

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Novembre | Dicembre  
2023



TORINO - Daniel Buren, "Tappeto Volante", 1999, piazza Palazzo di Città, Luci d'Artista 2017 - 2018.

Foto: (da) [www.guidatorino.com](http://www.guidatorino.com)

A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA Federamministratori)

Il mercato immobiliare italiano, abbandonata l'euforia post-pandemica, rallenta. Nell'attuale quadro macroeconomico, le possibilità di accesso alla proprietà stanno infatti divenendo sempre più problematiche. È lo scenario delineato dal secondo osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma secondo cui la perdita di potere d'acquisto, l'erosione della capacità di risparmio e il rialzo dei tassi applicati stanno producendo un impatto negativo su una quota considerevole della domanda potenziale con conseguenze rilevanti sui mutui erogati e sul numero di compravendite residenziali.

Nel primo semestre di quest'anno la risposta dei valori immobiliari è improntata alla rigidità (+1% per le abitazioni).

Secondo Nomisma anche la variazione positiva che ha investito i valori immobiliari delle abitazioni è piuttosto l'esito di aspettative di crescita dei prezzi da parte dell'offerta (Fonte il Sole 24 Ore).

\*\*\*

Aperto anche agli amministratori di condominio l'albo dei consulenti tecnici d'ufficio. Una nuova opportunità che potrebbe tradursi in un rinnovato interesse verso una professione che attualmente il più delle volte si tramanda di padre in figlio. Si veda il Decreto 109 del Ministero della Giustizia del 4 agosto 2023 che nel regolare la figura del consulente tecnico di ufficio (CTU) prevede la possibilità di iscrizione all'ALBO, istituito presso ogni Tribunale, anche di professionisti per i quali non sia previsto un Albo o un Ordine. Sinora l'amministratore condominiale (non geometra, commercialista, avvocato, architetto) non poteva ricoprire il ruolo di CTU pur essendo stato riconosciuto come "professionista" dalla Legge 4/2013 sulle professioni non ordinistiche. Con il Decreto 109/2023 è possibile l'iscrizione nella categoria dei consulenti (categoria dell'edilizia settore di specializzazione Condominio e Tabelle millesimali).

L'articolo 4 comma 1 del Decreto indica in modo tassativo i requisiti che deve possedere chi voglia iscriversi all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio istituito in ogni Tribunale: oltre agli iscritti nei rispettivi ordini o collegi professionali vi rientrano professionisti con precisi ruoli o iscritti ad associazioni professionali. Devono essere in regola con gli obblighi di formazione professionale continua, ove previsti; possedere una condotta morale specchio e essere dotati di speciale competenza tecnica nelle materie oggetto della categoria di interesse, oltre ad avere residenza anagrafica o domicilio professionale nel circondario del Tribunale.

\*\*\*

Ancora in alto mare il Decreto affitti brevi ed è battaglia sulla aliquota della cedolare secca.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

PER FISSARE UN APPUNTAMENTO, PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 02 3310 5242  
DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 10.00 ALLE 12.00 E DALLE 15.00 ALLE 17.00.

## TASSAZIONE DELLA CLAUSOLA PENALE: UNA QUESTIONE CONTROVERSA

La clausola penale in un contratto di locazione per l'applicazione di sanzioni per inadempimenti del conduttore non sconta una ulteriore imposta di registro oltre a quella già versata per la registrazione del contratto.

Così la sezione 11 della Corte di Giustizia Tributaria della Lombardia, sentenze n. 2007 del 22 giugno 2023 e n. 1690 del 12 maggio 2023 (presidente e relatore De Ruggiero).

Le pronunce si pongono in contrasto con la posizione assunta da numerosi uffici delle Entrate che richiedono, in solido al locatore e al conduttore, l'imposta di registro di 200 euro, oltre a interessi e sanzioni, per eventuali clausole penali apposte a contratti di affitto già registrati.

Può infatti capitare che in un contratto di affitto per tutelarsi da eventuali inadempimenti o da risoluzioni anticipate, sia il locatore che l'inquilino prevedano l'inserimento di clausole penali (disciplinate dall'articolo 1382 del Codice Civile) con cui si stabilisce, in via preventiva, la somma che dovrà essere corrisposta da una delle parti all'altra in caso di inadempimento o una caparra confirmatoria (disciplinata dall'articolo 1385 del C.C.) che invece implica il versamento anticipato della somma in caso di inadempimento.

Tuttavia se, sotto il profilo del diritto privato, le due previsioni contrattuali sono autonomamente ed esplicitamente regolamentate, non si può dire lo stesso sotto il profilo fiscale. Ai fini del registro infatti il DPR 131/86 individua soltanto il trattamento impositivo applicabile alla caparra confirmatoria, prevedendone l'assoggettamento a imposta di registro proporzionale nella misura dello 0.50% (si veda l'articolo 10 della Tariffa, parte 1 allegata al Dpr 131/86). Il richiamato Dpr non prevede nessuna disciplina per la clausola penale.

*a cura di Flavio Chiodini  
(Presidente Confappi)*



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

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



- 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.

<http://www.fna.it>

Rivista on-line di approfondimento tecnico-giuridico per gli associati.

Direttore responsabile: dott. Mauro Suma  
Direttore Editoriale: Matteo Rezzonico

## LA RESPONSABILITA' PATRIMONIALE DEI CONDOMINI MOROSI

È valida la clausola con cui l'impresa appaltatrice rinunci al vincolo sussidiario di solidarietà tra condòmini, previsto dall'articolo 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione al codice civile. Per la richiamata disposizione i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini. In assenza del vincolo di solidarietà l'impresa non può pretendere il pagamento direttamente dal condominio, ma deve rivolgersi ai due condòmini morosi che rispondono in via parziale, ciascuno per il proprio debito (articolo 1314 del Codice civile). Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza della Corte di Appello di Salerno n. 799/2023 pubblicata il 14/06/2023.

**I fatti.** Con decreto ingiuntivo, una società ha intimato ad un condominio il pagamento della somma di € 20.000,00, per lavori eseguiti in favore dell'ente di gestione. Il condominio si è opposto all'ingiunzione, per carenza di legittimazione passiva, in quanto le pretese della società opposta andavano rivolte direttamente ai due condòmini morosi (di cui era stato comunicato nome e quota). Nel giudizio di opposizione la società ha chiamato in causa i due condòmini morosi, dei quali solo uno si è costituito. Sennonché anche il condomino moroso ha chiesto di essere estromesso dal giudizio per carenza di legittimazione passiva, tenuto conto che nella fattispecie tra il condominio e la società appaltatrice non era stato concluso un valido contratto di appalto. D'altra parte non vi era nessuna delibera che avesse approvato ed autorizzato l'amministratrice alla sottoscrizione del contratto con l'impresa. Sotto tale profilo il contratto doveva considerarsi concluso dal rappresentante privo di poteri e mai ratificato dall'assemblea. In via subordinata il condomino moroso chiedeva la chiamata in causa, in proprio, dell'amministratore di condominio, per essere tenuto indenne dalla pretesa di pagamento.

Autorizzata la chiamata dell'amministratrice, firmataria del contratto di appalto (e tra l'altro non più in carica), quest'ultima deduceva l'infondatezza della domanda di manleva svolta nei suoi confronti, tanto più che il contratto di appalto doveva ritenersi – pur in assenza di una esplicita approvazione - ratificato dal condominio per fatti concludenti.

Il Tribunale di Salerno dunque pronunciava sentenza n. 3724/2021 con la quale rigettava l'opposizione del condominio e confermava il decreto ingiuntivo n. 1815/2015.

Il condominio ha appellato la sentenza del Tribunale di Salerno ribadendo che il creditore (cioè l'impresa) non avesse alcuna facoltà di pretendere il pagamento dall'ente di gestione. Tanto più che la clausola 9 del contratto prevede la rinuncia dell'appaltatore al vincolo di solidarietà passiva.

## MANUALE DEL CONDOMINIO | Maggioli editore

### Riedizione A CURA DI MATTEO REZZONICO

*in libreria da novembre 2023*

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.

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.

Nell'apposito spazio online, è infine disponibile una raccolta di formule personalizzabili, utilissime per redigere i più importanti atti della pratica condominiale.

**La decisione.** Tralasciando le eccezioni e le questioni processuali che non interessano la nostra trattazione, la Corte salernitana ha affrontato prima di tutto la questione della validità del contratto di appalto tra il condominio e l'impresa:

- circa l'eccezionale carenza di poteri dell'amministratore, il condominio menziona la delibera del 7.7.2011, assumendo che con essa fossero stati autorizzati i lavori e l'amministratrice alla stipula del contratto. E tuttavia la delibera assembleare non è stata prodotta in giudizio, né della stessa viene fatto riferimento nel contratto di appalto. Ciò nondimeno – continua la Corte salernitana - pur in mancanza della delibera autorizzativa dei lavori, il *"negotium"* tra le parti deve ritenersi valido. Nella specie infatti opera l'articolo 1399 del Codice civile che detta i principi generali relativi alla ratifica del contratto stipulato dal rappresentante privo di poteri. Il contratto di appalto tra privati non necessita di forma scritta. Di conseguenza neppure la ratifica richiede tale forma e può intervenire anche per *facta concludentia* (cioè per il comportamento delle parti). In tema la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che *"La ratifica relativa al contratto concluso dal falso rappresentante per il quale non sia richiesta la forma scritta ad substantiam o ad probationem può essere anche tacita e consistere, perciò, in qualsiasi atto o comportamento da cui risulti in maniera chiara ed univoca la volontà del dominus di far proprio il negozio concluso in suo nome e conto dal falsus procurator"* (Cassazione 408/2006 e Cassazione 35278/2022). Nel caso in esame è emerso che il Condominio ha ratificato l'operato della società appaltatrice consentendo l'avvio del cantiere e procedendo ai pagamenti dell'opera realizzata. Il condominio ha dunque accettato la prestazione dedotta nel contratto stipulato dal cosiddetto *falsus procurator*;

- statuita la validità del contratto di appalto, la Corte salernitana ha respinto la domanda di manleva sollevata dal condòmino moroso. Nella specie opera infatti la clausola contenuta nell'articolo 9 del contratto di appalto, redatto dalla ditta e dal condominio - approvata dalle parti con doppia firma ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. – per la quale: *"l'impresa dichiara di rinunciare al vincolo di solidarietà passiva nei confronti del Condominio ... i singoli condòmini, pertanto risponderanno del debito ciascuno nei limiti della quota da loro dovuta ... l'impresa - previa richiesta all'amministratore condominiale, il quale con la firma della presente si obbliga a consegnare tempestivamente all'impresa ogni documento comprovante il debito richiesto - provvederà alla richiesta di ingiunzione di pagamento individualmente nei confronti del singolo condòmino moroso, con addebito di interessi, spese legali ed altri oneri"*. Dall'interpretazione letterale dell'articolo 9 si evince che l'impresa ha inteso rinunciare al riconoscimento del vincolo sussidiario di solidarietà passiva in favore di una obbligazione parziaria tra i condòmini. Ciò esclude che le obbligazioni derivanti dal contratto di appalto possano consentire la formazione di un titolo sostanziale nei confronti del condominio. L'ente di gestione ha invece il compito di comunicare i nomi dei morosi e la loro quota. Tale condizione è stata adempiuta dal condominio, con la comunicazione alla stessa ditta appaltatrice dei dati anagrafici dei condòmini morosi e delle somme dovute da ciascuno.

## **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)**

**In conclusione**, l'appello è stato accolto e il debito accollato ai soli condòmini morosi.

**Osservazioni.** Dalla sentenza della Corte di Appello di Salerno 799/2023 si ricava che è valida la clausola contrattuale di rinuncia alla "solidarietà sussidiaria" prevista dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile. D'altra parte la clausola in questione non incide sui diritti soggettivi dei singoli condòmini, ne è contraria all'ordine pubblico o al buon andamento del condominio. Vale tuttavia evidenziare che - in termini opposti - non può ritenersi ammissibile l'istituzione, in via contrattuale, di un "vincolo di solidarietà diretta" tra i condòmini e l'appaltatore (articolo 1292 del Codice civile). Una tale clausola infatti - salvo l'adesione di tutti i partecipanti al condominio - non potrebbe essere ritenuta valida, incidendo sui diritti soggettivi dei singoli.

*a cura di Matteo Rezzonico  
(Confappi MILANO)*



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

#### SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

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

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

## LA TARI SI PRESCRIVE IN 5 ANNI



La tassa rifiuti si prescrive nel termine di 5 anni. Tale entrata locale è soggetta al termine breve, in deroga alla regola per cui i crediti tributari in via generale sono soggetti alla prescrizione ordinaria decennale. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 17231 del 15 giugno 2023.

Per i giudici di legittimità, la tassa rifiuti rappresenta una deroga al principio per cui i crediti tributari sono in via generale soggetti alla prescrizione ordinaria decennale ex art 2946 CC. Il recupero forzoso deve “avvenire nel termine di prescrizione di cinque anni, ai sensi dell'art. 2948, n. 4, c.c.”

Il giudice d'appello, per la Suprema Corte ha errato nella parte in cui ha dichiarato non prescritti tutti i crediti tributari ancora in contestazione indicati nelle cartelle, senza verificare, in relazione a ciascuno dei crediti, se, in base ai principi sopra specificati, fosse applicabile l'ordinario termine prescrizione decennale o un termine di prescrizione più breve.

*a cura di Roberto Quaranta  
(Consulente CONFAPPI)*

## I DOCUMENTI PER IL BONUS BARRIERE

Una relazione tecnica, redatta da un professionista abilitato o da chi abbia installato il bene, per illustrare lo stato dell'immobile prima e dopo l'intervento e spiegare quali lavori siano stati fatti per rimuovere le barriere architettoniche.

La norma infatti fa riferimento alla “documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al Decreto del Ministro dei Lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236”. Il Decreto fissa una serie di requisiti tecnici per definire, in diversi ambienti, quali siano i lavori di rimozione delle barriere. E, per ottenere lo sconto, è necessario che quella documentazione venga compilata e conservata, insieme ad esempio a fatture e ricevute fiscali.

La circolare 17/E del 2023 dell'Agenzia delle Entrate indica questo documento tra quelli da preparare ma non spiega cosa deve contenere in dettaglio.

*a cura di Arianna Cornelli  
(Confappi PAVIA)*

## COMUNITA' ENERGETICHE: SI PROCEDE LENTAMENTE

La transizione energetica rappresenta una delle sfide più importanti per il nostro Paese, poiché mira a trasformare in chiave strategica il sistema energetico del nostro Paese, attualmente basato sulle fonti energetiche non rinnovabili, favorendo il passaggio a un sistema sostenibile e a basse emissioni di carbonio. E' in questo che si colloca il tema delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER). Le CER costituiscono infatti un modello innovativo che punta – ancora con numerose criticità – a incentivare l'adozione delle fonti di energia rinnovabile e l'efficienza energetica, facendo leva sulla produzione, la condivisione e la gestione condivisa delle risorse energetiche.

Il concetto di energy community è stato introdotto nel Clean Energy Package for all Europeans (CEP): un insieme di direttive che rivoluzionano il settore energetico, parte della strategia dell'Energy Union dell'Unione Europea, con l'obiettivo di fornire un quadro per la politica energetica europea e contribuire alla decarbonizzazione entro il 2050.

Il pacchetto CEP è stato pubblicato per la prima volta nel novembre 2016 e completato a marzo 2019; nell'ambito di questo pacchetto sono state introdotte le comunità energetiche, facendo leva sui vantaggi economici e sociali che queste possono offrire ai cittadini.

La Direttiva RED II sulle energie rinnovabili e la Direttiva EMD sul mercato interno dell'energia elettrica - che definiscono rispettivamente l'autoconsumo collettivo, le Comunità di Energia Rinnovabile (CER) e le Comunità Energetiche dei Cittadini (CEC) - consentono ai membri delle comunità di partecipare collettivamente alla produzione, fornitura, consumo, condivisione, accumulo e vendita di energia autoprodotta. L'obiettivo è ambizioso: promuovere l'adozione delle fonti di energia rinnovabile a livello locale, migliorare l'efficienza energetica, favorire la partecipazione degli utenti finali nel mercato dell'energia e garantire prezzi accessibili per combattere la vulnerabilità e la povertà energetica, con benefici ambientali, economici e sociali.

In Italia, è con il Decreto Milleproroghe del 2020 che si sono posti i fondamenti per la creazione di comunità energetiche rinnovabili. Ma le comunità energetiche in Italia sono ancora poche.

*a cura di Elio Iurdana e Lidia Castagneris  
(Confappi - FNA TORINO)*

## ASCENSORE: NIENTE AUMENTI ALL'UFFICIO

E nulla la deliberazione assembleare che stabilisca che al proprietario di un ufficio debba essere applicato un incremento forfettizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto che quest'ultimo venga utilizzato maggiormente dalle persone che accedono all'unità immobiliare.

La ripartizione di detta spesa deve infatti, essere fondata sul criterio legale di cui all'articolo 1124 C.C. Né può farsi applicazione del principio di proporzionalità dell'uso di cui al secondo comma dell'articolo 1123 C.C.

La modifica di detto criterio può avvenire legittimamente soltanto con il consenso dell'intera compagine condominiale, non con una delibera approvata a maggioranza.

Questi chiarimenti contenuti nella recente ordinanza n. 20888 della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, pubblicata lo scorso 18 luglio 2023.

Nella specie, la maggioranza dei condòmini riuniti in Assemblea aveva deciso di aumentare le spese di cui alla tabella millesimale, in relazione alla gestione dell'impianto di ascensore.

*a cura di Severino Rigotti  
(Confappi TRENTO)*

## MEDIACONCILIAZIONE ANCHE SENZA L'ASSEMBLEA

La Riforma Cartabia ha introdotto novità importanti in tema di mediazione.

Prima di tutto l'amministratore di condominio può partecipare al procedimento di mediazione senza preventiva delibera assembleare.

Inoltre per l'articolo 8 bis del DLgs 28/2010, modificato dal DLgs 149/2022 *“quando la mediazione si svolge in modalità telematica, ciascun atto del procedimento è formato e sottoscritto nel rispetto delle disposizioni del Codice dell'amministratore digitale, di cui al DL 82/2005, e può essere trasmesso a mezzo posta elettronica certificata o con altro servizio di recapito certificato qualificato”*. La disposizione rende permanente la possibilità di svolgimento di ogni attività comunque connessa con la mediazione formando documenti digitali e utilizzando l'invio mediante PEC.

Utile dunque anche per gli amministratori aggiungere agli strumenti di lavoro le diverse tipologie di firma digitale (Pades, Daces o altre, in attesa che sia scelta quella che soddisfi le diverse esigenze) e la posta elettronica certificata. Un obbligo che non deve ritenersi gravoso ma necessario per porre il professionista al passo con i tempi.

Per il secondo comma dell'articolo 8 bis *“gli incontri si possono svolgere con collegamento audiovisivo da remoto. I sistemi di collegamento utilizzati assicurano la contestuale, effettiva e reciproca udibilità e visibilità delle persone collegate. Ciascuna parte può chiedere al responsabile dell'organismo di mediazione di partecipare da remoto o in presenza”*. Puntualizzazione importante che ammette anche gli incontri “misti” con alcuni soggetti in presenza e altri collegati da remoto.

*a cura di Ines Durante  
(Confappi ODERZO-TREVISO)*

## IMU RETROATTIVA PER GLI EDIFICI OCCUPATI

I proprietari di immobili occupati abusivamente sono esentati dal pagamento dell'Imu in forza di legge e con effetti retroattivi. Lo ha stabilito la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Liguria nella sentenza n. 457/2023 depositata il 20 giugno 2023.

La sentenza tuttavia si pone in contrasto con i precedenti orientamenti della Cassazione (ordinanze 29658/2021 e 29868/2021). In questi giudicati, la Cassazione ha ritenuto che il proprietario dei cespiti abusivamente occupati sia comunque tenuto al pagamento dell'IMU, indipendentemente dall'occupazione abusiva degli immobili.

La vertenza trattata dai giudici di secondo grado attiene ad un accertamento Imu per l'anno 2013. La decisione della Commissione tributaria provinciale di Genova, favorevole al contribuente, è stata impugnata dallo stesso Comune. Ed infatti l'Ente Pubblico riteneva dovuta l'imposta in forza del possesso nel in senso “ampio” del termine.

La pronuncia di secondo grado ha confermato la non debenza dell'imposta accertata. Lo stesso collegio ha rilevato che, dal momento che il proprietario non può godere a pieno dell'immobile, viene meno il presupposto impositivo Imu previsto dall'art. 1 comma 740 della legge 160/2019 secondo cui: *“il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili (...)”*.

Di particolare interesse il fatto che la Corte abbia ritenuto che le novità introdotte dalla Legge 29 dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio per l'anno 2023) all'art. 1 comma 81 siano applicabili retroattivamente in forza del “favor rei”.

La citata novella (Legge 160/2019) introduce l'esenzione IMU a favore dei proprietari di immobili occupati abusivamente che abbiano presentato formale denuncia all'Autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici (rispettivamente artt. 614 co. 2 e 633 c.p.), limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussista detta circostanza.

In conclusione, la Corte di Giustizia di secondo grado della Liguria ha confermato l'annullamento dell'avviso di accertamento.

*a cura di Raffaele Vosino  
(Confappi MODENA)*

# NORMATIVE...

*...in pillole*



## RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE E CONDOMINIO

L'articolo 5 ter del Dlgs 28/2010 – in tema di mediaconciliazione - dispone che

*“L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa”.*

Per effetto della Riforma Cartabia non serve più dunque la deliberazione assembleare per decidere se partecipare o meno ad un procedimento di mediazione. Compete all'amministratore di condominio anche decidere se avviare una mediazione. Per l'approvazione della proposta valgono invece i soliti principi per cui sarà la maggioranza assembleare a decidere con i quorum che varieranno a seconda dell'argomento affrontato.

Per l'ordinaria amministrazione 333 millesimi e la maggioranza degli intervenuti; per la straordinaria amministrazione 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti punta; per le innovazioni 666 millesimi e la maggioranza degli intervenuti. Per gli atti aventi ad oggetto diritti reali l'unanimità dei partecipanti al condominio.

\* \* \*

L'articolo 71 quater Disp. Att. CC dispone che

*“Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*

*Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28”.*



# NEWS...

## MUTUI, CONTRO L'INFLAZIONE DURATA PIU' LUNGA E SURROGA

La linea di intervento di ABI e Ministero dell'Economia: allungamento della durata del contratto e surroga. Contro il caro mutui si allunga la durata e si rende più facile il passaggio dal tasso variabile al tasso fisso con condizioni più elastiche. Sono principalmente due le direzioni su cui l'associazione bancaria italiana (ABI) è pronta a fare sistema e che emergono dal confronto con il Ministero dell'economia per individuare le soluzioni per supportare le famiglie che stanno affrontando il caro rata dei mutui.

\*\*\*

## VOUCHER IN TABACCHERIA

Il Libretto Famiglia (ex voucher) si potrà acquistare nuovamente dal tabaccaio. E dal tabaccaio il lavoratore potrà ricevere il pagamento dei compensi per le prestazioni di lavoro occasionale. Lo prevede il disegno di legge di conversione del DL 48/2023 approvato dall'aula del Senato (96 voti favorevoli, 55 contrari e 10 gli astenuti). Diverse le novità (riassunte in tabelle) tra cui l'esclusione delle causali anche ai rinnovi dei contratti a termine fino a 12 mesi.

L'articolo 37 del DL 48/2023, Decreto Calderone in vigore dal 1° maggio, poi convertito in legge, modifica la disciplina delle "prestazioni occasionali" (ex voucher) per il cui utilizzo le famiglie dispongono del "Libretto Famiglia" e le imprese del "contratto di prestazione occasionale" (Presto). L'articolo 37, in sostanza, introduce una disciplina specifica, a maglie più larghe, per i soli settori congressi, fiere, eventi, stabilimenti termali, parchi divertimento.



\*\*\*

## DELIBERE COMUNALI, I GIUDICI LE POSSONO DISAPPLICARE

Il giudice tributario ha il potere di disapplicare le delibere comunali che ritiene illegittime, anche qualora il contribuente non le abbia contestate, ma si sia limitato a proporre ricorso contro l'atto impositivo. È del tutto irrilevante che l'interessato non abbia chiesto la disapplicazione della delibera TARI, IMU o riguardante altro tributo locale. È sufficiente infatti che il contributo si sia limitato a chiedere l'annullamento della pretesa tributaria che si fonda su di essa. Il giudice può esercitare questo potere d'ufficio.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con l'ordinanza 18151 del 26 giugno 2023.

Per la Suprema Corte, il potere del giudice tributario di disapplicare gli atti amministrativi costituenti il presupposto per l'imposizione è espressione del principio generale dell'ordinamento, contenuto nell'art. 5 della l. 20 marzo 1865 n. 2248 allegato E, dettato nell'interesse, di rilevanza pubblicistica, all'applicazione di tali atti in giudizio solo se legittimi. Conseguentemente detto potere può essere esercitato anche di ufficio. La Corte di giustizia tributaria "ha il potere-dovere di disapplicare, anche d'ufficio, la delibera comunale presupposta, qualora sia illegittima", "con l'unico limite dell'eventuale giudicato amministrativo che abbia affermato la legittimità di tale delibera".



\*\*\*

### **ESECUZIONI, ANTIRICICLAGGIO TEMPESTIVO ALTRIMENTI ADDIO ALL'AGGIUDICAZIONE**

Compete al Giudice inserire nell'ordinanza di vendita la previsione che l'aggiudicazione sarà revocata se l'aggiudicatario non presenti la dichiarazione ex articolo 22 del Decreto Legislativo 231/07 entro il termine indicato: bisogna evitare ritardi nelle procedure. L'inerzia dell'aggiudicatario nel presentare la dichiarazione antiriciclaggio è un'ipotesi non disciplinata dal legislatore. È dunque opportuno che sia il giudice a prevederne la presentazione - a pena di revoca - nell'ordinanza di vendita con indicazione da riportare nell'avviso di vendita. Il tutto con adempimento entro il termine di legge, cioè quello fissato per il versamento del prezzo, o un altro termine perentorio che il giudice può indicare per integrare la documentazione mancante. Un modello di dichiarazione è stato realizzato dall'Osservatorio in via sperimentale per le persone fisiche e presto sarà implementato per quelle giuridiche. La persona fisica che si aggiudica l'immobile venduto deve indicare l'attività lavorativa svolta e dove ha preso i soldi per cauzione, saldo del prezzo e fondo spese per il trasferimento. E dunque deve essere chiarito se le disponibilità provengano dal suo lavoro, eredità o donazioni oppure vendita di altri beni, assicurando che la propria dotazione patrimoniale sia congrua con l'operazione. Altrimenti va specificato il titolare effettivo dell'operazione. Opportuno allegare alla dichiarazione di aggiudicazione il documento d'identità di aggiudicatario, titolare effettivo e esecutivo del pagamento chiarendo la relazione fra loro. Il modulo può essere pubblicato in un'area ad hoc del sito web del tribunale dedicata alle esecuzioni immobiliari oltre che sul portale delle vendite pubbliche da parte del professionista delegato, insieme agli altri documenti. È auspicabile, infine che in caso di vendita diretta il giudice dell'esecuzione fissi un termine per la stipula dell'atto notarile laddove il debitore vi abbia optato.

\* \* \*

### **LA SEQUENZA DEGLI ARGOMENTI IN ASSEMBLEA E' LIBERA**

È legittima la delibera con la quale l'assemblea condominiale non rispetta la sequenza dell'ordine del giorno, e decida di discutere solo l'ultimo punto, rinviando l'esame degli altri ad una nuova riunione. Così Tribunale di Roma sentenza 9924 pubblicata l'8 giugno 2023.

La vertenza nasce dall'impugnazione da parte di un condòmino di una delibera con la quale l'assemblea aveva messo in discussione solo l'ultimo punto dell'ordine del giorno, relativo alla nomina del nuovo amministratore, e rinviato l'esame degli altri, nonostante, una asserita urgenza di alcuni temi tra i quali i lavori di manutenzione dello stabile, l'approvazione del rendiconto e altro.

### **IL VINCOLO NON IMPEDISCE AL CREDITORE DI DIMOSTRARE CHE LA VENDITA E' SIMULATA**

Se un debitore, mediante atto simulato, trasferisce la proprietà di un bene che gli appartiene, con l'intento di sottrarlo al pignoramento del suo creditore, quest'ultimo può far dichiarare la simulazione anche se l'acquirente abbia impresso, sul bene, un vincolo di destinazione, come può accadere, ad esempio, con il vincolo derivante da un trust o da un atto di destinazione di cui all'articolo 2645-ter del C.C., e anche se tale vincolo di destinazione sia stato trascritto nei Registri Immobiliari (Cassazione ordinanza n. 16313/2023).

Infatti il contratto di compravendita stipulato tra un venditore e un acquirente con l'accordo che si tratti di un atto da qualificare come caratterizzato da simulazione assoluta (vale a dire un atto che esiste dal punto di vista formale, ma che i contraenti considerano, nei loro rapporti, come se non fosse mai stato stipulato), è del tutto privo di efficacia, nonostante l'apparenza. Si tratta infatti di un atto che non provoca la fuoriuscita del bene "compravenduto" dalla sfera giuridica del venditore e il suo ingresso nella sfera giuridica dell'acquirente.

Vi è quindi l'interesse apparente a dimostrare la simulazione e quindi la perdurante appartenenza, in capo al venditore/debitore, del bene, al fine, dichiarare la simulazione e di sottoporre il bene a pignoramento e a esecuzione forzata.

\* \* \*

### **BONUS BARRIERE LEGATO AL TITOLARE**

Il bonus barriere architettoniche 75% si esaurisce col decesso del beneficiario. Non vi è possibilità quindi di trasferire le quote di detrazione residue agli eredi, diversamente dagli altri bonus edilizi. Via libera invece all'utilizzo del bonus per gli interventi di rimozione delle barriere che ostacolano i disabili anche negli appartamenti privati posti all'interno di condomini, fino a un massimo di 50 mila euro per unità immobiliare. Sono queste le principali novità puntualizzate dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 17 del 26 giugno 2023, nella quale si sottolinea anche la necessità di acquisire documentazione tecnica comprovante il rispetto dei requisiti posti dal DM 236/1989 e si chiarisce ogni dubbio circa l'ampiezza delle categorie di lavori agevolabili col bonus.



## **SANZIONI PAESAGGISTICHE, POTERI REGIONALI ALLA CONSULTA**

La Corte Costituzionale è chiamata a stabilire se possano le Regioni prevedere sanzioni paesaggistiche di tipo pecuniario diverse rispetto al Codice dei Beni Culturali. La Corte Costituzionale è stata infatti investita dal TAR Brescia, della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 83 della Legge regionale 12/2005 della Lombardia, che prevede un criterio di calcolo delle sanzioni amministrative differente rispetto a quello contenuto nel DLGS 42/2004.

Si tratta delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Dlgs 42/2004 relative all'accertamento della compatibilità paesaggistica di lavori eseguiti su beni vincolati senza titolo o in difformità dall'autorizzazione.

Sul territorio della Lombardia, la legge regionale 12/2005 ha introdotto – a partire dal 2018 - un differente criterio per la determinazione della sanzione economica, consistente nel "profitto conseguito", e, comunque, in misura non inferiore all'80% del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, con sanzione minima di 500 euro.

Si introduce quindi il criterio del valore del costo di costruzione, un parametro non presente nella disciplina dettata dal legislatore nazionale.

Dal che la questione di legittimità costituzionale, che si articola attorno alla possibilità per le Regioni di introdurre una disciplina differente (in questo caso peggiorativa) per il computo della sanzione amministrativa.

Il Tar Brescia, con ordinanza n. 554 del 28 giugno 2023, ha ritenuto che la disciplina delle sanzioni paesaggistiche rientri nella materia della "tutela dell'ambiente e del paesaggio", quindi nella potestà legislativa dello Stato "senza che residui spazio alle Regioni per introdurre sanzioni ulteriori o diverse rispetto a quanto contenuto nella legge statale" e rimette quindi la questione alla Corte Costituzionale per valutare la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 83 Legge lombarda 12/2005.



\* \* \*

## **IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E CONDIZIONATORI SUL LASTRICO**

Per la sentenza 4099 della Corte di appello di Roma, emessa il 7 giugno 2023, è invalida la delibera assembleare che vieti di installare il condizionatore sul lastrico.

Una condòmina conveniva in giudizio il condominio per sentire dichiarare l'annullamento di una delibera che imponeva l'immediata rimozione di due condizionatori posti sul tetto dell'edificio con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

La decisione adottata dai condòmini si fondava sul regolamento di condominio per il quale i condòmini potevano procedere all'installazione dei condizionatori, esclusivamente sul balcone di loro proprietà. La condòmina nell'argomentare i motivi della scelta di usare a tal fine il lastrico, faceva notare però, tra le altre cose, che l'intervento da lei effettuato non richiedeva l'autorizzazione dell'assemblea perché i cavi transitavano nella sua proprietà e poi il lastrico era di notevoli dimensioni, mentre lo spazio occupato dai condizionatori era minimo.

L'attrice evidenziava che, ad ogni modo, l'installazione andava ricompresa nelle facoltà riconosciute ad ogni condòmino dall'articolo 1102 del Codice Civile relativo all'uso più intenso del bene comune.

\* \* \*

## **IL REGOLAMENTO PUO' RIDURRE IL NUMERO DELLE DELEGHE**

Ogni condòmino ha il diritto di partecipare alle assemblee personalmente o tramite un rappresentante munito di delega scritta.

Esiste un limite alla portabilità delle deleghe fissato dall'articolo 67, comma 1, Disposizioni di attuazione al Codice Civile: se i condòmini sono più di venti il delegato non può rappresentare più di un quinto di questi ultimi e del valore proporzionale dell'edificio. Questa norma è definita, dall'articolo 72 delle Disposizioni attuative, inderogabile anche se la deroga riguarda solo l'eventuale incremento del numero di deleghe massimo, ma non la riduzione. Può accadere in sostanza che il regolamento preveda un numero massimo di deleghe più basso della previsione normativa, superato il quale la delibera approvata è annullabile comunque anche se il limite massimo di Legge non è stato raggiunto.

In conclusione, la clausola contrattuale in deroga deve essere rispettata perché, diversamente, si produrrebbe un vizio di costituzione della stessa assemblea (Cassazione, 8015/2017). Interpretazione ribadita di recente dal Tribunale di Milano (sentenza 5713/2023).

\* \* \*

**CONDOMINIO E OMESSI CONTRIBUTI**

Sicuramente interessante l'orientamento della Cassazione espresso nell'ordinanza 19514/2023 depositata il 10 luglio, relativo al caso di due dipendenti della ditta di pulizie che lavoravano in un condominio che avevano denunciato il datore di lavoro per i contributi inps non versati. L'Istituto di previdenza pretendeva la somma dal condominio perché non vi aveva provveduto la srl presso la quale le due lavoratrici risultavano impiegate.

Nei giudizi di merito, il Tribunale aveva accolto il ricorso del condominio avverso il verbale di accertamento ispettivo notificato dall'Inps, mentre la Corte d'appello lo aveva rigettato e riteneva che il condominio fosse tenuto a pagare. Per la Corte il condominio era obbligato in solido con l'appaltatore, essendo incontestato che le lavoratrici avessero effettuato la prestazione lavorativa presso lo stabile condominiale.

Il condominio, tra l'altro non aveva neanche disconosciuto la propria qualifica di datore di lavoro, limitandosi ad eccepire che l'articolo 29 comma 2 del Decreto Legislativo 273 del 2003 non avrebbe potuto essergli opposto, (essendo privo di personalità giuridica). L'appaltante, imprenditore o datore di lavoro, risponde in solido con l'appaltatore, per i trattamenti retributivi e contributivi del lavoratore.



Per la Corte d'appello, il soggetto passivo della solidarietà deve individuarsi nel committente imprenditore o datore di lavoro, escludendo dalla solidarietà la sola persona fisica che non esercita attività di impresa o professionale. Il condominio quindi è tenuto a pagare in quanto datore di lavoro, a prescindere dalla possibilità di attribuirgli personalità giuridica e non rilevando neppure il fatto che non poteva ritenersi una persona fisica.

Per la Cassazione invece, il condominio è esonerato della contribuzione (cfr. Cass. 4079/2022). Ed infatti il datore di lavoro che, in alternativa all'imprenditore, è responsabile solidale in base all'articolo 29 comma 2 del Decreto legislativo 276 del 2003, non puoi identificarsi puramente e semplicemente con lo stesso committente presso cui l'attività oggetto dell'appalto viene eseguita, ovvero il condominio. Se così fosse sarebbe stato sufficiente per il legislatore prevedere l'obbligo di solidarietà riferendosi semplicemente al committente dell'appalto.

\*\*\*



\*\*\*

**NESSUN RISCHIO IGIENICO-SANITARIO PER I RIFIUTI IN STRADA**

Il Tribunale Amministrativo regionale per la Sicilia, sezione Distaccata di Catania, nella sentenza 1925/2023, depositata il 21 giugno, cui si erano rivolti numerosi condominii del centro della città di Messina precisa che i regolamenti Comunali stabiliscono che i contenitori dei rifiuti devono essere costituiti all'interno del condominio su aree condominiali, con l'obbligo di esporli sulla pubblica via esclusivamente nel giorno orario programmato per la raccolta differenziata, salvo l'applicazione di una sanzione amministrativa. Il luogo e le modalità di esposizione sono decisi dall'Assemblea di condominio che deve esprimersi con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma due Codice Civile, cioè la maggioranza degli interventi e almeno, la metà del valore dell'edificio. (Cassazione 1421/2016 – Cassazione 30455/2018).



\*\*\*

**GEOTERMIA**

La geotermia rappresenta una fonte per la produzione di energia potenzialmente vantaggiosa che sfrutta il calore proveniente dal sottosuolo. L'energia incanalata mediante l'utilizzo di pozzi geotermici o impianti di sfruttamento dell'acqua calda, può essere impiegata per la produzione di elettricità, nonché per provvedere al riscaldamento tanto residenziale quanto industriale.

Quando si parla di geotermia è necessario distinguere tra geotermia cosiddetta a bassa entalpia, destinata alla fornitura di calore per usi domestici e industriali e geotermia ad alta entalpia, i cui sistemi sfruttano le anomalie geologiche al fine di riscaldare infrastrutture di grandi dimensioni.

La normativa italiana sulla geotermia affonda le sue radici nel Regio decreto numero 1443/1927, che ha introdotto un sistema concessorio a controllo statale per l'estrazione mineraria.

La Legge numero 896/1986 ("Legge Geotermica"), successivamente integrata dal dpr numero 395/1991, segna un punto di svolta, contribuendo in maniera significativa a regolamentare l'iter autorizzativo per il rilascio dei permessi di ricerca.

A partire dal 1997 è cominciato un processo di decentramento: alle regioni sono state delegate, dapprima, la competenza amministrativa sulle risorse geotermiche (Legge n. 59/1997) e, a seguire, le funzioni circa i permessi di ricerca e le concessioni di coltivazioni di minerali solidi e risorse geotermiche sulla terraferma (DLgs. n. 112/1998).

\* \* \*

**L'ASSEVERAZIONE E' NECESSARIA**

L'assenza dell'asseverazione del tecnico abilitato non è sanabile con l'istituto della remissione in bonis e, di conseguenza, non è possibile nemmeno sanare l'omessa comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito. La finalità del citato istituto, infatti, è quella di evitare che il contribuente possa perdere un beneficio fiscale in relazione a un inadempimento di natura formale o comunicativa.

Così l'Agenzia delle Entrate che, con la risposta (n. 406/2023) sulla detrazione maggiorata (superbonus), è intervenuta, questa volta, sulla omissione dell'asseverazione del professionista tecnico, ai fini della cessione o dell'ottenimento dello sconto in fattura, di cui all'articolo 121 del DL 34/2020.



\* \* \*

**EREDITA', VALORE AL NETTO DEI LEGATI**

Con la circolare 6/07/2023 n. 19/E, l'Agenzia dell'Entrate ha fornito chiarimenti in relazione al trattamento tributario del legato di genere, ai fini dell'imposta, di cui al comma 3, dell'art. 8 del DLgs 346/1990.

Ai fini della determinazione dell'imposta di successione, in presenza di legati, anche di genere, disposti in sede testamentaria, il valore dell'eredità o delle quote ereditarie deve essere determinato al netto dei legati, a prescindere dalla tipologia presente degli stessi (di specie e di genere).

\* \* \*

## PARIGI



Tutte le città, quando ci capiti ma non ci vivi, sembrano fatte apposta per essere percorse a piedi, senza una meta precisa: ogni tanto un caffè, le vetrine appannate di qualche bottega, una panchina dove sostare. Ma Parigi, tra tutte le città di cui si perlustrano senza fretta le strade, posando lo sguardo sulle facciate dei palazzi, sulle fermate dei bus, sulle sagome intraviste nella penombra dei dehors e dei giardini, è tra le poche, con New York, Londra, Milano (chi scrive è un milanese) dove il "vagabondare" sembra trascinare tutti, non soltanto i turisti, ma anche i residenti.

È a Parigi che nasce la flânerie, l'arte cioè del vagabondare e di perdersi nelle strade.

\*\*\*

## NEL SUD DELLA FRANCIA LIMITI ALLE PISCINE

Nel Sud della Francia, la città medievale di Callian, ex dimora del defunto stilista Christian Dior, è stata la prima a fermare l'afflusso dei proprietari di seconde case, che negli anni hanno installato in questa cittadina di 4mila abitanti oltre mille piscine private. Le piscine sono diventate uno dei temi più critici in questa "guerra per l'acqua" in corso tra turisti e residenti, fra cittadini e agricoltori. La Francia, seconda solo agli Stati Uniti, ne ha ben 3.4 milioni, ma i Comuni dove la siccità colpisce più duramente hanno cominciato a imporre limiti al loro riempimento, mentre altri impediscono tout court di installarne di nuove. Il sindaco di Callian è ancora più radicale: dice che l'afflusso di proprietari di seconde case deve fermarsi, altrimenti si rischia di prosciugare la città. "Bisogna dissuadere le persone dal venire qui, è irresponsabile attirarle qui e poi rimanere senz'acqua", sostiene (Fonte il Sole24Ore).

In Provenza, la prolungata siccità ha costretto i sindaci di nove città a prendere misure drastiche, come il divieto di costruzione di nuove case e piscine per cinque anni. Tempi moderni.

\*\*\*

## L'ABITARE DEI ROMANI



Intorno alla metà del VI secolo A.C. reges, nobiles (senatori e cavalieri) e i notabili locali (compresi i liberi arricchiti) avevano abitato in Roma nella tipica domus incentrata sull'atrium – sala a quattro spioventi con apertura al centro (compluvium) soprastante una vasca (impluvium) - creata a Roma imitando un modello etrusco. Prima della metà del VII secolo a.C. la casa aristocratica era fatta ancora in materiali deperibili e assomigliava a una lussuosa capanna, aperta su una corte antistante tramite due grandi pali lignei, affiancata da una o due stanze; poteva assumere poi una forma a L, grazie all'aggiunta di ambienti laterali.

Dalla metà del VI secolo a. C. la casa aristocratica aveva sul retro dell'atrium un hortus e più tardi – dal II secolo a.c. – una quadriportico colonnato o peristylum: prima forma architettonica importata dall'Oriente ellenistico, talvolta dotato di fontana: a esso poteva succedere sia un hortus che un secondo quadriportico o palestra, ritenuto un gran lusso.

L'esempio classico è la casa del Fauno a Pompei, che occupa un intero isolato, ha due atrii affiancati e due peristylia uno dopo l'altro, il secondo ampio come un gymnasium.

\*\*\*

## LA VITA E' QUELLO CHE E'

Il filosofo Danese Soren Kierkegaard diceva che "la vita è una realtà da vivere". Cioè, ogni persona modella la propria realtà in base alle proprie relazioni, ai sogni, agli eventi e in base alle proprie capacità, che scaturiscono dall'educazione nel guardare la realtà così come è e, quindi, poterla vivere.

L'educazione infatti permette di aprirsi, di migliorare la capacità di adattamento e di cambiamento. Tutto ciò alle volte può risultare difficile da affrontare soprattutto per i giovani, che la vivono con frustrazione e vulnerabilità, preferendo la via del ripiegamento su sé stessi e dell'isolamento, abbandonando tutte le aspettative e i sogni, fuggendo la realtà.

*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 Pianezza, 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
PISA	Via Chiassatello, n. 67

### 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

TORINO

### PIEMONTE

Via Pianezza, 123

### LIGURIA

Via Del Canaletto, 220

### VENETO

Via G. Corazzin, 3

TREVISO-Oderzo

### FRIULI VENEZIA GIULIA

Via Trieste, 7

PALMANOVA-Udine

### EMILIA ROMAGNA

Via Montefiorino, 12

MODENA-Castelvetro

### TOSCANA

Via XX Settembre, 130

MASSA CARRARA

### LAZIO

Via Tirso, 90

ROMA

### CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13  
Via Roma, 143

NAPOLI  
CASERTA

## CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO  
LEGNANO  
RHO  
CORSICO  
PAVIA  
MONZA  
CREMA  
BRESCIA

Via R. Di Lauria, n° 9  
Via XXIX Maggio, n° 65  
Via Livello, n° 24  
Via Garibaldi, n° 52/A  
Viale Sardegna, n° 98  
Via Ponchielli, n° 47  
Via Santa Chiara, n° 9  
Via Divisione Acqui, n° 23