, infatti, è rilevabile d'ufficio dal giudice come semplice accertamento contabile del dare e avere (cfr. Corte di Appello Napoli sez. II, 10/04/2025, n.1825).

* * *

VENDITA

Cassazione civile sez. II, 22/04/2025, n. 10449 ha puntualizzato in tema di vendita immobiliare, che qualora il difetto del rilascio del certificato di agibilità sia riconducibile ad una carenza meramente formale, ossia alla mancata attivazione della pratica amministrativa diretta ad ottenere il rilascio, e non già a carenze di natura sostanziale, strutturali e funzionali (sanabili o insanabili) - ossia alla mancanza dei requisiti igienico - sanitari e di sicurezza o inerenti al risparmio energetico, l'inadempimento imputabile al venditore, ai sensi dell'art. 1477, comma 3, C.C., consistente nell'omissione dell'obbligo di rilasciare il relativo documento, non incide sulla commerciabilità della res (in senso proprio), bensì sulla sola necessità di doverne curare la pratica, con l'esborso dei relativi oneri.

* * *

LAVORI IN CASA, SPESE GIU' DEL 35% NEL 2025: DOPO L'ADDIO AL SUPERBONUS

Tra gennaio e febbraio le famiglie hanno pagato 3,15 miliardi di euro con i bonifici "parlanti" necessari per beneficiare dei bonus casa. Rispetto ai 4,86 miliardi dello stesso periodo del 2024, il calo è del 35 per cento. Il rallentamento era atteso, stante la riduzione delle detrazioni deciso con la legge di Bilancio, ma adesso c'è una prima misura. L'importo può essere ricavato dal Bollettino delle entrate tributarie, che ogni mese conteggia le ritenute versate dalle banche all'Erario (gli istituti di credito trattengono dai bonifici l'1%, quota che fino a febbraio del 2024 era l'8%, e lo girano allo Stato). Fonte Il sole 24 ore.

Per trovare un bimestre come quello con cui si è aperto il 2025, occorre riferirsi al 2021, cioè agli inizi del periodo superbondus. Ma se consideriamo l'inflazione si va più indietro: anche i 2,71 miliardi di inizio 2019 sono superiori a valori costanti.

* * *

AFFITTI BREVI.**I CONTROLLI DELLA GUARDIA DI FINANZA**

Sono in corso verifiche della Guardia di Finanza su strutture ricettive e immobili in locazione breve presenti sui due principali portali turistici (Airbnb e Booking), per i redditi dal 2017. Vengono contestate agli operatori turistici imposte sui redditi, Iva e Irap calcolate sui maggiori redditi accertati in base ai dati forniti da Airbnb e Booking.

Nel mirino del Fisco in questa iniziativa congiunta di Gdf e Agenzia delle entrate le attività turistiche presenti sulle Ota (Online travel agency): oltre 600 mila fra hotel, case vacanze, bed&breakfast, alloggi ad uso turistico, affittacamere, ma anche campeggi, glamping e ostelli. Le contestazioni vengono inviate alle imprese e persone fisiche che non hanno dichiarato del tutto o in parte i canoni riscossi dai portali esteri. Sono interessati alle operazioni di controllo in corso anche i property manager e gli altri intermediari turistici che gestiscono account professionali con numerosi immobili di terzi gestiti in mandato. Se l'intermediario non ha operato correttamente distinguendo in fattura, contabilità e dichiarazione le proprie commissioni dai redditi riscossi per conto dei titolari delle strutture e ad essi riversati, c'è il rischio che tutto il reddito generato dagli immobili venga considerato prodotto dal property manager, e che a questi vengano attribuite le imposte calcolate sull'intera ricchezza prodotta (Fonte, Italia Oggi).

* * *

XXXXXX

CER ESTESE ANCHE AI COMUNI PIU' GRANDI

Comunità energetiche estese anche ai Comuni di medie dimensioni e anticipazioni innalzate al 30%. La chance di costituire comunità energetiche rinnovabili e sistemi di autoconsumo collettivo incentivati dai fondi Pnrr, finora a vantaggio dei soli Comuni con meno di 5.000 abitanti, viene ora estesa a tutti i Comuni con meno di 50.000 abitanti.

* * *

RINNOVABILI +16%

Le rinnovabili in Italia crescono. Nel 2024 la crescita è stata del 16. Aumenta la dimensione media degli impianti, segno di una maggiore focalizzazione su progetti di scala industriale o commerciale. Le nuove installazioni si distribuiscono in modo abbastanza omogeneo tra nord e sud. Anche l'eolico segna un'inversione di tendenza, dopo la contrazione del 2023. È la fotografia più aggiornata della transizione energetica italiana scattata dal Renewable Energy Report 2025 dell'Energy & Strategy School of Management del Politecnico di Milano.

* * *

**FNA- Federamministratori****Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari**

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

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

I CORSI FNA-Federamministratori

SONO RICONOSCIUTI DAL MISE E SONO CONFORMI AL D.M. 140/2014

I CORSI ORGANIZZATI DAL CENTRO STUDI, SONO DISPONIBILI IN TRE MODALITÀ:



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

PER INFO: info@fna.it



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

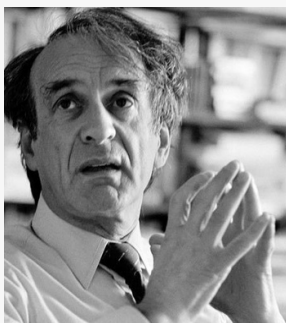
Fuori campo...



L'ETERNO CONFLITTO TRA BENE E MALE PUO' ESSERE STIMOLANTE

L'esistenza umana è delimitata da una linea dai contorni sfumati, quella tra il bene e il male. Talvolta il bene emerge con più forza quando la narrazione si sviluppa intorno al male. Il gioco di chiaroscuri rende infatti maggiore uno dei due poli opposti. Si vuole dire che non c'è eroe senza antieroe; non c'è luce senza buio; bianco senza nero; così come non c'è bene senza male. Nel marketing spesso il valore di un prodotto emerge dal contrasto: ciò che non dovrebbe fare un prodotto e ciò che fa invece il prodotto reclamizzato. Nel 1928 il folklorista russo Vladimir Propp scrisse "Morfologia della fiaba". La struttura fa leva su ruoli che spaziano dal soggetto all'anti-soggetto (il cattivo, appunto), dal destinante al destinatario, dall'aiutante magico all'opponente, il quale coincide spesso con quelle situazioni, come per esempio pregiudizi e false convinzioni, da rimuovere per conquistare l'oggetto di valore.

* * *



ELIE WIESEL, Discorso alla Casa Bianca, 12 Aprile 1999.

INDIFFERENZA

L'opposto dell'amore non è l'odio, è l'indifferenza. L'opposto dell'educazione non è l'ignoranza ma l'indifferenza. L'opposto dell'arte non è la bruttezza ma l'indifferenza. L'opposto della giustizia non è l'ingiustizia, ma l'indifferenza. L'opposto della pace non è la guerra, ma l'indifferenza alla guerra. L'opposto della vita non è la morte, ma l'indifferenza alla vita e alla morte.

Sono parole che lo scrittore Elie Wiesel, Premio Nobel per la Pace nel 1986, pronunciò il 12 aprile 1999 alla Casa Bianca, invitato dal presidente Clinton.

Sulla rivista «La città futura», nel 1917, Antonio Gramsci ha scritto: «L'indifferenza è il peso morto della storia, è la materia inerte che opera passivamente, ma opera... È una malattia morale che può essere anche una malattia mortale».

* * *



I GIOVANI NON POSSONO PIU' ASPETTARE LA CASA DI PAPA'

Negli ultimi decenni a livello globale si sono registrati importanti cambiamenti demografici che stanno portando ad un graduale incremento della longevità della popolazione. Grazie ai progressi medici e a stili di vita più sani, rileviamo quasi ovunque un aumento significativo della vita media degli italiani. L'incremento della longevità comporta una progressiva, ma strutturale, evoluzione dei comportamenti, dei bisogni, delle relazioni e di specifiche esigenze sanitarie, assistenziali e di prevenzione. Si parla di economia della longevità per indicare quella domanda emergente di beni e servizi che toccano bisogni sanitari, e assistenziali, residenziali, culturali, ricreativi, viaggi e turismo, domotica, alimentazione e educazione. Quali le ricadute sull'immobiliare? I giovani devono imparare (o più correttamente, considerare l'ipotesi) di comprarsi casa. Non si può più restare in attesa di quella di mamma e papà. Quest'ultimo potrà rappresentare un di più quando e se sarà il momento.

* * *

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

TREVISI-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 Sciana, 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

TREVISI-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