



ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - *Associazione Proprietari Immobiliari*

novembre 2019 - Anno 10 - N.32

10 *anni*

*sempre a fianco
dei proprietari
immobiliari*

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare
Associazione Amministratori e Contabili Immobiliari Evoluti

Poste Italiane Spa - spedizione in abbonamento postale 70% - CN BO

noleggior e assistenza

Stampanti e Multifunzione

Computer e Notebook

Distruggidocumenti

Purificatori d'aria

Generatori d'acqua dall'aria

Sito Internet
rossetto.work

Aiutiamo le persone
a migliorare l'ambiente di lavoro,
fornendo servizi esclusivi e prodotti
innovativi - dal noleggio delle
stampanti ai dispositivi per la
protezione individuale,
dalla cancelleria all'arredamento,
dagli articoli per la pulizia alla
regalistica aziendale - perseguendo
obiettivi di efficienza,
qualità ed etica professionale.

GBR Rossetto S.p.A.
Sede Padova
Via E. Fermi 7/9 - 35030 Rubano (PD)
Tel. +39 049 87 38 666
Showroom Bologna
Via Stalligrado 71/7 - 40128 Bologna (BO)



rossetto
Design your work



1958-2018



TROVA IL TUO PUNTO DI RIFERIMENTO
IN MATERIA DI **CONDominio E LOCAZIONE**

CONDominioELOCALAZIONE.IT

Condominioelocazione.it è il portale legale che ti dà coordinate chiare e precise in materia di condominio e locazione.

Puoi contare su aggiornamento continuo, approfondimenti d'autore ed efficienti materiali operativi e multimediali con la garanzia di un team di esperti a livello nazionale coordinati dal comitato scientifico presieduto da Alberto Celeste e Augusto Ciria.

Prova subito quanto è semplice e intuitivo consultare *Condominioelocazione*. Rivolgiti al tuo Agente Giuffrè Francis Lefebvre di zona o vai su www.shop.giuffre.it.

SOGNA.
VIVI.
VIAGGIA.

Estate **2019** in

sardegna

Il **paradiso** esiste, e si trova in **Italia!**



Scopri tutte le nostre offerte su

www.inviaggi.it





Vittoria
Assicurazioni

CONFABITARE e VITTORIA

un importante accordo per offrire coperture assicurative dedicate ad **associati, dipendenti CONFABITARE** e relativi **familiari conviventi** a **condizioni vantaggiose!**



INSIEME

per la **protezione totale** della tua **casa**

Rivolgiti ai nostri collaboratori per ricevere un preventivo gratuito e una consulenza personalizzata. Per sapere dove si trova l'Agenzia a te più vicina consulta il sito www.vittoriaassicurazioni.com

Conforama

LA TUA CASA MERITA PIÙ SCELTA



-50%
SCONTO
SU TUTTE LE CUCINE
COMPONIBILI

Conforama
divisione
B2B

 Viale Alcide De Gasperi, 2 - Milano

 a.grottola@conforama.it

CON ENEL X PUOI RIQUALIFICARE IL TUO CONDOMINIO IN MODO SEMPLICE.

Scegli **VIVI MEGLIO**, ti accompagniamo in tutte le fasi dei lavori e ti permettiamo di ridurre fino all'**85%** i costi da sostenere per la riqualificazione, cedendo a noi le detrazioni fiscali che altrimenti recupereresti in 10 anni.

Scopri come su **enelx.com**
o chiama **800.90.45.45**

Qualunque sia la tua energia, con Enel X puoi usarla in modo nuovo.

What's your power?



Follow @EnelX on



enelx.com

enel x



ROMANOVSKY • BERLINER PHILHARMONIKER
STREICHQUINTETT • VOGLER • POON • TAKÁCS
QUARTET • MEHLDAU • PIERANUNZI • FALASCA •
FIORE • GNOCCHI • BACCHETTI • CAMERATA RCO
ROYAL CONCERTGEBOUW ORCHESTRA AMSTERDAM
• ARCHI DI SANTA CECILIA • AVITAL • CAMERATA
SALZBURG • HAGNER • AHSS • MATSUEV • WANG
• MEYER • MÖNKEMEYER • YOUN • MULLOVA •
MULLOV-ABBADO • LES PALADINS • PIAU • CORREAS
• SOLLIMA • SHAHAM • EGUCHI

**La grande Musica...
Insieme a Bologna**

PER INFORMAZIONI: MUSICA INSIEME - tel. 051 271932
info@musicainsiemebologna.it - www.musicainsiemebologna.it



Scarica l'App di Musica Insieme disponibile su App Store e Google Play

ABITARE OGGI

Iscritta con l'autorizzazione del Tribunale di Bologna
al numero 8066 del 1 aprile 2010

Anno 10 numero 32 novembre 2019

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

Condirettore Editoriale

Mauro Tonolini

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

Iole Costanzo, Antonello De Marchi,
Silvia Di Persio, Antonio Girardi,
Enrico Guerra, Angela Mascara,
Maurizio Pirazzoli, Marcello Rossi,
Alessandro Rubi, Carlo Salvini,
Luca Santarelli, Federica Setti,
Paolo Simonetto, Mercedes Vescio

Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in novembre 2019

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna
Tel 051.238645 - Fax 051.227573
www.confabitare.it - info@confabitare.it

Energia per il tuo condominio.



Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati al segmento dei condomini. Prezzi competitivi, servizi dedicati agli amministratori di condominio, flessibilità su tempi e modalità di pagamento, fatture elettroniche predisposte per qualsiasi strumento gestionale e molto altro ancora.

dufercoenergia.com

GLI ARTIGIANI DELL'EDILIZIA SU FUNE



PROGETTIAMO E
REALIZZIAMO
SU MISURA PER TE
QUALSIASI TIPO
DI INTERVENTO
TRATTANDO CON CURA
I VOSTRI EDIFICI
GARANTENDO
MASSIMA QUALITÀ



OLTRE 2.800

CLIENTI CI HANNO SCELTI

 **EDILIZIA** lavori edili
su fune
ALTERNATIVA

VIA VALTRAVAGLIA 32 - 00141 ROMA
VIA BALDO DEGLI UBALDI 224 - 00165 ROMA
VIA G. MASSARENTI, 48/D - 40138 BOLOGNA

info@ediliziaalternativa.it
www.ediliziaalternativa.it



NUMERO
VERDE

800.03.51.81

sommario

EDITORIALE

11 *Alberto Zanni*

Da dieci anni sempre a fianco dei proprietari immobiliari

CONFABITARE

14 *La storia*

2009/2019

27 *Progetti*

Badante di condominio
Nonni adottano studenti
Fascicolo del fabbricato
Condominio trasparente

33 *Convention*

Un momento di riflessione su tematiche urgenti che riguardano il mondo della casa

63 *Convegni*

Dibattiti convegni e tavole rotonde:
un sistema integrato di formazione e informazione

109 *Eventi*

Le fiere a cui Confabitare ha partecipato per promuovere l'attività dell'associazione

115 *Sedi*

80 sedi in tutta Italia sono il motore dell'associazione

134 *Il nostro codice etico*



SCONTO ENERGY GREEN Confabitare, la scelta intelligente

L'offerta di energia elettrica
che ti consente di **risparmiare**
fino al **12% sul costo della luce.**

Approfitta dei numerosi vantaggi:



FINO AL 12% DI SCONTO*

Grazie all'attivazione del servizio Bollett@MAIL



PACCHETTO NATURALMENTE SOSTENIBILE

Tanti servizi per te e per la salvaguardia dell'ambiente



TARIFFAZIONE BIORARIA

Un prezzo diverso in base alle tue abitudini



SERVIZI ONLINE GRATUITI

Così comodità e vantaggi aumentano



DOMICILIAZIONE BANCARIA O POSTALE

La comodità del pagamento senza inutili code

Offerta di energia elettrica per le utenze domestiche, del mercato libero, riservata ai dipendenti ed ai soci Confabitare.
* Lo sconto è calcolato sulla componente energia del prezzo di Maggior Tutela stabilito trimestralmente dall'Autorità.

Editoriale

DA DIECI ANNI SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Dieci anni dopo, eccoci qui. A festeggiare tutti insieme un compleanno speciale, un traguardo che ci rende orgogliosi. L'incipit di questo editoriale del decennale richiama - non a caso - quello del primo numero della nostra rivista. C'è un unico filo rosso infatti che li unisce: lo spirit e la passione che ci hanno animato e accompagnato costantemente in questo lungo arco di tempo. Scrivevamo allora, era il giugno del 2010: "Rieccoci qui. All'appuntamento con voi, cari associati, su questa nostra rivista, con l'impegno e l'entusiasmo di sempre... Rieccoci qui con il nostro nuovo nome: Confabitare. Un nome che è e che sarà per voi garanzia di impegno a tutela dei vostri diritti e delle vostre legittime esigenze, la nostra e la vostra casa". E ancora: "Confabitare ha pochi mesi di vita, ma le sue radici sono già solide come una quercia secolare... tutto questo non sarebbe stato possibile senza il vostro prezioso sostegno e senza lo straordinario sforzo di tutto lo sta dell'associazione. Da parte mia, quindi, un doveroso grazie di cuore a tutti coloro che hanno consentito a Confabitare di crescere così velocemente, al di là di ogni più rosea previsione". Pensieri e parole, per citare il grande Lucio Battisti, che



conservano intatta la loro validità ancor oggi, a distanza di dieci anni. Perché, se è vero che è cambiato, spesso in peggio, il mondo intorno, noi abbiamo la presunzione di essere rimasti tenacemente ancorati ai valori e ai principi che nel 2009 ispirarono la nostra azione: serietà, impegno, passione, spirito di squadra. È su queste basi che abbiamo costruito i nostri successi, abbiamo allargato i nostri confini, abbiamo reso Confabitare sempre più autorevole e credibile fino a fissarsi sul gradino più alto tra le associazioni di settore e diventare un punto di riferimento essenziale per decine di migliaia di proprietari immobiliari. E tutto ciò, cari lettori, non sarebbe stato possibile - lo ribadiamo oggi con ancor più certezza di un tempo - senza lo sforzo corale, l'impegno generoso di tutta la squadra di Confabitare, dai vertici nazionali e regionali ai responsabili di sedi provinciali e delegazioni, dai consulenti al personale amministrativo. Il piccolo nucleo delle origini si è trasformato con il passar del tempo in una grande comunità che ha piantato radici in tutta Italia. Alcuni hanno preso strade diverse, molti altri sono subentrati, qualche sede ha vissuto momenti di icili per poi tornare più vitale di prima, nuove professionalità

CONFABITARE SEMPRE IN PRIMA LINEA CON UN RUOLO DA PROTAGONISTA

si sono avvicinate alla nostra associazione portando linfa preziosa e nuove idee.

In questa occasione speciale voglio ringraziare di cuore tutti, perché è grazie al contributo di tutti che Confabitare è diventata quella splendida realtà che abbiamo quotidianamente sotto gli occhi.

L'esperienza di questi anni ci ha insegnato che è lo spirito di squadra, la condivisione di progetti e obiettivi, a fare la differenza e a risultare vincente. E su questa strada intendiamo proseguire, forti dell'autorevolezza acquisita e riconosciuta ad ogni livello, in vista delle sfide che ci attendono nel prossimo futuro. Un ringraziamento sincero va anche a voi, cari associati, per la crescente fiducia che ci dimostrate, per il sostegno che non è mai mancato neppure nei momenti più di icili, per i consigli preziosi e, perché no, per talune critiche che ci hanno spronato a fare di più e meglio. Al traguardo del primo decennio, possiamo tranquillamente dirci orgogliosi dei risultati raggiunti. Confabitare oggi - l'abbiamo già scritto ma è bene ribadirlo - significa radicamento e autorevolezza, competenza e credibilità. Ma non per questo intendiamo cullarci sugli allori, tutt'altro. Siamo gente abituata non a guardarsi le scarpe, ma a puntare l'orizzonte. Il futuro è dietro l'angolo e noi dobbiamo essere pronti ad affrontarlo con la passione e l'entusiasmo di sempre. Ci attendono nuove battaglie da combattere, nuove mete da raggiungere, nuove conquiste da realizzare. Ma Confabitare c'è e ci sarà negli anni a venire, in prima linea e con un ruolo da protagonista, per difendere a spada tratta i diritti e gli interessi di tantissimi proprietari immobiliari strangolati da tasse e balzelli di ogni genere e vittime della giungla burocratica. Ma ora è tempo di festeggiare. In alto i calici e un hurrà per Confabitare e per tutta la sua straordinaria famiglia! **(di Alberto Zanni)**



ALLARME VERISURE

Sicurezza H24 per la tua Casa e
il tuo Business



AVVISO ALLE GUARDIE
GIURATE + INTERVENTO H24
IN MENO DI 60"



RISPOSTA IMMEDIATA A
TUTTE LE EMERGENZE CON
IL PULSANTE S.O.S.



CONTROLLO TOTALE DAL
TUO SMARTPHONE



La migliore protezione

Verisure Smart Alarm è più che un Allarme, offre servizi e prodotti innovativi e di qualità per garantire la sicurezza della Casa e del tuo Business, 24 ore al giorno, 7 giorni alla settimana, 365 giorni l'anno. Verisure si occuperà della Sicurezza della tua Casa.

OFFERTA ESCLUSIVA ~~799€*~~
SCONTO FINO A **400€**
399€* +10€x36 Rate Corrispettivo Sistema
Verisure, Prezzi 2018 + IVA esclusa +
Canone di Abbonamento.

Contattaci per richiedere un sopralluogo gratuito e senza impegno!

 **800.921.921**

CONFABITARE la storia 2009/2019

Breve, doverosa premessa. Quando agli inizi di settembre Alberto Zanni, amico di ormai lunghissima data, mi ha chiesto di scrivere un articolo sulla storia di Confabitare per il numero speciale del decennale, gli ho posto una sola condizione: scriverlo alla mia maniera. Non un'arida, torrenziale sequenza di date ed avvenimenti, non un banale elenco di convegni e sedi aperte, ma un pezzo vivo, appassionato, che abbia la presunzione di raccontare Confabitare, le sue battaglie, i suoi exploit, in stretto rapporto con il contesto sociale, politico ed economico di questo travagliato decennio. L'obiettivo è coinvolgere i lettori, renderli partecipi di una storia che è un po' anche la loro. Poi ognuno giudicherà. Mi torna alla mente quello straordinario Papa che fu Giovanni Paolo II e quel fantastico "se sbaglio mi correggerete" pronunciato dal balcone di San Pietro la sera della sua elezione. Io, umile cronista, mi appello a chi avrà la pazienza di leggermi: "Se vi annoio mi perdonerete". E mi perdoni pure il mio amato San Karol per l'irriverente accostamento.

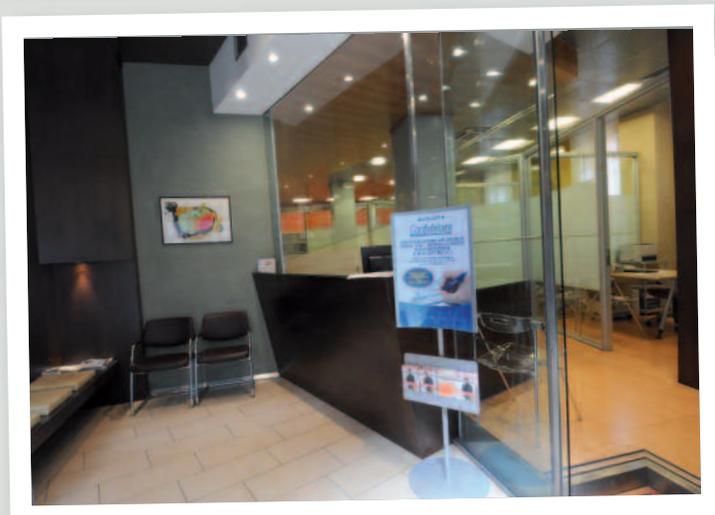
GLI ALBORI

Dieci novembre 2009, ore 16 minuto più minuto meno. Alla redazione Cronaca de "Il Resto del Carlino", lo storico quotidiano di Bologna dove il sottoscritto lavora da vent'anni e passa, è appena finita la classica riunione del pomeriggio per impostare il giornale. Squilla il telefono sulla mia scrivania. "Ciao, sono Alberto. Allora è fatta. Stamattina sono andato a registrare l'atto costitutivo di Confabitare. Si riparte...". Provo a interromperlo, non c'è verso. È un fiume in piena: "Se qualcuno pensava di togliermi di mezzo, si è sbagliato di grosso. Certo non sarà facile, ma ho il sostegno di tanti amici, una bella sede, il personale e i consulenti che sono rimasti con me. Non sarà una meteora, vedrai. Che ne pensi?". Rifiata e io ne

aprofitto: "La verità? È un bell'azzardo, ma ne vale la pena. Sai che all'inizio ero scettico, ma mi hai convinto. Ci vediamo presto, dobbiamo brindare!". Il 10 novembre dell'anno di grazia 2009 Confabitare emette dunque il primo vagito. Sono passati appena trenta giorni dal traumatico divorzio dall'Uppi e Zanni è di nuovo in campo con la sua nuova "creatura". Nel quartier generale di via Marconi, a due passi dal cuore storico di Bologna, si respira un clima di ottimismo. L'adrenalina del presidente è contagiosa, collaboratori e consulenti rispondono presente alla chiamata, stampa e tv locali guardano con attenzione alla nascita di Confabitare, le iscrizioni cominciano a fioccare numerose (nel giro di pochi mesi gli associati arriveranno a toccare quota 3mila). A dispetto di certe Cassandre della concorrenza che preconizzavano infausti destini ("Questi non arrivano a mangiare il panettone!" la battuta più in voga tra i profeti di sventura), il vascello di Confabitare prende orgogliosamente il largo. La navigazione non sempre filerà liscia, ma la rotta è tracciata: obiettivo raggiungere i porti di tutt'Italia e piantare ovunque il vessillo di Confabitare. Una follia? Può darsi, e qualcuno certo lo pensa. Ma se è vero, come ammoniva Erasmo da Rotterdam, che "le idee migliori non vengono dalla ragione, ma da una lucida, visionaria follia", i progetti anche apparentemente più difficili diventano realizzabili. E la storia di Confabitare ne è una lampante dimostrazione.

GLI ANNI DELLA CRESCITA

Quella che ad alcuni pareva una "missione impossibile" si rivela presto una vittoriosa scommessa. L'impegno organizzativo e l'entusiasmo pionieristico della pattuglia stretta intorno al fondatore producono un piccolo miracolo. Radicamento e visibilità diventano termini concreti in casa Confabitare. Sul fronte della comunicazione



Quartier generale

Una veduta parziale degli uffici della sede bolognese di Confabitare. Si trova a due passi dal centro storico del capoluogo emiliano. Al suo interno uffici riservati alle consulenze per tutti gli iscritti



La nascita di Abitare Oggi

A giugno del 2010 viene pubblicato il primo numero del periodico ufficiale di Confabitare, edito dalla Kore Edizioni. La rivista, trimestrale, tratta temi legati al mondo dell'abitare. In ogni numero: commenti, interviste, focus e una sezione dedicata all'interior design



Ministro

Ottobre 2010: il titolare delle Infrastrutture e Trasporti Altero Matteoli riceve Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, nei locali del dicastero a Roma in Piazza di Porta Pia



Il sito Confabitare

Nel 2010 nasce il portale dedicato ai servizi che l'associazione offre ai propri iscritti. Viene aggiornato quotidianamente su tutte le iniziative che intraprende Confabitare. Si trovano anche consigli sulla gestione della proprietà immobiliare e su problemi legali, tributari, amministrativi e contrattuali



Incontro amichevole

Il presidente Alberto Zanni insieme all'Onorevole Carlo Giovanardi. Incontro informale, organizzato comunque per discutere e riflettere sulle politiche abitative proposte da Confabitare nel 2010



Ospite convention 2011

Il senatore Franco Mugnai, promotore della legge sulla riforma del condominio, interviene alla prima convention nazionale di Confabitare nell'ottobre 2011. Ricordiamo che la riforma del 2012 introduce nuove norme e aspetti importanti che riguardano la vita nei condomini



nasce il sito web ufficiale dell'associazione che verrà poi aggiornato più volte negli anni ed esce - nel giugno 2010 - il primo numero del periodico *Abitare Oggi*, prezioso strumento di dialogo e informazione al servizio di associati e addetti ai lavori. Cento pagine, in un'elegante veste grafica, ricche di interventi tecnici, opinioni, interviste e curiosità, che puntano l'obiettivo sul pianeta casa a 360 gradi. Intanto aprono le prime sedi: Arezzo batte tutti sul tempo seguita a ruota da Taranto. E poi decine di altre, in rapida sequenza, dalla Sicilia al Veneto. Una crescita insperata, che supera ogni più rosea aspettativa. A fine 2011 le sedi provinciali sfiorano quota 50.

Nel quartier generale bolognese la soddisfazione è palpabile, anche perché l'associazione ha appena celebrato il suo debutto ufficiale in società con la prima convention nazionale organizzata il 22 ottobre all'hotel Savoia Regency nel capoluogo emiliano. Al meeting, dedicato alle tematiche del pianeta casa e in particolare alla pressione fiscale che schiaccia i proprietari immobiliari, partecipano personalità di primo piano come il sottosegretario alla presidenza del Consiglio Carlo Giovanardi e il senatore Franco Mugnai, primo firmatario della legge di riforma sul condominio. La convention si rivela un successo: interventi qualificati, decine di dirigenti in rappresentanza delle sedi provinciali, una platea folta e attenta. Buona la prima, insomma. E le altre, che seguiranno puntualmente ogni anno, non saranno certo da meno, tanto da diventare l'appuntamento clou stagionale dell'associazione. Ma facciamo un passo indietro. Il biennio 2010/2011 non può essere archiviato senza menzionare alcuni eventi che testimoniano la crescente visibilità di Confabitare sia sul fronte politico - istituzionale sia a livello sociale. Sul versante istituzionale Confabitare è tra i firmatari del protocollo d'intesa, promosso dalla Prefettura di Bologna, sugli interventi straordinari per ridurre il fenomeno del disagio abitativo, con particolare riguardo all'emergenza sfratti. Un accordo che verrà rinnovato negli anni successivi e che vede fianco a fianco enti locali, associazioni di proprietari e inquilini, tribunale, e istituti bancari. Nel maggio 2010 una delegazione guidata da Zanni viene ricevuta a Montecitorio dal presidente della Camera Gianfranco Fini. Un incontro all'insegna della cordialità e della condivisione di idee e proposte, al termine del quale viene consegnata a Fini la targa

di socio ad honorem di Confabitare. Sorrisi, strette di mano e flash dei fotografi suggellano la trasferta romana che troverà ampio spazio su giornali e tv locali. In ottobre il copione si ripete: nella capitale i vertici dell'associazione incontrano il ministro delle Infrastrutture Altero Matteoli. Ma è sul versante sociale che Confabitare estrae l'asso dalla manica: la badante di condominio. Un progetto di welfare di vicinato con una formula semplicissima: un'unica badante all'interno di un condominio offre assistenza e servizi ai più anziani dividendo le ore di lavoro in base alle diverse esigenze delle famiglie. L'esperimento decolla in pochi mesi e da Bologna si allarga a macchia d'olio ad altre città. E calamita l'attenzione dei media nazionali: grandi giornali, Rai e Mediaset scomodano i loro inviati. La badante di condominio diventa un fenomeno mediatico. Per Confabitare è un momento magico, ma non è tempo di gioire troppo. Di lì a poco a Roma, nei palazzi del potere, succede qualcosa di inquietante: chef nostrani, pluristellati e di chiara fama, stanno preparando, pare su suggerimento di esimi colleghi di Bruxelles e Berlino, ricette che risulteranno rigorosamente indigeste, in particolare per quell'80% di italiani che hanno l'imperdonabile colpa di possedere una casa.

IL PROFESSORE, L'IMU E ALTRE STORIE

Sul finire del 2011 tramonta definitivamente l'era berlusconiana. A Palazzo Chigi si insedia il governo tecnico presieduto dall'austero professor Monti. Il premier in lode gode della stima generale in virtù di un pedigree di tutto rispetto tra titoli accademici e incarichi prestigiosi a livello europeo, insomma, sembra l'uomo giusto per rimettere a posto i conti scassati delle finanze nostrane e ridare un po' di ossigeno a un'economia messa in ginocchio dalla crisi planetaria. Gli italiani sognano squarci di luce in fondo al tunnel, ma il risveglio è amarissimo. Il governo partorisce infatti un decreto pomposamente chiamato "Salva Italia", che in buona sostanza altro non è che una micidiale stangata ai danni dei proprietari immobiliari con la reintroduzione della famigerata Imu sulla prima casa, l'aumento della tassazione sulle seconde case e la revisione delle rendite catastali. Ancora una volta si fa leva sull'inasprimento fiscale e si va a colpire il bersaglio più facile: i milioni di malcapitati che hanno un appartamento di proprietà. Di fronte al

“colpo di genio” dell’esecutivo, Confabitare passa immediatamente al contrattacco. Gli iscritti sono infuriati, non ci stanno ad esser spremuti come limoni, chiedono una reazione dura. Zanni recepisce gli umori (neri) della base e chiama alla mobilitazione le strutture centrali e periferiche. “Essere proprietari non è un reato” è il grido di battaglia. Per mesi si susseguono riunioni, convegni, raccolte di firme con migliaia di adesioni, appelli e lettere aperte al governo, interviste di fuoco su quotidiani e tv, perfino minacce di uno sciopero nazionale dei proprietari. Nulla da fare. Il sinedrio degli “illuminati bocconiani” è inflessibile: niente sconti, né tantomeno ripensamenti. Uniche concessioni, la rateizzazione del balzello sulla prima casa in due o tre tranches e qualche piccolo aggiustamento come il mantenimento dell’aliquota minima per i canoni concordati, una battaglia coronata da successo che Confabitare rivendica con orgoglio. Ma l’impianto normativo resta sostanzialmente inalterato, la stangata è servita. Risultato: a fine 2012 gli italiani avranno sborsato qualcosa come 24 miliardi di tasse per la casa. Il “rigor Montis” ha travolto come un panzer le barricate alzate da Confabitare (e da altre associazioni di categoria) in difesa delle tasche e dei diritti di milioni di proprietari. Per fortuna l’*annus horribilis* volge al termine e con esso esce di scena il governo presieduto dal “tassator cortese”, tra grida di giubilo e zero rimpianti. In casa Confabitare si appronta un piano strategico in vista delle elezioni di febbraio. Ai partiti e alle coalizioni in campo viene sottoposto un programma con pochi punti fondamentali su cui si chiede un impegno concreto: l’abrogazione dell’Imu sulla prima casa, una rimodulazione più equa dell’imposta sulle seconde abitazioni, l’impignorabilità della prima casa in quanto bene primario per la famiglia. Una battaglia, quest’ultima, che vede Confabitare in prima linea e che verrà premiata con l’inserimento del principio dell’impignorabilità nel “Decreto del fare” del governo guidato da Enrico Letta. Ma nessuno s’illuda: resterà questa una delle poche note positive di un esecutivo che - scrive Zanni sulle colonne di questa rivista nell’estate 2013 - “si configura come il governo delle lunghe attese più che il governo delle larghe intese. Un esecutivo paralizzato da veti e ricatti incrociati, che troppo spesso per convenienza decide di non decidere”. In effetti il mite Enrico e i suoi danno l’impressione di navigare a vista. Il caso

più eclatante riguarda proprio l’Imu sulla prima casa: nessuna cancellazione nei primi mesi, come si era fatto balenare all’inizio. Si ripiega su una pilatesca sospensione della prima rata, giusto un contentino per placare le proteste montanti. Confabitare non si fida e insiste perché l’abolizione sia totale e definitiva. Alla fine, dopo una sconcertante sequenza di stop and go e di risse tra le stesse forze di maggioranza, il governo s’inchina alla volontà popolare e decreta la cancellazione della seconda rata. L’Imu (per ora) è archiviata, ma altre sgradevoli sorprese sono dietro l’angolo. E la tassazione sulla casa nel Belpaese resta tra le più alte d’Europa. Sul fronte interno Confabitare ha ottime ragioni per gioire: le sedi provinciali sono diventate 57 a testimonianza di una diffusione sempre più capillare, gli associati sfiorano quota 40 mila, autorevolezza e visibilità trovano riscontro nei frequenti incontri istituzionali a livello nazionale e locale, nei convegni organizzati in tutt’Italia, nelle iniziative promosse a difesa dei proprietari, e per una miglior qualità della vita nelle città. Nell’ottobre 2013 poi nasce Confamministrare, associazione di amministratori condominiali che, pur godendo di piena autonomia, opererà in stretta sinergia con la casa madre. L’obiettivo è formare e far crescere una classe di amministratori di condominio di elevata professionalità a tutela dei proprietari e a garanzia della trasparenza in un settore in cui è spesso facile dribblare le norme e i “furbetti” abbondano. Confamministrare cresce in fretta. Vengono aperti sportelli di consulenza e assistenza presso molte sedi di Confabitare e per gli amministratori si organizzano periodicamente seminari e corsi di aggiornamento. La platea dei professionisti si allarga negli anni a macchia d’olio, come pure il numero dei condomini “targati” Confamministrare. Ancora una volta il bersaglio è stato centrato.

L’ERA RENZIANA E LA CONSACRAZIONE DEFINITIVA

Roma, febbraio 2014. Un mese dopo il celebre hashtag “Enrico stai sereno” lanciato in tv, il nuovo *enfant prodige* della politica italiana Matteo Renzi entra trionfalmente a Palazzo Chigi cacciando a (metaforiche) pedate nelle terga il povero Letta. “Dagli amici mi guardi Iddio che dai nemici mi guardo io” recita l’antico adagio popolare. E mai come in questo caso appare calzante. Ma si sa, il rottamatore fiorentino non guarda in faccia a



Accordo

La firma del protocollo d'intesa nell'ottobre 2013, in Prefettura a Bologna, sugli interventi straordinari per ridurre il disagio abitativo con particolare riguardo all'emergenza sfratti



Pasionaria

Il presidente di Confabitare con Giorgia Meloni, leader e fondatrice del partito Fratelli d'Italia, che incontra a Roma nell'aprile 2013. Un confronto aperto sull'impignorabilità della prima casa



Expo 2013, Torino

Confabitare presente con un suo stand a Expo 2013 presso la fiera di Torino. Vista l'importanza dell'evento l'associazione decide di partecipare per illustrare la propria attività



Confronto con i sindaci

La sede Confabitare di Pesaro ha partecipato presso la sala Consiliare del Comune di Fano all'incontro con i candidati sindaci, il 21 maggio 2014. Giornata di lavoro per presentare le proposte dell'associazione sulle politiche abitative della città



Arcore

Il presidente di Confabitare insieme all'ex premier Silvio Berlusconi. Durante l'incontro, nel giugno 2014 a Villa San Martino, si è parlato dei problemi del settore immobiliare e della crisi dell'edilizia



Incontro al Ministero dell'Economia

Il 5 giugno 2014, Alberto Zanni incontra il sottosegretario all'Economia On. Enrico Zanetti per presentare le proposte di Confabitare sulla fiscalità immobiliare. Zanetti a seguito di questa riunione è stato ospite, nel 2015, della Convention nazionale di Confabitare



nessuno, ha un ego ipertrofico e si è autoinvestito di una mirabolante missione: portare la nave Italia fuori dalle secche e condurla verso luminosi orizzonti. Nobile intento, ma un tantino troppo ambizioso: a fine corsa i risultati saranno di gran lunga inferiori alle promesse e il nuovo Rinascimento vaticinato da Renzi si rivelerà un colossale bluff. Confabitare guarda con (cauta) fiducia all'avvento dell'era renziana. Il premier pare animato da buoni propositi anche per quanto riguarda la tassazione sulla casa, giusto quindi concedergli un'apertura di credito. Ma i fatti arrivano puntualmente a smentire le chiacchiere. L'introduzione della Iuc (Imposta unica comunale), che assomma Imu, Tasi (servizi indivisibili) e Tari (rifiuti), istituita dalla Legge di Stabilità 2014 si dimostra l'ennesima mazzata per i proprietari. Zanni non ci sta, chiede un incontro al premier e lo invita alla convention di novembre (titolo emblematico: "La casa è un bene primario per le famiglie, non un bancomat per lo Stato. Difendiamola!"). Da Palazzo Chigi nessuna risposta. Confabitare alza il volume della protesta con iniziative in tutt'Italia e denuncia l'ennesimo assalto fiscale. Nell'editoriale della nostra rivista del novembre 2014 il presidente sferra un attacco frontale: "Siamo tornati all'era Monti, se non peggio. Fra Tasi, Imu e Tari, la stangata sugli immobili si è fatta sentire pesantemente e la stragrande maggioranza dei proprietari si è trovata a pagare quest'anno cifre superiori a quelle pagate nel 2012. Renzi non sembra preoccuparsi più di tanto dei sacrifici di quell'80% di connazionali colpevoli di possedere un'abitazione, il tutto in presenza di una crisi economica che, nonostante il vorticoso valzer di promesse, slide e spot, continua a mordere il nostro Paese e ad alleggerire le tasche degli Italiani". Parole pesanti, ma che non servono certo a scalfire le granitiche certezze del premier. Un piccolo, ma significativo successo Confabitare riesce comunque a portarlo a casa: la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato. Confabitare c'è e fa valere sempre più la sua autorevolezza a livello politico e istituzionale. Dismessi da tempo i panni della Cenerentola delle associazioni di proprietari, si ritrova ad essere invitata a corte (leggi palazzi romani e non solo) con sempre maggior frequenza e con tutti gli onori. L'elenco degli incontri con personalità di primo piano del mondo politico ed economico è lunghissimo. Per ovvie ragioni ne

citiamo qui solo alcuni tra i più significativi: da Giorgia Meloni, fondatrice e leader di Fratelli d'Italia a Corrado Passera, banchiere di fama e ministro dello Sviluppo economico e delle Infrastrutture nel governo Monti; da Riccardo Nencini, viceministro delle Infrastrutture e trasporti dal 2014 al 2018 a Matteo Salvini rampante leader della Lega e futuro vicepremier nell'esecutivo gialloverde; da Enrico Zanetti, sottosegretario e poi viceministro dell'Economia nell'era renziana a Gabriella Alemanno, vicedirettore generale dell'Agenzia delle Entrate. "Last but not least" l'ex premier Silvio Berlusconi che il presidente di Confabitare incontra per due volte ad Arcore tra il giugno 2014 e l'ottobre 2015. Due colloqui informali, improntati a grande cordialità e schiettezza. Così, tra una barzelletta e un commento sull'ultima partita del Milan si parla dell'intollerabile diluvio di tasse che si abbatte sulla casa, del (sacrosanto) malcontento dei proprietari, del mercato immobiliare in panne, della crisi che travolge il settore edilizio, delle possibili ricette per alleggerire il carico fiscale e rilanciare un comparto fondamentale per l'intera economia nazionale. La seconda volta il Cav congeda Zanni con una promessa: "Mi piacerebbe intervenire alla prossima convention di Confabitare, mi faccia sapere la data esatta". Promessa mantenuta a metà: trattenuto a Milano da impegni politici, Silvio non è materialmente presente, ma si collega in diretta telefonica per una buona mezz'ora. Sul palco, tra gli altri ospiti, c'è Matteo Salvini. Due guest star in un colpo solo, 450 persone a gremire una sala per l'occasione troppo piccola, giornali e tv presenti in forze. Per Confabitare è una convention da incorniciare. D'altronde, sul finire del 2015, l'associazione gode ottima salute. Prestigio e credibilità sono ormai riconosciuti ad ogni livello, le sedi operative sfiorano quota 70, l'esercito degli iscritti è salito a 42 mila. La filosofia "movimentista" che Confabitare ha sposato fin dagli esordi dà frutti sempre più copiosi in termini di visibilità con le battaglie condotte - spesso vittoriosamente - in molte città contro il degrado e l'inquinamento ambientale, contro le occupazioni abusive, per il ripristino del decoro urbano e il recupero delle periferie metropolitane ridotte a ricettacolo di spacciatori e malviventi. Battaglie di civiltà che vanno di pari passo con la guerra dichiarata al vampirismo fiscale dello Stato, in nome e per conto di milioni di proprietari immobiliari. Ed è proprio

su questo terreno che Confabitare coglie uno dei successi più rilevanti: l'abolizione della famigerata imposta sulla prima casa a partire dal 2016. Il grande affabulatore per una volta ha voluto stupirci in positivo e dalle parole è passato ai fatti. "Il 16 dicembre (2015) celebriamo il funerale delle tasse sulla casa" aveva proclamato solennemente. E l'impegno stavolta viene onorato, anche grazie al pressing delle associazioni di categoria e delle forze di opposizione in Parlamento. Zanni esulta, ringrazia i dirigenti nazionali e i responsabili delle sedi provinciali per lo sforzo profuso nella "madre di tutte le battaglie", ma invita a tenere alta la guardia. In effetti il quadro generale resta a tinte fosche: il settore edilizio è ancora impantanato nelle sabbie mobili della crisi, il mercato immobiliare mostra timidi cenni di risveglio, ma è lontanissimo dai livelli di 4 - 5 anni fa, la pressione fiscale sul mattone rimane tra le più alte d'Europa. Ma di lì a poco in casa Confabitare si sprecheranno i sorrisi. A settembre 2016 arriva da Roma, precisamente dal ministero delle Infrastrutture, la notizia tanto attesa: l'associazione viene riconosciuta ufficialmente come una delle organizzazioni sindacali dei proprietari più rappresentative a livello nazionale. È la consacrazione definitiva, la classica ciliegina sulla torta. Confabitare va a sedersi a pieno titolo al tavolo dei big e lo fa con numeri e un prestigio tali da far invidia ad associazioni sulla piazza da decenni. Un mese più tardi Zanni firma al ministero delle Infrastrutture la convenzione nazionale per la definizione degli accordi territoriali sui canoni concordati. Si tratta di un passaggio importante relativo a una tematica, quella dei canoni calmierati appunto, che è da sempre un cavallo di battaglia di Confabitare. Le sedi provinciali rispondono "presente" all'appello dei vertici dell'associazione e nei mesi successivi opereranno con grande impegno e professionalità alla stesura degli accordi in sede locale. Sul versante politico, intanto, si fa rovente la polemica sulla riforma costituzionale targata Renzi- Boschi che ha come nucleo centrale la trasformazione del Senato in un'assemblea non più eletta dai cittadini e con competenze dimezzate. Alcuni mesi prima del referendum indetto dal premier per gli inizi di dicembre, Zanni riunisce i collaboratori più stretti per decidere se schierarsi più o meno pubblicamente. La discussione è serrata, ma alla fine prevale la linea "interventista" e a favore del No perorata dal presidente. Il quale, sulla

nostra rivista, argomenta le ragioni di una bocciatura senza se e senza ma: "È un No, il nostro, che nasce dalla convinzione che la riforma sia un pastrocchio, una legge ambigua e sbagliata, che va rigettata e respinta al mittente". Più chiaro di così. E il 4 dicembre il 60% degli italiani boccerà senz'appello nelle urne la riforma e soprattutto la sicumera del premier, costretto a battere in ritirata e abbandonare lo scranno di Palazzo Chigi. L'avventura renziana va malinconicamente in archivio, sotto un diluvio di schede. *Sic transit gloria mundi*.

UNA CORAZZATA A DIECI CANDELINE

Nella primavera 2017 l'Italia è scossa da due gravissimi fatti di sangue che riportano drammaticamente alla ribalta il tema della sicurezza e della legittima difesa da parte delle vittime di rapine o aggressioni. In marzo un oste lodigiano sorprende in piena notte un giovane rumeno che con alcuni complici si è introdotto nel suo locale con l'evidente intenzione di rubare. C'è una colluttazione, poi l'uomo imbraccia il fucile da caccia e spara al ladro. L'obiettivo è quello di metterlo in fuga, ma sfortuna vuole che il malvivente venga centrato e ucciso. Per l'oste scatta l'accusa di eccesso colposo di legittima difesa. Ai primi di aprile, a Budrio nel Bolognese, un criminale serbo, noto alle cronache come Igor il russo, tenta una rapina in un bar armato di fucile e pistola: il titolare reagisce e il killer lo ammazza con due colpi al petto sotto gli occhi atterriti della moglie. Una settimana dopo, mentre è alla macchia nelle paludi del Ferrarese, uccide a sangue freddo una guardia provinciale e ne ferisce un'altra. La loro colpa? Essersi trovati sul suo cammino. La legittima difesa diventa l'argomento principale nei talk-show televisivi e sui siti web, nei TG e sulle colonne dei giornali. Ne parlano un po' tutti: giuristi e sociologi, politici e intellettuali. E tutti concordano: la normativa attuale va cambiata. Ma le ricette sono diverse, se non opposte. C'è chi (a sinistra) propone solo piccole modifiche alla legge in vigore, chi invece (nel centrodestra) preme per regole più punitive nei confronti dei delinquenti e più garantiste verso le vittime. Confabitare non ha dubbi da che parte schierarsi e anche in questo caso lo fa pubblicamente senza nascondersi dietro comodi paraventi. Il titolo dell'editoriale di *Abitare Oggi* del maggio 2017 non dà adito ad equivoci: "Dalla parte delle vittime. Senza se e senza ma."



Torino, Juventus Stadium

Convegno organizzato dalla sede Confabitare di Torino in una location d'eccezione. Giornata di lavoro dedicata alla sottoscrizione della "Carta della Casa", una dichiarazione di intenti per difendere la proprietà immobiliare



Legittima difesa

Novembre 2017: Mario Cattaneo, l'oste lodigiano rinvitato a giudizio per aver ucciso il ladro entrato di notte nel suo locale, partecipa alla convention di Confabitare, dal titolo *Legittima difesa, in casa propria difendersi non è un reato*



Vertici

I componenti della giunta nazionale di Confabitare eletti al congresso del giugno 2019 con al centro il presidente Alberto Zanni. Da sinistra Giuseppe Buccheri, Alberto Scaletti, Giovanna Borgia, e Valerio Racca



Riconoscimenti

Nel 2016 Confabitare è riconosciuta dal Mit come organizzazione maggiormente rappresentativa a livello nazionale



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI

DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA

DIVISIONE IV

Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA

pec:polabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione Proprietari Immobiliari
CONFABITARE
confabitareservizi@pec.it

e, p.c.

All'ach. Francesco Giacobone
Segreteria tecnica del Vice Ministro
Sen. Riccardo Nencini
francesco.giacobone@mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n.431. CONFABITARE. Richiesta di riconoscimento organizzazione rappresentativa livello nazionale.

Con riferimento alla documentazione trasmessa da codesta Associazione in data 3 agosto 2016, integrata in data 13 settembre 2016, relativa al possesso dei requisiti - assunti con riferimento alla legge 30 luglio 1998, n.281 e successive modificazioni - per il riconoscimento di organizzazione sindacale rappresentativa a livello nazionale, questa Direzione generale - viste le dichiarazioni rese dal Rappresentante legale (svolgimento di attività continuativa da almeno 3 anni; numero degli iscritti non inferiore, complessivamente, allo 0,5 per mille della popolazione nazionale riferita al censimento 2015; presenza sul territorio in almeno cinque regioni o province autonome, con un numero di iscritti non inferiore allo 0,2 per mille degli abitanti di ciascuna di esse) ritiene che codesta medesima Associazione possa essere convocata, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 431/98 e successive modificazioni, in occasione del rinnovo della Convenzione nazionale che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, al tavolo di confronto composto delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Pia Pallavicini

Il funzionario: Beatrice Pelosi

Confabitare_riconoscimento.doc

D'altronde l'associazione ha come obiettivo prioritario la difesa dei proprietari immobiliari e dei loro diritti. E il primo, sacrosanto diritto è quello di sentirsi sicuri all'interno della propria casa. Quindi a fronte di un'aggressione da parte di un malvivente che entra in casa tua (o nel tuo negozio), la difesa è da ritenersi sempre legittima. Per Zanni e i suoi la conseguenza è scontata: l'eccesso di legittima difesa va abolito dal Codice penale e va riconosciuta la piena libertà di reagire con ogni mezzo a tutela della propria vita, della propria famiglia e dei propri beni. Una battaglia di principio che Confabitare combatte con grande determinazione, certa di interpretare la volontà di tanta gente perbene che chiede solo di poter essere al sicuro tra le mura domestiche. I risultati non saranno quelli auspicati: da Montecitorio esce un pastrocchio normativo targato centrosinistra che scontenta un po' tutti. Ma tant'è, il dado è tratto, la lotta continua. Confabitare non molla la presa e porta il tema della legittima difesa alla ribalta della convention nazionale di novembre. Un meeting di alto profilo che vede l'intervento di magistrati, avvocati, docenti universitari, rappresentanti delle forze dell'ordine, oltre all'accurata testimonianza di Mario Cattaneo, l'oste lodigiano rinviato a giudizio per aver ucciso il ladro che si era introdotto nel suo locale. Sold out in sala e applausi convinti. La settima convention va in archivio come una delle più riuscite. Nel frattempo Confabitare continua a piantare bandierine lungo lo Stivale, a testimonianza di una vitalità che non accenna a diminuire. I numeri parlano da soli: nel 2018 il radicamento territoriale è talmente capillare da coprire 19 regioni su 20, le sedi provinciali hanno toccato quota 80, e gli associati hanno sfondato il fatidico tetto dei 50 mila. Il piccolo vascello corsaro che si avventurò tra le acque nel novembre 2009 si è trasformato in una potente corazzata che naviga in mare aperto e non teme rivali. A riprova di ciò, sempre nel 2018, Confabitare ottiene un altro lusinghiero riconoscimento istituzionale con l'inserimento nel Registro dei rappresentanti di interessi presso la Camera. In pratica l'associazione ha libero accesso a Montecitorio dove ha a disposizione un ufficio per incontri politici, consultazione di leggi e documenti, riunioni sindacali e quant'altro. A palazzo Chigi intanto si è insediato uno sconosciuto avvocato e docente di diritto privato, tale Giuseppe Conte, alla guida di una inedita alleanza gialloverde. Dopo tre mesi di un

incredibile teatrino dell'assurdo, tra veti e controveti, sorrisi e veleni, governi fatti e disfatti nel giro di poche ore, finalmente arriva il lieto fine. La strana coppia Lega - 5Stelle trova la quadra e firma un contratto che sarà (meglio, dovrebbe essere) la trave portante del nuovo esecutivo. Confabitare guarda con una certa simpatia al cosiddetto governo del cambiamento. Nel patto Salvini - Di Maio in effetti ci sono vari punti che riprendono i temi che più stanno a cuore all'associazione: dalla riforma della legittima difesa all'alleggerimento della pressione fiscale, dalla lotta senza quartiere alla criminalità e al degrado all'introduzione della cedolare secca per gli affitti dei negozi, dalla tolleranza zero nei confronti delle occupazioni abusive a una riforma della giustizia che garantisca processi più veloci. Tanti buoni propositi, ma i risultati saranno ben al di sotto delle attese. L'epilogo è noto a tutti: nell'agosto di quest'anno Matteo Salvini stacca la spina e decreta la fine dell'esperimento gialloverde, dopo mesi di liti e ripicche tra i due partner di governo. Il seguito ve lo risparmiamo per carità di patria e per decenza. Ma torniamo a noi. Per Confabitare è l'anno del decennale, tempo di festa e di bilanci, con uno sguardo rivolto agli scenari futuri. È in quest'ottica che si celebra, in giugno a Bologna, il primo congresso nazionale con la partecipazione di un centinaio di delegati, tra dirigenti nazionali, regionali e presidenti delle 80 sedi provinciali. Il dibattito è ricco di contenuti e proposte, plastica testimonianza di maturità e professionalità di una classe dirigente pronta a lanciare nuove sfide, a mettere in campo nuove idee ed energie. Con la conferma plebiscitaria di Alberto Zanni alla guida dell'associazione e l'elezione di una giunta nazionale che affiancherà il presidente nei sette anni di mandato, cala il sipario su un congresso che ha sancito, una volta di più, la vitalità di Confabitare e il suo eccellente stato di salute. Dieci candeline sulla torta, dunque. Un traguardo all'inizio affatto scontato, ma anche un punto di partenza verso nuovi orizzonti, nuove battaglie, nuove conquiste. Confabitare 2.0 è già in rampa di lancio, forte dell'autorevolezza e della credibilità acquisite in questo primo decennio. Il racconto finisce qui. Ma mi piace concludere con una frase di Winston Churchill: "Il successo non è mai definitivo, il fallimento non è mai fatale; è il coraggio di continuare che conta". Un coraggio che a Zanni e a tutta la squadra di Confabitare certo non manca. **(di Maurizio Francesconi)**

HAI TROVATO UNA CASA
Perfetta?

MA NON RIESCI A TROVARE
il mutuo perfetto?

Chiedi al consulente del Credito We-Unit!

MUTUI Acquisito • Ristrutturazione • Costruzione • Sostituzione



MUTUI

Acquisito
Ristrutturazione
Costruzione
Sostituzione

PRESTITI

Personali
Cessione del quinto
Deleghe di stipendio
Credito al Condominio

ASSICURAZIONI

DANNI
Perdita posto lavoro
Infortunio
Inabilità temporanea
Ricovero ospedaliero

CASA
Incendio e scoppio
Assicurazione
Contenuto
RC famiglia

VITA
Temporanea
Caso morte

www.weunit.it

Via Monte Rosa, 61 - MILANO
Tel. 02.840.76.572
direzione@weunit.it

Prodotto Cessione del Quinto



Scopri quanto credito puoi ottenere dalla tua busta paga

Prodotto Cap



Difendi il tuo mutuo dalle oscillazioni dei tassi

Mutuo Casa



Ascolta il tuo consulente del credito per il nuovo Progetto Casa

Prodotto sostituzione mutuo



Rinnova il Tuo mutuo scegli fra le nuove offerte



We-Unit Group S.p.A. - Sede Legale: Via del Commercio, 11/12 - 17038 Villanova D'Albenga (SV) • Capitale sociale deliberato e versato € 460.000,00
C.F./Partita IVA 01525970099 - R.E.A. N° SV-154117 - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M28 • Iscrizione IVASS sezione "E" n. E000307085

È possibile prendere visione delle condizioni economiche e contrattuali prima della conclusione del contratto attraverso i seguenti moduli: • Foglio Informativo del Mediatore Creditizio • Contratto di Mediazione Creditizia idoneo alla stipula • Avviso delle principali Norme di trasparenza relative al Contratto di mediazione • Informazioni Europee di Base sul Credito ai Consumatori Disponibili: c/o le sedi We Unit Group S.p.A. o presso la sede dei collaboratori di zona. Concessione del finanziamento subordinata all'approvazione dell'ente erogante. È Mediatore creditizio il soggetto (nella forma di società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata o di società cooperativa) che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Tale servizio non garantisce l'effettiva erogazione del finanziamento richiesto.



progetti

CONFABITARE **2019**

TRA TUTTE LE INIZIATIVE INTRAPRESE
DA CONFABITARE NEGLI ANNI *RICORDIAMO:*
LA BADANTE di condominio, NONNI
ADOTTANO GLI STUDENTI, *il fascicolo DEL FABBRICATO*
E IL condominio trasparente



PROGETTI badante di condominio

Una sola badante all'interno del condominio, per suddividere così le ore di lavoro tra più famiglie. Progetto ormai diffuso in tutt'Italia

Sono molti gli inquilini anziani di un condominio che hanno bisogno di assistenza: fino a qualche tempo fa era facile e possibile per una famiglia assumere una badante anche a tempo pieno. Oggi, invece, è sempre più difficile per le famiglie italiane far quadrare il proprio bilancio e quindi potersi permettere una badante è quasi utopia. Giovani senza lavoro, cinquantenni che lo perdono o vanno in cassa integrazione, attività che chiudono, anziani con pensioni non più adeguate. In questo contesto è nato il **progetto della badante di condominio**, che da Bologna si sta sviluppando anche a livello nazionale, in molte città quali Torino, Verona, Milano, Firenze Roma,

Messina e tante altre, favorito dalla rete delle sedi Confabitare, presenti in modo capillare su tutto il territorio. La formula è semplice: una sola badante all'interno di un condominio, che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e badante in quote. «L'idea - spiega Alberto Zanni - è nata proprio per dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile e soprattutto economicamente conveniente. Considerando il condominio non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni». Non più solo sinonimo di liti, tensioni e conflitti, il condominio diventa un'opportunità per trovare intese comuni dettate anche dall'esigenza del risparmio. «La nostra associazione - precisa Zanni - si occupa del reperimento delle badanti, del loro coordinamento, oltre che delle pratiche relative all'assunzione e alla preparazione delle buste paga». Ogni anziano paga le ore della badante pro quota, per cui a fine mese il costo è pari a circa 200/250 euro, contro gli 800/1000 euro di un impegno a tempo pieno. Praticamente l'intera giornata lavorativa della badante è fatta da tanti part time quanti sono gli anziani per cui lavora. Questa soluzione permette all'anziano di utilizzare la badante per il tempo di cui ha realmente bisogno, e consente altresì alla badante di ottimizzare il proprio lavoro, svolgendo anche le stesse mansioni per più persone contemporaneamente: come fare la spesa o altre commissioni». Oltre questo c'è da considerare anche un altro aspetto positivo, ossia la

reperibilità costante durante tutta la giornata, poiché la badante è comunque sempre presente all'interno del condominio. L'iniziativa ha suscitato molto interesse, non solo da parte di numerosi anziani o badanti, ma anche da parte dei media, tanto che agli articoli apparsi su quotidiani quali Il Sole 24 Ore, Il Giornale e il Resto del Carlino, sono seguiti due importanti servizi andati in onda sui telegiornali nazionali, il TG2 e il TG3. Le redazioni dei telegiornali nazionali hanno trovato l'iniziativa particolarmente interessante tanto da inviare a Bologna giornalisti e operatori per dar vita a servizi su testimonianze di alcune badanti all'interno dei condomini bolognesi e diffondere così l'informazione a livello nazionale. Inoltre Confabitare ha avviato un **progetto di acquisto collettivo** per i residenti. A turno, un paio di volte alla settimana, alcuni volontari del palazzo o un incaricato dell'associazione, vanno presso il CAAB ad acquistare grossi quantitativi di frutta e verdura su ordinazione dei condomini. «Comprando all'ingrosso i costi della spesa si riducono fino al 50%», spiega così Alberto Zanni. Ampio il successo anche di questa iniziativa: l'idea del gruppo d'acquisto non è nuova, «ma ora l'abbiamo portata nei condomini. Così non sono più soltanto i giovani a usufruirne, ma anche gli anziani». Due i punti di forza del progetto: il risparmio sulla spesa e il contatto sociale che si crea tra gli abitanti dell'edificio. Sono tantissimi i casi in cui gli inquilini non si conoscono tra loro pur abitando a pochi metri di distanza l'uno dall'altro.



PROGETTI nonni adottano studenti

Anziani che accolgono in casa uno studente in cambio di compagnia e assistenza. Un modo per contrastare così il mercato nero degli affitti

Il caro affitti pesa sempre di più sulle spalle degli studenti e delle loro famiglie: studiare fuori casa ormai sta diventando un'utopia, in un contesto in cui il diritto allo studio è inesistente e i costi della vita sempre maggiori. Non si fa attendere la reazione da parte degli studenti alle notizie che arrivano da diverse ricerche pubblicate sul tema caro affitti. In alcune città, ad esempio, si arriva ad affitti medi di 600 euro al mese per un monolocale: in prima posizione troviamo Milano, seguita da Roma, con un aumento dei costi anche nelle città di Firenze, Siena e Bologna. In questo contesto il problema degli affitti in nero è sempre più diffuso e colpisce ulteriormente le studentesse e gli studenti che si ritrovano a studiare fuori casa. Forse non sembreranno costi esorbitanti ma quando solo l'affitto di una stanza annualmente pesa sulle famiglie almeno 3mila euro, escludendo tutte le altre spese che uno studente deve affrontare, studiare diventa economicamente meno sostenibile, soprattutto in un quadro in cui il diritto allo studio sta divenendo inesistente. Un terzo degli appartamenti affittati agli studenti fuori sede dell'Università di Bologna risulta irregolare. Questo l'esito del progetto "Affitti in nero... convenienza zero", fatto partire dalla Guardia di Finanza di Bologna in collaborazione con l'Alma Mater e rilanciato con una nuova e più ricca versione, "Affitti in

nero... convenienza 0.2", che riparte alla ricerca di evasori fiscali in campo immobiliare in collaborazione anche con Comune di Bologna, Agenzia delle Entrate ed ER.GO (l'Agenzia Regionale per il diritto allo studio dell'Emilia Romagna). La lotta all'evasione s'intensifica adottando una strategia maggiormente raffinata, ottenuta coinvolgendo più soggetti istituzionali e costruendo banche dati da incrociare per verificare le possibili irregolarità. Oltre a Comune, Università, ER.GO, Agenzia delle Entrate e alle informazioni patrimoniali e finanziarie in loro possesso riguardanti gli studenti universitari, verranno utilizzati anche i dati forniti dal catasto, dai fornitori di servizi energetici, dalle Asl e dall'anagrafe tributaria. Oltre a questi strumenti istituzionali è entrata in campo anche l'iniziativa di Confabitare "Nonni adottano studenti", che viene proposta da anni nella città di Bologna. Dopo le esperienze positive raccolte tra studenti e anziani, si è deciso di diffonderla su tutto il territorio nazionale attraverso la rete delle sedi provinciali dell'associazione. L'idea era nata con l'intento di rispondere alle esigenze economiche

degli studenti e, contemporaneamente, di contrastare il fenomeno del "mercato nero" degli affitti sotto le due torri. L'iniziativa vede protagonisti, in prima persona, anziani soli o in coppia che danno la loro disponibilità ad accogliere in casa propria uno studente, in cambio di compagnia, un po' di assistenza e qualche servizio, come ad esempio la spesa, l'acquisto delle medicine o le commissioni quotidiane. Lo studente, dal canto suo, avrà a disposizione una stanza singola, già pronta e arredata, e senza dover pagare un affitto. «L'iniziativa ha dato buoni frutti - spiega Alberto Zanni - ed è stato un valido esempio di convivenza: anziani e studenti sono stati soddisfatti. Basti pensare che alcuni di loro, terminato il percorso universitario, hanno consigliato l'iniziativa ad altri amici studenti che poi sono subentrati nelle case dei 'nonni'. L'iniziativa si propone da una parte di combattere, in maniera più efficace, il fenomeno degli 'affitti in nero' e, dall'altra, di contrastare le truffe che hanno come vittime proprio gli anziani che vivono soli. La presenza di una persona giovane molto spesso aiuta a scongiurare questi spiacevoli episodi».



PROGETTI fascicolo del fabbricato

È uno strumento per monitorare lo stato di conservazione del patrimonio edilizio. Confabitare insiste per la sua introduzione

Confabitare opera da anni e con insistenza, parlando con le istituzioni e stringendo accordi con altre associazioni, per arrivare a introdurre nel regolamento per l'edilizia una norma che preveda l'obbligo di **produrre lo strumento del fascicolo del fabbricato per tutte le nuove costruzioni e per quelle in ristrutturazione**. Il fascicolo del fabbricato è uno strumento per monitorare lo stato di conservazione del patrimonio edilizio, atto a individuare le situazioni di criticità degli edifici e quindi programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione al fine di migliorare la qualità dei fabbricati. La situazione immobiliare italiana è particolare, con tipologie costruttive molto disomogenee, dipendenti dalle epoche storiche di realizzazione e dalle aree geografiche in cui si trovano. Inoltre fino al 2003/05 gran parte del territorio nazionale non era classificato sismico e quanto realizzato fino a quel momento era stato pensato, progettato e realizzato

con metodologie non sismiche. Risulta, così, che oltre 21,5 milioni di persone abitano in aree esposte a rischio sismico molto o abbastanza elevato (zone 1 e 2) e altri 19 milioni risiedono nei comuni classificati in zona 3; di questi 40 milioni di persone almeno il 70-80% risiede in fabbricati da valutare nella loro adeguatezza. A questo patrimonio edilizio residenziale vanno aggiunti gli edifici pubblici e quelli a destinazione terziaria e produttiva la cui vulnerabilità è da valutare per gli adeguamenti necessari. Il patrimonio edilizio esistente è in gran parte difforme da quanto ufficialmente conosciuto (elaborati catastali, concessioni, permessi e/o licenze). Lo stato di rispondenza tra il cartaceo in possesso delle proprietà e il realizzato è molto carente (in particolare per fabbricati degli anni Quaranta e Settanta). Il fascicolo del fabbricato è uno strumento che, oltre a contenere in un dossier la documentazione abilitativa, di collaudo, di usabilità, catastale, certificazioni di conformità, ecc., è utile per il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio edilizio per programmare nel tempo i necessari interventi manutentivi migliorandone la qualità. Il tema casa presuppone

un approccio di tipo culturale. Perché è necessario fare cultura? Un esempio: se acquistiamo in un supermercato un qualsiasi asciugacapelli, oltre all'apparecchio ci viene fornito il certificato di garanzia, il manuale d'uso, il libretto di manutenzione. Quando invece acquistiamo un appartamento, del costo di alcune centinaia di migliaia di euro, ci accontentiamo del rogito. Non conosciamo il progetto esecutivo, non sappiamo dove sono collocati gli impianti, non conosciamo le necessità di manutenzione della nostra casa. In definitiva non conosciamo nulla. Come consumatori, la cosa assurda di tutto ciò è che poco o nulla riceviamo ma nulla chiediamo. In questo quadro si inserisce quindi l'esigenza di predisporre per i proprietari di casa un fascicolo del fabbricato o fascicolo immobiliare, cioè un documento da aggiornare e custodire unitamente al rogito di acquisto. Una carta di identità dinamica, utile per monitorare la salute dell'immobile, che deve registrare lo stato di fatto e tutti gli eventuali interventi eseguiti con pregi e difetti. Oggi tutte le informazioni di un qualsiasi edificio, quand'anche vi fossero, sono sparse in vari uffici pubblici, mentre sarebbe oltremodo utile avere un unico documento a valore certificativo contenente tutte le informazioni relative all'immobile valide ai fini amministrativi, fiscali o di vendita. Se un tale documento fosse già stato previsto e reso obbligatorio, i problemi sollevati da recenti leggi, in merito alla necessità che il venditore dichiari la conformità catastale e urbanistica, non avrebbero avuto ragione d'essere.



PROGETTI condominio trasparente

Il conto condominiale on line consente ai condòmini di controllare via internet tutti i movimenti del conto corrente condominiale

Confabitare opera a 360° per la tutela dei proprietari e, fra tutti i suoi servizi, offre anche quello dell'amministrazione condominiale, che viene effettuato direttamente dalla propria struttura, tramite professionisti qualificati. Alla luce di fatti purtroppo incesciosi che si sono verificati con una certa frequenza negli ultimi tempi (amministratori che hanno sottratto soldi alle casse dei loro condòmini) la nostra associazione ha trovato una soluzione semplice, funzionale quanto innovativa: **il conto condominiale on line**. Una soluzione, questa, che consente ai singoli condòmini di controllare via internet, per mezzo di una password fornita dall'amministratore, in ogni momento da casa o dall'ufficio, i movimenti del conto corrente condominiale e di poter accedere ai documenti del condominio, quali ad esempio, l'ultimo consuntivo spese, il prospetto delle rate da pagare con le scadenze, la polizza globale fabbricato, il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e altro. Questa semplice soluzione consente ai condòmini un controllo completo sulla gestione finanziaria del condominio, sui pagamenti delle utenze, dei fornitori e, non ultimo, anche sul pagamento delle quote condominiali da parte dei condòmini stessi. La possibilità di accedere on line ai documenti condominiali e poterli scaricare sul

proprio computer, è uno strumento di assoluta trasparenza che migliora la comunicazione tra amministratore e condòmino, riducendo tempi e attese, e consentendo ai condòmini di potersi creare un piccolo archivio personale, non solo cartaceo, ma anche elettronico. Inoltre questa soluzione consentirebbe anche ai vari proprietari di poter verificare in tempo reale lavori, spese ordinarie come le pulizie e l'illuminazione, ma anche tutti i costi dei fornitori, con la massima garanzia di trasparenza oltre che un notevole risparmio di tempo. «I proprietari

chiarimenti dall'amministratore sulle varie voci? La diffusione globale dei sistemi informatici permette ormai a tutti l'uso di sistemi informativi on line, e comunque ci sarà sempre un condòmino, un vicino di casa o un amico in grado di controllare sul personal computer la regolarità delle operazioni. Per questo crediamo nella possibilità di un'ampia diffusione di questa nostra proposta di amministrazione condominiale. Confabitare ha studiato a fondo il problema della regolarità della gestione dei condòmini e crediamo che sia



di immobili – spiega Alberto Zanni – possono verificare che tutte le operazioni e i movimenti del conto corrente siano conformi al resoconto del consuntivo e del preventivo di spesa approvati in assemblea, e non vi siano costi o prelievi di denaro non giustificati. Sono convinto che un amministratore non dovrebbe sollevare problemi o ostacoli al fatto che un condòmino possa “entrare” con la propria password nel conto corrente condominiale». Quanto tempo perdono i condòmini nelle assemblee per avere

opportuno diffondere questa innovazione nel modo più ampio possibile, affinché diventi un sistema di uso comune, oltre che un qualificato metodo di lavoro: è auspicabile che siano gli stessi condòmini a farne richiesta agli amministratori per poter accedere direttamente ai dati nella massima trasparenza. «I nostri associati - conclude Alberto Zanni - hanno apprezzato questo nuovo servizio che, tra l'altro, offre il vantaggio di evitare spiacevoli sorprese e discussioni».



BOREAS ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE CE 1090

36 anni prendendoci cura della vostra **SICUREZZA!**

Il 78% delle persone usa 4 o più volte al giorno l'ascensore, un gesto quotidiano che facilita la vita.



Verifiche ascensori - Piattaforme elevatrici - Montascale - Cancelli e porte automatiche
Linee vita - analisi delle acque - Controllo Legionella - Certificato di Idoneità Statica (CIS)
PRIVACY - Registro Anagrafico della Sicurezza

**Il migliore regalo che potete donare
alla vostra famiglia siete voi stessi,
Mi raccomando pensate alla vostra SICUREZZA!**

Telefono: 011.8174896
www.boreas.it - info@boreas.it

convention

CONFABITARE 2019

**LE CONVENTION SONO UN MOMENTO
DI RIFLESSIONE *SU TEMATICHE URGENTI*
CHE RIGUARDANO il mondo DELLA CASA.
LA GRANDISSIMA *affluenza* DI PUBBLICO
NE DECRETA *ogni anno* IL SUCCESSO**



**BOLOGNA
convention
2012**

SAVOIA HOTEL
REGENCY



savoia.it

TRO
ESSI







Imu, riforma del condominio, locazioni, sfratti. E soprattutto la crisi economica che colpisce i proprietari di casa. Questi i temi dibattuti

Il primo dicembre 2012 si è tenuta, presso l'Hotel Savoia Regency, la seconda convention di Confabitare, moderata dal giornalista del TG1 **Attilio Romita**, dal titolo: *La proprietà immobiliare si difende dalla crisi*. Durante la mattinata sono stati affrontati temi legati alla casa, all'IMU, alla crisi economica del settore immobiliare e dell'edilizia, oltre al problema delle locazioni e degli sfratti, e alla nuova legge di riforma del condominio. Questi diversi argomenti sono stati trattati dai partecipanti alla convention: il prefetto di Bologna **Angelo Tranfaglia**, il professore **Mauro Alvisi**, Rettore Politecnico di Lugano, **Luca Dondi**, responsabile servizi immobiliari Nomisma, che ha tenuto una relazione sull'andamento del settore in Italia, **Francesco Di Castri**, Presidente Sinteg

Saverio Fossati, giornalista de Il Sole 24 ore, l'onorevole **Massimo Parisi**, **Alessandro Notari**, presidente Centro Studi Nazionale Fiscale Confabitare e, fiore all'occhiello di questo incontro, l'onorevole **Giulio Tremonti**, «invitato - come ha spiegato **Alberto Zanni**, presidente nazionale Confabitare - perché è sicuramente una voce autorevole in campo economico e per la sua conoscenza approfondita degli argomenti al centro della convention, tutti attualissimi, come l'Imu». Il primo a prendere la parola è stato il presidente, Alberto Zanni, che, dopo aver ricordato la crescita esponenziale dell'associazione che oggi può contare su 55 sedi provinciali sparse in tutto il territorio nazionale, con una presenza in 16 regioni e circa 35mila iscritti, ha parlato dell'anno appena conclusosi come dell'*annus horribilis* dei proprietari immobiliari a causa delle catastrofi naturali che hanno colpito il nostro Paese, prima la neve e poi il terremoto, ma soprattutto a causa dell'Imu, che ha

definito «la catastrofe peggiore per la nostra categoria». «Una categoria - ha continuato Zanni - che dovrebbe essere il fiore all'occhiello del Paese (l'82% degli italiani è proprietario immobiliare, ndr) e non un bacino da cui attingere soldi». Sul tema dell'IMU è tornato, in seguito, anche l'onorevole Tremonti, che l'ha definita «una forma di prelievo fiscale senza pietà». La tassa nasce da una forma di «odio sociale che non tiene conto della storia del nostro Paese e che rispecchia una totale, inflessibile, spietata rigidità». Oltre ad aver posto l'accento sulla poca chiarezza riguardo ai tempi e alle modalità del pagamento delle rate, cosa che ha avuto un contraccolpo da non sottovalutare nella gestione dei soldi degli italiani negli ultimi mesi dell'anno, il professor Tremonti ha anche sottolineato come non tutte le tasse siano uguali: ci sono tasse che, se necessario, possono essere aumentate e altre che non possono per l'effetto psicologico che questo aumento comporta sui cittadini. Una nazione



come l'Italia, ha continuato, non può avere una tassa sulla prima casa: «eliminare l'IMU - ha detto - è la prima cosa da fare se si vuole sbloccare il settore immobiliare». Il presidente Zanni ha affrontato anche il tema della nuova legge di riforma del condominio, sottolineando come le norme recentemente modificate fossero uguali da 70 anni, e come il percorso seguito per l'approvazione della nuova legge sia stato lungo e pieno di ostacoli. Confabitare, nel raggiungimento di questo risultato, ha avuto un ruolo di primo piano. Concetti confermati e ribaditi anche dall'onorevole Massimo Parisi, della Commissione di Giustizia, che ci ha tenuto anche a evidenziare la peculiarità degli italiani di vivere in una casa di proprietà. Caratteristica, questa, che andrebbe valorizzata e non penalizzata e se non si riprende il settore dell'edilizia difficilmente potrà ripartire l'economia italiana. Il professor Mauro Alvisi, rettore del Politecnico di Lugano, ha presentato i risultati di un'interessante ricerca effettuata da Issea Research Institute, un istituto di ricerca internazionale di Lugano, sulle pagine web riguardanti la discussione sulla riforma del condominio. La ricerca ha sottolineato che gli utenti di internet si sono focalizzati sui contenuti della riforma. Il tema più dibattuto in rete è stato quello riguardante gli animali domestici (la riforma ha liberato da ogni vincolo la detenzione di animali domestici), con il 25% di pagine. A seguire, con il 22%, il tema dei requisiti richiesti ai nuovi amministratori di condominio.



Il professor Alvisi ha anche sottolineato che le valutazioni espresse online sulla riforma sono positive al 40% e solo il 19% degli utenti ha espresso pareri negativi. Particolarmente significativo anche l'intervento del prefetto Tranfaglia, che ha illustrato il nuovo protocollo di intesa sottoscritto a Bologna con le associazioni di categoria

per le misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo. Il protocollo, firmato il 30 ottobre, fornisce un sostegno alle famiglie colpite dalla richiesta di sfratto per morosità legato alla crisi economica che ha investito, in qualche forma, almeno un componente della famiglia stessa. Il contributo, in parte a fondo perduto e in parte sotto forma di accesso a un prestito bancario garantito, è finalizzato all'estinzione del debito contratto dall'inquilino verso il proprietario dell'immobile, il quale avrà così la garanzia di recuperare il proprio credito in tempi certi e brevi. Il prefetto ha sottolineato come questo protocollo sia uno strumento importante, evidenziando il coinvolgimento della magistratura e ha inoltre sottolineato la grande sensibilità di Confabitare, sempre comunque disponibile a collaborare con le istituzioni.



BOLOGNA
convention
2013



Confabitare
Associazione

Dott. Alessandro Notari
Presidente Centro studi fiscale nazionale
Confabitare

3° CONVENTION NAZIONALE
BOLOGNA

HOTEL
NCY

voia.it

RO
SS

Confabitare
INSIEME
PER UNA
BUONA CASA





La terza convention si è occupata di tassazione sulla casa, della leggera ripresa del mercato immobiliare, e azzeramento delle imposte di registro

Ribadire il ruolo della casa come bene primario, allontanando quella concezione che ne fa un bene alla luce del sole e quindi facilmente tassabile. È stato questo il tema della terza convention di Confabitare, associazione di proprietari immobiliari che si è tenuta a Bologna il 30 novembre scorso presso il Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency, davanti a un folto pubblico di addetti ai lavori, cittadini, associati di Confabitare e tutti i presidenti delle sedi provinciali dell'associazione giunti da ogni parte di Italia. La convention si è aperta con la lettura di un messaggio del premier **Angelino Alfano** e con un saluto portato dal Prefetto uscente di Bologna **Angelo Tranfaglia** nel suo ultimo giorno di lavoro; moderatore degli interventi è stato il giornalista

Maurizio Francesconi. «Il 2013 si chiude in chiaroscuro - ha detto il presidente **Alberto Zanni** - in realtà non sono stati presi grandi provvedimenti sulla casa per alleggerire la tassazione. L'anno che si sta per chiudere ci consegna l'immagine di un Paese ancora impantanato nelle secche di una crisi economica che, nonostante talune dichiarazioni ottimistiche, appare ben lungi dall'essere superata. La realtà è sotto gli occhi di tutti: produzione industriale in calo, disoccupazione (soprattutto giovanile) in drammatico aumento, consumi in picchiata. E il mercato immobiliare? Sostanzialmente fermo, anche se negli ultimi mesi qualche timido segnale di risveglio c'è stato. Non sufficiente però ad indicare un chiaro trend di ripresa. Oggi abbiamo voluto parlare di due nostre battaglie, quella per l'abolizione dell'Imu sulla prima casa e quella sull'impignorabilità degli immobili. Due importanti temi che ci hanno visto in prima linea a tutela dei proprietari e dei loro sacrosanti diritti,

contro la rapacità di un fisco sempre più vorace». Inoltre nel suo intervento a chiusura della convention il presidente ha espresso soddisfazione per i provvedimenti presi dal governo, anche se per rilanciare il mercato immobiliare serve ben altro. «Dietro l'angolo ci attende un'altra imposta dai contenuti ancora assai ambigui, quella Iuc che non vorremmo divenisse un'amara sorpresa per i proprietari di casa», ha sottolineato Zanni. «E il timore, tutt'altro che infondato, secondo i primi calcoli del nostro osservatorio fiscale, è che la manovra governativa sia solo una partita di giro. A questo dobbiamo aggiungere l'elevata pressione fiscale sulle abitazioni, e, soprattutto, la mancata chiarezza: c'è molta confusione. Le famiglie devono accantonare gli importi e fino all'ultimo non hanno certezza. Noi non diciamo di non volere pagare le tasse, ma lo Stato ci dia indicazione certa di quanto e quando dobbiamo pagare». Tra le proposte per rilanciare le compravendite, quella di ridurre fino ad azzerare le imposte di



registro che attualmente gravano sull'acquisto delle case. Ospite politico della convention, **Guido Crosetto**, che ha fatto un discorso programmaticamente lontano dalle schermaglie quotidiane: «Quando parlo delle abitazioni io non parlo di case, parlo di risparmio. A me hanno insegnato che il risparmio è positivo. E noi viviamo, invece, in un Paese in cui è diventato una cosa negativa. La casa viene trattata quasi come fosse una colpa. A me vengono i brividi quando sento parlare di una patrimoniale. Si scoraggia il risparmio. Bisogna non tanto contestare le ingole tasse, aliquote, eccetera, ma la concezione che c'è dietro». Proprio alla confusa situazione della tassazione sugli immobili è stato dedicato l'intervento di **Alessandro Notari**, presidente nazionale del Centro Studi Fiscale dell'associazione: ha disegnato - per quanto possibile con gli elementi a disposizione - lo scenario. Oltre a questi interventi ricordiamo il lancio di un'iniziativa a favore della Sardegna colpita dall'alluvione (il 5% dei proventi dei nuovi tesseramenti saranno devoluti alla Croce Rossa e verrà promossa una campagna di sensibilizzazione perché gli associati mettano a disposizione gratuitamente le loro seconde case a coloro che ne hanno bisogno) e ricordiamo anche che la convention è stata la giusta occasione per la presentazione e promozione di una nuova associazione che nasce da Confabitare, Confamministrare, dedicata agli amministratori di condominio e indirizzata verso la tutela di una maggiore professionalità e qualificazione



della categoria. A conclusione dei lavori il presidente Alberto Zanni ha voluto chiudere con un tono di ottimismo: «passiamo ora a note decisamente più liete - ha aggiunto - che riguardano Confabitare. La nostra associazione, lasciatemelo dire con legittimo orgoglio,



gode di ottima salute: in quattro anni ha raggiunto una diffusione capillare in tutto il territorio nazionale con 57 sedi provinciali e 40mila iscritti. Una crescita che è andata ben oltre le più rosee previsioni e testimonia soprattutto il proficuo lavoro svolto in difesa dei proprietari immobiliari, con il nostro impegno quotidiano, con la professionalità di tutti dirigenti, consulenti e personale di ogni parte di Italia, fieri della nostra autonomia, senza padrini né padroni. E poi mi preme segnalare le tante iniziative varate con successo in questo 2013, che hanno avuto una vasta eco a livello mediatico sia sui giornali che sulle reti televisive nazionali e locali. Una per tutte: la badante di condominio, una figura che si va diffondendo sempre più. Grazie a tutti voi. E appuntamento al 2014 per la quarta convention nazionale».

**BOLOGNA
convention
2014**

MODERATORE
Dott. Maurizio Francesconi
Giornalista

1^a CONVENTION NAZIONALE
28/11/2014 BOLOGNA

SAV



SAVOIA HOTELS
★★★★
BOLOGNA
www.savoia.eu



ALESSANDRO NOTARI

FRANCO PANI



Tanti i temi trattati su cui riflettere: eccessiva pressione fiscale, accesso ai mutui, difficoltà del mercato immobiliare e occupazione delle case

Sono intervenute importanti personalità legate al mondo della casa e a Confabitare. Moderata dal giornalista **Maurizio Francesconi**, la convention ha riscosso un notevole successo da parte dei soci e di tutti gli addetti ai lavori. È stata aperta dal senatore **Riccardo Nencini**, vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, che ha subito sottolineato che ci sono due temi principali su cui l'Italia manifesta un terribile ritardo: il codice appalti e il piano città. «Per quanto riguarda il piano città, - ha spiegato - bisogna provare a definire i centri abitati, soprattutto le metropoli, secondo una logica di sviluppo non dissimile da quella utilizzata da Arnolfo di Cambio nel Medioevo. E una concezione diversa della città passa anche da una concezione diversa del costruire. Per

quanto riguarda il codice appalti, ci stiamo lavorando. Nel nuovo codice ci sarà un'attenzione particolare al made in Italy, ovvero, a parità di merito e di eccellenza, dobbiamo fare uno sforzo per premiare l'azienda italiana». Dopo questa introduzione il vice ministro ha parlato di due grandi questioni che preoccupano gli italiani: il problema dell'inventuto e il tasso di fiscalità che insiste sulla casa. Riguardo al primo tema, che si lega fortemente alla crisi economica del nostro Paese, ha spiegato che «all'inventuto si somma la parte del demanio inutilizzata. Stiamo lavorando su entrambi i fronti, per esempio alimentando il fondo di morosità incolpevole. Stiamo inoltre lavorando a una norma per liberare gli alloggi dove ci sia continuità di inadempienza». Il vice ministro Nencini ha toccato anche il tema delle agevolazioni dei mutui e del riconoscimento di queste agevolazioni alle coppie che non sono sposate. «Le Regioni - ha concluso - devono capire che questo è un aspetto

importantissimo della faccenda. Le agevolazioni non possono più essere previste solo per le coppie sposate». Dopo il saluto da parte del dottor **Ennio Mario Sodano**, prefetto di Bologna, è intervenuto **Riccardo Malagoli**, assessore alle politiche abitative del Comune di Bologna. Ha iniziato il suo intervento sottolineando che da anni c'è un dialogo aperto con Confabitare, una collaborazione che ha portato a diversi accordi, tra cui, per esempio, quello relativo ai canoni concordati. «La crisi morde ma le politiche abitative devono guardare un po' più al di là della contingenza. Le misure temporanee hanno il fiato corto, noi cerchiamo di fare interventi strutturali. Per esempio abbiamo lottato per il protocollo antisfratto per morosità incolpevole, che tutela le famiglie in crisi ma anche i proprietari». L'assessore ha anche toccato un tema molto "caldo", quello delle occupazioni delle case popolari: «Saremo duri riguardo alle case popolari perché quelle vanno a chi ha priorità e



non a chi le prende con la forza».

Alessandro Notari, presidente del Centro Studi Fiscale nazionale di Confabitare, ha elencato le novità fiscali di quest'anno e ha posto l'accento sul problema del mercato delle locazioni caratterizzato da un lato da potenziali acquirenti che non possono accedere ai mutui, dall'altro da proprietari che non riescono a vendere. «Riguardo alla questione degli affitti - ha detto -

Confabitare ha incontrato l'onorevole **Enrico Zanetti**, sottosegretario all'Economia, a cui ha fatto una serie di proposte che si spera rientrino nella legge di stabilità del 2015».

Fra gli interventi più importanti della Convention rientra quello del senatore **Andrea Mandelli** di Forza Italia. Dopo aver portato i saluti di **Silvio Berlusconi** alla platea di Confabitare, ha affrontato un argomento caro all'associazione: la tassazione sulla casa. Lo ha affrontato ricordando a tutti che proprio il 29 e il 30 novembre Forza Italia aveva organizzato il "No tax day", una manifestazione dedicata a sostenere le proposte presentate dai parlamentari del partito per abbassare le tasse sulla casa: «quello che sta facendo il governo Renzi è aumentare le tasse. Noi siamo favorevoli alle riforme, ma abbiamo idee diverse sull'economia. La casa è un bene da salvaguardare non un peccato».

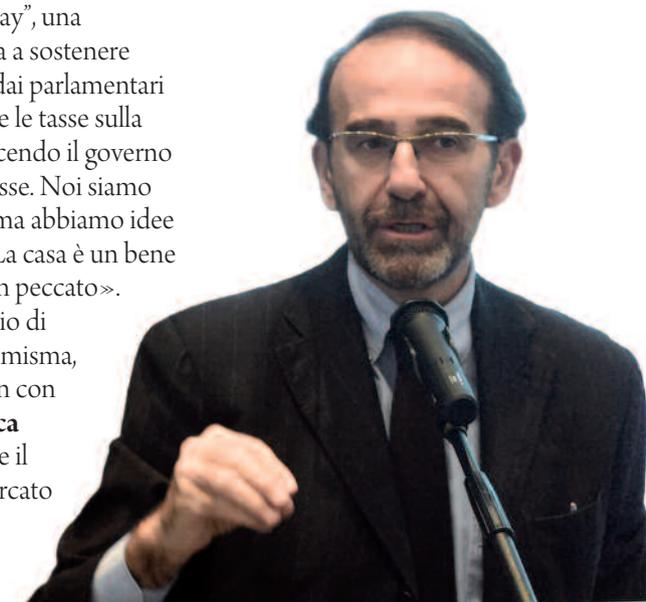
Un piccolissimo spiraglio di ottimismo arriva da Nomisma, presente alla convention con il direttore generale **Luca Dondi**, secondo il quale il punto più basso del mercato immobiliare è stato



superato. Secondo Dondi, inoltre, «il problema del mercato immobiliare attualmente non è la domanda, quella c'è, il problema è il credito, che è un elemento imprescindibile. Perché le banche sono ancora così restie a concedere il credito? Perché sono ancora in forte sofferenza». Tra le novità di quest'anno in casa Confabitare c'è il Centro studi giuridici, presieduto dall'avvocato **Gianfranco Di Rago** che, in occasione della convention bolognese, ha approfondito il tema del *Rent to buy*, ovvero il contratto con il quale una parte

si assicura il godimento di un bene immobile con diritto di acquistarlo entro un termine predeterminato e imputando al prezzo i canoni versati al costruttore/proprietario. «è un contratto atipico per il quale l'inquilino oggi paga un affitto e il 50% del canone mensile domani andrà nel prezzo di vendita». A chiudere la convention è stato il presidente Alberto Zanni:

«Il 2014 va in archivio e per Confabitare è tempo di bilanci. Un bilancio più che positivo. Confabitare gode ottima salute: le sedi continuano a crescere di numero, il radicamento nel territorio è sempre più capillare fino a coprire gran parte dell'Italia con le 65 sedi e i 40mila iscritti; il prestigio e la visibilità dell'associazione sono riconosciuti ad ogni livello». La voce di Confabitare non si è fatta sentire solo a livello locale ma anche nazionale: «siamo stati determinanti in alcune scelte operate dal governo Renzi, come la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato e alcune norme del decreto "Sblocca Italia". Inoltre stiamo giocando un ruolo di rilievo nella discussione sulla riforma del catasto; vigiliamo affinché questa riforma non sia un'ulteriore scusa per aumentare la pressione fiscale».



BOLOGNA
convention
2015

Matteo Salvini
CONVENTION NAZIONALE
2011/2015 BOLOGNA

SAVOIA
★
BOL
www.s



HOTELS
COGNAC
savoia.eu



CA DONDI



GIANFRANCO DI RAGO



Molti gli ospiti. Tra cui Matteo Salvini, Enrico Zanetti e al telefono Silvio Berlusconi. Si è parlato di Imu, Tasi, riforma del catasto, sfratti e morosità

La convention di quest'anno si è aperta con un intervento telefonico di **Silvio Berlusconi**. Il Cavaliere ha parlato in modo diretto senza girare attorno agli argomenti. «Questo governo - ha detto - è il terzo governo italiano a non essere stato eletto dal popolo. La sinistra ha prevalso con solo lo 0,30% di differenza rispetto agli altri. A capo del governo c'è un uomo che non è mai stato neppure parlamentare. Matteo Renzi con 1 voto su 6 ha il 30% del 50% degli italiani che votano, il 15% del totale degli aventi diritto. Siamo in quello che si può definire un regime». «Sono condannato da mio senso di responsabilità a rimanere in campo anche se hanno cercato in tutti i modi di mettermi fuori gioco. Insieme alla Lega e a Fratelli d'Italia vogliamo vincere le elezioni. E dopo che lo avremo fatto interverremo immediatamente sulla

tassazione della casa, perché noi consideriamo la proprietà della casa sacra e come tale deve essere preservata in tutti i modi». Dopo l'intervento di Berlusconi è arrivato Matteo Salvini, che all'inizio del suo discorso ha commentato l'intervento delle forze dell'ordine. «In una situazione internazionale così delicata mi augurerei che le forze dell'ordine fossero impegnate a sconfiggere i terroristi non a respingere trenta 'figli di papà'». E ha proseguito entrando subito nel cuore del tema del convegno: «chi ha comprato casa va ringraziato e non affossato. Si deve tassare il reddito non la casa. Ma i problemi non finiscono qui. Abbiamo bisogno di una semplificazione normativa, il 50% del sospeso nei tribunali riguarda gli immobili. Le contese fra proprietari e affittuari durano anni e così non va bene. E poi c'è la questione delle occupazioni abusive: a Milano nel 2015 ci sono stati 1268 tentativi di occupazioni abusive e più di 500 riguardavano cittadini stranieri. Nel 2015 sono aumentate ancora». E ha proseguito specificando come la sua presenza al convegno fosse una presenza

fattiva: «quello che bisogna fare è ripensare in toto al 'Sistema Italia', bisogna semplificare, ridurre, accorpare e velocizzare. Dobbiamo raccogliere una serie di idee che io poi voglio trasformare in qualcosa di concreto». E rivolgendosi agli associati di Confabitare ha specificato: «siete voi che dovete darmi gli strumenti per farlo, io vi offro i principi ma siete voi che dovete dirmi le vostre priorità. È quello che chiedo sempre quando incontro un'associazione. Se mi date qualche buona idea poi mi batterò per realizzarla». Dopo Matteo Salvini è stato il turno di **Luca Dondi**, managing director di Nomisma, che ha parlato di una nuova fase del mercato immobiliare, timidamente positiva. C'è stata un'impennata degli indicatori di fiducia che fa pensare a una crescita ma ancora si fa fatica a percepire, il recupero sarà lento e faticoso. «La domanda di mutui è aumentata - ha detto - ma la domanda non può prescindere dal sostegno del settore bancario». La causa è da ricercarsi nel problema delle sofferenze bancarie. «Stiamo parlando di 200 miliardi di euro di sofferenze. È la gestione del passato che penalizza la prospettiva futura. Un ruolo fondamentale lo giocano anche i prezzi - ha proseguito Dondi - che attraversano ancora una fase negativa. Ma diversi segnali dicono che già dal prossimo anno ci sarà un'inversione di tendenza». Dopo aver affrontato anche il problema delle locazioni e della difficoltà di molte famiglie appartenenti alla fasce sociali più deboli a far fronte alle richieste del mercato, ha concluso sostenendo che il problema del settore immobiliare va affrontato con un miglior utilizzo delle





risorse. Dopo Luca Dondi è stata la volta di **Saverio Fossati**, giornalista de Il Sole24Ore, che ha elencato le novità introdotte dalla bozza della nuova Legge di Stabilità, tra cui l'abolizione della tassa sulla prima casa. A conclusione del suo intervento ha fatto notare come, senza l'Imu, i comuni non riceveranno più niente dallo Stato e saranno costretti a chiedere ai cittadini. «Noi possiamo abolire le tasse sul patrimonio - ha detto - ma solo aumentando le tasse sul reddito e girando parte di queste entrate agli enti locali». Anche **Enrico Zanetti**, sottosegretario all'Economia, ha incentrato il suo intervento sulla nuova Legge di Stabilità. «Siamo intervenuti - ha spiegato - per ridurre la pressione fiscale sulla proprietà. Non abbiamo fatto dei 'ritocchi' ma degli interventi importanti. Ci siamo concentrati sull'abitazione principale facendo una scelta chiara: togliere al 100% la tassazione sulla prima casa». Poi ha proseguito parlando dei cambiamenti nel settore industriale dove è stata tolta l'Imu sui macchinari imbullonati e nel settore agricolo, anche in questo caso è stata tolta l'Imu agricola, e ha specificato che in questa Legge di Stabilità le imposte non sono state aumentate in nessun settore. Dopo Zanetti ha preso la parola il presidente dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **Valerio Racca** per parlare di una proposta lanciata dall'Osservatorio insieme a Confabitare, ovvero l'attuazione di un "cassetto immobiliare" sulla falsa riga del "cassetto fiscale".

L'Agenzia delle Entrate dovrebbe creare una sezione di raccolta dati catastali e urbanistici di ogni unità immobiliare, consultabile da ogni cittadino e migliorabile dallo stesso, al fine di creare un'unica banca dati dell'immobile. «Sarebbe un primo passo - ha detto Racca - verso la necessaria riforma del Catasto per arrivare ad avere un Catasto dei valori e non un Catasto delle vendite». E sull'argomento del "cassetto immobiliare", dopo Racca è intervenuto **Giampiero Giovannetti**, presidente del Consiglio Nazionale dei Periti Industriali. Ha puntualizzato che a luglio il Consiglio ha stipulato una convenzione con Confabitare per collaborare e diffondere la cultura del fascicolo del fabbricato. Proseguendo su questo stesso tema è intervenuto **Cesare Galbiati**, consigliere del Consiglio Nazionale dei Geometri, spiegando che la proposta per realizzare il fascicolo del fabbricato è quella di affidare a un professionista il compito di fornire all'amministrazione finanziaria tutti i dati

utili per la valutazione di un immobile in modo da sgravare il proprietario da questo impegno. Dopo ha preso la parola **Franco Pani**, president di Confamministrare. Il suo intervento si è concentrato sulla formazione degli amministratori e in particolare sui corsi online: «quello che vorremmo è più trasparenza nelle proposte di corsi online. Spesso non vengono specificati i responsabili scientifici che invece dovrebbero essere ben chiari fin da subito». Dopo l'intervento di **Fabrizio Premuti**, presidente dell'Associazione Consumatori Kosumer Italia, che ha parlato della copertura assicurativa per i danni da catastrofi naturali, che a breve sarà obbligatoria, ha preso la parola **Stefania Benni**, segretario generale di Confabitare, che ha letto il testo della *Carta per la Casa*, una dichiarazione d'intenti attraverso la quale Confabitare, Confamministrare, Aspesi, BMSchool, Unimmobiliare, Duferco, e gli enti istituzionali accolgono i valori sui quali i gestori immobiliari dovranno fondare la deontologia e l'operatività nel futuro prossimo. Ha chiuso il convegno il presidente **Alberto Zanni**, ringraziando i presenti, i relatori e i collaboratori di Confabitare oltretutto gli sponsor. Ha proseguito dicendosi soddisfatto dell'importanza che ha assunto l'associazione e di conseguenza la convention. «Io dico che siamo ormai interlocutori privilegiati di chi ci governa e questa convention ne è la dimostrazione. Sono contento degli obiettivi raggiunti fino ad oggi».



BOLOGNA
convention
2016



Enzo Boschi

SAV

SAVOIA HOTELS
★★★★
BOLOGNA
www.savoia.eu



MODERATORE
Dott. Saverio Fossati
Giornalista il Sole 24 Ore

6ª CONVENTION NAZIONALE
2 dicembre 2016 - BOLOGNA

HOTEL

Confabitare
INSIEME
PER LA
TUA CASA



Marco Savoia

Mario Tozzi

Saverio Fossati

Alberto Zanni

Vittorio Sgarbi



La sesta Convention è stata dedicata alla ricerca di soluzioni per evitare che le persone continuino a morire sotto le macerie a seguito di un sisma

La terra trema. Le case crollano. La gente muore. Difficile trovare un tema più attuale e più urgente di questo per la Convention Nazionale di Confabitare che si è tenuta il 2 dicembre 2016. Il titolo della convention *È sicura la nostra casa? La prevenzione antisismica: una questione di civiltà* poneva l'attenzione sul fulcro del dibattito: si può prevedere un terremoto? No. Ma si possono, e quindi si devono, prevenire i danni che un terremoto può fare. Ospite d'eccezione di questa sesta convention di Confabitare, **Vittorio Sgarbi**, che, controcorrente rispetto a tutti gli altri interventi, non si è soffermato sulla prevenzione ma ha parlato dell'importanza della ricostruzione. Gli interventi si sono

susseguiti durante tutto il pomeriggio a ritmo serrato, davanti a un pubblico numeroso. «C'è una responsabile del terremoto di Accumoli, - ha spiegato **Mario Tozzi** durante il suo intervento - è una faglia (come per tutti i terremoti), ma particolare (come tutte le faglie), frammentata in tanti segmenti allineati, ma non continui, che percorre il sottosuolo dell'Appennino centro-settentrionale fino a oltre 20 km di profondità. Un sistema di faglie che si carica di energia elastica come una molla e poi si libera con frequenza impressionante e, a livello geologico, quasi costante». Il noto geologo e conduttore televisivo della Rai ha continuato ponendo l'accento sul fatto che in zone come queste i terremoti ci sono sempre stati, non si parla di anomalie ma del normale "lavoro" del pianeta che qui si è reso manifesto più che altrove. Il terremoto che ha colpito

Accumoli e le zone limitrofe è stato decine di volte meno energetico di quello de L'Aquila, eppure i danni sembrano maggiori. Perché? «Non dipende solo dalla geologia del sottosuolo - ha proseguito Tozzi - che può aver amplificato localmente le onde sismiche, ma soprattutto da come si è costruito. Non è mai il terremoto che uccide, ma solo la casa costruita male. La regione è sismica da sempre, ma le progettazioni del patrimonio costruito sono, nel migliore dei casi, non più efficaci. Ci vorrebbe un adeguamento antisismico. Bisognerebbe spendere in prevenzione quando non ci sono terremoti». Sulla stessa lunghezza d'onda anche **Marcello Balzani**, professore associato del dipartimento di Architettura dell'Università di Ferrara: non è il terremoto il colpevole della tragedia, il problema sta nella prevenzione. Il professor Balzani ha parlato di abitare sicuro, sostenendo che per operare al meglio è fondamentale la comunicazione verso i cittadini per un radicale cambiamento di approccio, bisogna fare in modo che le persone chiedano di sapere come difendersi e come vivere in sicurezza. Negli ultimi 50 anni le vittime determinate dal rischio sismico sono quasi 5mila, mentre il costo complessivo per la riparazione dei danni è stimato in oltre 170 miliardi di euro, ossia mediamente oltre 3 miliardi ogni anno. Dopo il terremoto in Abruzzo del 6 aprile 2009, lo Stato ha emanato un provvedimento per dare maggiore impulso alla prevenzione sismica, stimolando anche quelle azioni che erano state marginalmente toccate da provvedimenti precedenti. Durante la



2016



convention ne ha parlato **Mauro Dolce**, Ordinario di Tecnica delle Costruzioni all'Università di Napoli Federico II. «Per la prima volta, attraverso un programma organico pluriennale, l'intero territorio nazionale viene interessato da studi per la caratterizzazione sismica delle aree e da interventi per rendere più sicuri gli edifici pubblici e privati. Novità assoluta del piano è la possibilità per i cittadini di richiedere contributi economici per realizzare interventi su edifici privati e non solo di beneficiare di detrazioni fiscali». Il vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, **Riccardo Nencini** ha introdotto il suo intervento parlando di politiche urbane e rigenerazione: «la rigenerazione urbana deve configurarsi come driver per lo sviluppo sostenibile, qualità e sicurezza dell'habitat, sostegno a economia a basse emissioni di CO₂, competitività dell'industria, opportunità per la creazione di posti di lavoro e riduzione del disagio sociale». Ha partecipato alla convention anche **Carla Tomasi**, presidente Finco, Federazione Industrie Prodotti Impianti Servizi e Opere Specialistiche per le Costruzioni, che ha spiegato che per le imprese specialistiche di Finco il tema della prevenzione antisismica, oltre a essere una questione di civiltà, è un tema di impegno quotidiano. «L'unico modo - ha detto - per proteggere la popolazione e il patrimonio edilizio dai terremoti resta quello di realizzare interventi sistematici di prevenzione sugli edifici ascrivibili alla categoria di "vecchi", cioè

costruiti anteriormente all'emissione della normativa che determina la classificazione sismica del tessuto edilizio italiano, in modo da rafforzarne la struttura e impedirne il collasso in caso di terremoto». «In Italia - ha proseguito Carla Tomasi - circa 4 milioni di edifici residenziali, costruiti in zona sismica prima del 1974, sono ad alto rischio di collasso in caso di terremoto, senza considerare le costruzioni in zone "improprie"». Anche per la presidente di Finco la parola d'ordine deve essere prevenzione: «tutte le analisi tecnico-economiche del settore indicano che, intervenendo in via preventiva, si possa realizzare un risparmio stimabile del 40-50% rispetto ai costi necessari per la ricostruzione successiva». Enzo Boschi, professore di Sismologia all'Università di Bologna, ha denunciato nel suo intervento che chi di dovere ha sottovalutato il rischio terremoto che invece era ben evidenziato dai dati messi a disposizione dagli studiosi, e ha sottolineato come il numero delle vittime e dei feriti di tutti i terremoti che hanno

colpito l'Italia, si sarebbe potuto ridurre se si fosse fatto un uso responsabile delle conoscenze della sismicità italiana. «Il giorno dopo il terremoto di Amatrice - ha raccontato Boschi - la CGR si riunì e dichiarò che 'i dati disponibili non evidenziano anomalie nella sismicità nelle settimane precedenti'. Non è stato specificato quali dati erano disponibili e quali anomalie erano state considerate, ma, osservando le sequenze sismiche del 1979, del 1984, del 1988, del 1997-98 e del 2009, c'era da aspettarsi che si sarebbe attivato il segmento appenninico. C'era il tempo per mettere in sicurezza gli edifici strategici e per intraprendere azioni per mitigare il rischio». Ha chiuso la convention il presidente di Confabitare Alberto Zanni che ha sottolineato come la questione della prevenzione sia legata principalmente a un problema di cultura prima ancora che di norme. «Chi si trova a scegliere una casa da comprare o da affittare non si preoccupa di informarsi se si trova in una zona sismica o meno, o se è stato costruito o ristrutturato in base a criteri antisismici. Oggi questo atteggiamento non è più accettabile. Ognuno di noi dovrebbe conoscere le condizioni di sicurezza della propria abitazione». Per favorire questa consapevolezza Confabitare sostiene la necessità di rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato dove, ha proseguito Zanni, «dovrebbero essere indicate le informazioni relative alla costruzione dello stabile e anche alle successive opere realizzate.



BOLOGNA
convention
2017

SAVOIA
★
BOL
www.s

Prof. Maurizio D'AMATO

HOTELS

BOGNA
savoia.eu

Prof. Luigi Stortoni
Docente di Diritto Penale - Università di Bologna



Prof. Luigi STORTONI

Dott. Massimo RICCI

Alberto ZANNI



Legittima difesa, in casa propria difendersi non è un reato. Di questo si è parlato alla settima edizione della convention nazionale a Bologna

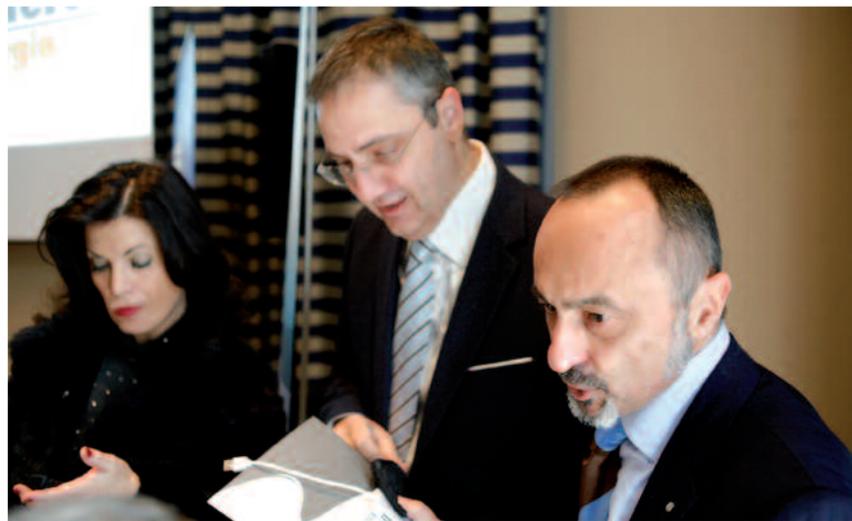
Il 24 novembre scorso si è tenuta, nell'ormai consueta cornice dell'hotel Savoia Regency, l'incontro annuale di Confabitare. Ogni anno la convention si propone di trattare un tema caldo dell'attualità italiana, filtrato dal punto di vista di chi possiede un immobile e quindi delle sue preoccupazioni, delle sue urgenze, delle sue richieste al mondo istituzionale. Quest'anno, non a caso, si è parlato di legittima difesa. I numerosi casi di cronaca hanno infatti spostato molte volte l'attenzione sulla questione della punibilità per chi si difende dalle intrusioni domestiche. Un fermento, quello sul tema - colto anche dal mondo politico - che il 4 maggio del 2017 ha approvato alla Camera la proposta di legge che riformerebbe la legittima difesa domiciliare. La proposta, che deve

ancora passare al vaglio del Senato, è stata fin da subito bersaglio di critiche durissime sia da parte delle schiere politiche più garantiste, che l'hanno ritenuta troppo dura, sia da parte di chi, favorevole a una revisione, si aspettava comunque una riforma ancora più severa, o meno ambigua nella sua formulazione. Ad oggi, cosa prevede il nostro ordinamento sulla legittima difesa in casa? Disciplinata dall'art.52 del codice penale, è esclusa la punibilità del soggetto aggredito nel suo domicilio che si è difeso se sussistono simultaneamente tutti questi cinque requisiti: l'esistenza di un diritto da tutelare, proprio o altrui; la necessità della difesa; l'attualità del pericolo; l'ingiustizia dell'offesa; il rapporto proporzionale tra difesa e offesa. La proposta di legge invece considera sempre legittima difesa, pertanto non punibile: la reazione a un'aggressione avvenuta di notte; la reazione a seguito dell'introduzione nel domicilio con violenza alle persone o alle cose ovvero con minaccia o inganno.

In particolare viene aggiunto all'art. 59, che regola le circostanze del reato, un comma che esclude la punibilità di un soggetto aggredito in casa che abbia reagito con un'arma legalmente detenuta in casa se, simultaneamente: l'errore è conseguenza di un grave turbamento psichico; detta reazione avviene in situazioni che dettano un pericolo attuale per la vita, per l'integrità fisica o per la libertà personale o sessuale. Il presidente di Confabitare, **Alberto Zanni**, prima di lasciare la parola a tutti i relatori presenti, rappresentanti del mondo delle istituzioni e della cultura, non ha nascosto il suo disappunto verso quelle che sono le prospettive di modifica delineate e verso il contesto politico che non sta usando la giusta serietà: «Confabitare non può che dare un giudizio negativo sulle nuove norme che riteniamo confuse e ambigue. Il punto centrale e più discusso del testo approvato a Montecitorio prevede che per la vittima di un'aggressione in casa o in negozio la difesa, anche con armi, è da



considerare legittima se si verifica “di notte” e “con violenza sulle persone o sulle cose”. Non vi pare una perla di umorismo? Il malcapitato che si trova un ladro o una banda di rapinatori in casa, può difendersi sì, ma solo se fuori è buio, dopo cena o nelle ore notturne. Viceversa in pieno giorno, alle dieci del mattino o alle tre del pomeriggio, se reagisce a un’aggressione violenta sono guai grossi. Se non si trattasse di una cosa terribilmente seria, ci sarebbero da fare quattro risate. Ma non è possibile, qui c’è in ballo il diritto sacrosanto dei cittadini onesti di questo Paese a essere sicuri nella propria abitazione o nel proprio negozio. E non è certo con ridicoli pastrocchi come quello parlorio dalla maggioranza di centro sinistra alla Camera, che si restituisce un minimo di fiducia nelle istituzioni a tanta gente perbene che vive nella paura e si sente abbandonata dallo Stato». Tra reati e valore immobiliare esiste una correlazione stretta, come ha spiegato **Maurizio d’Amato**. «La prima ricerca a tal proposito risale agli anni Settanta, ma è solo nel passato più recente che inizia a concretizzarsi una disciplina di studio in tal senso. Per capire su cosa si basi questa ricerca dobbiamo avere a mente che ogni reato va a condizionare il luogo in cui viene consumato. Posto ad esempio che una serie di delitti vengano compiuti nella stessa zona, quella zona inizierà ad essere considerata diffamata. E addirittura il suo essere considerata diffamata socialmente precederà il suo grado di pericolosità oggettiva. Muovendoci su questa direzione possiamo dire che a questo punto,



dopo essersi consolidata questa nuova opinione sociale negativa su quella zona o già durante il suo divenire, inizieranno ad avvertirsi anche le conseguenze sul valore di tutti gli immobili presenti su quella parte di territorio». «La mollezza della nostra politica sul tema della legittima difesa nelle abitazioni - ha



detto **Alessandro Sallusti**, direttore de Il Giornale, prendendo la parola alla Convention - è connesso da vicino a quello che è il disinteresse della politica per tutto ciò che riguarda i beni di nostra proprietà e i diritti che abbiamo quando ci muoviamo dentro questi. Nel nostro Paese ci sono classifiche di criminalità impressionanti, abbiamo un furto ogni due minuti e nel 90% di questi casi i ladri riescono quasi sempre a scappare. Di quelli che vengono presi e per questo devono scontare una pena che nel nostro ordinamento va dai tre ai dieci anni, solo lo 0,71% rimane in carcere per più di dodici mesi. Tutta questa lascività non può che essere un incentivo per tutti coloro che vogliono delinquere. Uno Stato che non garantisce la pena ai colpevoli e che anzi è artefice di politiche che incoraggiano l’impunità, non è uno Stato credibile nel dirci cosa fare in caso di pericolo per la nostra vita».

BOLOGNA
convention
2018

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

**INSIEME
PER LA
TUA CASA**

Una grande esperienza
al tuo servizio



...no CAZZOLA
... del Lavoro



Confabitare
Energie - Servizi - Immobiliare

FRANCESCO SPADINI

LUCA DONI
A.D. Marketing

NICOLA BIANCHI
Vice Presidente Nazionale

CONFERENZA NAZIONALE
ECONOMIA
E SERVIZI

ANALISI PRELIMINARE
Cambiamenti
di bilancio, T...
di...



Uno sguardo sul mercato immobiliare nazionale alla ricerca di risposte e cercando domande e proposte da portare sui tavoli del Governo

Fisco e lavoro influenzano il mercato immobiliare? È questa la sintesi operativa dell'ottava convention di Confabitare, che si è tenuta lo scorso 30 novembre, a Bologna. Tanti gli interlocutori presenti, anche i rappresentanti di Confesercenti e di Assocasa, a dimostrazione di come Confabitare, che oggi conta in tutto il Paese più di 51 mila iscritti, dialoghi e cerchi di intercettare partner solidi per la creazione di una sinergia forte con tutte le altre realtà che si occupano di casa e impresa. «La casa non è più un rifugio», queste le parole pronunciate ad apertura della convention dal presidente di Assocasa, **Gaetano Vassallo**, che ha posto sul tavolo della giornata il cuore di un intero dibattito. Il convegno ha voluto, infatti, porre proprio l'accento sulla questione più "umana" che convive

dentro al tema dell'abitazione. Oltre la dimensione giuridica e legislativa che attorno al bene casa si sedimenta, bisogna non sottovalutare, dice **Alberto Zanni**, presidente di Confabitare, «che la casa è anche il luogo delle famiglie, delle persone, è il centro della loro vita» e quindi lasciarla in balia di politiche repentine che non la garantiscono sarebbe un grave errore che potrebbe gettare ancora più in un fragile equilibrio quest'ultima generazione. Confabitare, associazione di proprietari immobiliari, per la sua annuale convention ha voluto ragionare su una serie di proposte e di argomenti che dessero la misura dell'attualità di queste politiche e che ponessero però, tramite un accurato approccio costruttivo, anche uno sguardo oltre. «Abbiamo presentato una serie di buone proposte che siamo pronti a discutere con il Governo - spiega Alberto Zanni - anche e soprattutto per dare risposte a chi ha bisogno di una casa e di spazi abitativi. Per questo la mancanza di lavoro e la pressione

fiscali sono due aspetti fondamentali su cui abbiamo cercato di concentrare gli interventi e le riflessioni di oggi». Nell'elenco delle "buone proposte", così rinominate dal presidente, ci sono l'estensione della cedolare secca anche agli immobili commerciali; l'ampliamento, sempre a quest'ultimo tipo di immobili, della possibilità di recuperare le imposte pagate sui canoni di locazione non riscossi, a seguito di convalida di sfratto, ad oggi prevista solo per gli immobili abitativi; e ancora la questione Imu, prevedendo una normativa uguale su tutto il territorio nazionale, con un'aliquota per gli immobili commerciali e tre per quelli abitativi. Malumore dichiarato, invece, rispetto al reddito di cittadinanza. «Con 780 euro non si può comprare una casa», spiega Zanni, che analizza il provvedimento dalla prospettiva di un potenziale acquirente di un immobile e per questo lo giudica insufficiente e inappropriato ad aiutare il mercato. «Sarebbe meglio, piuttosto, agevolare



le imprese tramite sgravi fiscali, creare nuovi posti di lavoro e dare così la possibilità soprattutto ai giovani di accedere a un mutuo». «La casa deve essere un luogo in cui tornare a mettere il cuore», conclude nella presentazione, e per questo occorre non tralasciare queste proposte e «fare tesoro di realtà e interlocutori come noi, che da molti anni si occupano di questo tema». Il tema della convention, «Il mercato immobiliare nella morsa del fisco e del lavoro che non c'è», è stato dunque affrontato da molteplici punti di vista: si sono incontrati diversi relatori, con le loro differenti competenze, specializzazioni e nuove proposte, per trovare punti di convergenza per una soluzione definitiva o almeno per un cambio di rotta. «In teoria, osservando le statistiche, dovrebbe essere più facile comprare casa perché il numero delle compravendite è tornato a essere quello degli anni buoni», spiega **Saverio Fossati**, responsabile del quotidiano digitale online del Sole 24 Ore dedicato al condominio e alle locazioni. «La variante da considerare è che i prezzi continuano a segnare il passo della crisi. Il mercato è ancora sotto effetto di questa ricaduta, quindi nonostante le maggiori possibilità di acquisto, confermate dai dati, la ripresa effettiva non c'è stata». Più ottimista **Luca Dondi**, amministratore delegato di Nomisma: «Penso che ci sia una serie indiscussa di problemi di cui abbiamo una profonda contezza, in quanto non mancano nemmeno elementi che lo ricordino. Nonostante tutto, mi sento di poter dire che c'è una notevole



apertura verso il miglioramento, data soprattutto dal fatto che il livello di fiducia delle famiglie italiane è tornato a essere buono, infatti tra il 2013 e il 2014 questa fiducia si è incrementata. Anche i dati occupazionali sono positivi, e questo è dimostrato dal fatto che sta cambiando il livello di tipologia contrattuale: i contratti a tempo determinato stanno



aumentando e questa flessibilità nel mondo del lavoro sta portando comunque i suoi frutti». Presente alla convention anche **Elisabetta Gualmini**, vicepresidente e assessore al Welfare e politiche abitative della Regione Emilia-Romagna, che si dice in disaccordo con chi sostiene che i temi del lavoro e della casa siano poco considerati dalla politica: «come Regione Emilia-Romagna abbiamo cercato di investire su entrambi gli argomenti, sia quello lavorativo che quello abitativo. Se dal primo punto di vista possiamo considerarci fortunatamente una regione che fa eccezione rispetto alla media, perché abbiamo province, come quella di Reggio Emilia, a occupazione piena, dal punto di vista della casa anche l'Emilia Romagna presenta dei problemi in termini di sostenibilità e di ricerca. Come ci siamo mossi? Abbiamo cercato di intercettare più binari, in una visione multidisciplinare».

...tecnologia a servizio dell'ecologia... dal 1960!



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



Spurgo

reti fognarie ed idriche



Videoispezione

reti fognarie ed idriche



Risanamento

reti fognarie ed idriche



Bonifiche

ambientali e serbatoi



Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



www.venturiambiente.it

Via A. Zanini, 2-4 - 40011 Anzola Emilia (BO) - Italy
Tel. +39 051 735912 - Fax +39 051 731613

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde
800-01.08.15



società attestata da
SOA RINA



convegni

CONFABITARE **2019**

DIBATTITI CONVEGNI E *TAVOLE ROTONDE*.
CONFABITARE IN QUESTI DIECI ANNI
HA IDEATO UN SISTEMA INTEGRATO
DI FORMAZIONE e *informazione* **UTILE**
A TUTTI I PROPRIETARI *immobiliari*



BOLOGNA
21 maggio
2013

convegni

L'utilizzo dell'amianto è dovuto alle sue proprietà fonoassorbenti e termoisolanti. Un convegno per parlare della sua pericolosità

Il giorno 21 giugno 2013 si è tenuto a Bologna, nella sala della **Traslazione della Basilica di San Domenico**, un convegno organizzato da **Anapi** (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili), con la partecipazione di **Confabitare** e del **Comune di Bologna**, dedicato al tema della verifica e della bonifica del cemento amianto nel patrimonio immobiliare privato. L'iniziativa, rivolta agli amministratori di condominio, è stata frutto di un tavolo tecnico istituito dal Comune di Bologna e dalle associazioni dei proprietari e amministratori immobiliari, insieme a **CNA Confartigianato** e **Unindustria**. La bonifica dell'amianto è da molti anni un impegno preciso del Comune di Bologna e un atto importante è stato la sottoscrizione del Paes (Piano d'azione per l'energia sostenibile), progetto volto a favorire la rimozione dell'amianto con la realizzazione di impianti fotovoltaici. «Per i proprietari immobiliari, - ha sottolineato **Alberto Zanni, presidente di Confabitare** - è molto importante conoscere correttamente tutte le fasi che riguardano la verifica, la valutazione dell'amianto e la progettazione degli interventi di bonifica, fino all'avvenuta rimozione. Inoltre Confabitare è impegnata da tempo in una campagna di informazione per sensibilizzare i proprietari su questo problema». Il tema dell'amianto e del suo smaltimento oggi

è particolarmente sentito per gli ormai accertati danni che può arrecare alla salute. Dopo aver sfruttato per molto tempo le ottime caratteristiche dell'amianto e averne incrementato il suo uso, solo tardivamente si è avuta la consapevolezza della sua cancerogenicità. La convivenza con i materiali contenenti amianto è stata alquanto lunga, ma attualmente questo materiale è stato messo al bando e si sono stabilite alcune procedure per la rimozione, per la bonifica, per lo smaltimento in sicurezza, per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente. Per illustrare tutte le problematiche abbiamo rivolto alcune domande specifiche sull'argomento al nostro consulente tecnico ingegnere **Giovanni Gasparini**.

Che cosa è l'amianto?

«Con il termine amianto o asbesto vengono indicati numerosi silicati naturali fibrosi. In natura l'amianto è molto diffuso in quanto i silicati rappresentano uno dei componenti fondamentali della crosta terrestre. Diffuso è stato l'impiego in campo edile. L'esteso utilizzo dell'amianto è dovuto alle sue numerose proprietà, tra cui quelle fonoassorbenti e termoisolanti».

Quali sono i danni arrecati alla salute?

«Le fibre di amianto sono molto sottili e per questo facilmente inalabili e facilmente trasportate dal vento a grandi distanze. Le fibre di amianto penetrano nell'organismo soprattutto per via respiratoria ma non è esclusa la via digestiva e qui disgraziatamente possono provocare tumori ai polmoni, alla pleura

o all'intestino, caratterizzati da un lungo intervallo di tempo dall'esposizione alla comparsa dei primi problemi. Purtroppo solo quando ci si è resi conto della pericolosità di questo materiale la legge ha imposto un divieto assoluto di utilizzo. Questo è avvenuto solamente a partire dal 1994, mentre si consideri che di questo materiale è stato fatto un uso massiccio in edilizia soprattutto negli anni 1965-1983. La legge obbliga alla rimozione del solo amianto friabile. Dunque è escluso il caso del cemento amianto, purché in ottime condizioni. Tutto ciò però, purtroppo, è abbastanza teorico. Si consideri, infatti, che studi condotti sulle coperture in cemento amianto hanno dimostrato come il deterioramento ha inizio dopo appena due mesi di esposizione e provoca un successivo inevitabile inquinamento più diffuso a causa dell'azione del vento, del caldo e del freddo e delle cosiddette piogge acide. Mentre l'amianto friabile all'interno degli edifici si trova nelle centrali termiche, legato a intonaci o presente nelle controsfittature, la presenza massiccia si trova soprattutto nei manti di copertura (i tetti)».

Quali dati ci può fornire sulla presenza dell'amianto?

«La Regione Emilia Romagna ha censito nel 1994 ben 52.139 metri quadri di lastre portate a rifiuto, per un totale regionale di ben mq 332.692. E alcune stime quantificano in un milione di metri quadrati la superficie attualmente esistente in una città di medie dimensioni. Se da una parte ci si preoccupa dei rischi professionali,

MESSINA

17 giugno

2013

Un incontro-dibattito si è svolto nel 2013 con i candidati a sindaco di Messina sui temi relativi alla tutela della proprietà immobiliare

Il dibattito si è tenuto presso la **Sala Giunta della Provincia Regionale di Messina**.

Confabitare decise, pur non avendo alcuna finalità partitica, di promuovere questo dibattito politico chiedendo di conoscere le proposte dei candidati in ordine ad argomenti legati al tema immobiliare e abitativo, come l'istituzione di un Assessorato alle Politiche Abitative del Territorio, per dare a un settore vitale, come quello della casa, risorse, strumenti e professionalità più idonee, oltre alla realizzazione di un Osservatorio immobiliare con il compito di monitorare i valori degli alloggi sia per quanto riguarda la compravendita, sia per le locazioni, tenendo conto dei flussi della popolazione e dell'andamento del mercato. Durante il confronto sono state chieste ai candidati le loro posizioni su temi come la ricerca di soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, i benefici fiscali per gli edifici condominiali che utilizzeranno impianti volti alla riduzione dei consumi energetici, le misure previste per lo sviluppo e sostegno all'apertura di nuovi bed and breakfast. Inoltre in tema di tassazione sulla casa si è parlato dell'impegno a mantenere l'IMU ridotta ove possibile o azzerata per i proprietari che affittano a canone concordato, oltre a individuare interventi concreti e tempestivi volti a sostegno dell'edilizia residenziale agevolata pubblica e privata.

non occorre peraltro sottovalutare la presenza di questo materiale neanche nelle nostre case poiché ovviamente gli occupanti di un edificio con amianto non sono certamente protetti, a differenza dei lavoratori delle industrie. A Bologna e provincia, in base a segnalazioni ricevute dai cittadini, ci sono 25 siti contaminati da amianto. In cima alla lista ci sono i Prati di Caprara, la caserma Prudentino (zona via delle Grazie), il capannone industriale di via Zanardi 106, la Sabiem, una tettoia-parcheggio in via Emilia Ponente, immobili comunali "con pericolo di crollo" in via Fiorini, il Mercatone Uno di via Stalingrado, una tettoia degradata al S.Orsola e tante altre. Di recente è risultata positiva la ricerca di amianto nell'acqua prelevata a Bologna. Leggiamo anche che a Cesena, con un censimento effettuato con un criterio che potrebbe essere adottato anche a Bologna, sono stati censiti 5 mila immobili con presenza di amianto».

Qual è la situazione regionale?

«Sul sito della Regione leggiamo che sono stati bonificati 711 dei 1.198 edifici pubblici o privati aperti al pubblico, per i quali la Regione Emilia-Romagna ha previsto la rimozione completa del materiale contenente amianto. Le attività di bonifica sono il risultato del Progetto "Mappatura delle zone del territorio regionale interessate dalla presenza di amianto"».

Quali sono le principali applicazioni dell'amianto?

«L'amianto lo troviamo in rivestimenti isolanti, rivestimento di condutture, intonaco a stucchi, cemento, coperture, fondamenta, isolamento acustico e termico, tubi flessibili per vapore acqueo e ignifughi, guarnizioni di freni, indumenti ignifughi, tappezzerie, tende, sipari e scenari teatrali, schermi cinematografici, rivestimenti di stufe, caloriferi e caldaie, condutture aria, forni, pareti, colonne di scarico, fognature gas e liquidi speciali, canne fumarie».



TORINO
26 settembre
2014

A Torino un convegno per spiegare la trasformazione della figura professionale dell'amministratore condominiale in building manager

Un amministratore di condominio deve essere attivo e guizzante come un pesce rosso... il suo dinamismo si nutre di professionalità, esperienza, aggiornamento continuo...». Con questo slogan si è aperto il convegno **Cambiare per crescere: da amministratore di condominio a building manager**, svoltosi il 26 settembre 2014 presso la suggestiva location di Torino Film Commission e che ha avuto un grande successo di pubblico. Regione Piemonte e Camera di Commercio di Torino hanno concesso il loro patrocinio al convegno organizzato da Confabitare, Confamministrare e Sinteg. Sono state trattate varie tematiche con autorevoli relatori, partendo dall'immagine allegorica di un amministratore di condominio che deve essere attento, così da potersi adeguare il più velocemente possibile alle esigenze di mercato che man mano mutano dinanzi a lui. La giornata si è articolata in una serie di interventi che hanno spiegato l'evoluzione dell'amministratore di condominio a gestore di immobili. Dopo i saluti di apertura del presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**, che ha anche auspicato una veloce evoluzione culturale dei proprietari immobiliari, i quali dovranno cominciare a pensare ad ammodernare i propri immobili così che non perdano il loro valore, **Alessandro Roversi**, responsabile grandi progetti e

modernizzazioni Schindler, ha trattato il tema dell'accessibilità negli edifici esistenti, evidenziando una realtà che riguarda a oggi ancora un gran numero di edifici. A seguire l'intervento dell'ingegnere **Luigi Cucchiaro** di Ocert, che ha illustrato il ruolo degli organismi certificati e le responsabilità civili e penali delle ditte di manutenzioni ascensori nonché degli amministratori. Una folta platea, composta da amministratori, professionisti e rappresentanti di aziende del settore immobiliare, ha seguito l'intervento a due voci del geometra **Mauro Saglia** (Sicurtea Engineering) e dell'avvocato **Nicola Menardo** sugli obblighi e responsabilità dell'amministratore in presenza di amianto nei condomini. L'avvocato **Alessandro Gallucci**, esperto di giurisprudenza condominiale, nonché responsabile del Centro Studi Giuridico di Confamministrare, ha trattato il tema dei nuovi criteri di delibera in condominio per quanto concerne le fonti rinnovabili e l'ammodernamento degli edifici "datati". La giornata si è poi conclusa con gli interventi del presidente nazionale di Sinteg **Francesco Di Castri** e del direttore creativo di Art **Dario Berra** che hanno parlato di marketing, management e comunicazione in campo condominiale. A conclusione il presidente nazionale di Confamministrare **Franco Pani** ha avuto l'onore e l'onore di accomiatore e ringraziare i tanti intervenuti, non mancando di esporre i principi oggi indiscutibili che determinano l'evoluzione necessaria da

amministratore di condominio a building manager (o, se si preferisce, Gestore Immobiliare). Cambiare per crescere, dunque. Evoluzione necessaria per la figura dell'amministratore condominiale che deve trasformarsi in un capace e preparato gestore immobiliare, pronto ad adeguarsi alle trasformazioni dettate dalle regole di mercato. Dall'entrata in vigore della legge 220/2013 molto si è parlato del ruolo dell'amministratore di condominio, anche se gran parte dell'utenza (i condòmini) non è ancora riuscita a percepire l'importanza - pressoché imposta dalla legge a tutela stessa degli interessi dei consumatori - di affidarsi a professionisti qualificati. Si è anche accennato alla pubblicazione del Decreto del 13 agosto 2014 n.140 inerente al regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio. A tal proposito è stata presa un'importante decisione. Le sedi di Confabitare e Confamministrare tramite gli *Sportelli casa e condominio*, si prodigheranno a divulgare i principi che qualificano la figura professionale del gestore immobiliare e tutelano i proprietari di immobili, convinti che solo informando gli utenti-condòmini questi ultimi risulteranno in grado di utilizzare i nuovi strumenti di autotutela messi a disposizione dalla *Riforma dello statuto condominiale* e allo stesso tempo, escludendo dal mercato chi non rispetterà i nuovi dettami normativi, potranno contribuire a qualificare ulteriormente e maggiormente i gestori.

TORINO
14 marzo
2015

convegni

Tantissimi gli ospiti in un incontro sempre nel capoluogo piemontese. Il tema della proprietà immobiliare analizzato da differenti punti di vista

La cornice della prima conferenza del 2015 organizzata da Confabitare in Piemonte non poteva che essere quella del capoluogo sabauda, accogliendo gli invitati in una location degna delle migliori tradizioni piemontesi. Al tavolo dei conduttori, **Stefania Benni** (presidente Confabitare Piemonte) ha condotto la regia di una mattinata trascorsa a ritmi serrati, con interventi e filo conduttore all'insegna della dinamicità. È stata affiancata dal presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**, che ha dato apertura alla conferenza, ribadendo i fondamentali principi cardine dell'associazione, dal presidente di Confamministrare, **Franco Pani**, garante di interventi dettati dalla sua esperienza, dal coordinatore

nazionale di Confabitare **Mario Musarra** e dal presidente di Confabitare Cuneo, **Valerio Racca**, nonché responsabile dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare, che ha edotto magistralmente la platea su un tema tanto difficile quanto importante quale la nuova riforma sul catasto. La splendida cornice del Salone Cavour del Sitea, ha suggellato l'unione di intenti delle delegazioni regionali del Piemonte e Valle d'Aosta, e di tutte le delegazioni provinciali presenti. Da encomiabili padroni di casa, guidati dal loro presidente, l'avvocato **Federico Sette** (presidente di Confabitare Torino), hanno garantito la presenza i rappresentanti della delegazione di Torino, gli avvocati **Moro, Vallone**, l'architetto **Giannetto**, il fiscalista **Paioli, Chierogato e Sparacio**, oltre ovviamente a Stefania Benni. È stato dato spazio anche alla presentazione del corso *Building Manager*, patrocinato da

Confabitare e Confamministrare, che ha visto buona parte del direttivo impegnato come corpo docente. La presenza di Zanni e Pani ha suggellato la comunione di obiettivi delle due associazioni. Lo spirito di coesione, illustrato dal coordinatore nazionale Musarra, è stato immediatamente recepito dalle varie delegazioni, i cui rappresentanti invitati tutti sul palco per le presentazioni di rito, hanno dato segnali incoraggianti, con convegni e progetti in programma: in particolare il primo convegno in terra Valdostana, che si è tenuto il 1° aprile. Altro spazio è stato dato anche a **De Marco**, presidente Valle d'Aosta, **Rossi**, neo responsabile della delegazione di Borgomanero, **Raso**, responsabile della delegazione di Settimo Torinese, nonché i delegati della provincia di Asti. Sulle basi dei dettami raccontati da Federico Sette, più che mai determinato nel dare spazio a iniziative delle altre delegazioni, Stefania Benni ha introdotto i fedeli sponsor del Gruppo Duferco, che hanno presentato il progetto di riqualificazione energetica per i condomini, legato in particolare alla contabilizzazione del calore. La mattinata ha visto anche tra i protagonisti l'intervento di **Dario Berra** di Art, che ha illustrato alcuni esempi di tecnica della comunicazione. E alla fine le conferme e le piacevoli sorprese. Come vuole ogni importante occasione di lavoro, ai saluti finali di Zanni e Benni, è stato annunciato il convegno di settembre 2015 sempre a Torino *Cambiare per Crescere*. Tantissimi gli applausi alla nomina di Stefania Benni a segretario nazionale Confabitare.



VERONA
21 marzo
2015

convegni

Nel salone del Circolo Unificato di Castelvechio, a Verona, il primo convegno sulle tematiche abitative organizzato da Confabitare Veneto

Si è tenuto nel prestigioso salone del Circolo Unificato di Castelvechio, a Verona, il primo convegno regionale sulle attuali tematiche abitative organizzato da Confabitare Veneto. L'incontro è stato impostato attraverso una serie di interventi che si sono succeduti tra loro seguendo un filo logico e armonico. Lo scopo era quello di fornire al pubblico una panoramica delle attività di consulenza e delle azioni territoriali. Da qui la presenza di **Davide Bendinelli**, assessore regionale ai Servizi Sociali e dell'avvocato **Massimiliano Brugnoli** in rappresentanza di Agec, azienda che gestisce gli edifici comunali a Verona. Dalla loro viva voce emerge la forte preoccupazione che hanno le istituzioni riguardo all'attuale emergenza abitativa, fonte di preoccupanti tensioni sociali. A riprova di quanto detto sopra, dopo l'intervento di **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, che ha fornito una panoramica generale della problematica della casa, analizzando comunque delle possibili soluzioni,

il convegno ha affrontato la difficile tematica delle locazioni. Le riflessioni di **Emanuele Boscaini** (segretario provinciale di Confabitare Verona), ha sottolineato che, attraverso l'adozione dei canoni di affitto agevolati, di ulteriori garanzie per i proprietari e della conoscenza delle ultime agevolazioni in materia fiscale, gli stessi proprietari possono essere stimolati a rimettere sul mercato i loro immobili, spesso abitazioni chiuse in attesa di una improbabile vendita a prezzi remunerativi. **Luciano Venturini** (presidente di Fondazione Scaligera) e **Andrea Napoli** (presidente di Salva, società di mutuo soccorso), hanno posto l'accento sulle tutele economiche esistenti nel caso in cui l'inquilino non dovesse pagare il canone d'affitto. L'avvocato **Stefano Merola** (Confabitare Treviso) ha spiegato degli accorgimenti su come vanno gestite le controversie nei confronti di eventuali inquilini morosi, per evitare l'alea del giudizio. Con **Alessandro Notari** (presidente del Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare) uno spazio è stato dedicato all'analisi della tassazione degli immobili e si è cercato di fare chiarezza nel labirinto che caratterizza la diversa imposizione nazionale e locale

del mattone in funzione della tipologia e dell'utilizzo degli immobili. **Giuseppe Rigotti** (vicepresidente di Confamministrare) ha parlato del condominio, in cui abita il 70% della popolazione in Italia, e della figura del moderno amministratore. A sfondo economico-ambientale invece le relazioni di **Gianni Brugaletta** (Studio Pethra) e **Stefano Chilese** (Studio Chilese), che hanno sottolineato l'importanza del recupero energetico e strutturale degli edifici. Questo nell'ottica di un approccio più ecologico all'abitare moderno, dove il vero business del futuro non sarà più costruire il nuovo, visto la massa di alloggi vuoti anche di recente costruzione. Al contrario le ristrutturazioni possono intervenire a ridare lustro a edifici e zone degradate. È l'intervento di **Andrea Ceoletta** (Harley & Dickinson) che ha fornito la soluzione finanziaria ottimale in ambito condominiale con lo strumento "Credito Condominio". Infine **Mario Musarra** (presidente Confabitare Veneto), ha chiuso il convegno illustrando i moderni servizi di assistenza domiciliare, dando particolare rilevanza alla moderna figura della "governante di condominio", fiore all'occhiello dei servizi di natura etico-sociale della nostra associazione.



AOSTA
1 aprile
2015

La gestione dei conflitti nel rapporto di vicinato. Un interessante dibattito organizzato nella sede regionale di Confabitare Aosta

Il presidente regionale **Fabio De Marco**, affiancato dall'avvocato **Giusy Fiacco**, ha avuto l'onore di fare da padrone di casa introducendo tematiche molto sentite dai presenti in sala, i quali si sono fatti portavoce anche di amici, parenti e conoscenti nel confermare che la conflittualità interpersonale in ambito abitativo è un fenomeno crescente. Una platea non anagraficamente giovanissima, ma molto preparata e attenta a ogni intervento effettuato dai relatori ha espresso palesemente manifestazioni di stima professionale nei confronti degli stessi e interesse per i servizi, presentati in occasione di questo "work shop", che la nostra associazione ha offerto ai propri iscritti. La giornata ha anche sancito il gemellaggio con la sede di Confabitare Torino, rispettando a pieno titolo quanto preannunciato in occasione della conferenza regionale del 14 marzo scorso svoltasi a Torino. Il presidente di Confabitare Torino, l'avvocato **Federico Sette**, e **Alessandro Chiergato**, membro del medesimo direttivo, hanno preso parte più volte al dibattito con degli interventi puntuali e precisi che hanno destato notevole interesse da parte dei presenti e ricevuto i complimenti dallo staff dell'Uni 3. Nei panni di moderatrice **Stefania Benni** alla sua prima uscita ufficiale dopo la nomina a segretario generale nazionale di Confabitare, ormai esperta nel

percepire le sensazioni dei presenti in sala e a saper dare la parola ai moderatori calibrando le giuste tempistiche di intervento. Determinanti sono state le sue riflessioni in materia di amministrazione condominiale, suo pane quotidiano, che hanno avuto un riscontro tale da far auspicare al presidente di Confabitare Valle d'Aosta, l'insediamento di una sede valdostana dell'associazione Confamministrare al fine di poter rappresentare sia una valida guida a coloro i quali svolgono la professione di amministratore condominiale in questa regione, sia un punto di riferimento per i cittadini alle prese con i gestori dei loro immobili. L'avvocato Fiacco ha saputo attentamente esporre tutti i servizi specifici offerti dalla sede di Confabitare Valle d'Aosta, sottolineando le peculiarità territoriali e geografiche del territorio e auspicando, soprattutto per la bassa valle, un'intensificazione della collaborazione con le strutture operanti nel Canavese. Grande interesse e curiosità ha riscontrato tra i presenti l'intervento del dottor **Claudio Cali**, esperto in comunicazione innovativa che, con l'ausilio di slide e video, ha parlato prima dell'istituto della mediazione civile, importante e obbligatorio (in varie materie tra le quali quella condominiale) strumento di ricerca di risoluzione delle controversie, alternativo al processo civile, per poi inoltrarsi nel delicato mondo delle relazioni personali e professionali. Il dottor Cali, accanto a una breve ma precisa descrizione della figura della mediazione civile, con i suoi aspetti

e risvolti giuridici e operativi, ha esposto anche, in sintesi, il contenuto delle lezioni che generalmente tiene per privati e aziende nel campo della comunicazione. Lezioni finalizzate a rafforzare la capacità di relazionarsi con gli altri in modo positivo. L'essere assertivi e avere la capacità di affrontare i problemi senza tralasciare la valutazione della posizione altrui sono caratteristiche indispensabili per migliorare i rapporti quotidiani, sia personali, sia professionali. Ecco perché queste lezioni ci sono apparse importanti in un contesto, quello dell'amministrazione di condomini e dei rapporti di vicinato, in cui gli aspetti relazionali sono essenziali quanto delicati. Fornire gli amministratori, i proprietari e tutti i cittadini in genere di strumenti comportamentali finalizzati a migliorare i rapporti personali e professionali può contribuire a una vita di relazione migliore e sicuramente meno litigiosa. Per gli amministratori di condominio è un'importante opportunità di gestire meglio i rapporti con i condomini. Il dottor Cali ha esposto tutto in maniera anche divertente e coinvolgente, facendo capire l'importanza di una comunicazione efficace e mirata alla comprensione immediata. Alla fine del convegno, il direttivo dell'Uni3 ha espresso grande soddisfazione per l'argomento trattato e per il riscontro avuto dagli studenti presenti. È stato un risultato positivo per la nostra associazione, ampiamente ripagata così degli sforzi fatti e dall'impegno profuso dalla sede nazionale e da quelle presenti nelle varie regioni italiane.

PORTO S.ELPIDIO

18 aprile
2015

Finanziabilità dei condomini, incentivi per le ristrutturazioni e risparmio energetico. Di questo si è parlato in una elegante sala di Villa Baruchello

Confabitare e Confamministrare insieme a Cna hanno riunito un folto gruppo di relatori per trattare un ampio ventaglio di temi di assoluta attualità. La casa, infatti, è sottoposta da anni a una crescente pressione fiscale, in particolare da parte degli enti locali con le loro addizionali, che sempre più preoccupa e impoverisce i proprietari immobiliari. Ha portato il saluto della città di Porto Sant'Elpidio, che tra l'altro ha offerto il patrocinio all'iniziativa, il sindaco **Nazareno Franchellucci**, che con un interessante intervento ha dimostrato l'interesse dell'ente per l'iniziativa. Altro ospite di rilievo è stato **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, che con il suo saluto ha voluto ricordare il contributo dell'associazione al varo della legge 431/98 e al provvedimento sulla cedolare secca in grado di ridurre drasticamente la tassazione sui contratti

di locazione. Ha inoltre evidenziato la continua attività di collaborazione con il governo e con le istituzioni, da tempo svolta dall'associazione, quale esponente e portavoce delle richieste dei propri associati. Dopo i saluti degli organizzatori - i presidenti di Confabitare Macerata e Fermo, **Marica Marsili** e **Renzo Paccapelo** - si è entrati nel vivo del convegno con l'intervento dell'ing. **Malvestiti** per lo studio Botta e del dott. **Qualano** per Accredia. I lavori sono proseguiti con l'intervento dell'ing. **Ceoletta** di Harley&Dikkinson sulla finanziabilità dei condomini e sui prodotti specifici per sostenere e incentivare le ristrutturazioni e il recupero edilizio, per passare di nuovo all'ing. Malvestiti che ha affrontato nel dettaglio il tema del risparmio energetico e l'isolamento degli edifici. A ruota sono seguiti gli interventi di **Andrea Napoli** di Salvaffitto, che ha illustrato i prodotti

a garanzia dei canoni di locazione, a tutela del proprietario contro eventuali morosità, che vengono proposti dalla rete di Confabitare ai propri associati. Inoltre un interessante contributo al dibattito è stato portato dall'intervento dell'assessore al Bilancio di Porto Sant'Elpidio, **Monica Leoni**, che ha messo in evidenza la sensibilità dell'amministrazione comunale nei confronti delle tematiche abitative. A seguire l'intervento di **Renzo Paccapelo** che ha posto l'accento sui ritardi relativi lo sviluppo degli accordi territoriali riguardanti le locazioni, la burocraticità delle norme sulla registrazione e la disinformazione che regna in questo settore. Hanno concluso i lavori l'architetto **Maira Giusepponi** che ha illustrato il tema del co-housing e **Mario Musarra**, che ha posto l'accento sul condominio solidale, con cui possono essere messi a fattor comune servizi ed esperienze, come la badante del condominio o la spesa solidale.



BAT
16 maggio
2015

convegni

In una particolare location nel pieno centro storico di Andria, si è parlato di come rilanciare il mercato immobiliare con il *Rent to Buy*

Il convegno ha voluto illustrare il *Rent to Buy*, strumento di compravendita che si è affermato anche nel nostro Paese per superare l'attuale momento di crisi. Il dibattito è stato aperto dal presidente nazionale **Alberto Zanni** che ha portato il saluto di Confabitare, illustrando l'importanza del *Rent to Buy* che viene promosso tra gli associati per fornire loro una nuova opportunità. Il convegno ha visto la partecipazione di due notai esperti quali **Paolo Porziotta** e **Silvia Ieva**, che ne hanno illustrato la parte legale e giuridica. Al tavolo dei relatori era presente anche l'organizzatore dell'evento **Saverio Tondolo**, presidente di Confabitare BAT.

Cos'è il *Rent to Buy*

Il *Rent to Buy Scheme*, ovvero lo schema della locazione preparatoria all'acquisto è una metodologia di compravendita immobiliare proveniente dai paesi anglosassoni e ormai è riconosciuta come la soluzione ideale per affrontare il nuovo scenario creatosi nel settore immobiliare. Il mondo è di colpo cambiato a causa della "stretta creditizia": quelle stesse banche che prima erogavano mutui anche oltre il 100% del reale valore dell'immobile, consentendo così a chiunque di provare ad acquistare casa, hanno dovuto rivedere i loro parametri di concessione del credito. Adesso le banche non erogano oltre

l'80% del valore dell'immobile. Si è così innalzata la soglia di liquidità necessaria per affrontare l'acquisto della casa: mentre prima, con il mutuo al 100%, bastava possedere un 10% di liquidità per far fronte ai costi accessori, adesso bisogna invece disporre del 10% + il 20% non più coperto dal mutuo. Una soglia discriminatoria del 30% è un bel problema. È così emersa una soluzione per abbattere la soglia di liquidità necessaria per acquistare casa. Il *Rent to Buy* è un programma preparatorio all'acquisto che consente di entrare subito nell'abitazione scelta, dapprima in locazione (*rent*) e dopo nella piena proprietà (*buy*), al completamento del processo di acquisto che si concluderà entro il periodo concordato (solitamente 3 anni) ad un prezzo pattuito e bloccato oggi. Rinviando il rogito notarile e l'accensione del mutuo, si ottengono 4 importantissimi benefici: la possibilità, per l'acquirente, di cre-

arsi uno "storico creditizio", finalizzato a migliorare il proprio rating (punteggio) per ottenere poi il mutuo con più facilità;

la creazione di un "primo effetto leva" grazie al quale l'acquirente, versando mensilmente al venditore un importo equivalente a un normale affitto, se ne vede accantonare una buona parte come acconto sul prezzo totale;

la creazione di un secondo effetto leva, derivante dalla posticipazione di tutti i costi e le imposte del mutuo e rogito;

un "periodo di prova" durante il quale, se dovessero mutare le proprie esigenze, si può vendere l'immobile a un terzo soggetto con la cessione della propria contrattualistica. Grazie alla sua flessibilità il *Rent to Buy* si presta a risolvere altre problematiche e in particolar modo quella di chi per acquistare una nuova casa deve prima venderne un'altra. Acquistando la nuova casa con il *Rent to Buy*, la si può abitare da subito, liberando quella usata per venderla senza fretta al miglior prezzo.



AGNANO (NA)
14 luglio
2015

convegni

Un convegno organizzato dal presidente di Confabitare Napoli, dal titolo *L'immobile un bene da tutelare. Conoscere per migliorare*

Importante appuntamento che ha visto la partecipazione anche del presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**, di **Giuseppe Rigotti**, vicepresidente nazionale di Confamministrare, di **Isidoro Tricarico**, vice presidente nazionale Confamministrare area Sud, e **Rosario Angrisani**, presidente di Confabitare Salerno. L'evento ha avuto anche lo scopo di presentare alla nutrita platea le strutture di Confabitare e Confamministrare della provincia di Napoli, che hanno la loro sede a Torre del Greco in via Cappuccini 58, e che sono da tempo attive e operative sul territorio partenopeo. Durante il convegno si è voluta sottolineare l'importanza per i proprietari immobiliari di associarsi a realtà quali Confabitare, utile per la presentazione di pratiche di tipo fiscale o legale, legate alla proprietà immobiliare, ma anche per tutelarsi e difendersi dalla crescente pressione

fiscale sugli immobili che bloccano l'intero mercato immobiliare. Confabitare vuole dare loro una giusta risposta con la sua struttura e la sua capillare presenza sul territorio. Inoltre l'associazione vuole non solo offrire una serie di servizi ai propri associati, legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo un'assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale, ma vuole soprattutto essere il riferimento e l'interlocutore principale nei confronti delle autorità e delle istituzioni, per discutere di tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare. Fra gli impegni più importanti c'è quello di confrontarsi su temi come il piano del traffico, l'inquinamento, le barriere architettoniche, la pressione fiscale sugli immobili oltre ad affrontare il tema del degrado e dell'immigrazione. Per potere operare nel modo più ampio possibile Confabitare ha scelto anche la collaborazione e la sottoscrizione di protocolli di intesa con associazioni che hanno le stesse finalità, partecipando ad accordi che riguardano i temi connessi alla proprietà immobiliare, e a

negoziazioni in cui sottoscrivere intese utili a garantire e migliorare il diritto dei propri associati. Questi aspetti sono stati illustrati in modo particolare dal presidente Alberto Zanni, riscuotendo ampio consenso da parte della platea. Il ruolo dei professionisti e delle aziende nella tutela dell'immobile è stato il tema sviluppato dall'avvocato **Luigi Grillo**, in qualità di presidente di Confabitare Napoli, mentre il nuovo ruolo dell'amministratore di condominio è stato affrontato nell'intervento di Giuseppe Rigotti vice presidente nazionale Confamministrare che ha parlato anche del ruolo fondamentale di Confamministrare e dell'importanza della continua formazione degli amministratori di condominio, che sono ancora il fulcro della gestione degli immobili allo scopo di ottenere una loro maggiore professionalità per essere figure sempre più manageriali e al passo con i tempi. Il convegno si è concluso parlando anche di temi tecnici legati al condominio: la sicurezza e la produzione di energia derivata da fonti alternative, illustrando anche il risparmio economico per i condomini, come nell'intervento del dott. **Francesco Mazza** di Gego Renew Group. Ultimo intervento quello legato all'ascensore in condominio e alle relative competenze e conoscenze dell'amministratore che sono state illustrate nella relazione di **Gennaro Saliva** - Consorzio Del Bo Ascensori. Il convegno ha costituito un importante momento di riflessione e di confronto sugli strumenti in possesso dei proprietari immobiliari per la valorizzazione del bene immobile.



PALERMO

18 settembre

2015

A Palazzo delle Aquile un incontro per riflettere sulla gestione del patrimonio immobiliare da parte dell'amministratore di condominio

Il convegno è stato presentato da **Giuseppe Buccheri**, presidente di Confabitare Palermo, che ha ringraziato il presidente del consiglio comunale **Salvatore Orlando** per il patrocinio della manifestazione, il pubblico e i professionisti intervenuti, nonché i relatori per la loro disponibilità e, in particolare, il presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**. Ha quindi passato la parola al presidente di Confamministrare **Massimo Agricola**, che ha illustrato i temi del convegno con particolare riferimento alla figura dell'amministratore di condominio a distanza di due anni dall'entrata in vigore della riforma sul diritto condominiale, approvata con la Legge 220 del 2012. Il presidente Agricola si è soffermato sugli aspetti della professionalità della nuova figura dell'amministratore di condominio, così come previsto dalla nuova normativa, che impone una obbligatoria rivisitazione di quelli che sono i requisiti di accesso alla professione. **Alessandro Gallucci**, responsabile del Centro Studi Nazionale di Confamministrare, ha relazionato sugli obblighi e sulle responsabilità dell'amministratore di condominio, illustrando tutte le incombenze in capo al professionista amministratore, le responsabilità, le criticità e le prospettive. Successivamente ha preso la parola **Elisa Puglisi**, coordinatore Gestione Amianto, che ha spiegato come sia

importante l'approfondimento della trattazione sulla ricerca, individuazione, dismissione e smaltimento dei materiali contenenti amianto. Ha inoltre chiarito quali sono le responsabilità per l'amministratore di condominio in presenza di dipendenti, in qualità di datore di lavoro con gli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo nr. 81/2008, in materia di amianto. Il convegno è andato avanti con l'intervento dell'avvocato Aldo Piscitello, che ha trattato la tematica sulle peculiarità del lastrico solare e proprietà esclusiva. Il relatore ha commentato che sull'art. 1126 c.c. la giurisprudenza ha affermato che "il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con

ripartizione delle spese. L'intervento dell'Ing. **Davide Bugliarelli**, esperto di sicurezza dei cantieri e sui luoghi di lavoro, è stato incentrato sull'obbligo da parte dell'amministratore di adottare tutte le norme in materia di sicurezza, analizzando gli adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni nei cantieri edili. Infine l'intervento del presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni** è stato orientato sul ruolo delle associazioni nella tutela dell'immobile. Sempre in prima linea nei confronti delle istituzioni, il presidente ha sottolineato la necessità di apportare modifiche alla riforma. Il presidente ha ribadito l'importanza delle associazioni al fine di vigilare sul controllo dei requisiti degli amministratori, per l'erogazione dei relativi corsi di formazione, affinché mantengano elevato lo standard formativo e i corsi di formazione per condomini erogati da Confabitare.



REGGIO CALABRIA

11 febbraio

2016

convegni

Il futuro delle CC.PPEE dopo il decreto Delrio, un evento nazionale che ha visto autorevoli relatori confrontarsi sul tema degli espropri

Gli interventi di professionisti del settore, programmati su un filo conduttore incisivo e trasversale, hanno fatto chiarezza su tanti argomenti. Il cerchio si è chiuso, a completamento dei lavori, dando voce anche a chi subisce direttamente le procedure d'esproprio, ovvero ai proprietari immobiliari, ampiamente tutelati e rappresentati dal presidente di Confabitare, **Alberto Zanni** e dal suo team di esperti. L'avvio dei lavori è stato



affidato al dott. **Paolo Loro**, direttore di Espropri Online ed editore e autore dell'Ova, che in qualità di esperto del settore rappresenta un'autorevole fonte di informazione scientifica in materia. Con il suo intervento il dott. Loro ha fatto una chiara sintesi della procedura espropriativa alla luce della vigente legge, in virtù dei principi storici che hanno consolidato l'ampia giurisprudenza in materia. A seguire la dottoressa **Alba Stillittano**, coordinatrice dell'Ufficio

Espropri di Roma Capitale, esperta del settore e fortemente impegnata in un ente di per sé gravato da una intensa attività lavorativa e nel quale converge un'ampia casistica in tema di espropri. Con esempi pratici e con la chiarezza di chi nel quotidiano opera in prima persona, la dottoressa Stillittano ha saputo trasferire alla platea le peculiarità del fenomeno dell'occupazione illegittima e il funzionamento dell'art. 42 bis del DPR 327/01, strumento che a oggi fornisce agli enti la possibilità di sanare le irregolarità che viciano un numero notevole di interventi pubblici a danno della proprietà privata. I lavori mattutini del convegno si sono conclusi con l'intervento della dottoressa **Margherita Denisi**, Conservatore dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria. L'intervento è stato chiaro e istruttivo in quanto, anche se quello delle Conservatorie rappresenta un ambito quasi riservato a notai e giuristi, l'esproprio o l'acquisizione ai sensi del 42 bis porta a operare in questi uffici anche professionisti diversi da quelli appena indicati, portati per ciò a svolgere e completare le procedure di trascrizione e voltura dei beni espropriati. L'ing. **Antonio Iovine**, direttore dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, ha illustrato la nascita dei VAM sin dalle loro origini, ovvero dalla loro istituzione per legge nel 1958, nella puntuale descrizione dei valori agricoli medi, della loro redazione e dell'importanza che gli stessi hanno avuto negli anni. Nel corso dell'intervento non sono state tralasciate dall'ing. Iovine, le criticità emerse a causa della rigida impostazione delle Regioni

Agrarie definite dalla legge istitutiva che a ogni modo non ha previsto la naturale evoluzione socio economica del territorio, sia in termini di uso dei suoli che nell'introduzione di nuove tecnologie agrarie che hanno determinato il superamento di alcuni limiti fisici dei territori stessi. Una panoramica così ricca di contenuti quindi ha messo a nudo le numerose criticità emerse in tante città italiane, e contestualmente ha fornito la certezza che la nuova strada intrapresa dalla CPE di Reggio Calabria è quella giusta per dare una svolta e allineare così i VAM agli effettivi valori di mercato. Per la redazione dei VAM riferiti al 2015, infatti, la CPE di Reggio Calabria ha messo in atto una campagna di rilevamento dati sui valori dei terreni agricoli coinvolgendo diversi enti e istituzioni, quali ad esempio l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, i comuni, le province, gli enti esproprianti, le associazioni di categoria e i liberi professionisti, ha poi elaborato i dati raccolti illustrandone i risultati. Insieme ai rappresentanti istituzionali della Provincia e dei comuni infatti, l'invito alla seduta è stato rivolto anche agli ordini professionali, alle associazioni di categoria e a tutti gli operatori del settore immobiliare della provincia di Reggio Calabria. La riunione si è svolta in data 11 dicembre scorso nei locali della sala biblioteca dell'amministrazione provinciale di Reggio Calabria. L'ordine del giorno dei lavori è stato impostato come una normale riunione della CPE e prevedeva lo studio per l'approvazione dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015,



ovvero, l'illustrazione sul metodo di raccolta dei dati occorrenti e dei risultati ottenuti con l'elaborazione degli stessi. Ma la vera novità, che ha trasformato la normale attività della CPE quasi in una "conferenza di servizi", consiste proprio nel nuovo metodo di raccolta dei dati da utilizzare per la definizione dei VAM. A tutti in primo luogo è stata chiesta la raccolta e l'invio dei dati e dei valori, a vario titolo in loro possesso, relativi a terreni agricoli e/o edificabili, in modo tale da creare una banca dati di riferimento più attinente all'andamento reale del mercato immobiliare. La necessità di creare un borsino, o ancor meglio, un "osservatorio" di valori più rispondente alla realtà del mercato degli immobili e quindi di valori più prossimi ai reali valori di mercato, nasce a seguito della declaratoria di incostituzionalità pronunciata dalla Corte Costituzionale con la sentenza N. 181/2011, a seguito della quale i VAM, sino allora utilizzati in maniera univoca per tutti i tipi di esproprio, non possono più essere utilizzati per determinare le indennità di esproprio. Per il calcolo dell'indennità dei beni espropriati, infatti, dopo la sentenza n. 181/2011, le CPE sono tenute a individuare il "Valore di Mercato" delle singole colture, riferito naturalmente all'ambito territoriale ove si concretizza l'avvenimento. Colture e valori che viceversa sono ancora legati ai confini territoriali individuati dalle Regioni Agrarie istituite nella notte dei tempi. Tale suddivisione geomorfologica, riferita chiaramente alle colture produttive e alle diverse tipologie di aziende agricole individuabili

all'epoca, al giorno d'oggi si presenta ormai desueta e comunque non più rispondente alle effettive condizioni dell'attuale mercato immobiliare. La situazione di ristagno evidenziata aggrava il compito e i lavori delle CPE, che pur nell'incertezza legata al futuro delle stesse, continuano a operare tra numerose difficoltà. Alla luce di tutto ciò, l'iniziativa si è rivelata un faro nella nebbia e la augurata realizzazione di un Osservatorio dei Valori Agricoli e dei Suoli Edificabili potrebbe rappresentare la pietra miliare nella costituzione di una banca dati attendibile. L'Ing. Iovine, intervenuto in videoconferenza per l'occasione già all'11 dicembre, ben conoscendo le problematiche connesse all'approvazione dei VAM e quelle nate con il passaggio di funzioni delle CPE dalla Regione alle Province, plaude nettamente all'iniziativa della commissione di Reggio Calabria e conferma che tale operazione assume le vesti di un progetto pilota destinato ad aprire e avviare un nuovo cammino per tutte le CPE. I lavori della commissione sono proseguiti con l'illustrazione dei risultati ottenuti dall'elaborazione dei dati pervenuti e con i diversi interventi da parte degli astanti in qualità di rappresentanti degli enti, degli ordini professionali e delle associazioni di categoria. Il convegno dell'11 febbraio è stato un momento molto importante per la CPE di Reggio Calabria, ma è da ritenere solo un momento conclusivo di un primo percorso a tappe che vede la presentazione dei VAM come il frutto di approfondite analisi di dati e tendenze di fenomeni agrari reali, elementi

indispensabili sia per costruire uno strumento importante come i VAM, sia per dimostrare che vi è la necessità di ridisegnare le Regioni Agrarie e che il lavoro svolto dalle CPE è un servizio indispensabile per il cittadino e per gli enti. A seguire l'intervento dell'arch. **Valerio Racca**, presidente dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari di Confabitare, ha testimoniato ancora una volta il ristagno del mercato e ha evidenziato la necessità della conoscenza dei valori di mercato, utili non solo per le transazioni immobiliari, ma necessari come elemento fondamentale ai fini dell'imposizione fiscale in tutte le manifestazioni che interessano gli stessi. I lavori del convegno sono giunti a termine con la testimonianza del presidente di Confabitare, Alberto Zanni, che ha assistito alle relazioni tematiche che hanno evidenziato le criticità del sistema verso le quali l'associazione deve attivarsi e dare il proprio contributo per risolverle. Ciò in quanto è risaputo che gran parte delle criticità emerse vanno a gravare sulle tasche dei proprietari immobiliari. Tanti proprietari risultano vittime di occupazioni illegittime, illegalità perpetrate da enti esproprianti che sotto la bandiera della pubblica utilità hanno sacrificato la proprietà privata. La mancanza di banche dati di valori immobiliari attendibili ha fatto sì che amministrazioni poco attente utilizzassero dei valori esagerati nati magari come valori imponibili ai fini fiscali, quindi senza nessuna attinenza con i prezzi di mercato.

NAPOLI

20 luglio

2016

Il condominio è la casa delle case. Contro ogni barriera, non solo architettonica. Un convegno per focalizzare il disagio nei condomini

Presso la sala convegni del Consorzio Del Bo Ascensori scarl, alla presenza di un folto pubblico di aziende e professionisti del settore immobiliare, in particolare di amministratori condominiali, nonché di proprietari-condomini, si è tenuto un interessante convegno di Confabitare Napoli dal titolo *Il condominio è la casa delle case. Contro ogni barriera, non solo architettonica*. L'incontro si è soffermato sulla tematica del "disagio nella vita condominiale", ha preso spunto da una ricerca di mercato svolta per conto della nota multinazionale Nescafé che ha generato il video-esperimento sociale dal titolo *The Nextdoor Hello* (visibile, attualmente, anche su canale YouTube) e che è stata condotta con metodologia Woa (Web Opinion Analysis) su di un campione di circa 1800 italiani, uomini e donne tra 18 e 65 anni, attraverso un monitoraggio online sui principali social network, blog e forum, per capire come sono cambiati nel tempo i rapporti nei condomini italiani tra i vicini di casa.

Dopo un primo saluto dell'arch. **Francesca Fuccia**, responsabile dell'area commerciale del Consorzio Del Bo Ascensori scarl, partner di Confabitare che ha ospitato un convegno dell'associazione presso la propria sede, con la moderazione del dibattito ad opera della segretaria di Confabitare Napoli, dott.ssa **Antonella Esposito**, ha preso la parola l'avv. **Luigi**

Grillo, presidente di Confabitare Campania e di Confabitare Napoli, che ha spiegato la scelta del tema sull'abbattimento dei muri materiali e relazionali, auspicando così un ritorno a un condominio che sia uno spazio di condivisione, di accoglienza, di apertura ai rapporti umani e non di scontro, di diffidenza e di fuga, insomma una vera e propria "casa delle case". Il presidente Grillo ha poi illustrato i non poco rassicuranti dati dell'indagine nazionale. I risultati di questa indagine sono stati, infatti, sorprendenti e nel contempo allarmanti, rivelando un crescente fenomeno di "asocialità" nella vita condominiale. I condòmini, infatti, tra di loro, evitano un sia pur minimo contatto. Ben 8 su 10 fanno finta di niente, in attesa dell'arrivo dell'ascensore al piano e alla presenza di altro condòmino, abbassando lo sguardo o digitando sullo smartphone (79%) o ricorrendo alla frase "scusa, ma vado di fretta" (68%)

oppure "sono in ritardo" (64%). Addirittura il 45% evita proprio di salire in ascensore, se è occupato da vicini, mentre il 39% si assicura che sulle scale non ci sia nessuno quando esce di casa. Ma qual è l'identikit del "condòmino asociale"? Sono principalmente gli uomini a essere diffidenti nei confronti dei vicini (69%), contro il 53% delle donne. La fascia d'età più "asociale" è risultata quella tra i 31 e i 50 anni (71%), mentre scende al 60% tra gli over 50 e al 51% tra gli under 30. Il fenomeno, poi, è molto più forte tra gli abitanti delle grandi città del centro-nord Italia come Milano (69%), Torino (68%), Venezia (66%), e Bologna (64%). Si verifica ugualmente, ma con minore intensità, a Roma (57%), Napoli (55%) e Palermo (52%). Tra le categorie più "asociali" con il vicinato ci sono i manager (68%), i liberi professionisti (65%), gli avvocati (64%), i bancari (63%) e gli impiegati (62%). Ma come si spiegano questi dati?



convegni

Per il professore Marco Costa del Dipartimento di Psicologia, Università degli Studi di Bologna: “gli impegni lavorativi possono far vivere la propria abitazione soprattutto come luogo di riposo e rifugio, proprio perché l’attività sociale viene già coltivata in altri ambienti, come il luogo di lavoro; di conseguenza, quando si è a casa, si cerca, anzitutto, un nido in cui vivere la privacy, la riservatezza e il riposo. In secondo luogo, nella società sta aumentando la mobilità e diminuisce il senso di attaccamento al luogo e al vicinato”. Per il prof. Giandomenico Amendola, professore di Sociologia Urbana nella facoltà di Architettura dell’Università di Firenze: “la prossimità spaziale tra i vicini di casa non porta automaticamente all’interazione e alla solidarietà; essa non determina una spinta all’interazione e, men che meno, alla costituzione di solidi rapporti interpersonali; a maggior ragione, in un palazzo abitato da lavoratori, le occasioni d’incontro sono inevitabilmente sporadiche e in genere molto rapide e formali; andando ad analizzare i fattori che agiscono sui rapporti di vicinato, i principali sono l’omogeneità sociale-culturale e il tempo di residenza”. Ed è perciò che l’avv. Grillo, in linea con le conclusioni del prof. Costa, ha affermato che: “per abbattere queste barriere, la ricetta è molto semplice: basta creare attività comuni, come pulizia dei luoghi condivisi o feste di condominio, momenti in cui i condòmini possono riconoscersi. Piccoli gesti come l’offrire un caffè o del cibo costituiscono anche attività che permettono d’incontrare gli

altri senza la preoccupazione di dovere interagire in modo personale, mitigando l’ansia di un contatto personale.” Queste affermazioni del presidente di Confabitare Napoli non hanno fatto altro che introdurre, poi, la relazione successiva del presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni**, che ha mirabilmente illustrato i progetti di “socializzazione della vita condominiale” creati da Confabitare, come prima associazione nazionale di categoria in assoluto, già molti anni fa, e, quindi, in tempi notevolmente antecedenti all’indagine oggetto del convegno, precisamente nel 2010 che prendono il nome de “*Il Condominio Solidale*” e che vanno dalla “badante condominiale”, alla “baby sitter condominiale”, “infermiera condominiale”, “gruppi di acquisto comuni e solidali”, “biblioteca condominiale”. Successivamente, la segretaria nazionale di Confabitare, **Stefania Benni**, ha analizzato un altro tipo di barriera, non meno importante: quella che le donne lavoratrici - in più anche mogli e mamme - affrontano quotidianamente nel mondo del lavoro, illustrando un’importante iniziativa che prende il nome di Progetto Angelica. Ancora dopo, l’ing. **Gennaro Saliva**, responsabile formazione del consorzio Del Bo Ascensori scarl, ha illustrato gli aspetti tecnici, anche con particolare attenzione a quelli giuridici, delle “barriere architettoniche” presenti in condominio. **Claudio Cali**, presidente di Confabitare Aosta, si è, infine, occupato, con grande attenzione del pubblico presente, della barriera delle comunicazioni umane, facendoci

comprendere che la capacità di comunicare meglio con gli altri è importante, che l’essere positivi, aperti al confronto e assertivi, presentarsi ed esprimersi adeguatamente, sono caratteristiche indispensabili e vincenti per una persona, che un adeguato lavoro sulle proprie potenzialità comunicative, sull’intelligenza emotiva e sul “contagio emozionale” è sempre indispensabile. Il dibattito finale che ne è scaturito, dopo un breve saluto al pubblico presente dell’ing. **Sara Del Bo**, responsabile dell’azienda Consorzio Del Bo Ascensori scarl, splendida realtà aziendale napoletana di carattere nazionale, ha confermato il grande interesse alle



tematiche dibattute. Confabitare Napoli, soddisfatta della brillante riuscita del convegno, conferma che, in virtù di quella che è la sua professata mission, sulla tematica del “disagio” tornerà presto a discutere, presentando, nel contempo, iniziative concrete sul territorio. Siamo convinti che le tante barriere architettoniche presenti nella società contemporanea possono essere abbattute anche grazie all’operato associativo di realtà come la nostra.

CAGLIARI
23 settembre
2016

convegni

**La contabilizzazione del calore:
aspetti tecnici e normativi.**
**Organizzato in collaborazione
con CasaClima Network Sardegna**

Confabitare Cagliari, in base alla richiesta di numerosi amministratori di condominio che si trovano in difficoltà per la complessità tecnica dell'argomento, dovendo essere gli intermediari tra i condomini e i tecnici/progettisti, ha voluto rivolgere l'incontro prevalentemente agli amministratori di condominio e anche ai tecnici al fine di approfondire il tema della termoregolazione e della contabilizzazione del calore nei condomini. L'obbligo di dotarsi dell'impianto di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuale, di tipo diretto o indiretto, per tutti gli edifici con impianto di riscaldamento centralizzato, prevede come scadenza per l'adeguamento il 31 dicembre 2016,

in base al Dlgs 102/2014 che ha recepito in Italia la Direttiva Europea 27 del 25 ottobre 2012 la quale stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica nell'Unione Europea. In virtù del Dlgs 102/2014 che recita in tal modo "... nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 a cura del proprietario di sottocontatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare...". Il sistema di contabilizzazione del calore calcola la quantità di calore effettivamente consumata in ogni singolo appartamento mediante l'utilizzo di appositi dispositivi di misurazione, mentre le valvole termostatiche, installate sui radiatori, consentono

di regolare perfettamente la temperatura di ogni unità immobiliare secondo le esigenze di ciascuna famiglia. In materia di efficienza energetica si sono succedute altre evoluzioni normative: il D.lgs. n. 141 del 2016 ha modificato alcuni aspetti che erano poco chiari e ha inoltre confermato l'obbligatorietà della norma UNI 10200, dal titolo *Impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria. Criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria*, a meno che non vi siano comprovate differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%. In tal caso si può fare a meno della Uni10200 e ripartire almeno il 70% della spesa in base ai consumi volontari e il 30% in base ai millesimi, metri quadri, o metri cubi (articolo 9, comma 5, lettera d). Inoltre dobbiamo ricordare che la norma Uni 10200 è attualmente in fase di revisione e si attende la pubblicazione oramai prossima, per eliminare alcune incertezze sul criterio di ripartizione dei consumi. Per gli edifici che non adegueranno gli impianti alla normativa sarà elevato il rischio per ciascun condòmino, dal 1° gennaio 2017, di incorrere nelle sanzioni pecuniarie ricomprese tra 500 euro e 2.500 euro. Potranno essere esentati dagli interventi di adeguamento dell'impianto di riscaldamento preesistente solamente i condomini che dimostrano l'esistenza di impedimenti soprattutto di natura tecnica, i quali dovranno essere oggetto di una relazione ad opera di un tecnico abilitato.



PALERMO
29 ottobre
2016

Esperti del settore per riflettere sulle responsabilità penali dell'amministratore e sicurezza all'interno del condominio

Nel cuore del quartiere della Kalsa sorto durante la dominazione islamica, nella storica cornice dell'Ex chiesa di San Matteo il convegno organizzato da Confabitare Palermo: *Responsabilità penale dell'amministratore e la sicurezza in condominio*. Un'occasione fruttuosa per la formazione professionale e per l'approfondimento degli aspetti giuridici, tecnici e amministrativi di argomenti che riguardano ciò che ci sta a cuore: la nostra casa. Sono intervenuti la dott.ssa **Fabiola Furnari**, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Palermo, la dott.ssa **Chiara Badalucco**, magistrato presso Misure di Prevenzione Tribunale di Trapani, l'avv. **Francesco Vasapoli**, amministratore giudiziario, l'ing. **Giuseppe Merendino**, comandante dei vigili del fuoco di Trapani, l'avv. **Alessandro Gallucci**, avvocato del Foro di Lecce ed esperto in materia di condominio, il dott. **Massimo Agricola**, presidente provinciale Confamministrare, **Franco Pani**, presidente nazionale Confamministrare, **Alberto Zanni**, presidente nazionale Confabitare, **Giuseppe Buccheri**, presidente regionale Confabitare. Sono stati trattati argomenti che hanno attratto l'attenzione del pubblico, riguardanti "gli aspetti penali dell'amministratore di condominio", i "rapporti tra l'amministratore giudiziario e l'amministratore di condominio in merito a beni oggetto di misure



di prevenzione" con descrizione di esperienze di amministratore giudiziario, "la sicurezza e l'antincendio nel condominio", "la figura del moderno amministratore e la cultura della sicurezza negli edifici", "il fascicolo del fabbricato", "l'anagrafe condominiale" e "le società di gestione immobiliari". Erano presenti in sala i condòmini e i proprietari di immobili, non più semplici clienti ma attenti consumatori, i soggetti istituzionali, le imprese, le associazioni dei proprietari, i professionisti, le associazioni dei consumatori e le associazioni degli inquilini: cioè tutti i soggetti coinvolti sul tema "casa" e "condominio". È nostro intento impegnarci costantemente per portare a buon fine le istanze degli associati di Confabitare, informarli e sostenerli sempre attraverso la serietà personale, l'etica professionale e il corretto approccio nell'affrontare e risolvere i problemi e le sfide del momento. Nel convegno sono stati trattati argomenti di rilievo e citati esempi e fatti che negli ultimi anni ci accompagnano

giornalmente e non ultimo la prevenzione dei rischi, di cui si parla tanto a seguito del terribile terremoto che ha colpito l'Italia, ma Confabitare ne parla da anni e come associazione maggiormente rappresentativa della proprietà, ha preso parte attiva al progetto "Casa Italia", promosso dal governo per la prevenzione e messa in sicurezza del territorio. Organizzato insieme a Confamministrare Palermo, l'associazione Amministratori di Condominio e Gestori Immobiliari Evoluti, condotta dal dott. **Massimo Agricola**, il convegno ha rappresentato un momento di grande sinergia e riflessione tra gli operatori del settore e i loro clienti proprietari di immobili. Infatti l'intento di Confabitare Palermo fin dal 2013 è quello di proporsi all'utenza palermitana come il punto di riferimento dei proprietari immobiliari, che vengono supportati a 360° da professionisti di alto livello, scelti tra i migliori del settore, che assistono gli associati sia in sede che al numero telefonico di SOS Condominio.

REGGIO CALABRIA

15 maggio
2017

Proprietà: onere o beneficio? Un dilemma, questo, che Confabitare Calabria ha posto al centro di un convegno a Reggio Calabria

Dibattito ospitato nel salone conferenze di palazzo "Corrado Alvaro", sede della Città Metropolitana di Reggio Calabria. Si è aperto con i saluti istituzionali del presidente del Consiglio regionale, **Nicola Irto**, del vicesindaco della Città Metropolitana di Reggio Calabria, **Riccardo Mauro**, del consigliere delegato dell'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Reggio Calabria, **Antonio Catanoso** e del presidente dell'ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria, **Francis Cirianni**. I lavori, che sono stati coordinati dal presidente di Confabitare Calabria, **Giovanni Malara**, sono poi entrati nel merito del tema del convegno con le relazioni del referente scientifico

del Consiglio notarile distrettuale di Reggio Calabria e Locri, **Salvatore Federico**, dell'esperto del Sole 24 Ore in materia di catasto, **Antonio Iovine**, degli esperti in trust e patti di famiglia, **Piero Cami** e **Giovanni Pulvirenti**, del presidente del comitato scientifico Cncpe (Coordinamento nazionale commissioni provinciali espropri), **Paolo Loro** e del segretario generale Unione Giudici Tributarî, **Antonio Angelo Genise**. «È stata una giornata molto importante per la nostra associazione - ha detto il presidente Malara - in cui abbiamo messo sul tavolo del confronto una serie di temi di grande rilievo per la proprietà. Quest'ultima è senza dubbio un beneficio ma se non viene gestita con un approccio multidisciplinare il confine tra beneficio e svantaggio diventa davvero sottile». La proprietà immobiliare è un diritto sancito dall'articolo 42 della Costituzione, ha ricordato Salvatore

Federico, evidenziando inoltre che «il comparto immobiliare è uno degli elementi fondanti della ricchezza nel nostro Paese. Comparto che dal 2007 ha subito una forte contrazione con un abbassamento di circa il 30% dei prezzi medi. Servono in tal senso interventi da un punto di vista della leva fiscale, per l'housing sociale a favore di giovani e fasce meno abbienti». Sulla riforma del catasto si è poi soffermato Iovine, ribadendo che si tratta d'un tema di grande rilievo e da esso dipendono molte criticità legate alla crisi che sta investendo il nostro Paese». Gli istituti giuridici finalizzati alla tutela della proprietà sono stati esaminati da Pulvirenti e Cami: «Il trust - ha detto Pulvirenti - è uno dei più recenti istituti italiani per quanto riguarda la tutela del patrimonio ed è soggetto anch'esso a tassazione. È entrato ormai nel nostro ordinamento dal 1992 e lentamente si sta sempre di più affermando nel nostro Paese». Da ultimo, ha poi ricordato Cami, «nel 2016 è stata approvata la legge sul "dopo di noi" che prevede, tra gli strumenti per tutelare le persone meno fortunate, l'utilizzo del trust o del contratto di affidamento fiduciario. È uno strumento, dunque, che ha una duttilità che può servire a soddisfare delle esigenze a cui gli istituti tipici codicistici non riescono a far fronte». Sull'acquisizione coattiva della proprietà per pubblica utilità, tra coercizione ed equo indennizzo si è soffermato Loro. «Si tratta - ha detto - del potere coercitivo della pubblica amministrazione più invasivo nella sfera patrimoniale delle persone. Finalmente,



convegni

dopo un percorso lungo iniziato negli anni '70, i criteri dell'indennità di esproprio si stanno allineando al valore di mercato dopo un lungo travaglio». I profili fiscali del trasferimento di proprietà sono stati infine affrontati da Genise, in particolare con riferimento alle peculiarità e aspetti patologici «che ancora caratterizzano il sistema della tassazione per quanto riguarda il trasferimento della cubatura». Le tematiche trattate dai relatori hanno permesso, all'osservatore attento, di mettere a fuoco quelle che sono le criticità del momento nel comparto immobiliare. Prima di tutto la vetustà del patrimonio edilizio a livello nazionale e in particolare della città di Reggio Calabria. Reggio nel 1908 è stata rasa al suolo da un terremoto/maremoto. La ricostruzione è stata immediata accostando al classico metodo della costruzione con strutture portanti in muratura, timidi esempi di struttura in cemento armato. Il boom edilizio è avvenuto negli anni '70/'80, anni in cui sono state realizzate abitazioni anche in quantità superiore alla richiesta, che oggi gravano sull'economia di chi li ha costruiti o dei loro eredi. Quindi emerge l'esigenza di alleviare il peso fiscale particolarmente gravoso, contenere i costi di manutenzione e veicolare il patrimonio immobiliare in un mercato flessibile alle odierne esigenze. Sicuramente «la riforma del catasto» se praticata, con criteri rigidi, senza tenere conto della capacità di produrre reddito del bene osservato, e quindi senza analizzare tutti i parametri utili a una equa imposizione fiscale, porterà

verso la stagnazione perpetua del settore. Utilizzare strumenti giuridici flessibili, quali il trust, per la gestione della proprietà immobiliare, sicuramente è un'opportunità da valutare. Poter raggiungere lo scopo cui erano destinati gli immobili costruiti è una esigenza. Con il trust si ha la possibilità di porre in essere un modello di gestione maggiormente performante alle particolari esigenze del singolo, in modo flessibile e aderente alle attese. L'esproprio sicuramente è una procedura di trasferimento della proprietà molto sofferta dal proprietario ma non può e non deve essere discriminante sotto il profilo economico sul proprietario. Confabitare è uno dei componenti del tavolo tecnico che a Roma sta lavorando sulla riforma del testo unico sugli espropri. Il convegno, voluto da Confabitare Calabria, ha trattato temi che interferiscono in modo particolare con la proprietà immobiliare ora più che mai. Tutte azioni necessarie e indispensabili queste, per approfondire la conoscenza, acquisire consapevolezza ed essere promotori presso gli enti preposti per la risoluzione di problemi complessi. Gli spunti di riflessione, offerti ai partecipanti, hanno lo scopo di trasferire un messaggio chiaro al proprietario immobiliare o al professionista: la proprietà immobiliare è un beneficio, una ricchezza e deve produrre reddito per il sostentamento del proprietario con risvolti di carattere sociale e di tipo economico. Come hanno ben messo in evidenza i relatori, la proprietà immobiliare è un bene rintracciabile e attaccabile, facile presa per attingere



alle risorse per il mantenimento del bene comune. In un momento storico in cui il decostruttivismo dei valori che hanno sempre caratterizzato storicamente la nostra società, è riuscito a opprimere la laboriosità degli italiani, a sacrificare nel nome della globalizzazione le eccellenze dei nostri prodotti, hanno portato la proprietà immobiliare ad essere un peso, un onere, un facile bersaglio. L'iniziativa deve partire dal cittadino, deve essere seguita dall'ente pubblico che ha lo scopo di razionalizzare e soddisfare le esigenze del cittadino; dalla classe dirigente operativa o politica che ha lo scopo di implementare iniziative e metodi tali da produrre beni/servizi e soddisfare il cittadino. In sintesi bisogna allineare tutti i componenti per fare girare le cose nel verso giusto. Noi di Confabitare avvertiamo il peso della responsabilità di aver scelto un settore fragile per assistere il cittadino, ma siamo pronti e fermamente convinti delle nostre azioni. Divulgare la conoscenza delle peculiarità provenienti dal mondo soprattutto fiscale, legale e tecnico apprezzati dall'associato nella gestione della sua proprietà immobiliare è il nostro scudo di protezione.

RAVENNA
16 maggio
2017

convegni

Nella prestigiosa Sala Cavalcoli della Camera di Commercio un appuntamento dedicato al tema della sicurezza sismica negli edifici

Coordinatore dell'attività preparatoria del seminario è stato il geom. **Agostino Caravita**, vice presidente di Confabitare Ravenna. Nel corso del convegno il tema della sicurezza sismica negli edifici è stato trattato con particolare attenzione insieme al progetto di legge urbanistica licenziato dalla giunta regionale dell'Emilia-Romagna. Tanti i relatori, preceduti dai saluti di **Giorgio Guberti**, vicepresidente della Camera di Commercio di Ravenna, **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, **Roberto Giovanni Fagnani**, assessore comunale ai Lavori Pubblici e dell'avv. **Gian Paolo Babini**, presidente della sede ravennate di Confabitare, che ha moderato l'intero incontro. **Federica Del Conte**, assessore all'Urbanistica del Comune di Ravenna, ha incentrato il proprio intervento sulle norme della legge urbanistica regionale finalizzate a favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, con

l'introduzione di elementi premiali volti a migliorare l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici sotto il profilo sismico. Due sono state invece le relazioni di **Sergio Nannini**, responsabile dell'Unità Operativa del Comune di Ravenna. La prima ha avuto un taglio scientifico, tramite la descrizione delle cause degli eventi sismici con riferimenti anche alle condizioni territoriali locali, mentre la seconda ha illustrato la legislazione nazionale sulle attività di Protezione Civile. È stata poi la volta del geom. **Enrico Conti** che, esaminando la nuova legge regionale, si è soffermato sulle norme volte a incentivare la rigenerazione, l'adeguamento sismico e l'efficienza energetica. L'ing. **Paolo Lini** ha invece trattato il sismabonus, vale a dire il primo strumento di attivazione di una concreta politica di prevenzione sismica del patrimonio edilizio abitativo e produttivo del Paese. L'arch. **Giuseppe Galli** ha invece svolto un'interessante relazione dedicata al confronto tra architettura e ingegneria riguardo alla prevenzione sismica. **Paride Antolini**, presidente dell'Ordine dei Geologi dell'Emilia-Romagna, ha illustrato l'evoluzione storico-geologica

del territorio ravennate, mentre l'avv. **Maurizio Pavirani** ha relazionato sulla riqualificazione edilizia e sull'istituto dell'accordo operativo, previsto dalla nuova proposta di legge regionale quale principale strumento di attuazione del piano urbanistico generale (PUG). Interessante anche la relazione di **Alberto Catagna**, delegato tecnico per la protezione civile della Croce Rossa, che ha parlato di Empowerment della popolazione in caso di catastrofe e, dunque, degli interventi eseguiti da Protezione civile/Croce Rossa ai fini della prevenzione, del soccorso e del ripristino nell'eventualità di disastri naturali, quali i terremoti. La dott.ssa **Alessandra Savini**, tesoriera di Confabitare Ravenna, e la geom. **Claudia Giorgini** si sono invece alternate nella descrizione delle agevolazioni fiscali e degli incentivi sugli interventi di ristrutturazione e di prevenzione, mentre il dott. **Pier Paolo Ricci** ha approfondito il tema degli strumenti di finanziamento disponibili per gli interventi edilizi. È quindi seguita la relazione del dott. **Gianluigi Miccoli**, che si è soffermato sulle tutele offerte dalle polizze assicurative a copertura del rischio terremoto ed eventi catastrofali.



BARI

10 giugno

2017

Una città migliore inizia anche da te, facciamo la differenza: un convegno per analizzare le disposizioni in materia di igiene ambientale

L'introduzione del servizio di raccolta differenziata "porta a porta" dei rifiuti, già avviato in alcuni quartieri di Bari, è un cambiamento delicato non solo per la vita dei cittadini, ma anche per l'amministrazione. Formazione, informazione e gestione sono alla base del nuovo piano di raccolta. E allora parlarne e confrontarsi diventa fondamentale. All'Hilton Hotel di Bari si è tenuto il convegno *Una città migliore inizia anche da te... facciamo la differenza*. L'evento, organizzato dall'associazione Confabitare-Area Metropolitana di Bari, si è posto l'obiettivo di analizzare le nuove disposizioni in materia di igiene ambientale, affrontando le problematiche relative all'applicazione della nuova normativa riguardo la raccolta differenziata. Ha aperto il convegno, moderato dalla giornalista **Maria Stefania di Michele**, l'assessore all'Ambiente del Comune di Bari **Pietro Petruzzelli**, che ha cercato di spiegare al meglio in cosa consisterà il servizio della raccolta differenziata porta a porta che interessa per il momento solo alcuni quartieri di Bari. L'imprenditore edile e presidente dell'associazione Confabitare di Bari dott.ssa **Lucia D'Attolico**, da sempre vicina alle problematiche reali dei proprietari immobiliari, si è detta entusiasta di questo incontro. «È bello pensare che le varie amministrazioni

comunali, che siano del Comune di Bari o di tutti gli altri comuni della provincia, ci tengano in considerazione come punto di riferimento nel dialogo con la cittadinanza e con le altre associazioni. Abbiamo, infatti, cercato di far comprendere l'importanza del punto di vista dei cittadini, che sono coloro i quali dovranno fare i conti con la raccolta differenziata porta a porta». Grazie alla presenza di professionisti riuniti in una tavola rotonda, si sono evidenziati alcuni importanti aspetti legati a tale servizio. «Abbiamo sostenuto insieme ai proprietari immobiliari quelle che erano alcune criticità in merito al bando adottato dal comune di Bari affidato in gestione alla azienda di smaltimento. Continueremo questo progetto di informazione a fianco dei proprietari immobiliari e dell'amministrazione comunale per offrire una migliore gestione dei servizi rifiuti porta a porta-

differenziata. In quest'occasione abbiamo fornito alcune proposte circa la destinazione degli spazi condominiali, proponendoci nel futuro di divulgare l'informativa anche per gli altri quartieri della città». Sono intervenuti al convegno il direttore generale Arca Puglia Centrale **Sabino Lupelli**, l'assessore all'ambiente di Bari **Pietro Petruzzelli**, Arpa Puglia **Enrico Mercurio**, il presidente di Ance giovani Bari e BAT **Nicola De Santis**. Hanno salutato la blogger di Casa Smart **Rosanna Saponaro** (presidente giovani ingegneri all'ordine degli ingegneri di Bari), il presidente dell'associazione dei consumatori Help Lavoro e Consumo **Erasmus Giove**, il presidente di Confamministrare Bari **Isidoro Tricarico**. Hanno concluso i lavori il presidente Confabitare **Alberto Zanni** e il presidente Confabitare Area Metropolitana di Bari **Lucia D'Attolico**.



FOGGIA
15 giugno
2017

La qualità urbana e la sicurezza migliorano il valore della proprietà. Questi i temi trattati nella Sala della Ruota della Provincia di Foggia

All'incontro hanno partecipato professionisti con le loro specifiche competenze. Un valido contributo è venuto dall'avv. **Moscattelli Alessandro** il quale ha affermato che le controversie tra proprietari di immobili si possono risolvere in tempi brevi attraverso l'istituto dell'arbitrato. Tra i suoi molteplici compiti, Confabitare deve svolgere anche la funzione di Osservatorio per la Rivalutazione della Proprietà Immobiliare ed è un servizio che attraverso la valorizzazione della qualità urbana, conduce a migliorare il valore della proprietà. L'obiettivo è la città di tutti che deve permettere interconnessioni e compatibilità fra casa e servizi, strada e piazza, quartiere e città. L'ing. **Giuseppe Albano** sempre nell'ottica della tutela e valorizzazione della proprietà immobiliare ha sostenuto che si parla di sicurezza degli edifici dopo ogni evento tragico. È necessario pertanto dotarsi di uno strumento come il fascicolo di fabbricato per fare in modo che ci sia un'analisi e un'accurata diagnosi delle abitazioni. Ha indicato possibili agevolazioni quali il "Sisma Bonus" che prevede la possibilità di fruire di un'importante detrazione fiscale sugli interventi di adeguamento sismico delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini. Il dott. **Pasquale Cataneo**, consigliere provinciale, ha dichiarato: «Iniziativa

pregnante quella organizzata dalla segreteria provinciale di Confabitare Foggia e che mi hanno immediatamente coinvolto sia per le finalità che per la loro pregnante attualità. Non posso sottacere che questa attenzione deve sfociare in un approccio condiviso da parte delle istituzioni locali, ad esempio per la manutenzione degli immobili come le scuole che ospitano, oltre agli addetti, i nostri giovani». Mentre al Comune di Foggia sono stati effettuati alcuni interventi infrastrutturali e sono in via di definizione le pratiche per l'acquisizione formale dell'agibilità delle scuole di competenza, per la Provincia tale attività sembrerebbe non ancora definita sul versante procedurale/amministrativo. «Per rendere effettivo e concreto il principio affermato da Giorgio La Pira, che aveva la concretezza sociale e di affermazione cristiana spesa tra la gente, con particolare impegno alle necessità che fanno delle città non solo agglomerati urbani, e che fu alla base della sua azione politica sono convinto valga la pena anche oggi - sottolinea il consigliere provinciale Cataneo - perseguire su quella impostazione collaborando con il livello associativo, come quello espresso da Confabitare per riconfermare anche oggi tale azione sociale e politica». Alla luce di quanto affermato dai relatori, la valutazione civica deve porsi in piena sintonia - e non in alternativa - con le attività e i programmi per la qualità che le amministrazioni locali prevedono di realizzare. Pertanto è stato necessario tradurre tali attività con parametri di misura generali delle svariate realtà,

tramite indicatori oltre che ambientali anche socio-economici, quali: l'identità urbana; la qualità della vita; l'accessibilità; il rapporto abitazione, attrezzature e servizi. Per il raggiungimento di tale obiettivo non si valuta soltanto la qualità posizionale e immobiliare, ma un aspetto più ampio che implica una risposta positiva delle funzioni ai bisogni sociali ed economici. L'obiettivo principale deve essere una qualità urbana per la quale gli ambienti devono essere riconoscibili, la città deve essere senza pericoli, come la propria casa, perché tramite essa i cittadini si riconoscono, sentono l'appartenenza, deve permettere interconnessioni e compatibilità fra casa e servizi, strada e piazza. In tal modo la "qualità urbana", diventa il risultato di un insieme integrato di azioni, volte a creare le condizioni affinché le diverse componenti del sistema urbano possano acquisire o aumentare il loro valore. Così facendo, aumenta il valore dell'immobile esistente, che è funzione oltre che delle caratteristiche distributive e strutturali anche di quelle ambientali. Cioè i suoi prolungamenti (strade, piazze, servizi) legati alla posizione che l'immobile occupa nel contesto urbano e insieme al valore del suolo e della costruzione, determinano il valore degli immobili. Ha concluso l'incontro **Alberto Zanni** presidente di Confabitare, il quale ha ricordato che l'associazione è nata a Bologna nel novembre 2009 e offre ai propri associati una serie di servizi legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo un'assistenza legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale.

BARI
13 settembre
2017

convegni

Geografia delle case deboli: oltre l'abusivismo edilizio, è l'incontro organizzato da Confabitare Bari e patrocinato dal Comune di Bari

Il convegno ha avuto come fine quello di mettere in evidenza metodologie idonee su quattro tematiche principali: il fascicolo di sicurezza del fabbricato, gli incentivi, il sistema bonus e l'abusivismo edilizio in condominio. Al convegno ha partecipato il senatore **Riccardo Nencini**, il quale ha tracciato, a grandi linee, la condizione dell'edilizia italiana. Durante il suo intervento, tra l'altro, si è soffermato sulle numerose domande pervenute dagli enti locali e sul dato rilevato e diffuso dal Cresme, secondo il quale le costruzioni abusive in Italia realizzate nel 2016 ammontano a 17mila. «Dobbiamo scavare nel passato - ha affermato Nencini - per capire cosa va recuperato, cosa va acquisito a patrimonio dello Stato e cosa va abbattuto. Altrimenti sarà difficile ripartire con l'attività per rimettere in ripristino il territorio. Quindi quando si parla di fascicolo del fabbricato non sempre trovate orecchie attente, perché ci sono posizioni differenti. Io appartengo alla categoria che pensa che il fascicolo del fabbricato ci voglia». Tra gli altri relatori che si sono succeduti durante il convegno, ricordiamo l'assessore all'Organizzazione e innovazione tecnologica del Comune di Bari, **Angelo Tomasicchio**, il presidente dell'Ordine degli ingegneri, **Roberto Masciopinto**, il dott. **Livio Tenerelli**, l'ing. **Giuseppe Albano**,

l'avv. **Antonio Console** e il dott. **Peppino De Filippis**. Al termine del convegno è intervenuto il presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni**, che, dopo aver ringraziato **Luciana D'Attolico** per il suo lavoro organizzativo, ha concluso facendo il sunto dei lavori e rinnovando ancora una volta l'impegno di Confabitare a un sempre più attento e mirato monitoraggio della situazione abitativa in tutt'Italia e al suo ruolo di mediatore tra i proprietari immobiliari e le istituzioni. Questo è stato il secondo convegno organizzato dalla nuova presidenza di Confabitare Bari, che fin dai primi mesi di attività si è impegnata alla creazione di un ponte tra i cittadini, proprietari di immobili sia residenziali che industriali, gli amministratori di condominio e la pubblica amministrazione. In quest'ottica ha organizzato una serie di incontri, di cui il primo, svoltosi sempre

a Bari, all'Hotel Hilton, si è incentrato sull'analisi delle nuove disposizioni in materia di igiene ambientale, focalizzando l'attenzione sulla raccolta differenziata "porta a porta". Anche in questo caso sono intervenute figure professionali competenti che hanno affrontato l'argomento con lo scopo di offrire proposte migliorative al fine di evitare disagi ai proprietari immobiliari e in particolar modo alle categorie più deboli. Nello stesso convegno il presidente Luciana D'Attolico ha voluto coinvolgere e mettere a confronto tutti i rappresentanti delle associazioni di amministratori di condominio, tra cui Unai, Anaci, Confamministrare e associazioni di consumatori. Confabitare Bari ha scelto di intraprendere la strada della mediazione dell'informazione e per tanto, ascoltando le necessità, ha voluto approfondire tutti i temi affrontati all'interno dei vari convegni.



IMOLA
24 gennaio
2018

convegni

Nella splendida e suggestiva cornice di Palazzo Sersanti si è svolto il primo convegno organizzato da Confabitare Imola

Alla presenza di un folto pubblico il presidente della sede di Imola, l'avvocato **Filippo Martini**, ha introdotto la serata, moderando poi l'incontro ed evidenziando l'importanza di ripristinare un dialogo concentrato sul bene pubblico, per perseguire un benessere ambientale sostenibile nel territorio imolese. In questa ottica andrebbero inquadrati le tematiche che più attanagliano il territorio imolese sotto il profilo ambientale, a partire dalla qualità dell'aria, delle acque, l'annoso tema dell'ampliamento della discarica Tre Monti e l'altrettanto annoso tema dei decibel dell'autodromo Enzo e Dino Ferrari. La parola è passata poi al presidente nazionale

di Confabitare, **Alberto Zanni** che ha illustrato le origini e la direzione intrapresa da una delle principali associazioni di proprietari immobiliari nel contesto nazionale, Confabitare appunto, con riferimenti specifici anche alla vicinanza e collaborazione di Bologna e Imola. Tanti i relatori intervenuti: il geologo **Gabriele Cesari**, presidente di GeoNet e neo presidente dell'associazione italiana di geotermia, nonché il dott. **Giorgio Isidoro Lesci**, scienziato e ricercatore tra i massimi esperti in ambito internazionale sui trattamenti delle acque, sulla ricerca nei campi dell'amianto e dello smaltimento di rifiuti. Il geologo Cesari ha esposto il quadro della situazione dell'ambiente a Imola alla luce delle proprie competenze. L'espansione urbanistica degli ultimi decenni ha avuto conseguenze positive su qualità della vita, verde, servizi, ma anche negativi per intenso utilizzo di materiali (cave), per consumo di suolo e per riduzione degli spazi lasciati al fiume. Ha poi messo in evidenza criticità legate alla qualità delle acque di falda nella conoide del Santerno, causate da attività industriali e agricole a partire dagli ultimi decenni del secolo scorso. Fino a pochi anni fa Imola aveva il serbatoio principale per gli usi potabili, che ora è rimpiazzato da risorse idriche extra-territoriali, siccome il potabilizzatore di Bubano è alimentato dal Po, tramite il canale CER. Per quanto riguarda la discarica il geologo ha messo in evidenza i risultati di indagini eseguite per il progetto di ampliamento che indicano l'idoneità del sito dal punto di vista idrogeologico, per la presenza

di terreni a elevata impermeabilità. Tuttavia permangono aspetti da approfondire e sono necessari controlli gestiti secondo gli approcci open data richiesti dalle normative europee. Infine la parola è andata al dott. Isidoro Giorgio Lesci il quale ha illustrato come la natura sia in grado di trasformare e riutilizzare i propri rifiuti, materia prima, con lo scopo di rigenerare e ricreare le condizioni affinché si preservi l'ecosistema che permette la nostra sopravvivenza. Questo meccanismo è però minato da un abuso delle risorse naturali e dal poco rispetto che l'uomo ha mostrato in questi decenni nei confronti della natura. Il dott. Lesci ha anche mostrato alcune sue invenzioni che, mimando i processi naturali, sono in grado di risolvere problematiche di alterazioni ambientali come il disinquinamento delle acque e la denaturazione dell'amianto, con un metodo che permette di ottenere materie prime secondarie, recuperando così da un rifiuto pericoloso una ricchezza. Presenti alla serata erano alcuni esponenti della politica locale e imprenditori imolesi. Vi era anche un nutrito gruppo di esponenti di associazioni ambientaliste, invitate a presenziare. Confabitare Imola è lieta dell'esito dell'incontro in quanto reputa che è da momenti come questo che possano nascere idee e proposte costruttive per lo sviluppo e il benessere della collettività. Intenzione di Confabitare Imola è quella di proseguire in un progetto propositivo verso la città, per veicolare un dialogo culturale sulle principali tematiche che attengono il territorio e la popolazione.



PALERMO

27 gennaio

2018

In questa data si è svolto nel Palazzo della famiglia Alliata di Villafranca il quarto convegno dedicato allo *stalking in condominio*

Il primo argomento trattato dai relatori è stato lo “Stalking in condominio”, introdotto dal prof. **Antonino Gibiino**. **Fabiola Furnari**, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Palermo, ha trattato alcuni casi di stalking nel condominio, mettendo in evidenza gli aspetti penali del reato e in particolare quella caratteristica del reato che prevede la continua ripetizione e serialità di atti che nel tempo determinano nella vittima uno stato di ansia e di paura. **Giovanna Giaquinto**, commissario capo presso la divisione anticrimine della Questura di Palermo, è intervenuta relazionando sul procedimento di prevenzione per stalking, la presentazione da parte della vittima di un’istanza di ammonimento al Questore, il decreto di monito dell’autorità di Pubblica Sicurezza, e quindi su tutte quelle misure che potrebbero interrompere l’escalation di violenza posta in essere da uno stalker. L’avvocato **Carmela Bacino**, componente del COA di Sciacca, ha esposto in maniera dettagliata vari aspetti pratici riguardanti le molestie e lo stalking. Sebbene possano apparire coincidenti, i due reati si distinguono: se il reato di molestia è una “contravvenzione” punita con arresto fino a 6 mesi e ammenda fino a € 516, la cui norma tutela la tranquillità del privato e l’ordine pubblico, il reato di stalking è invece un “delitto” punibile



con reclusione da 6 mesi a 5 anni la cui norma tutela la libertà individuale. È stato inoltre affrontato l’aspetto civilistico del reato di stalking a cura dell’avvocato **Gerlando Gibilaro**, vice presidente della Camera Civile di Palermo, il quale ha commentato alcuni casi in cui è stato evidenziato l’aspetto risarcitorio e la quantificazione del danno subito dalla vittima. Altre significative argomentazioni sono state esposte dall’avv. **Giancarlo Pocerobba**, coordinatore regionale di Konsumer Sicilia, e da **Pietro Iacopo Quarantino**, psicologo, che, analizzando le dinamiche relazionali che intercorrono tra i protagonisti, ha ripercorso le varie fasi dell’escalation di un conflitto tra condòmini. Tra autostima, bisogni, frustrazione, ansia, paura, nuclei profondi, mappe cognitive, il relatore ha attirato l’attenzione del pubblico evidenziando la fase in cui è possibile intervenire per ristabilire la tranquillità. Segue un intervento del broker assicurativo **Vincenzo Paternò**, che espone il caso di un portiere

condominiale vittima di uno stalker, che ha richiesto al condominio il risarcimento per il danno biologico subito. È stata anche esplicitata la posizione assunta dalla compagnia assicurativa in relazione alla polizza stipulata, che si è dichiarata favorevole a risarcire la vittima. In seguito si è assistito a un breve accenno sulle esecuzioni immobiliari sui beni immobili oggetto di misure di prevenzione da parte dell’avv. Francesco Vasapolli, amministratore giudiziario e Mariella Fossetti, professore dell’Università Kore di Enna, ha trattato approfonditamente il tema delle manutenzioni delle strutture in cemento armato. Interviene alla fine **Alberto Zanni**, presidente di Confabitare, che ha divulgato informazioni sulle iniziative che l’associazione Confabitare promuove a Bologna con replica nelle varie città. In particolare, si sofferma sul welfare condominiale costituito da quattro tasselli: la badante di condominio, i gruppi di acquisto condominiali, l’infermiera di condominio e la babysitter di condominio.

ANDRIA

9 marzo

2018

L'incontro è stato un momento di sintesi per l'analisi del mercato immobiliare, locazioni a canone concordato, affidabilità degli inquilini

La novità assoluta del convegno è stata la proposta per il settore immobiliare di un modello di sviluppo congiunto da parte di Confabitare, R.I.D.I. (Registro Italiano Degli Inquilini) e Assocasa, Associazione nazionale degli inquilini e assegnatari. Perché allo stesso tavolo le associazioni di proprietari e inquilini? Perché come sottolineato da **Alberto Zanni** per Confabitare e da **Gaetano Vassallo** per Assocasa, i proprietari e gli inquilini rappresentano i due lati di una stessa medaglia: i primi interessati a un risparmio fiscale dai redditi da locazioni di immobili e a trovare inquilini affidabili; i secondi interessati a ottenere il bene primario casa e le detrazioni fiscali sui canoni di affitto oltre a vedersi valorizzata la propria affidabilità economica e sociale. Ha introdotto il convegno Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare, che ha sottolineato come l'opportunità

dei canoni concordati possa assicurare al settore immobiliare un supporto per redistribuire ricchezza su tutto il territorio nazionale. Il tutto accompagnato dalla certificazione dell'affidabilità degli inquilini, al fine di ridurre il numero di provvedimenti esecutivi di sfratto per morosità, che ad oggi rappresentano l'88% di tutti i provvedimenti emessi su base nazionale. Il convegno è proseguito con l'intervento di Gaetano Vassallo, presidente Assocasa, che ha sottolineato come non deve sembrare strana la presenza allo stesso tavolo di un'associazione di inquilini e un'associazione di proprietari, ma che al contrario una sinergia costruttiva tra associazioni non è solo auspicabile, ma è anche possibile. È seguito a Vassallo l'intervento di **Massimo Chimienti**, avvocato, esperto nel settore immobiliare e blogger, il quale ha sottolineato gli aspetti legali relativi alla tipologia del contratto di locazione, in particolare analizzando la procedura di sfratto per morosità, quale procedimento sommario speciale che consente al locatore, in tempi più brevi rispetto

al rito ordinario, il rilascio e la riconsegna dell'immobile da parte del conduttore, in seguito alla persistente morosità nel pagamento del canone pattuito. L'intervento dell'avv. Chimienti ha di fatto introdotto le riflessioni di **Francesco Cuomo**, responsabile comunicazione R.I.D.I. Il progetto promosso da Confabitare, ma anche da parte delle associazioni di inquilini, si pone in modo baricentrico tra gli interessi del proprietario e dell'inquilino al fine di rispondere a esigenze chiare e semplici. Il R.I.D.I. è un portale web: www.registroinquilini.it, che consente all'inquilino autonomamente o su input del proprietario, di richiedere e ricevere la propria certificazione R.I.D.I., ossia un report informativo che analizza e certifica la sua affidabilità economica e sociale. Prosegue il convegno con l'intervento del funzionario della direzione provinciale BAT dell'Agenzia delle Entrate, **Antonio Dileo**, il quale evidenzia come il Decreto 16 gennaio 2017, sancisce e cristallizza i vantaggi fiscali sia per i proprietari che per gli inquilini, nell'ambito di sottoscrizioni di contratti di locazione con canone concordato. Dileo evidenzia che per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione da parte della associazione di proprietari o di inquilini sui contratti di locazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali.



CUNEO
16 marzo
2018

convegni

Un incontro a Cuneo per riflettere sulle nuove regole del canone concordato, stabilite dal decreto ministeriale sulle agevolazioni fiscali

Il convegno è stato organizzato con il Sicet - Cisl sindacato degli inquilini.

Daniele Racca, segretario provinciale Sicet-Cisl, nel suo intervento ha puntualizzato come fondamentale sia il dialogo fra le parti, per prevenire prima che curare: «la crisi economica fa emergere una situazione di difficoltà permanente, vedendo diminuiti i contributi e i sostegni alle fasce più deboli, soprattutto agli inquilini che si trovano maggiormente in difficoltà. Le condizioni dei conduttori con i tagli al sociale si vedono privati di risposte concrete sul diritto alla casa, e solo con il confronto e la collaborazione, con gli altri soggetti che operano nel territorio sulle tematiche sociali e delle tutele come i sindacati, le associazioni, le agenzie territoriali per la casa, i comuni, le organizzazioni della proprietà, i costruttori, le fondazioni, può essere instaurato un dialogo sempre più proficuo con un'azione di logica preventiva e di confronto tra i soggetti. I contratti concordati sono uno strumento molto valido perché vanno proprio in questa direzione». L'incontro è stato moderato da **Simona Trucco**, presidente FIMAA Confcommercio Imprese per l'Italia, provincia di Cuneo, che ha detto: «un convegno molto seguito e partecipato. La tematica dei contratti di locazione a canone concordato in provincia di Cuneo necessita di ulteriori approfondimenti,

siamo certi, quindi, che il dialogo iniziato oggi continuerà con l'importante apporto degli agenti immobiliari, che da sempre hanno il compito di far incontrare le esigenze dei proprietari con quelle degli inquilini». «Il mercato della casa sta cambiando - ha spiegato il presidente Confabitare Racca -. Il numero dei contratti di affitto sta superando quello dell'acquisto di una abitazione e il motivo non è solo nel prezzo degli immobili ma ruota intorno a



molti altri fattori. Per esempio la necessità di giovani e professionisti di spostarsi sul territorio per motivi di lavoro, la diversa costituzione delle famiglie, l'alto numero di stranieri che cercano casa. Per questo il canone concordato è vantaggioso per entrambi gli attori e per i comuni che in questo modo riducono il numero di locali sfitti, che spesso portano al degrado di una determinata zona cittadina». Ma che cos'è il canone concordato? È una forma contrattuale, introdotta dalla legge 431 del 98, che prevede che proprietari e inquilini possano stipulare dei contratti di locazione con durata ridotta (3 + 2 anni) a un canone di comune convenienza per proprietari e inquilini.

In particolare, per l'inquilino è prevista l'applicazione di un canone inferiore a quello corrente di mercato, oltre alle agevolazioni fiscali previste durante la dichiarazione dei redditi. Per il proprietario la legge consente riduzioni sull'Irpef e sull'Imu, oltre allo sconto sull'imposta di registro. La legge prevede che tutti i comuni italiani si adeguino, ma per ora, in provincia di Cuneo, le città che offrono la possibilità di praticare il canone agevolato, sono 5: Cuneo, Savigliano, Bra, Alba e Racconigi, ma alcune amministrazioni da anni hanno recepito l'accordo territoriale, come Fossano, Saluzzo, Moretta, Verzuolo e Mondovì. «La locazione agevolata è poco conosciuta - conclude il presidente Confabitare Cuneo Valerio Racca - ma può essere un buon veicolo per poter usufruire di sconti su Imu e Irpef, oltre alla cedolare secca». Durante il convegno ha telefonato il viceministro **Riccardo Nencini**, che ha voluto ringraziare Confabitare per il ruolo determinante durante la discussione al tavolo ministeriale del decreto sugli affitti agevolati. Molte le personalità presenti: **Luca Chiapella**, presidente Confcommercio Imprese per l'Italia provincia di Cuneo; **Andrea Leo**, presidente regionale Fimaa; **Adami**, consigliere Fondazione CRC; Massimiliano Campana, segretario Cisl Provinciale di Cuneo; **Giovanni Baratta**, segretario regionale Sicet-Cisl; **Patrizia Manassero**, direttore CNA Cuneo; avv. **Simona Giaccardi**, in rappresentanza dei Giovani Avvocati di Cuneo; avv. **Carla Giobergia**, vice presidente Fondazione CRSavigliano.

PESCARA
6 aprile
2018

convegni

Nel capoluogo adriatico un interessante incontro, utile per fare il punto sui canoni concordati e sull'affidabilità degli inquilini

Tra i relatori dell'iniziativa, moderata dal presidente di Confabitare Abruzzo

Alessandro Cassano, erano presenti il presidente R.i.d.i. **Francesco Cuomo**, il cui intervento è stato incentrato sulla valutazione del livello di affidabilità del conduttore; **Felice Ruberto**, consulente fiscale, che ha parlato del panorama fiscale relativo alla nuova normativa sui canoni concordati. **Gaetano Vassallo**, presidente nazionale di Assocasa



(associazione sindacale a tutela degli inquilini e assegnatari), è intervenuto sul registro degli inquilini, conveniente per ambo le parti; infine, l'assessore **Di Carlo**, delegato dal sindaco di Pescara Marco Alessandrini. Nei mesi precedenti al convegno Alessandro Cassano ha sollecitato i sindaci di Pescara, Montesilvano e Spoltore, relativamente al rinnovo degli accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, chiedendo loro di

avviare le convocazioni per le associazioni di proprietà immobiliare e di inquilinato. Tale richiesta scaturisce sia dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n° 62 del 15 marzo 2017 del decreto del ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017, contenente i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari, e sia dal chiarimento che il ministero delle Infrastrutture ha voluto dare a seguito dell'interpello che il presidente di Confabitare ha fatto circa la necessità del timbro delle associazioni di proprietà immobiliare e/o dell'inquilinato affinché i contraenti ottengano lo sconto fiscale del 10% sulla cedolare secca da applicare al canone concordato. Questo, anche per poter dimostrare all'Agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate. Gli aspetti generali del contratto vengono stabiliti da un accordo locale tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e le principali associazioni sindacali dei conduttori alla presenza dell'assessore comunale di riferimento o del sindaco. Tali accordi locali fissano i criteri di stipula quali, ad esempio, tipo di contratto, durata, rinnovo e importo del canone. Il territorio comunale viene suddiviso in zone urbane omogenee con caratteristiche simili per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie. Per ogni area gli accordi territoriali prevederanno un valore minimo e un valore massimo

del canone considerando la categoria catastale, lo stato manutentivo dell'immobile, eventuali pertinenze, presenza di spazi comuni, dotazioni di servizi tecnici e presenza di mobilio. «Fino al 1998 - spiega Cassano - il canone di locazione era stabilito in maniera libera, sulla base dell'incontro tra la domanda di immobili da parte degli inquilini e la disponibilità fornita dai proprietari. Spesso, però, appartamenti con un canone di locazione difficilmente sostenibile da una famiglia media restavano vuoti e, pur di risparmiare, gli inquilini preferivano affittare appartamenti in periferia o fuori dalle grandi città, sobbarcandosi viaggi pendolari quotidiani. Per arginare questa tendenza preoccupante, la legge n.431 è intervenuta introducendo dei limiti massimi e minimi al canone di locazione degli immobili. Tali limiti sono determinati mediante accordi territoriali conclusi tra le associazioni degli inquilini e le organizzazioni che rappresentano i proprietari: i proprietari di immobili, a fronte di un affitto più basso, hanno la possibilità di pagare meno tasse, sia Irpef che Imu, mentre l'inquilino, dal canto suo, ha la possibilità di pagare un canone economicamente sostenibile nel tempo. Inoltre, non dimentichiamo che di tutto ciò se ne avvantaggia anche l'erario, sia a livello locale che centrale, in quanto i proprietari di immobili saranno più motivati a dichiarare gli affitti, arginando così il fenomeno della locazione in nero». A sostegno dell'associazione Confabitare, il sottosegretario regionale d'Abruzzo Mario Mazzocca: «Nella nostra regione la situazione relativa al



mercato immobiliare presenta nodi e criticità ancora irrisolti. Dobbiamo ripensare a un welfare dell'abitare che tenga conto, da un lato, dei naturali interessi dei conduttori e, dall'altro, di quelli dei locatori. Il ruolo della politica dovrebbe essere quello di mediare tra queste due istanze. Una tematica all'ordine del giorno in questo convegno è l'affidabilità dell'inquilino. In effetti, la politica deve garantire ai piccoli proprietari anche questo, innanzitutto cercando di collocare nelle case popolari le famiglie che davvero non possono permettersi di onorare un contratto, rilanciando fortemente l'idea dell'edilizia popolare come forma primaria di welfare. Ora, per quanto riguarda i contratti di locazione a canone concordato, io credo sia necessario convocare un tavolo concertativo sulla questione, poiché tramite essa è possibile dare ad ambo le parti un decisivo contributo. Si pensi al tema della detrazione fiscale: se per i contratti di locazione la detrazione è pari a 300 euro per chi ha un reddito complessivo non superiore a 15.493,71, e di 150 euro per i redditi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro, nelle medesime condizioni economiche un canone concordato porta in genere a una detrazione di 495,80 euro per chi ha un reddito complessivo non superiore a 15.493,71, o di 247,90 euro, per i redditi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro. Necessaria è anche l'istituzione di un "osservatorio territoriale" che sappia individuare i trend di mercato, gli investimenti in questo settore, le tendenze nelle nuove tipologie costruttive e che ponga

a confronto il mercato immobiliare nelle varie città abruzzesi». I canoni concordati, come detto anche dagli altri relatori presenti, rappresentano uno strumento molto valido e importante per rilanciare il mercato delle locazioni. A fronte del timbro delle associazioni di proprietà o inquilinato, se da una parte danno la possibilità al proprietario di affittare a canoni più bassi rispetto a quelli di mercato (si parla di un 20-30% in meno), dall'altra la legge consente che usufruisca di agevolazioni fiscali concesse dai comuni e dallo Stato. Per quel che riguarda l'inquilino, la cui affidabilità viene certificata dal R.i.d.i. (<https://www.registroinquilini.it>), egli ha il vantaggio di pagare un affitto inferiore ai valori medi di mercato e, nel caso in cui utilizzi la casa locata come abitazione principale, può usufruire di una detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'Irpef. «Proprietari e inquilini rappresentano le due facce della stessa medaglia - sottolinea **Alberto Zanni** - il proprietario possiede le case da affittare e ha necessità di trovare inquilini affidabili mentre l'inquilino ha necessità di trovare case in affitto. Lo scopo della nostra associazione è anche quello di far incontrare le due parti, evitando o riducendo eventuali problematiche e tensioni che possano sorgere tra le parti. Gli accordi territoriali, previsti a breve anche a Pescara, Montesilvano e Spoltore, andranno a stabilire i parametri da applicare. Confabitare e Assocasa, l'associazione sindacale a tutela degli inquilini e assegnatari, già da diverse settimane si stanno mobilitando

su territorio nazionale organizzando incontri pubblici, rivolti sia ai proprietari sia agli operatori del settore immobiliare, per fornire adeguata informazione e mantenere un aggiornamento costante. Questo avviene anche attraverso le nostre sedi, come quella, molto attiva, presieduta da Alessandro Cassano qui a Pescara». Confabitare auspica che le riunioni operative atte al rinnovo dei patti territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, abbiano luogo a stretto giro anche in Abruzzo. Del resto, regioni come Marche ed Emilia Romagna stanno già dando esempi positivi in tal senso. Sono stati più di un centinaio i partecipanti al convegno, incuriositi e molto interessati a comprendere i molteplici aspetti della tematica relativa ai canoni concordati. «Lo scopo di Confabitare - ha dichiarato il presidente Cassano - è quello di informare e supportare adeguatamente coloro che interagiscono con il mondo dell'immobiliare. Questo è stato uno dei primi convegni organizzati da Confabitare in Abruzzo». Confabitare Pescara è nata per tutelare la piccola proprietà immobiliare per fornire chiarimenti, soluzioni e un servizio di assistenza legale, tecnica, tributaria, contrattuale, sindacale qualora il cittadino si trovi a fronteggiare determinate problematiche e necessità di essere informato sulle norme in materia di sicurezza, amministrazione condominiale, compravendite, affitti e canoni. Per questo motivo, lo sportello dell'associazione è sempre operativo on line sulla propria pagina facebook e presso la sede di via Vesputici a Pescara.

RAVENNA
4 maggio
2018

convegni

Un seminario di aggiornamento sui contratti di locazione abitativa a canone concordato, organizzato da Confabitare Ravenna

L'incontro è stato preceduto dai saluti di **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, e dei rappresentanti delle altre organizzazioni che hanno collaborato alla sua realizzazione. Terminati i saluti, l'avv. **Giovanni Gagliardi**, coordinatore del seminario, ha introdotto la relazione dell'avv. **Gian Paolo Babini**, presidente di Confabitare Ravenna, dedicata ai nuovi accordi territoriali in materia di contratti di locazione abitativa a canone concordato. È seguito poi l'intervento dell'avv. **Saverio Luppino**, consigliere dell'Ordine Avvocati di Bologna e uno dei massimi esperti di diritto immobiliare, che ha trattato del contenzioso locatizio. Se l'avvocato Luppino ha aggiornato la platea sui più recenti sviluppi giurisprudenziali e dottrinali in materia di locazioni, l'avvocato Babini ha commentato il contenuto degli accordi territoriali per

le locazioni abitative agevolate depositati, nei mesi scorsi, presso i comuni della provincia di Ravenna. Nel fare ciò ha illustrato il processo formativo di un contratto di locazione di tale tipologia, tenuto conto anche delle possibili agevolazioni fiscali locali e statali. L'argomento riveste un notevole interesse tra gli operatori del settore, a seguito dell'introduzione della cosiddetta "attestazione di rispondenza" per volontà del decreto ministeriale del 16 gennaio 2017, che ha recepito la nuova Convenzione Nazionale sottoscritta nell'autunno del 2016 dalle organizzazioni più rappresentative dei proprietari e dei conduttori. Come è noto, i contratti di locazione abitativa possono essere a canone libero o a canone vincolato. Per quest'ultima tipologia di contratto la legge riconosce dei benefici di natura fiscale ai contraenti che, per il locatore, sono particolarmente rilevanti - soprattutto nei comuni ad alta tensione abitativa - qualora sia esercitata anche l'opzione per il regime di tassazione a "cedolare secca". Per poter fruire di tali agevolazioni, i contratti, per quanto riguarda le singole clausole,

devono essere conformi alla modulistica allegata al suddetto decreto ministeriale, mentre il canone deve essere calcolato secondo i criteri stabiliti in via generale dal medesimo decreto. In particolare, il canone di locazione è correttamente pattuito se risulta compreso tra il minimo e il massimo di una delle tre fasce di oscillazione presenti in ciascuna delle tabelle allegate agli accordi territoriali, le quali si differenziano tra loro a seconda delle zone del territorio comunale di riferimento. L'individuazione della tabella applicabile all'immobile che si intende locare non è sufficiente per valutare se il canone pattuito tra le parti è congruo, poiché a tal fine occorre considerare anche dei criteri quantitativi e qualitativi, come, ad esempio, il numero di unità abitative dell'eventuale condominio a cui appartiene l'immobile, il grado di efficienza energetica, la presenza di verde, dell'ascensore, di porte di sicurezza ecc. Il D.M. 16/1/2017 prevede per i contratti nei quali i contraenti non sono stati assistiti dalle organizzazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali, la necessità che siano corredati di apposita attestazione scritta, rilasciata da almeno una delle suddette organizzazioni, dalla quale risulti che il loro contenuto rispetta le regole poste dagli accordi territoriali medesimi. Le rappresentanze dei locatori e dei conduttori, quindi, tramite la verifica obbligatoria del rispetto dei criteri legali e dell'assenza di errori nella redazione dei contratti, sono chiamate a svolgere un ruolo di maggior tutela verso i cittadini che, al tempo stesso, è pure un servizio in favore dello Stato.



SAN LAZZARO (BO)

10 maggio

2018

Riflessioni sulla situazione del mercato immobiliare a livello locale e nazionale, attraverso numeri e pareri di esperti del settore

Il convegno che Confabitare, con la collaborazione del gruppo immobiliare MondoRe, dal titolo *Il mercato immobiliare tra trend nazionale e scelte locali*, è stato un'occasione di approfondimento sul mercato immobiliare. A parlare per prima è stata **Isabella Conti**, sindaco di San Lazzaro. «Quello che affrontiamo oggi è un tema connesso con la qualità della vita di una città: il valore del mercato immobiliare è qualificato ed è condizionato da una serie di elementi tra i quali anche la qualità della vita, dei servizi, del contesto urbano. Ritengo che le scelte urbanistiche che abbiamo fatto, ovvero interrompere la bulimia di costruzioni sul territorio, abbia dato più valore all'esistente e abbia consentito di mantenere alto il livello del valore immobiliare del territorio». **Francesco Spada**, moderatore del convegno, ha poi dato la parola a **Giangiaco Congiu**, responsabile dell'Osservatorio Immobiliare di Confabitare, che ha presentato un quadro dell'andamento del mercato. «Dal 2013 - ha detto - le compravendite a Bologna e provincia sono cresciute molto e per più anni consecutivi, ed è un trend che interessa tutta l'Italia. Se la domanda cresce crescono anche i prezzi». Il motivo dell'aumento delle compravendite, ha specificato, è che i mutui erogati sono cresciuti moltissimo, più o meno del 70%. «I mercati ripartiranno, il

momento è buono: oltre alla maggiore facilità con cui vengono erogati i mutui ci sono anche diversi aiuti fiscali. Inoltre la legge 24 del 21/12/2017 ha diminuito fortemente le aree edificabili creando così una riduzione dell'offerta sul mercato che porterà a una domanda in crescita e quindi a un aumento dei prezzi». **Claudio Babbini**, presidente del Consiglio Notarile di Bologna, ha poi confermato il trend esposto da Congiu, specificando però che «la situazione di ripresa è concentrata soprattutto nei grossi centri, mano a mano che ci si allontana da Bologna e dalla prima periferia della città la ripresa diminuisce. Il mercato appare ancora in sofferenza e la ripresa dove c'è è minima». Ha inoltre illustrato due novità significative in ambito notarile, una riferibile al mercato nazionale, ovvero l'introduzione di una norma che consente alle parti in causa in una compravendita di affidare il saldo prezzo nelle mani del notaio nel momento del rogito, garantendo una maggiore sicurezza al venditore. La seconda, invece, è l'introduzione della relazione tecnica integrata di conformità catastale e corrispondenza urbanistica. A confermare il trend positivo del mercato immobiliare anche **Luca Dondi**, amministratore delegato di Nomisma. «Siamo all'interno di un miglioramento di contesto macroeconomico che si riflette in indicatori generali di produzione e soprattutto si è innescata una spirale di fiducia che ha consentito una ripresa di mercato anticipata rispetto alla manifestazione di alcuni segnali macroeconomici». Nonostante questo miglioramento si fa ancora fatica a

vedere un riflesso nei valori di mercato di questa aumentata pressione della domanda. Per giustificare questo dato ci sono vari temi da considerare. «L'inefficienza di mercato, ovvero si è cercato per troppi anni di disconoscere gli effetti della situazione che si stava manifestando e i prezzi sono rimasti rigidi, non solo da parte dei privati ma anche dei costruttori e del pubblico, questo ha allungato i tempi della crisi. Il secondo elemento è l'offerta: un eccesso



di offerta di usato ma anche di nuovo; è evidente che si è prodotto troppo e male». A conclusione del convegno è intervenuto il presidente di Confabitare, **Alberto Zanni** che ha spiegato: «sono tanti i fattori che incidono sul mercato a livello locale. Inquinamento, sporcizia, mobilità pubblica, viabilità. Tutte scelte che incidono sulla qualità della vita e la qualità dell'abitare. Noi abbiamo dimostrato tramite una ricerca che solo una semplice inversione di marcia di una strada a senso unico incide sul valore degli appartamenti di quella strada».

BARI
19 maggio
2018

Si è svolto all'Excelsior il convegno Condominio Day, organizzato da Arco, al quale Confabitare era presente come unica associazione

Patrocinato da Regione Puglia, Odcec di Bari e Coa di Bari, e organizzato dall'associazione Amministratori e Revisori Contabili Condominiali, il convegno ha trattato il mondo del condominio da diverse angolazioni e punti di vista. «Sono contenta dell'invito che ci è stato rivolto», spiega il presidente di Confabitare Puglia dott.ssa **Luciana D'Attolico**. «In tanti convegni ho sempre visto la partecipazione di esperti del condominio, ma in genere scarsa attenzione alla tutela dei proprietari di immobili. Non si può parlare di condominio senza la presenza della parte proprietaria». Dopo i consueti saluti istituzionali si è tenuta una tavola rotonda con i rappresentanti delle associazioni presenti, ovvero Aciform, Confinternational, Alap, Anapi, Help Condominio, Aic, Ap, Gigiac, Naca, Arco e Valore Aggiunto. Tra queste

Confabitare ha puntato con l'intervento dei suoi rappresentanti **Luciana D'Attolico**, presidente regionale, e l'ingegnere **Nino Giorgio**, esperto in servizi integrati per le costruzioni e lo sviluppo urbano, a far comprendere il valore della tutela del proprietario di immobili. «È importante - prosegue **Luciana D'Attolico** - far comprendere al proprietario che la sua proprietà non si ferma alla porta d'ingresso del suo appartamento, ma comprende anche le parti comuni. Non bisogna limitarsi a pensare di ristrutturare, con i bonus fiscali, solo il proprio appartamento, ma occorre conservare in buono stato anche le parti condominiali che contribuiscono efficacemente a mantenere il valore del proprio immobile. In tale contesto, è importante l'impegno di Confabitare nel promuovere la conoscenza e la formazione per quanto concerne l'attuazione di politiche legate al fascicolo del fabbricato, che diventa il documento essenziale per la certificazione degli immobili e per la tracciabilità delle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie».



ASTI
21 aprile
2018

Si è dibattuto di sicurezza durante gli eventi pubblici. Conclusioni? Solo la prevenzione consente manifestazioni più ordinate

Presso l'aula magna del Polo Universitario, si è tenuto l'evento "Organizzazioni delle manifestazioni e degli eventi pubblici. Nuove direttive". L'incontro è stato coordinato dalla sede provinciale di Asti di Confabitare e ha ottenuto il patrocinio del Comune e della Provincia. I relatori sono stati: **Diego Dalla Verde**, capo di gabinetto della Prefettura di Asti; il maggiore **Lorenzo Repetto**, comandante del nucleo investigativo comando provinciale carabinieri di Asti; **Gerardo Ratti**, RSPP del comando provinciale dei Vigili del Fuoco; il comandante della polizia municipale di Asti, **Riccardo Saracco**. La platea, che contava circa duecento persone, era composta dagli amministratori dei comuni della provincia, dirigenti degli uffici tecnici, pro loco, comitati palio, associazioni sportive, culturali e professionisti. La conferenza è stata suddivisa in una prima parte in cui i relatori hanno affrontato il tema in modo esaustivo e una seconda in cui è stato dato ampio spazio al pubblico per poter porre domande e valutare casi reali. Il convegno è stato introdotto dal sindaco, **Maurizio Rasero** e moderato dall'ing. **William Carucci**, presidente di Confabitare Asti, che ha aperto i lavori ricordando che la sicurezza, intesa come la condizione esente da pericoli oppure cautela contro eventualità



spiacevoli, è un bene essenziale in ogni tempo. È importante che la popolazione interessata dall'organizzazione degli eventi la percepisca come un valore universale indispensabile, senza che diventi però un fastidio, qualcosa di cui si può fare a meno perché di intralcio alla normale vita quotidiana. Il presidente Carucci ha proseguito sottolineando la necessità di approcciare questo delicato argomento rivolgendo soprattutto l'attenzione, oltre a coloro i quali dell'evento godono, anche a chi vive quotidianamente gli spazi dove le manifestazioni si svolgono. La proposta formulata a inizio lavori è stata quella di realizzare un sistema di avvertimento dei proprietari immobiliari, inquilini e operatori economici delle aree oggetto di limitazioni temporanee, al fine di dare sempre una costante e aggiornata conoscenza delle restrizioni imposte alla normale fruizione delle zone interessate dallo svolgimento degli eventi. Tali

informazioni sono di facile diffusione, aggiornamento e implementazione sfruttando i dispositivi "smart", oggi in possesso - possiamo dirlo con certezza - della maggioranza della popolazione. I relatori hanno analizzato e illustrato le novità derivanti dall'applicazione della "Circolare Gabrielli" del 7 giugno 2017, nel contesto territoriale delle pubbliche manifestazioni al fine di definire le responsabilità e gli oneri dei gestori dell'evento. La sicurezza pubblica, valore primario assolutamente non derogabile, richiede al giorno d'oggi attenzioni e cautele ritenute solo fino a qualche anno fa non necessarie, specialmente per manifestazioni di dimensioni e affluenza non particolarmente rilevanti. È risultato evidente come l'organizzazione e la gestione di un evento pubblico sia oggi soggetta a un surplus di cautele e attenzioni in precedenza già previste, ma spesso ritenute non strettamente necessarie. Le direttive ministeriali da cui originano le più recenti disposizioni in materia risalgono solo all'estate scorsa, all'indomani dei tragici e drammatici avvenimenti di piazza San Carlo a Torino. È stato evidenziato che tali disposizioni si innestano su indicazioni preesistenti già ben note agli addetti ai lavori, in parte perché codificate nella normativa che regola le commissioni di vigilanza, in parte riconducibili a normale buon senso. La costellazione di eventi anche minori che contraddistingue il territorio, impone un'assunzione di responsabilità in capo agli amministratori pubblici

e agli organizzatori degli eventi, con il coinvolgimento del comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica solo in casi particolari connotati da profili critici, fermo restando il suo ruolo cardine per gli eventi più rilevanti. A tal fine, è necessario un gioco di squadra che, partendo dall'organizzatore e dall'Ente territoriale che ospita l'evento, coinvolge le forze di polizia e i vigili del fuoco, indispensabili consulenti per i profili di rispettiva competenza delle amministrazioni locali. È stato palesato che al fine di non ridurre gli spazi di libertà e di aggregazione, nonché l'autonomia decisionale degli amministratori pubblici in tema di programmazione di eventi sul territorio, a causa della minaccia terroristica ovvero di effetti ad essa in vario modo collegati, come il "panico" è di enorme e vitale importanza provvedere alla predisposizione per gli eventi programmati di un'indispensabile cornice di sicurezza e di tutela dell'incolumità di tutte le persone presenti. In conclusione, i partecipanti hanno convenuto che quello della prevenzione è un modello che ci può consentire di avere manifestazioni pubbliche più ordinate, più organizzate e migliori anche in termini di fruibilità per l'utenza interessata, ma, soprattutto, è il solo e unico modello che, se adottato, può consentire a tutti di continuare a partecipare ai momenti di aggregazione pubblica, che fanno parte integrante della nostra cultura, delle nostre tradizioni, della nostra storia e delle nostre consuetudini sociali.



PESCARA

13 ottobre

2018

Rigenerazione urbana partecipata. Un convegno per parlare del futuro delle nostre città e approfondire il tema del risparmio del suolo

Sono intervenuti il sottosegretario alla presidenza della giunta regionale, **Mario Mazzocca**, i presidenti di Confabitare nazionale, **Alberto Zanni**, e Confabitare Abruzzo, **Alessandro Cassano**; **Alberto Ulisse** (docente di Progettazione architettonica e urbana, Unich); **Iris Flacco**, dirigente del servizio politica energetica Regione Abruzzo; **Giovanni Addamo**, responsabile del Laboratorio regione area centrale Enea; **Augusta Consorti**, prorettore Università Chieti-Pescara; **Massimiliano Monetti**, presidente Confcooperative Abruzzo; CdcaAbruzzo con **Tommaso Pagliani**, direttore scientifico, e **Silvia Ferrante**, presidente; **Diego Zoppi**, consigliere Cnapp; **Massimo Palladini** dell'Inu;

Annalisa Fumo, referente dell'Ordine degli ingegneri provincia di Pescara. Ha moderato **Pierpaolo Pescara**, direttore del dipartimento Governo del territorio e politiche ambientali della giunta regionale. L'evento ha visto anche l'illustrazione del caso studio relativo al Comune di Collecervino (Pe) dove già da tempo sono stati attuati sistemi di rigenerazione urbana. Obiettivo del convegno è stato quello di sviluppare un focus sul tema della rigenerazione urbana ancora poco utilizzata e poco sfruttata. Commenta così il sottosegretario regionale Mario Mazzocca: «L'evento ha rappresentato un'utile occasione per illustrare alcuni esempi di rigenerazione urbana realizzati in Abruzzo, come l'intervento sul Palazzo dell'Emiciclo a L'Aquila o per discutere di alcune idee progettuali allo stato embrionale. Si tratta di rigenerare un tessuto che non è soltanto urbano e urbanistico ma anche edilizio

e architettonico. Questo non può che incidere beneficamente su ciò che sarà il mondo dei nostri giovani. Si tratta di un dovere che può avvenire in forma partecipata, per cui proseguiamo lungo questo percorso da noi individuato fin dall'elaborazione della strategia di adattamento ai cambiamenti climatici che ci ha consentito di verificare da vicino gli effetti di un comportamento umano non più consono rispetto all'ambiente naturale». Nel corso del convegno è stato sottolineato come rigenerazione urbana, cambiamenti climatici e resilienza siano argomenti strettamente interconnessi.

L'Organizzazione Mondiale della Sanità e la Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici hanno pubblicato quest'anno un primo rapporto sugli impatti del cambiamento climatico in Italia, in cui emerge come tali impatti siano già in corso e tenderanno ad aggravarsi. L'Italia è vulnerabile per posizione geografica e caratteristiche idrogeologiche: i maggiori rischi derivano dall'aumento delle temperature, dall'erosione costiera, dalle alluvioni e periodi di siccità nel corso dell'anno. Nel 2015 è stata approvata la Strategia nazionale di adattamento al cambiamento climatico da parte del Ministero dell'Ambiente mentre il Piano nazionale di adattamento indica le politiche e le misure da adottare attraverso la definizione di linee guida che affrontano la resilienza e l'adattamento al cambiamento climatico. Propone altresì di coordinare tali programmi con quelli per il rischio sismico nelle città dove esso è rile-



convegni

vante con misure a sostegno della resilienza della comunità attraverso opportunità di connessione sociale; di sviluppare, inoltre, analisi e valutazioni delle capacità di resilienza e adattive alle ondate di calore. La chiave di volta per il risanamento delle città è la rigenerazione urbana che negli ultimi 15 anni ha cambiato declinazione, in particolare a causa del rischio idrogeologico. È necessario che nuove aree di città, nate dai programmi di rigenerazione urbana, abbiano natura di forte resilienza, capaci di inglobare al proprio interno soluzioni di adattamento allo scenario climatico mutato. In tale ambito, la Regione Abruzzo ha recentemente presentato il proprio Piano di adattamento ai cambiamenti climatici. Il documento è frutto di un intenso lavoro che ha visto la partecipazione della struttura regionale, dell'Università "G. D'Annunzio" di Chieti-Pescara e del Centro di documentazione conflitti ambientali Abruzzo. Lo studio valuta l'evoluzione del clima nella Regione Abruzzo negli ultimi 60 anni, delinea i mutamenti più significativi riscontrabili nelle diverse aree climatiche della regione e ha visto un processo partecipativo che ha toccato le quattro province. Dunque, servono politiche urbane locali e interventi a carattere nazionale in grado di affrontare i nuovi limiti ambientali, sociali e naturali. La resilienza all'interno di programmi di rigenerazione urbana diventa l'elemento cardine per la crescita di città intelligenti, sostenibili e inclusive mentre altre città possono tornare a vivere grazie alla partecipazione attiva dei cittadini, al riuso degli spazi vuoti, alla

riscoperta del patrimonio culturale esistente. Tra i relatori intervenuti nel corso dell'evento anche Iris Flacco, dirigente servizio energia Regione Abruzzo che ha specificato: «Organizzazioni come Confabitare portano in sé la competenza d'intervento sugli edifici. È importante raggiungere obiettivi quali l'efficientamento degli edifici dal punto di vista energetico e dal punto di vista sismico. Adesso è il momento di intervenire con l'adeguato supporto operativo». Così il presidente di Confabitare nazionale, Alberto Zanni: «Come associazione nazionale dedichiamo attenzione all'evoluzione di tutte le città d'Italia. Bisogna mettere insieme tutti quei fattori che possono determinare la rigenerazione urbana: inquinamento, mobilità, manutenzione degli immobili, distribuzione dei servizi sul territorio. Essa non può essere a carico solo di qualcuno o diventare monopolio di un unico ente o di un'unica struttura. La tematica in questione deve essere appunto "partecipata" con gli interventi e il contributo di tutte le realtà a essa collegate. Da quando è nata Confabitare, abbiamo sempre guardato alle necessità dei cittadini, ed è stata la prima e, finora, unica associazione che abbia analizzato e trovato soluzioni in ambito di rigenerazione urbana. Negli ultimi due anni e negli ultimi mesi in vari comuni abbiamo promosso la sottoscrizione dell'accordo per i canoni concordati e, anche in quel contesto, tra i vari fattori, si sono tenuti ben presenti determinati aspetti, compresa la rigenerazione urbana. Confabitare può dare il suo

contributo anche sui temi dell'inquinamento, del degrado, della mobilità pubblica: tutti fattori che possono incidere sulla qualità della vita e dell'abitare». «Abbiamo voluto creare dialogo sull'argomento tra le varie istituzioni, Regione Abruzzo e università», conclude Alessandro Cassano, presidente Confabitare Abruzzo. «Insieme a Confabitare vogliamo sederci a un tavolo per individuare soluzioni, opportunità di investimento per migliorare la qualità di vita dei cittadini. Tra gli interventi dei vari relatori abbiamo sentito il prof. Ulisse che ha illustrato i case history relativi a interessanti progetti realizzati a Torricella Peligna (Ch) e in Svizzera. Concordo sulla multidisciplinarietà delle politiche per un uso intelligente del patrimonio urbano. A fine maggio, dopo l'impegno profuso da Confabitare Abruzzo nel promuovere il rinnovo dei canoni concordati su territorio regionale, è stato firmato lo storico accordo, atteso da 10 anni, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori inquilini proprietari. Una politica fiscale volta all'utilizzo del canone concordato come strumento di rinfoltimento dei centri storici. Soprattutto nei piccoli centri consentirebbe di realizzare in maniera strategica l'obiettivo di un'economia urbana sostenibile». L'iniziativa Rigenerazione Urbana Partecipata è stata ideata e promossa dal sottosegretariato Regione Abruzzo in collaborazione con il Servizio politica energetica Regione Abruzzo, Confabitare e l'Università degli Studi dell'Adriatico "Gabriele d'Annunzio".

ASTI
8 febbraio
2019

convegni

La TAV, opera strategica per mantenere l'Italia interconnessa con il resto d'Europa, va realizzata. È questo il succo del convegno

La TAV motore di sviluppo e presupposto per la crescita dei nostri territori. Nell'aula Magna del Polo Universitario Uni-Astiss di Asti, la sede provinciale di Confabitare ha organizzato un incontro a cui hanno partecipato come relatori due tra i tecnici più esperti dell'opera: l'arch. **Paolo Fioletta**, già commissario del governo per l'asse ferroviario Torino-Lione e presidente dell'Osservatorio della nuova linea e l'arch. **Carlo Alberto Barbieri**, professore del Politecnico di Torino. L'incontro è stato moderato dal presidente di Confabitare Asti, l'ing. **William Carucci**, che davanti a un'aula Magna con oltre centocinquanta persone ha sottolineato che le grandi opere sono essenziali a un efficace rilancio della nostra politica infrastrutturale basata su sostenibilità e competitività, ma da sole non bastano, perché tutte le infrastrutture, grandi e piccole, vanno gestite e mantenute

in efficienza, per contrastare gli effetti dell'usura e assicurare condizioni di sicurezza, come testimoniato da tanti e anche tragici eventi dovuti anche a una progressiva riduzione degli investimenti, ormai in atto da troppi anni, da destinare a interventi di monitoraggio e di adeguamento strutturale e tecnologico. A seguire è stato proiettato un filmato nel quale sono stati riassunti gli obiettivi della TAV come metropolitana d'Europa e quale anello centrale del corridoio Mediterraneo, che permetterà alle persone e non solo alle merci di poter viaggiare più velocemente da un punto all'altro del continente su una metropolitana euroasiatica, perché tra le tante considerazioni portate all'attenzione del pubblico c'è stata anche quella che riguarda l'interconnessione della TAV alla "Via della seta", quindi alle linee ad alta velocità che collegano l'Europa alla Cina. Al di là di questo, da tutti gli interventi è emersa l'importanza di trasferire più merci possibili da gomma a rotaia, per eliminare l'impressionante serie di tir che attraversano le zone della Valle di Susa, provocando inquinamento, pericoli per la sicurezza dei residenti e disagi. Ma sono stati i due ospiti tecnici Fioletta e Barbieri a spiegare i motivi per cui la TAV deve essere costruita senza indugio. Quest'opera ha un valore ambientale economico e strategico internazionale e sovra europeo, ha esordito Barbieri. Senza questo intervento il nord ovest rischia una recessione. Purtroppo la città metropolitana di Torino è già ferma da qualche anno, da quando ha sposato una posizione regressiva che la porta

a sostenere che non servono le connessioni, ma solo le opere all'interno della città. La valenza della Torino-Lione, ha aggiunto, è anche locale, perché la ferrovia risolve criticità del territorio come il rilancio dello scalo merci di Orbassano già realizzato, ma in disuso, e del turismo internazionale per tutto il Paese. Barbieri ha poi sottolineato che non è possibile scambiare l'uso dei fondi per finanziare infrastrutture che non siano quelle della TAV. In tal senso è intervenuto il sindaco di Asti **Maurizio Rasero**, che ha confermato in veste di amministratore l'impossibilità di distogliere fondi specifici da un progetto per dirottarli su altri, portando alcuni esempi locali e nazionali. In tal senso i 4,7 miliardi non possono essere usati per costruire la seconda linea della metropolitana di Torino, ha precisato Barbieri. Si tratta di un'opera che l'Italia può realizzare con un costo irripetibile, perché coperto al 50% dall'Unione Europea e il restante 50% diviso fra Italia e Francia. Alcuni importanti esponenti politici "pentastellati" hanno aperto una vivace querelle sullo stato di avanzamento dell'opera creando frizioni con gli alleati all'interno della compagine di governo. I primi contrari alla realizzazione dell'opera, i secondi favorevoli, ma tra chi dice che i lavori non siano ancora iniziati e chi afferma il contrario, ci sono i tecnici che hanno spiegato lo stato dell'arte. Il dibattito ha toni surreali, ha continuato Barbieri, perché si tratta di un'opera ampiamente in corso di realizzazione da molti anni. Purtroppo tra chi è contrario c'è un pregiudizio urlato che ancora una volta





non ha ragione di esistere: che si tratti di un'opera utile solo a ingrassare la criminalità organizzata, la quale si sta costruendo la vigna per i prossimi anni. Non è così perché si tratta dell'opera più monitorata d'Europa. Quindi ci sono posizioni di gran pregiudizio che, però, non valgono come quelle fondate su dati e fatti reali. Dati e fatti confermati e illustrati dal commissario governativo, Paolo Foietta, ancora per poco stando alle sue stesse parole. Tanto per cominciare il termine alta velocità è improprio perché non si tratta di una linea ad alta velocità come la intendiamo di solito, ha spiegato Foietta. Parliamo di un potenziamento e sostituzione di una linea storica che passa in un tunnel progettato nel 1856. Il primo nelle Alpi, una delle grandi magnificenze ingegneristiche di allora che però ha finito il suo ciclo di vita e che deve essere adeguato alle necessità del XXI secolo. La nuova linea dovrà sostenere il passaggio di 165 treni merci lunghi almeno 750 metri, ma questi treni saranno produttivi viaggiando in piano non su tragitti tortuosi come quelli della linea attuale del Frejus, che è, fra tutte quelle ancora attive, quella con la maggiore pendenza. Anche sui costi Foietta è stato molto preciso, viaggiare sulla nuova linea abatterà del 40% il costo del trasporto rispetto alla gomma e già sono stati pianificati 22 treni passeggeri al giorno. E ancora: chi dice che non c'è necessità dell'opera consideri che sarebbe come far passare una Ferrari su una mulattiera. Quindi il problema della sostituzione della vecchia infrastruttura è reale e chi lo nega, nega

un'evidenza. Foietta, quindi, ha risposto punto per punto alle principali tesi contrarie al progetto, ma sempre evidenziando che l'attuale tunnel del Frejus non ha le caratteristiche di sicurezza necessarie per far transitare i futuri treni e che non ci sia molto da fare per riadattarlo, al di là dei costi che supererebbero quelli stimati per la costruzione del tragitto in fase di realizzazione. L'Italia è un Paese che deve importare le materie prime, ha ricordato il commissario, lavorarle ed esportarle e il sistema ferroviario è quello più valido da utilizzare. Inoltre, ha proseguito, affermando che quando sente paragonare la Torino-Lione con la Roma-Pescara gli viene l'orticaria. Se un Paese non realizza infrastrutture per il futuro, è alla frutta e ha abdicato alla costruzione di benessere per le nuove generazioni. Tra gli ospiti e relatori intervenuti all'incontro era presente anche **Andrea Amalberto**, presidente dell'Unione Industriale della Provincia di Asti, che ha difeso la TAV, confermando di aver visitato il tunnel di base dove ha camminato e soprattutto dove lavorano 450 persone ogni giorno, che prendono uno stipendio. Ha proseguito precisando che il giorno della visita, uscendo dal tunnel, ha letto il tweet del ministro Toninelli nel quale veniva affermato che non esisteva alcun tunnel. Ha infine aggiunto che dire No TAV solo per accontentare qualcuno che ha dato un voto, significa giocare con la vita delle aziende e delle famiglie. D'accordo anche **Roberto Dellavalle**, presidente di Confartigianato: oggi non è più economicamente produttivo

costruire un magazzino e fare stoccaggio di merci, le aziende vivono alla giornata e hanno bisogno di prodotti ieri per oggi. Basta osservare cosa succede nel mondo tecnologico dove non si fa più magazzino perché il ricambio è talmente veloce che non conviene stoccare i prodotti. Da qui la necessità di avere collegamenti veloci, possibilmente abbandonando il trasporto su gomma in favore di quello su rotaia. Da entrambi i tecnici è anche arrivata la risposta alla tesi che sostiene che la richiesta di trasporto merci lungo il Frejus sia calata e che quindi non abbia senso costruire il collegamento TAV. Passano meno merci, hanno risposto Foietta e Barbieri, perché l'attuale percorso è un'infrastruttura obsoleta che non è in grado di rispondere agli attuali standard di trasporto ed esigenze di sicurezza. Tutte le valutazioni economiche degli ultimi anni mostrano che, una volta realizzata l'opera, essa si autoalimenterà con un incremento delle richieste anche per via dell'abbattimento dei costi di trasporto delle merci. A conclusione del dibattito il presidente di Confabitare Asti, William Carucci, ringraziando relatori e pubblico, ha voluto ricordare come da sempre le infrastrutture sono un volano per lo sviluppo di un territorio, dalla costruzione di una piccola strada provinciale al grande progetto di urbanizzazione, alla TAV. E ha voluto sottolineare come le opere viabilistiche danno impulso alla crescita economica e alla produttività delle imprese, nonché all'aumento dei flussi turistici, sempre più importanti per il Piemonte tutto e per l'astigiano in particolare.

RICCIONE

9 aprile

2019

Trasformazione dei centri urbani e prospettive per il commercio. Riccione riflette sul futuro delle attività e degli immobili commerciali

Il mondo del commercio sta cambiando radicalmente nel corso di questi anni con una accelerazione potente, spinta dal commercio on line, dalle differenti abitudini di consumo delle nuove generazioni e dalla diversa offerta dei players globali. Le città balneari come Riccione vivono prevalentemente di turismo, e turismo vuol dire anche commercio, tipicamente ambientato in quei centri commerciali "naturali" che sono i viali del centro. La crisi del commercio tradizionale colpisce tutti e obbliga commercianti e proprietari immobiliari a ripensare i propri comportamenti per il futuro. A Riccione, il Consorzio d'area di Viale Ceccarini e la CNA hanno iniziato a riflettere sul futuro delle attività e degli immobili commerciali, con un convegno che si è tenuto nei saloni dell'Hotel Atlantic. La serata ha visto la

partecipazione di un pubblico formato da proprietari di immobili e operatori del commercio. Hanno partecipato: **Bruno Vettore**, amministratore delegato di BV Invest ed esperto del mondo immobiliare; **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare; **Andrea Storoni**, project manager e urbanista; **Fabio De Ponti**, consulente di direzione aziendale. Il coordinamento è stato affidato a **Maurizio Metto**, presidente del Consorzio d'area di Viale Ceccarini, e ha partecipato anche il presidente della CNA, **Lanfranco Francolini**. La crisi del commercio, la perdita di attrattività dell'area centrale della città, la fuga di brand importanti, il rapporto tra canoni di locazione e valore immobiliare sono stati i principali temi affrontati. Bruno Vettore ha condiviso i dati del mercato per il comparto degli immobili commerciali, visto in timida ripresa per quanto riguarda le transazioni ma con un rilevante calo dei valori e della vendibilità per gli immobili di scarsa qualità. Da qui il suggerimento per i proprietari di mantenere alto

il livello di qualità dei loro immobili, facendo ristrutturazioni e manutenzioni regolari. Importante anche il contributo di **Alberto Zanni**, che ha rilevato come l'introduzione della cedolare secca per gli affitti dei negozi abbia dato ossigeno al mercato, facendo crescere il numero di contratti stipulati. Zanni ha poi evidenziato come sia importante per il proprietario di un immobile commerciale la scelta dell'inquilino: scegliere di affittare a soggetti che hanno una attività fiorente e di qualità alta fa bene al proprietario. Ma esiste oggi anche la possibilità di utilizzare formule di contratto innovative, con un canone di locazione fisso (di entità ridotta) e una componente in percentuale legata al fatturato dell'attività commerciale. Le aree commerciali all'aperto soffrono la rivoluzione in atto nel settore, prima fagocitate dai centri commerciali, poi dall'e-commerce. Esito: saracinesche abbassate / spazi vuoti / crisi degli spazi fisici anche in aree un tempo attrattive. Fondamentale per gli operatori economici è la capacità di capire le trasformazioni e i loro effetti sui consumi; le dinamiche del settore commerciale rappresentano un fattore rilevante di trasformazione del territorio, e i punti vendita contribuiscono alla vitalità e alla sicurezza dell'ambiente urbano. Da parte delle amministrazioni locali, gli interventi di sostegno a questo tipo di attività potrebbero rientrare a pieno titolo nelle politiche di promozione e rigenerazione urbana, e in diverse parti d'Italia oramai crescono esempi di queste politiche di sostegno.



CARPI
13 aprile
2019

convegni

In occasione delle ultime elezioni comunali, la sede Confabitare di Modena ha organizzato a Carpi un *Confronto tra candidati sindaco*

A pochi mesi dalla sua nascita, Confabitare Modena si è presentata alla città di Carpi con un grande evento per richiamare l'attenzione della cittadinanza. Infatti, in occasione delle elezioni comunali, che si sono tenute domenica 26 maggio, si è svolto un *Confronto tra candidati sindaco*. Fin da subito gli sponsor e i candidati hanno accettato l'invito e apprezzato il format, in grado di coinvolgere la maggior parte dei cittadini, fornendo a Carpi un servizio utile e necessario, viste e considerate anche le importanti novità sul piano politico. L'evento si è svolto il 13 aprile e la data è stata scelta con ampio anticipo. Al momento del lancio era l'unica occasione di riflessione sulle elezioni comunali in programma e questo ci ha dato un notevole vantaggio strategico e mediatico. È stata scelta una location ideale, molto conosciuta e facilmente raggiungibile, in pieno centro storico. Nelle vesti di moderatore è stato scelto un notaio: un pubblico ufficiale super partes e competente in materia, che potesse essere in grado di gestire eventuali controversie senza cedere a favoritismi o rischiare di essere mal interpretato. Trattandosi, inoltre, di un evento promosso da Confabitare Modena, è stato necessario e indispensabile racchiudere il focus dell'evento in due topic principali: casa e territorio. I temi toccati hanno posto l'accento su problematiche legate alla

proprietà immobiliare, la situazione degli affitti sul territorio, la sicurezza e il centro storico. Sono stati individuati e scelti temi caldi per la città, così da poter dare l'occasione concreta ai cittadini di aprire un dibattito serio e serrato con i candidati sindaco, sentire le loro risposte in merito e conseguentemente fare loro eventuali altre domande a riguardo. Si è così riusciti a conciliare diversi obiettivi strategici, tra cui far conoscere l'associazione a un target di persone ben



preciso - proprietari immobiliari interessati a iscriversi a Confabitare Modena - offrendo loro un servizio necessario e ritenuto utile e interessante. La conferma di ciò è stata la grande affluenza di pubblico che ha visto più di 160 persone presenti per oltre 3 ore di dibattito con un turnover minimo, non superiore al 10%. Ciò vuol dire che il 90% di coloro che hanno preso posto alle ore 16, orario di inizio, sono rimasti ad ascoltare il dibattito fino alle 19, orario di chiusura dell'evento che, per un format legato alla politica, è sicuramente da considerarsi un grande successo. La promozione di questa giornata di confronto è partita circa un mese prima, tramite la fitta rete di rapporti costruita

negli anni da Dimensione Casa, che ha fornito l'opportunità di comunicare l'appuntamento ai professionisti del settore immobiliare: costruttori, ingegneri, architetti e diversi altri professionisti. È proseguita poi sulle piattaforme online, tra cui i social Facebook e Instagram e diversi siti internet. Solo su Facebook sono state raggiunte oltre 11 mila persone e altre 7.500 sono state raggiunte offline tramite flyer stampati e distribuiti nelle principali zone della città. Questo ha permesso di coinvolgere le fasce più giovani e smart e avvicinarle all'associazionismo, ma anche fasce di persone più adulte e meno avvezze alle tecnologie, che però probabilmente si sentono più vicine al mondo delle associazioni. È stata invitata tutta la stampa digitale e cartacea, riservando i posti ai giornalisti nelle prime file. È stata data, inoltre, la possibilità ai candidati e ai partiti di riservare i posti a sedere nelle prime file. L'evento ha avuto un grosso impatto mediatico, uscendo su tutte le maggiori testate locali, da Il Resto del Carlino alla Gazzetta di Modena oltre a Tempo, Voce e tanti altri. Uno spazio è stato riservato anche all'interno del telegiornale in onda su TRC. Fondamentale la presenza di **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, e del suo intervento. Il successo è da considerarsi come una presentazione dell'associazione sul territorio, che ha così potuto conoscere e apprezzare Confabitare Modena come realtà vicina ai cittadini e pronta a offrire servizi utili, finalizzati ad aprire un dialogo sereno con le autorità.

SAN LAZZARO (BO)

10 maggio

2019

convegni

Infrastrutture e viabilità cambiano il mercato immobiliare? A giudicare dalle riflessioni emerse durante il convegno la risposta è affermativa

Ospiti dell'appuntamento che si è tenuto presso la mediатеca comunale, l'assessore ai Trasporti dell'Emilia Romagna, **Raffaele Donini**, il sindaco del Comune di San Lazzaro, **Isabella Conti**, il sindaco del Comune di Ozzano dell'Emilia, **Luca Lelli**, il sindaco del Comune di Pianoro, **Gabriele Minghetti**, il responsabile dell'Osservatorio del Patrimonio Immobiliare di Confabitare, **Giangiaco Congiu**, **Luca Dondi**, amministratore delegato di Nomisma e **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare. Ha moderato l'incontro **Massimo Ricci**, giornalista di Rete7. Il primo a prendere la parola è stato l'assessore Donini che ha parlato dei progetti infrastrutturali più importanti della zona di Bologna: il più grande è quello della variante di valico, inaugurata alla fine del 2015; contestualmente la Regione ha anche iniziato i cantieri per le opere di compensazione nei comuni

interessati dalla variante. L'assessore ha poi citato il People Mover, che a breve, ha detto, verrà inaugurato e che consentirà a Bologna di vincere la sfida della competitività territoriale con altri territori. Donini ha poi analizzato la situazione di Bologna parlando del progetto del passante che attraverserà la città e delle opere che gli ruotano attorno, per esempio la complanare nord, che riguarda San Lazzaro e Ozzano, che tecnicamente appartiene ai lavori che riguardano l'ampliamento della quarta corsia della A14 in direzione Ravenna ma che è condizionata dalla realizzazione del passante. Donini ha proseguito con una carrellata sui progetti più importanti in programma nel resto della regione, evidenziando che «il sistema attuale, fatto di legislazioni arcaiche, controlli a volte ridondanti, di passaggi e ri-passaggi in organi che magari si riuniscono una volta all'anno, non può reggere la competitività». Ha concluso dicendo che le infrastrutture, che senza dubbio portano benefici al valore degli immobili, sono la base per costruire uno sviluppo. Dopo l'assessore Donini sono intervenuti i tre sindaci presenti: Isabella Conti, sindaco di San Lazzaro, Luca Lelli, sindaco di Ozzano dell'Emilia e, infine, il primo cittadino di Pianoro, Gabriele Minghetti. Tutti e tre gli amministratori hanno evidenziato come urbanistica e mobilità siano due elementi assolutamente collegati: non si può pensare alla pianificazione urbanistica di una città senza pensare a come i cittadini si sposteranno all'interno di quella città. Pensare prioritariamente allo sviluppo delle

infrastrutture e in conseguenza agli sviluppi urbanistici è la chiave. Bisogna immaginare infrastrutture che facilitino il trasporto e le connessioni: un elemento che dà veramente qualità a una città è quello del trasporto pubblico. Come ha specificato il sindaco Conti, «in questi ultimi anni la Regione ha investito tantissimo sul trasporto pubblico e sul trasporto ferroviario». Tutti e tre i sindaci sono stati concordi nell'affermare che la qualità urbana e dei servizi che una città offre incide moltissimo sul costo delle abitazioni e sia Lelli che Minghetti hanno fatto eco alla prima cittadina di San Lazzaro ribadendo l'importanza, per i loro territori, dello sviluppo del trasporto ferroviario. L'incontro si è poi spostato su temi più tecnici: Luca Dondi ha presentato qualche numero, pur specificando la difficoltà di tradurre in dati un argomento come questo; difficile individuare l'impatto delle infrastrutture, soprattutto delle infrastrutture micro, sui valori immobiliari perché è un elemento difficile da isolare. Ha comunque concluso che, a parità di altri fattori, l'infrastrutturazione fatta bene e sostenibile influisce positivamente sui valori immobiliari. Dello stesso parere anche Giangiaco Congiu, che ha anche specificato, però, che più ci si avvicina alla città più il valore degli immobili aumenta, indipendentemente dai servizi. Ha chiuso il convegno il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, portando alcuni esempi per ribadire la forte influenza che la realizzazione delle infrastrutture e la viabilità hanno sul valore immobiliare, sia in positivo che in negativo.



ASTI

11 maggio

2019

All'interno della Fiera di San Secondo, un incontro per trattare temi come infrastrutture, edilizia e tutela della proprietà immobiliare

Sono intervenuti **Marco Allegretti** (Movimento Cinque Stelle), **Fabio Carosso** (Lega), **Marcello Coppo** (Fratelli d'Italia), **Marco Gabusi** (Forza Italia) e **Piero Vercelli** (Partito Democratico). La giornata ha visto l'introduzione e i saluti del sindaco di Asti **Maurizio Rasero** che ha ricordato la necessità di avere una Regione vicino alle esigenze delle province piemontesi e non solo Torino-centrica, e anche il dovere di sostenere lo sviluppo dei nostri territori creando i presupposti per una crescita del settore dell'edilizia. Il presidente regionale di Confabitare, **William Carucci**, ha sviluppato il tema del convegno per poter avviare il dibattito, puntualizzando che al Piemonte servono infrastrutture e innovazione e anche un programma per l'edilizia. È indubbio che una parte molto importante del patrimonio edilizio nazionale ha bisogno di essere ristrutturato e necessita di interventi legati alla messa in sicurezza. Fonti europee - ha precisato il presidente di Confabitare Asti - ribadiscono che una parte importante dei 150 miliardi del gap di investimenti che in dieci anni abbiamo accumulato rispetto alla Germania è riconducibile a infrastrutture ed edilizia. Se questi settori ripartissero ne trarrebbe beneficio l'intero sistema economico in termini di crescita e posti di lavoro. Una volta portati a termine gli interventi sull'edilizia e le infrastrutture sarà anche



più facile attrarre investitori esteri creando un mercato che si apre all'esterno. I relatori hanno potuto illustrare il proprio programma partendo dai seguenti temi:

- 1)** realizzare tutte le infrastrutture già avviate e programmate, come il collegamento Torino-Lyon, il Terzo valico dei Giovi, il completamento della Asti - Cuneo e, più nel particolare per quanto riguarda la città di Asti, realizzare la tangenziale Sud - Ovest;
- 2)** sostenere i bonus per efficientamento energetico, rinnovamento e messa in sicurezza del tessuto immobiliare sia nel pubblico sia nel privato;
- 3)** riconoscendo lo stato della nostra economia e la scarsa propensione alla spesa dei piccoli proprietari immobiliari, anche al fine di agevolare gli imprenditori, colonna portante del nostro tessuto economico, valutare la possibilità di estendere i canoni concordati ai beni commerciali e artigianali, ovviamente nei tempi e modi conciliabili con le finanze pubbliche e il ritorno economico di tale investimento.

Il primo intervento è stato quello di Marco Allegretti (Movimento Cinque Stelle), che, ribadendo la propria contrarietà al collegamento ad Alta Velocità Torino-Lyon, ha sottolineato che le infrastrutture devono sempre essere valutate con il metodo dei costi - benefici. A seguire Fabio Carosso (Lega), che condividendo i tre temi proposti ha sottolineato che sarà fondamentale porre la richiesta di maggiore autonomia per la Regione Piemonte come già fatto da Lombardia, Veneto ed Emilia - Romagna. Marcello Coppo (Fratelli d'Italia), approvando le tesi proposte, si è soffermato in particolare sulla necessità di estendere i canoni concordati anche ai beni commerciali e artigianali. Marco Gabusi (Forza Italia) si è soffermato sulla necessità di ridurre i lacci, soprattutto burocratici, per la realizzazione delle opere e infine Piero Vercelli (Partito Democratico) ha apprezzato i temi sottoposti ricordando che la giunta uscente della Regione ha già fatto molto su queste materie.

BOLOGNA
16 maggio
2019

convegni

Ospitalità a Bologna tra alberghi e affitti brevi. Si è parlato della crescente richiesta di affitti brevi e del boom turistico degli ultimi anni

Nel cuore di Bologna i prezzi delle abitazioni continuano ad alzarsi arrivando a 5mila euro al metro quadro, rallentano, invece, in periferia. Con un dato che continua a saltare all'occhio: si acquistano appartamenti in centro per poi affittarli soprattutto a turisti. «Però - avverte **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare - il boom sotto le due torri è una dinamica non coerente con la situazione economica generale. La bolla legata al turismo non è detto che prosegua all'infinito. Anzi, in generale fino all'anno scorso, le compravendite sono cresciute in modo consistente con prezzi stabilizzati sugli anni precedenti, i primi dati del 2019 però non sono altrettanto confortanti». Si è parlato di tutto questo il 16 maggio a Bologna,

nella Cappella Farnese di Palazzo D'Accursio, in occasione del convegno *Ospitalità a Bologna tra alberghi e affitti brevi*. Un incontro organizzato da Confabitare, Hospitality News e Clean BnB, una realtà che si rivolge ai proprietari che desiderano affittare la propria abitazione per brevi periodi e necessitano di un partner professionale e affidabile per curarne la visibilità online e per la gestione operativa completa dell'accoglienza. A Bologna c'è dunque una corsa all'acquisto di bilocali e trilocali in centro storico da destinare a formule come Airbnb e B&B. Questo ha creato non pochi problemi a famiglie referenziate e studenti che cercano un appartamento in affitto. «Il fenomeno dura da un paio di anni, - prosegue **Zanni** - ma penso che sia arrivato alla fine vista la quantità di offerta e gli orientamenti normativi. Parallelamente sono sempre di più coloro che dedicano la loro principale attività alle locazioni turistiche in quanto un bilocale in zona

centro può rendere anche 1500 euro al mese con Airbnb. Nel 2016 a Bologna erano 300 gli alloggi destinati ad affitti turistici, nel 2017 erano 3mila e nel 2018 erano 4mila». Il convegno, moderato da **Erminia Donadio**, direttore editoriale di Hospitality News, è stato introdotto da **Francesco Zorgno**, founder e presidente di CleanBnB, che ha puntato subito i riflettori sul tema della qualità del soggiorno: «A Bologna gli affitti brevi sono aumentati ma non è solo un tema di quantità - ha detto - è un tema di qualità. L'affitto breve è un modo per vivere un'esperienza, non per risparmiare. Ma l'esperienza deve essere di alto livello». Ogni città ha una dinamica immobiliare diversa e flussi turistici diversi: Bologna è una delle piazze cresciute più velocemente da questo punto di vista. A tal proposito **Luca Dondi**, amministratore delegato di Nomisma, ha presentato un po' di numeri o meglio, come ha specificato lui, delle tendenze più che numeri ufficiali. «Il turismo a Bologna è sicuramente aumentato ma la permanenza media in città è aumentata pochissimo: questo è certamente un tema di riflessione dal punto di vista dell'ospitalità ma anche dell'offerta culturale, per riuscire a ottenere un ulteriore valore aggiunto dall'aumento dei turisti per il territorio cittadino». C'è un problema di offerta di alloggio per i turisti? Secondo i dati Nomisma sembrerebbe di no. L'offerta dei servizi alberghieri tra il 2014 e il 2017 è sostanzialmente rimasta la stessa, a fronte di un notevole aumento dell'offerta extra-alberghiera, cresciuta dell'80%. «Il dato interessante - prosegue





Dondi - è il tasso di saturazione: ovvero quanta parte dell'offerta di posti letto disponibile è stata sfruttata. Siamo al 45% ed è un dato che ci dice che non c'è un problema di posti letto per i turisti, soprattutto se consideriamo che una parte dell'offerta extra alberghiera è molto difficile da censire. Se non c'è un problema di saturazione quantitativa, probabilmente c'è un problema qualitativo, di costo dell'offerta, di servizi associati all'offerta. È su questa carenza qualitativa dell'offerta ricettiva che si innesta il fenomeno degli affitti brevi che rappresenta un'opportunità per i proprietari immobiliari e per la componente turistica, ma allo stesso tempo è un elemento di complessità che va gestito». **Raffaella Alcaro**, avvocato e consulente legale di Confabitare, è intervenuta facendo una breve carrellata dell'evoluzione delle formule di ospitalità dall'antichità a oggi, soffermandosi su tre figure che anagraficamente non sono recenti ma che si stanno diffondendo da poco in Italia: il condhotel, l'albergo diffuso e, naturalmente, la locazione breve. Molto interessante il punto di vista di **Filippo Donati**, presidente regionale Asshotel - Confesercenti, che ha portato la testimonianza dell'"altro lato della medaglia", ovvero gli albergatori. «Il settore delle locazioni brevi sta esplodendo con tale forza che non può essere ignorato. Secondo noi c'è una zona grigia che riguarda le locazioni brevi che, nell'interesse di tutti andrebbe fatta emergere. Noi crediamo che andrebbe affidato a ogni proprietario un numero identificativo per capire chi c'è realmente dietro alla gestione di un

appartamento. C'è un altro tema importante di cui parlare: non esiste una norma che ci dica qual è il limite di giorni entro cui l'attività ricettiva può essere considerata occasionale. Bisogna stare attenti che tra l'integrazione del reddito e l'attività abusiva di impresa il margine è molto sottile. Ai locatori di appartamenti non vengono richieste alcune specificità che a noi vengono richieste in maniera incessante. Pensiamo che sia necessario competere con le stesse regole, non c'è competizione se il dato fiscale non esiste per chi fa la locazione breve. Non è così per tutti, ma è così per molti». Secondo Donati questo momento positivo per il turismo va sfruttato ma con intelligenza: «sfruttiamolo per strutturare un sistema di ospitalità che duri nel tempo. Per noi la prima cosa è il dialogo con tutte le parti in causa perché se la locazione breve funziona è perché ce n'è richiesta, inutile nascondersi dietro un dito». Fa eco a Donati **Alberto Aitini**, assessore del comune di Bologna con delega, tra le altre, al commercio, che sottolinea l'importanza del dialogo con tutte le parti in causa. «Ci stiamo confrontando su questi argomenti perché Bologna sta vivendo un vero e proprio boom turistico e con il turismo stanno crescendo tantissimo le richieste di affitti brevi. Da una parte dobbiamo salvaguardare gli albergatori e dall'altra parte non possiamo pensare che non ci sia una risposta alle richieste. È necessario un lavoro, un confronto continuo con le parti in causa». Aperto al dialogo anche **Michele Bazzi**, presidente di Host + Host, un network di associazioni che rappresenta le realtà

locali che si occupano di home sharing in Italia. «Qui ci sono due diritti in ballo: - spiega - il diritto alla casa dello studente, per esempio, o comunque di una fascia debole di persone, e il diritto di un proprietario di fare quello che vuole con il proprio immobile. L'errore sta nel mettere un debole contro un altro debole, perché debole è anche il proprietario che ha visto il proprio immobile svalutarsi negli anni. Bisogna parlare di politiche attive, ci devono essere servizi per queste persone». Riguardo alle regole, Bazzi specifica: «bisogna rispettare le regole, ma il problema è che sono tante e non sono chiare e il risultato è che poi le persone non le rispettano. Accettiamo il confronto sulle regole, ma deve andare nella direzione di una semplificazione perché chi affitta a breve termine, quasi sempre, fa un altro lavoro, non può essere sommerso dalla burocrazia. Noi siamo favorevoli al codice unico, ma non può essere un ulteriore aggravio burocratico». Il convegno è proseguito con l'intervento di **Patrizio Donnini**, founder di Keesy, il primo servizio check-in automatizzato per il mondo della ricettività, che ha spiegato come sia un servizio sicuro sia per l'host che per l'ospite. A seguire sono intervenuti **Saverio Luppino**, avvocato e consulente legale di Confabitare che i è concentrato sui limiti di disposizione dell'immobile per finalità turistiche in ambito condominiale, e **Pasquale Fallacara**, commercialista e consulente fiscale di Confabitare che ha parlato degli aspetti fiscali e dell'esercizio delle attività extra-alberghiere.

TERNI

23 maggio

2019

In uno storico palazzo ternano, si è tenuto il convegno, *La sicurezza nella proprietà immobiliare*, organizzato da Confabitare Terni

Ha aperto i lavori l'onorevole **Raffaele Nevi**, deputato eletto per il collegio ternano, che spiega come lui e il suo partito, Forza Italia, abbiano votato in modo favorevole alle numerose istanze aventi come tema sia la sicurezza personale che i problemi legati all'abusivismo. Viene poi chiamato sul palco **Vincenzo Peponi**, presidente Confabitare Umbria, che illustra ai presenti le finalità dell'associazione e i programmi per il prossimo futuro. Confabitare Terni ritorna attiva dopo un breve periodo di stasi e si ripropone con una nuova squadra di amici, tutti stimati professionisti e imprenditori locali: si cercherà di portare sia a Terni che nella sua provincia un contributo fattivo alla società e un valido punto

di riferimento per le amministrazioni e la politica locale. Anche in Umbria si stanno creando importanti sinergie con altre associazioni per rendere un servizio sempre migliore agli associati. Le sale affrescate del palazzo cardinalizio hanno, quindi, fatto da cornice ai relatori, coordinati da **Francesca Malafoglia**, già vicesindaco della città. Il maggiore **Marco Belladonna**, già comandante del Nucleo Investigativo della città di Terni, imposta il suo intervento su quella che lui definisce "rete di sicurezza", dando consigli pratici su come affrontare alcune delle spiacevoli situazioni che più frequentemente si possono verificare all'interno dei condomini o delle proprietà private. I furti ci sono sempre stati da quando l'uomo ha posseduto qualcosa e sempre ci saranno. Non è possibile pensare che le sole forze dell'ordine possano risolvere il problema e quindi è necessario creare delle sinergie tra cittadini e forze dell'ordine per

rendere più agevole la prevenzione dei reati. Nella sua più che ventennale esperienza osserva che a fronte di un sempre maggior anonimato nella società, all'interno dei condomini si comincia a vedere la nascita di nuove strategie per tutelarsi dai furti negli appartamenti. Le chat con gruppi di condomini che si informano su rumori sospetti o estranei all'interno dei palazzi sta diventando la normalità. La tecnologia sicuramente ci aiuta e i sistemi integrati consentono di allarmare le forze dell'ordine in tempo reale. L'accento è posto soprattutto sulla pericolosità di affrontare da soli eventuali ladri, che se non veri professionisti potrebbero trasformarsi in rapinatori o peggio in assassini qualora presi dal panico. Va sempre tenuto conto, spiega il maggiore Belladonna, che nella maggior parte dei casi sono loro a sapersi muovere meglio nelle situazioni di pericolo. Ultimo consiglio prima di concludere l'intervento è quello di fotografare e avere un piccolo archivio dei beni di valore tenuti in casa perché, qualora fossero rubati e poi ritrovati, per poter tornare in loro possesso bisogna poter dimostrare l'oggettiva proprietà. I beni per poter essere resi devono essere inequivocabilmente individuati, altrimenti non potranno essere riconsegnati e verranno distrutti dopo un periodo di detenzione come prova del reato. Il secondo tema, le problematiche inerenti alle locazioni degli immobili, viene illustrato dall'avvocato **Loris Mattrella**. Il legale, dopo aver fatto una breve chiosa sulle normative a tutela del proprietario contro l'occupazione abusiva

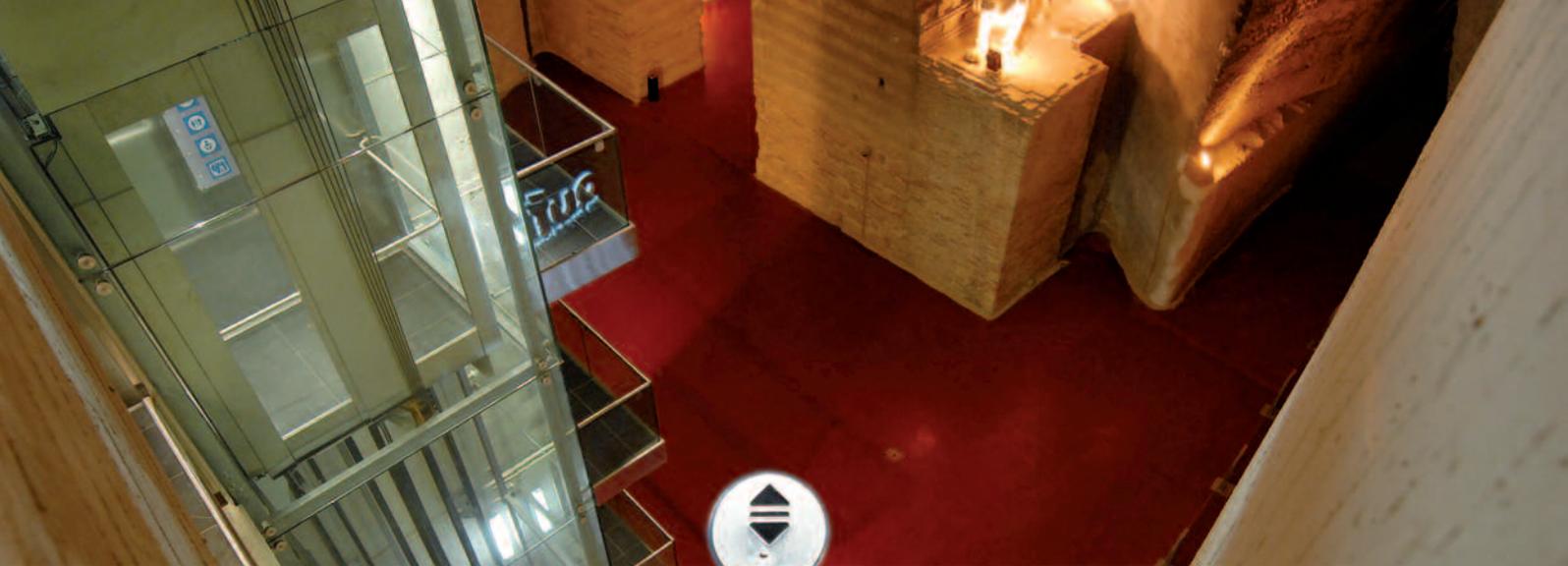


convegni

dell'immobile, purtroppo è costretto a sottolineare come spesso, a causa proprio delle leggi vigenti, il proprietario sia quasi paralizzato di fronte a situazioni lesive della sua proprietà. Inquilini che non pagano i canoni di locazione o, peggio, abusivi che si introducono nelle seconde case, spesso disabitate, sono spesso tutelati da una giustizia che li mantiene nelle case occupate in attesa di accoglienza in altra struttura idonea. A tutto ciò va sommato anche il costo delle operazioni di sfratto e il danno economico da mancato utilizzo o affitto in capo al proprietario. Ben vengano quindi queste reti di inquilini che, tenendo d'occhio le proprietà anche altrui, consentono un più efficiente controllo delle abitazioni. Il terzo argomento trattato, il disegno di legge di "Modifiche al Codice Penale e altre disposizioni in materia di legittima difesa", viene esposto dall'avvocato **Lorenzo Piermarini**. Data la sua recentissima pubblicazione non ci sono ancora casi trattati e quindi l'unica cosa possibile è quella di provare a esaminare la legge mettendosi dalla parte dei ladri. L'avvocato a questo proposito ricorda un film degli anni Sessanta dove alcuni delinquenti scoperti in flagranza di reato gridavano: "Non sparate... Siamo Ladri!!!". Questo per dire che comunque la vita umana dovrebbe essere sempre più importante del bene materiale. Passando dalla parte della proprietà, la recente riforma riguardante la legittima difesa domiciliare, pur nell'ormai nota accezione estesa di domicilio, dice che l'idea di fondo del legislatore era quella di rendere il più possibile immune da

responsabilità e conseguenze sfavorevoli colui che si difende da un'aggressione appunto nel domicilio. Grave errore però sarebbe pensare che ci sia totale impunità se si spara a chi si introduce nelle nostre case. La nuova legge parla di proporzione tra aggressione e difesa, proporzione impossibile da definire e che sarà sempre lasciata di competenza del giudice che dovrà considerarne il rispetto: è sì data la possibilità al proprietario di un'arma regolarmente denunciata di sparare al suo aggressore, ma solo di fronte a una seria minaccia che dovrà essere dimostrata. Fondamentale sarà sempre l'intenzione di chi si introduce nelle abitazioni, bisognerà stabilire l'effettiva volontà di rubare e anche questo punto è lasciato all'interpretazione del giudice. Che dire poi dello "stato di grave turbamento": in pratica, per essere salvi di fronte alla legge bisognerà che il giudice riconosca che colui che spara sia talmente impaurito da non rendersi conto delle conseguenze dello sparo. Alla luce di questi fatti anche l'avvocato Piermarini sconsiglia vivamente di imbracciare un fucile o armarsi di pistola e fare fuoco alla prima avvisaglia di pericolo. Sarà sempre il giudice a dover decidere se si è fatto fuoco per reale necessità, o perché in stato di grave turbamento. L'ultimo punto: suggerimenti pratici per mettere in sicurezza la propria abitazione, è stato trattato in modo esaustivo dai rappresentanti delle società "Qalhua Tencology", "Elteck Italia" ed "Elettrohertz", sponsor anche del convegno ternano. Non c'è un prodotto ideale, l'importante è riuscire a rallentare

il più possibile l'operato dei fuorilegge per dare la possibilità alle forze dell'ordine di intervenire prima che l'effrazione venga commessa o quanto meno di riuscire ad arrivare in tempo per soccorrere i malcapitati. Oggi grazie alla tecnologia siamo in grado di creare dei veri propri sistemi integrati che abbinano alle tradizionali sbarre alle finestre, telecamere o sistemi di allarme. La raccomandazione maggiore fatta dai tecnici è quella di utilizzare strumenti capaci di registrare dati e trasmetterli ad altri supporti. Sono completamente inutili le finte telecamere: i ladri, infatti, sono professionisti del settore e le sanno riconoscere benissimo. Particolarmente interessante la conclusione del presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni**, che ha esposto la visione dell'associazione. Il pieno sostegno deve essere dato a quanti si vedono illegittimamente invadere la propria abitazione oppure il proprio negozio. Alcuni tristi episodi di cronaca accaduti recentemente ci indispettiscono perché è ormai palese che molto spesso lo Stato scarica sulla proprietà privata gravi problemi sociali che non riesce a gestire da solo. Innegabile comunque a scarsissima presenza di case popolari rispetto a tutti gli altri stati europei. È giusto garantire un'abitazione a chiunque, ma è inconcepibile che sia il privato cittadino a dover ospitare gratuitamente e senza la sua volontà chi ha bisogno. Da qui è nata l'idea, già presentata dall'associazione Confabitare, delle "sentinelle di condominio": un'interessante proposta che ha subito sortito grandissimo interesse e molta curiosità da parte del pubblico.



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

- Interventi entro 1 ora in caso di guasto; - Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio; - Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24; - Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche; - Contratti di manutenzione chiari e trasparenti, per ogni tipo di esigenza.

Soluzioni innovative e all'avanguardia per la modernizzazione degli ascensori



Speciali promozioni per i lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza degli impianti. Prezzi competitivi, possibilità di dilazionare i pagamenti fino a 60 mesi. Agevolazioni fiscali: 50% di detrazioni IRPEF fino al 31 dicembre 2019 e Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



ASCENSORI

del Bo[®]

dal 1908

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it

eventi

CONFABITARE **2019**

TANTISSIME LE FIERE A CUI CONFABITARE
HA PARTECIPATO *IN QUESTI DIECI ANNI. MILANO*
Verona TORINO BOLOGNA E MOLTE ALTRE
città, con l'intento **DI PROMUOVERE L'ATTIVITÀ**
dell'associazione. QUI NE SEGNALIAMO ALCUNE



EVENTI fieristici 2013

Uno stand Confabitare Torino all'interno della fiera *Expocasa 2013*, per illustrare tutti i servizi che offre l'associazione

Expocasa è l'evento più importante del nord-ovest dedicato all'arredamento e alle soluzioni per una casa che cambia. Un salone pensato per il grande pubblico, ma che coinvolge attivamente anche i professionisti del settore. Nuovi materiali, nuovi concetti abitativi racchiusi in un grande spazio multifunzionale. Dal 2 al 10 marzo 2013 presso il **Lingotto Fiere di Torino, Expocasa** è arrivata alla sua cinquantesima edizione. Quattro le aree tematiche presenti in fiera: arredo classico, moderno, contemporaneo e design. In occasione del suo cinquantesimo anniversario Expocasa 2013 ha proposto una serie di eventi correlati, caratterizzati da un comune denominatore: le donne e il loro importante contributo al mondo del design. Così il giorno 8 marzo si è tenuto un grande convegno sul tema del rapporto fra il design e le donne, con l'intervento di importanti architetture e sempre l'8 marzo è stato presentato l'Home Staging ovvero l'arte di preparare la casa in modo adeguato in vista di una vendita o un affitto, tramite l'attività dell'Home Stager, professione nata in America e svolta in gran parte da donne. Si sono inoltre tenuti workshop come quello sul riuso e la creatività, due workshop promossi dalla Camera di Commercio di Torino rispettivamente sul tema del packaging sostenibile, in

collaborazione con il Politecnico di Torino, e sulla tutela del design. Anche quest'anno i professionisti dell'Associazione Giovani Architetti Torino erano presenti a Expocasa per fornire gratuitamente ai visitatori preziose prime indicazioni per l'arredamento e la ristrutturazione della propria casa, nell'ormai collaudato format denominato *Incontra l'architetto*. Vista l'importanza di questo evento Confabitare Torino ha deciso di essere presente in fiera con uno stand per illustrare la propria attività e far conoscere ai numerosi visitatori tutti quei servizi che è in grado di offrire ai proprietari immobiliari, che da parte loro si sono dimostrati interessati a conoscere i servizi offerti dalla nostra associazione nella realtà torinese. Durante la manifestazione fieristica sono stati distribuiti centinaia di depliant per presentare l'attività di Confabitare Torino, e sono state fornite numerose

informazioni e consulenze sui problemi immobiliari. Questo ha permesso a Confabitare non solo di pubblicizzare la propria attività e la propria sede, ma anche di ottenere nuove iscrizioni. Infatti Confabitare, che vuole operare a 360° nel mondo dell'abitare e nella tutela della proprietà immobiliare, non poteva perdere quest'occasione per incontrare un pubblico così vasto e interessato alla sue molteplici proposte. La presenza in fiera dal 2 al 10 marzo ha creato così numerose opportunità di incontro e di lavoro sia con nuovi associati ma anche con possibili fornitori e partner, premiando sicuramente l'impegno e il lavoro dello staff composto da Cesare Mosso, presidente di Confabitare Torino, e dai suoi collaboratori: l'avvocato Cristina Barbieri e l'avvocato Enrico Onda. Inoltre, in questa occasione, erano presenti anche i responsabili della delegazione aperta nel Comune di Balangero vicino a Torino, nella valle di Lanzo. Durante la prima giornata, sabato 2 marzo, giorno di apertura della fiera, e il 3 marzo era presente il presidente nazionale, Alberto Zanni, che ha illustrato le attività e le iniziative dell'associazione anche a livello nazionale, grazie all'intervista rilasciata all'emittente torinese Telecupole. Per seguire lo spirito di questa manifestazione e per avere un maggiore contatto con il pubblico e farsi maggiormente conoscere, i consulenti legali di Confabitare hanno pensato di offrire gratuitamente le loro consulenze ai visitatori grazie all'iniziativa *Incontra il tuo avvocato*, rendendosi disponibili per i vari quesiti presso lo stand.



EVENTI fieristici 2013

Milano, Udine, Treviso, Ferrara. Tante le fiere a cui hanno partecipato le sedi provinciali. Con un unico scopo: promuovere l'attività di Confabitare

Numerose le iniziative intraprese nel 2013 dalle sedi Confabitare su tutto il territorio nazionale. Fra le varie iniziative vogliamo ricordare la partecipazione di **Confabitare Milano al Made Expo che si è tenuta dal 2 al 5 ottobre** alla nuova fiera di Rho (MI). Questa grande manifestazione si è chiusa con 211.105 presenze, di cui 35.619 dall'estero: un risultato importante per tutto il sistema costruzioni, che ha nella manifestazione un punto di riferimento internazionale. Le vere protagoniste di Made Expo sono state le 1.432 aziende italiane e internazionali che hanno presentato prodotti ad alto contenuto tecnologico e innovativo a un pubblico specializzato e internazionale. A completare i momenti di business un vasto programma di aggiornamento professionale con oltre 200 appuntamenti tra Eventi Speciali, Iniziative, Workshop e Convegni, che hanno toccato tutti gli aspetti più importanti del mondo delle costruzioni. Grande spazio ai temi della sostenibilità e dell'efficienza energetica, declinati soprattutto nei comparti dell'involucro e dell'integrazione degli impianti. E ancora, la riqualificazione urbana, la tutela e manutenzione del territorio e delle infrastrutture, la sicurezza degli edifici e dei cantieri. Passando dalla Lombardia alla Toscana, la sede di **Confabitare Firenze** ha partecipato alla festa fiorentina della **Rificolona**. La

Rificolona è una festa che fonda le sue radici sull'antica consuetudine dei contadini delle vicine campagne di recarsi in città alla vigilia della ricorrenza della natività della Madonna. Ancora oggi in questa occasione le piazze e le strade dei rioni fiorentini si animano di spettacoli, giochi e mercati e si illuminano di tante lanterne colorate. Per questo Confabitare Firenze ha deciso di essere presente a questa manifestazione con un proprio gazebo allestito in piazza San Jacopino per dare più visibilità alla propria attività e farsi maggiormente conoscere. Sempre nell'ambito delle fiere vogliamo ricordare la presenza di **Confabitare Friuli Venezia Giulia alla Fiera Casa Moderna di Udine** con uno stand organizzato e gestito da Marta Loda, presidente di Confabitare Gorizia in collaborazione con Nicola Sponza, presidente di Confabitare Trieste. Casa Moderna ha raggiunto la sua 60a edizione. Il ruolo di "fiera



"cardine" per Udine e Gorizia Fiere, ma non solo, visto che Casa Moderna è punto di riferimento nel Triveneto, è ormai da tutti riconosciuto. Inoltre nel pomeriggio di domenica 29 settembre il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni è stato presente al convegno sul tema *Abitare in Condominio: riforma e vita sociale* che ha visto la presenza di un folto pubblico. Ricordiamo, inoltre, la partecipazione di **Confabitare alla Fiera campionaria di Cento (FE) che si è tenuta dal 4 all'8 settembre 2013**. La fiera campionaria di Cento è la più antica e più vasta dell'intera provincia di Ferrara. Anche Confabitare ha scelto di essere presente con uno stand, in quanto questa manifestazione è una vetrina a disposizione delle imprese, delle associazioni e della cittadinanza per farsi conoscere. È stata un'occasione per creare nuovi rapporti e sinergie con i vari operatori e tra i soggetti che operano in tutti i settori. Ultima, ma non certo per importanza, la presenza di **Confabitare Treviso alla fiera RECAM a Montebelluna (TV) dal 14 al 22 settembre**. Una fiera che rappresenta una selezione di aziende del settore casa e bioedilizia e offre opportunità di creare nuove sinergie, promuovere il prodotto italiano, valorizzando il lavoro artigianale ricco di tradizione e potenzialità. Confabitare Treviso ha deciso di essere presente in fiera con un proprio stand. Inoltre il presidente di Confabitare Treviso, avvocato Francesco Marini, ha partecipato al convegno del 22 settembre sul tema *La locazione e la compravendita immobiliare*.

EVENTI fieristici 2018

Confabitare a Expo Casa Umbria, presenza finalizzata a far conoscere ciò che si deve fare per tutelare la proprietà immobiliare

Si è svolta dal 3 all'11 marzo 2018, presso il centro fieristico "Umbriafiere" di Bastia Umbra (PG), la **XXXVI edizione di Expocasa Umbria**, salone nazionale arredamento ed edilizia. Quest'anno il tema principale attorno al quale si è svolta la manifestazione è stato l'"Abitare", sotto ogni forma e aspetto. Nei convegni dedicati si è affrontata la tematica della ricostruzione, mettendo al centro di ogni progetto la persona e i propri bisogni primari. C'è stata un'ampia discussione sul tema della sicurezza statica delle nostre abitazioni, dalla classificazione delle aree a rischio sismico, allo stato attuale del patrimonio immobiliare presente proprio all'interno delle classi di rischio maggiori. Altro tema di fondamentale importanza che è stato affrontato è quello della

"Rigenerazione Urbana", portando ad esempio un progetto di recupero di una piazza all'interno di un centro abitato. La sede di Confabitare Terni ha deciso di essere presente con un proprio stand all'interno del padiglione n.8. Abbiamo fortemente voluto esser presenti, in quanto una delle tematiche di questo anno ci stava e ci continua a stare a cuore, ossia la ricostruzione delle zone terremotate. Mentre per ciò che riguarda il commercio si sta pensando e si stanno realizzando strutture commerciali temporanee, la fase di sistemazione e di tutela di chi ha perso la propria abitazione ancora viaggia a ritmo molto lento. Nel territorio umbro colpito, nella zona appenninica e nello specifico le città di Norcia, Cascia e Preci, le loro frazioni, hanno visto solo in parte la sistemazione degli abitanti. La burocrazia asfissiante, farraginoso, contorta per molti aspetti, ancora non ha consentito una vera e propria partenza della ricostruzione stessa. Non è bastato il contributo portato dagli ordini

professionali di tecnici per accelerare la fase ricognitiva dei danneggiamenti. Con la nostra presenza giornaliera presso lo stand Confabitare abbiamo svolto il nostro compito parlando con i visitatori, rispondendo alle varie richieste di informazioni in merito alla situazione generale del mercato immobiliare e in più alle problematiche legate all'abitazione. L'impegno messo in campo dalla sede di **Confabitare Terni**, dal presidente provinciale Emiliano Burgo, dal segretario provinciale Vincenzo Peponi e dal consigliere delegato Luigi Ruggiero, è stato sicuramente premiato, vista l'affluenza e i contatti registrati di persone che per interesse o solo per curiosità sono state accolte presso lo stand. A pochi giorni dal termine della fiera, il dato emerso è generalmente quello di approfondimento da parte dei proprietari immobiliari su come gestire al meglio il proprio immobile. Gestione che spesso consiste nella ristrutturazione per messa a norma dello stesso sotto l'aspetto impiantistico e di sicurezza, al fine di poterlo affittare con tranquillità, cercare come poter usufruire di agevolazioni nella stipula della locazione stessa. Interessante è stato anche rispondere ai quesiti per usufruire delle detrazioni statali incentivanti riferiti all'ecobonus e al sismabonus. Confabitare Terni ha sottoscritto accordi territoriali già stipulati con le altre associazioni di proprietari e di inquilini. E lavora per intraprendere percorsi partecipati, dove possono nascere nuovi accordi territoriali che risponderanno in maniera più precisa e puntuale ai tempi attuali.



EVENTI fieristici 2018

Confabitare presente al Saie di Bologna, per parlare di problemi connessi al condominio. Uno stand e la partecipazione a tanti convegni

Anche nel 2018 **Confabitare ha partecipato alla fiera del Saie, a Bologna dal 17 al 20 ottobre.** Il Saie è la fiera di riferimento delle tecnologie per l'edilizia e l'ambiente costruito. La sinergia tra le formule espositive innovative e le iniziative speciali che hanno caratterizzato la manifestazione, garantiscono una panoramica completa sulla trasformazione che il mercato delle costruzioni sta attraversando, oltre che valorizzare le innovazioni. Molti gli espositori presenti come riferimento per il settore del recupero e della protezione sismica. Presso i loro stand si potevano, infatti, trovare le tecnologie per la protezione e il ripristino sismico oltre ai vari sistemi di monitoraggio. Ma il Saie non è solo fiera del costruire. Infatti lo stand di Confabitare, collocato nell'area 135 del padiglione 25, era inserito all'interno di un'area particolare, **Condominio Italia Expo**, un'area dedicata al condominio e alle associazioni che operano appunto nel settore condominiale e della proprietà immobiliare. Durante tutta la durata della manifestazione numerosi sono stati i convegni che hanno animato le giornate fieristiche e che hanno visto anche la partecipazione di Confabitare, con il suo presidente nazionale, Alberto Zanni, quale relatore. Il 17 ottobre si è tenuto presso la Sala Verde del padiglione 25 il convegno *Oltre le*

barriere, che ha affrontato il tema della disabilità all'interno del condominio e ha voluto proporre con i vari interventi soluzioni di integrazione e di cohousing e nuove soluzioni abitative. In questo contesto il presidente, Alberto Zanni, ha voluto parlare di un progetto da tempo portato avanti da Confabitare, quello del condominio solidale, che con un nuovo uso degli spazi e dei tempi incoraggia la creazione di una rete di welfare locale e attiva, basata sul coinvolgimento diretto dei residenti nello stabile. L'obiettivo è di arrivare, tutti insieme, a intraprendere azioni positive e virtuose come, ad esempio, la condivisione delle ex-portinerie per farne luoghi di aggregazione d'interessi condivisi: biblioteche, sale giochi, sedi di gruppi di acquisto o banche del tempo che forniscano agli stessi condomini servizi di baby sitting, pulizie e assistenza anziani. La realizzazione del condominio condiviso - fra l'altro riduce la domanda di mobilità - quindi, è un modo di abitare che vuole dare risposte concrete ed efficaci alle esigenze di fabbricati che diventano sempre più multi-culturali e multi-generazionali, offrendo quindi un esempio di integrazione solidale sia per



gli anziani che per i disabili, anche grazie a nuove figure, come la badante di condominio e infermiere di condominio. La badante di condominio è una formula innovativa, ma semplice: una sola badante all'interno di un condominio, che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e badante in quote. L'idea è nata proprio per voler dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile, e soprattutto economicamente conveniente, considerando il condominio, non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni. «Confabitare ha lanciato questa iniziativa - ha sottolineato il presidente Alberto Zanni - l'ha testata e sperimentata a Bologna in quarantacinque condomini, proponendo poi il modello organizzativo anche in altre città italiane». Nei vari convegni sono stati affrontati temi anche molto diversi tra loro, proprio per offrire un'ampia panoramica delle tematiche legate al mondo dell'abitare, inteso non solo come mondo del costruire e del costruito. L'altro convegno che ha visto presente l'associazione ha trattato la tematica de *I profili contrattuali e fiscali della locazione abitativa*, argomento introdotto dalla presentazione del libro dell'avvocato Saverio del Buono del Foro di Bari. Davanti a un folto pubblico si è ampiamente parlato dei contratti di locazione e delle locazioni brevi, oltre che delle problematiche abitative e del reperimento di alloggi da locare a livello sia nazionale che locale.



AFFITTI UN IMMOBILE? DA OGGI SEI 3 VOLTE PIÙ PROTETTO

Confabitare e Helvezia Mutua da oggi insieme per chi vuole affittare il proprio immobile in tutta tranquillità.

1 **Garanzia Canone.**

Subito per te la Garanzia del Canone di Locazione fino a 12 mensilità.

2 **Coperture Gratuite.**

- ✓ Copertura spese legali fino a 500 €
- ✓ Copertura mancato pagamento spese condominiali fino a 500€
- ✓ Copertura danni all'immobile fino a 500€

3 **La SanitaryCard di HelveziaMutua IN REGALO!**

Sia per locatore che per il conduttore una card piena di vantaggi!



PROTEZIONE
CASA



PROTEZIONE
PERSONA



PROTEZIONE
AUTO



Chiedi oggi più informazioni!

sedi

CONFABITARE **2019**

CONFABITARE IN 10 ANNI HA **INAUGURATO**
80 SEDI IN ITALIA. STRUTTURE APERTE e *dinamiche*
CHE SI RELAZIONANO *con i bisogni del territorio.*
NELLE PAGINE SEGUENTI I PRESIDENTI
raccontano il loro impegno.





PAOLA ZACCHETTI

Sede: Alessandria - Via Vochieri n. 83

La sede di Confabitare Alessandria viene inaugurata il 16 giugno 2017, si trova in pieno centro cittadino e condivide gli uffici con Konsumer Italia (Associazione Consumatori per la tutela del cittadino). Sia la sede provinciale che le delegazioni offrono diversi servizi dedicati ai proprietari immobiliari: assistenza alla stipula di contratti di locazione a canone agevolato, servizio telematico di registrazione contratti di locazione, certificazioni energetiche, assistenza legale e fiscale e pratiche catastali. Inoltre è stato aperto uno sportello per la vulnerabilità statica degli edifici.

WILLIAM CARUCCI

Sede: Asti - Via Balbo n. 6

La sede provinciale di Asti è nata all'inizio del 2015. È stata costituita con l'ausilio di una decina di professionisti e operatori del settore immobiliare e mira a essere simbolo di qualità e professionalità, offrendo un servizio di intermediazione con le istituzioni e consulenza per la tutela e il sostegno alla proprietà immobiliare. Ogni anno Confabitare Asti organizza e promuove eventi e dibattiti inerenti lo sviluppo e il benessere del territorio, sicuri che una crescita sostenibile economicamente, socialmente e dal punto di vista ambientale può e deve coniugarsi con il diritto di proprietà nella sua pienezza.



VALERIO RACCA

Sede: Cuneo - Via Asilo n. 5

La terra cuneese è un vasto territorio molto frammentato, in questa vastità spiccano 7 città che hanno fatto la storia della provincia e sono il capoluogo Cuneo, la più famosa Alba, Saluzzo, Savigliano, Mondovì, Bra e Fossano. Gli obiettivi di Confabitare Cuneo sono l'erogazione di servizi in sinergia con Confcommercio Cuneo e CNA Cuneo e la creazione di un gruppo di unità sindacale composto da tutte le associazioni di inquilini e da tutte le associazioni proprietari con riunioni periodiche di confronto. Sono stati aperti punti di ascolto in sette città, ad Alba i cittadini sono ricevuti in Comune. Nel 2014 l'associazione contava 13 soci, oggi più di 400.



FRANCO PANI

Sede: Novara - Via Giotto n. 2

La sede di Novara è nata nel 2010: da sempre cura il rapporto con le istituzioni a tutela dell'abitare. Attraverso articoli su giornali locali e conferenze in favore dei cittadini, risolvendo diverse situazioni di degrado nei parchi, di strade dissestate o marciapiedi a rischio inciampo e cadute. L'associazione ha dedicato molta attenzione anche alla consulenza in campo condominiale, riuscendo sempre a risultare imparziale; risolvendo così diverse dispute fra vicini di casa o fra condòmini e amministratore. Sta incrementando l'attenzione sui contratti d'affitto a canone concordato, avendo notato che in zona è un servizio di cui i cittadini hanno bisogno.





ERNESTO POLETTI

Sede: Torino - C.so Re Umberto n. 5

Confabitare Torino viene costituita il 5 gennaio 2015. La sede legale di C.so Re Umberto è affiancata dalle sedi operative in corso Sebastopoli 162 e a Beinasco, in strada Torino 34-36 presso il centro commerciale Le Fornaci. Nel 2019 vengono aperte le delegazioni di Moncalieri, Pinerolo, Torino via Venaria e Orbassano. Le sedi operative e le delegazioni, oltre alla validazione dei contratti di locazione a canone concordato, offrono consulenza su locazioni, problemi condominiali e attraverso convenzioni con professionisti viene fornita agli associati consulenza legale, tecnica, fiscale, registrazione telematica dei contratti.

DIEGO LUIGI VENOSTA

Sede: Lodi - Via Nino Dall'Oro n. 4/d

La sede dell'associazione è stata inaugurata a Lodi a settembre 2019. I servizi garantiti sono quelli relativi alla locazione: ricerca conduttore tramite agenzie immobiliari convenzionate, redazione modulistica, assistenza contrattuale, con particolare attenzione ai contratti a canone concordato con la relativa assistenza e vidimazione dei contratti ai fini delle agevolazioni fiscali. Inoltre è possibile avere un'assistenza legale, una consulenza fiscale tramite il commercialista convenzionato, e tramite il geometra convenzionato attestati di prestazione energetica, aggiornamento planimetrie catastali, dichiarazione di successione, comunicazione all'ENEA.



DANIELE ANGELO GIUSTO

Sede: Milano - Via Giosuè Carducci n. 17

La sede provinciale di Confabitare Milano è stata ricostituita ex novo tra il 4 e l'8 giugno 2019 da 11 nuovi soci fondatori, che hanno creduto nell'iniziativa e nella potenzialità di crescita della sede provinciale in una città, Milano, che per la sua importanza a livello economico, associativo e culturale, non poteva rimanere una piazza priva del presidio e dell'opera fattiva di Confabitare. La prima attività svolta è stata l'adesione all'accordo comunale che era stato sottoscritto il 5 marzo 2019 per i canoni concordati. Sono seguite le adesioni a oltre 40 accordi comunali che nel frattempo erano stati sottoscritti nella Provincia di Milano.



STEFANO ARDITA

Sede: Monza - Via Ferdinando Magellano n. 21

La sede Confabitare della provincia di Monza e Brianza è una giovane realtà nata nel 2017 nel territorio brianzolo. Con entusiasmo e perseveranza il presidente Stefano Ardita ha raccolto la sfida rappresentata dalla necessità di dar corso agli aggiornamenti normativi in materia di canone concordato. La presenza attiva e un costante impegno hanno permesso nel luglio 2019, a distanza di quattordici anni dalla firma del precedente accordo locale territoriale riguardante la città capoluogo di provincia, di sottoscrivere un accordo che rivoluziona il panorama delle affittanze abitative sul territorio, affinando quanto fino ad allora applicato in materia.





MAURO CAPODIFERRO

Sede: Varese - Gallarate, Via Enrico Fermi n. 3

Nata dalla volontà dei suoi fondatori - forti di 27 anni di esperienza con un'altra realtà del settore - di creare qualcosa di innovativo e all'avanguardia rispetto alle altre esistenti, la sede provinciale di Varese si è costituita a luglio 2019 ed è operativa dal 2 settembre negli uffici di Gallarate. Dopo aver aderito agli accordi territoriali esistenti, è iniziata l'attività di inserimento nel tessuto produttivo e residenziale della provincia. La sede è presente sui principali "social" e ha avviato una campagna di presenza sui media locali. Lavora su due obiettivi: diventare l'associazione più rappresentativa in provincia e aprire una delegazione nel capoluogo.

FRANCESCO MARINI

Sede: Treviso - Via Santa Bona Nuova n. 68

La sede provinciale di Treviso è un punto di riferimento, di dialogo e di supporto per il proprietario. L'associato trova il più ampio sostegno e la massima disponibilità per la valutazione delle scelte possibili e la soluzione preferibile per la propria situazione particolare. Con impegno e dedizione, grazie anche al notevole lavoro della sede nazionale, la nostra associazione si conferma come un'importante realtà per il territorio con lo scopo quotidiano di ascoltare, consigliare e guidare i proprietari. L'associazione ha sottoscritto gli accordi territoriali ex DM.16.01.17 per i Comuni di tutta la Provincia di Treviso.



SAMUELE CONVENTO

Sede: Venezia - Via Torino n. 180

Confabitare Venezia è nata nell'aprile del 2016. Sono operative due sedi, dislocate nei due maggiori centri urbani della provincia: una a Mestre - Venezia e l'altra a Chioggia. L'attività è volta principalmente ad assistere gli associati nella gestione delle pratiche contrattuali riguardanti gli immobili di proprietà. Nello specifico vengono curati: la redazione dei contratti di locazione "a canone concordato", la loro registrazione e il rilascio dell'attestazione di rispondenza. Si forniscono anche assistenza tecnica, legale, fiscale e condominiale. Dal 2018, la sede di Confabitare Venezia è stata nominata anche sede regionale.



MARIO OZENDA

Sede: Imperia - Via Felice Cascione n. 118

Confabitare Imperia, nata alla fine del 2018, opera sul territorio per far conoscere l'intento dell'associazione evidenziandone le modalità operative che, diversificandosi dalle altre associazioni di categoria, la rendono effettivamente vicina alle esigenze degli associati con una costante attenzione alle loro richieste. Pur essendo ancora in fase di sviluppo e consolidamento sul territorio, si rileva comunque un interesse molto alto da parte degli operatori professionali e da parte dei proprietari immobiliari che sentivano la necessità di una presenza qualificata come Confabitare.





ALBERTO SCALETTI

Sede: La Spezia - Via Gianturco n. 101

La sede provinciale di Confabitare La Spezia viene costituita a fine anno 2013 ed è diventata pienamente operativa nel 2014. In questi anni la sede occupava una stanza dove operava il solo presidente. La crescita sembrava difficilissima, data la limitata popolazione spezzina (96.000 abitanti nel capoluogo e 200.000 in tutta la provincia) e la presenza ultradecennale nel capoluogo di tutte le altre principali associazioni della proprietà edilizia. Ad oggi opera nella sede provinciale di circa 150 mq., con tre delegazioni territoriali dove lavorano in totale 14 professionisti per oltre 2000 iscritti: l'associazione della proprietà edilizia più attiva sul territorio.

ROBERTO GIANNECCHINI

Sede: Savona - Corso Italia n. 2r

Confabitare Savona nasce il 23 Febbraio 2018, e la sua storia si può riassumere in 4 tappe: il riconoscimento da parte di tutte le associazioni sindacali e di categoria e da parte delle istituzioni; gli accordi territoriali, ovvero una minuziosa ricerca degli accordi vigenti in provincia e la partecipazione ai tavoli per i rinnovi dei primi accordi di cui l'associazione faceva già parte; la visibilità: era necessario essere vincenti rispetto alla concorrenza, quindi sono stati scelti uffici a livello della strada aperti al pubblico 8 ore al giorno; divulgare il nome di Confabitare: ad oggi la sede ha superato la tessera numero 300.



ALBERTO ZANNI

Sede: Bologna - Via Guglielmo Marconi n. 6/2

La sede di Bologna, nata nel novembre 2009, è stata la prima sede Confabitare che si è costituita, e si è subito posta come interlocutore di riferimento verso le istituzioni cittadine per tutti i problemi legati alla casa e all'abitare. Firma di un protocollo con la Prefettura per affrontare il disagio abitativo e la morosità incolpevole e sottoscrizione del Paes, progetto per l'energia sostenibile, alcune fra le tante iniziative intraprese. L'attività si è caratterizzata per avere lanciato progetti innovativi come "Nonni adottano studenti", la bandante di condominio, il conto on line per l'amministrazione condominiale trasparente.



VITTORIO ZANGHIRATI

Sede: Ferrara - Via Bologna n. 172

Confabitare nella provincia di Ferrara vuole non solo offrire una serie di servizi ai propri associati legati alla gestione della proprietà immobiliare, ma vuole anche essere interlocutore autorevole nei confronti delle autorità e delle istituzioni, per confrontarsi su tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare. Sono attive numerose consulenze per aiutare gli iscritti a risolvere le problematiche legate all'abitare, fornendo informazioni e aggiornamenti riguardanti leggi, decreti e norme in materia di sicurezza, impiantistica, affitti e canoni, amministrazione condominiale e consulenze per compravendite e locazioni.





FILIPPO MARTINI

Sede: Imola - Via Appia n. 2

La sede Confabitare di Imola copre un territorio di circondario che conta circa 130.000 abitanti. Sono ricompresi più comuni tra cui Imola, Mordano, Dozza, Castel S. Pietro Terme, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio. Si avvale di un'ampia rete di consulenti: la sfida è stata quella di coinvolgere prevalentemente professionisti giovani e dinamici. Ottima anche la rete creata con il tessuto territoriale: agenzie immobiliari, amministrazioni condominiali, ma anche artigiani e numerosi commercianti che hanno aderito alle "convenzioni Confabitare" finalizzate a ottenere servizi e sconti privilegiati per tutti gli associati.

MARIA FEMMINELLA

Sede: Modena - Carpi, Via Carlo Marx n. 174

La sede provinciale di Modena nasce nel 2018 a Carpi (MO). Nel 2019 nascono le delegazioni di Modena, Castelfranco Emilia e Pavullo. I punti Confabitare Modena offrono servizi di consulenza a 360° condividendo medesime mission e operatività. Grande lavoro si porta avanti anche in campo sindacale dialogando con le istituzioni del territorio per creare sinergie in grado di migliorare le politiche abitative e dell'housing sociale, nonché intervenire su argomenti a tutela della proprietà e degli associati. La sede guarda al futuro con eventi e progetti per ampliare la sua presenza su tutto il territorio modenese.



GIAN PAOLO BABINI

Sede: Ravenna - Via Ravegnana n. 27

Confabitare Ravenna è nata nel gennaio 2017 ed è tra le associazioni firmatarie dei nuovi accordi territoriali per i contratti di locazione a canone concordato nei comuni della provincia. Offre ai propri associati – attraverso professionisti convenzionati - un'assistenza completa nelle molteplici aree di interesse del settore immobiliare (compravendite, locazioni, questioni condominiali, consulenza legale, finanziaria ed assicurativa, ecc.). Cura altresì l'aggiornamento e la formazione tramite l'organizzazione di convegni, spesso in collaborazione con il Comune e gli ordini professionali.



DANIELA MONTAGNOLI

Sede: Rimini - Via Covignano n. 26

Confabitare Rimini offre ai propri associati assistenza legale, tecnica e sindacale. L'associazione, ben radicata sul territorio, sta seguendo lo studio riguardante una nuova normativa sui riscatti delle abitazioni Peep, è inoltre presente agli accordi territoriali, collabora con aziende, si impegna per informare gli associati sulle tematiche inerenti la riqualificazione del territorio, in particolare nel settore turistico/alberghiero, per ovvi motivi fondamentale nel territorio romagnolo: in sede vengono organizzati eventi a tema, dove diversi esperti del settore e tecnici qualificati sono a disposizione dei partecipanti.





MARIA GRAZIA BARTOLINI

Sede: Arezzo - Via Nicolò Pisano n. 20

Nel 2010, finita la mia collaborazione con un'altra associazione, pensai che si poteva creare un'associazione diversa da quella che avevo fatto crescere nella provincia di Arezzo. Mi chiesi allora dove potevo approdare. Dando un'occhiata in giro, su cosa c'era di buono nell'associazionismo, conobbi Alberto Zanni. L'incontro confermò che avevamo le stesse idee e la stessa voglia di fare un altro associazionismo, più vicino alla proprietà immobiliare e più comprensibile ai proprietari immobiliari. Sono passati 10 anni da allora! Ho avuto ragione a essere il secondo mattone di questa grande e moderna associazione.

LEONARDO AMERINI

Sede: Firenze - Via Dei Colli n. 238/f

Confabitare Firenze è una realtà che si è consolidata dal 2017, quando fu eletto il nuovo consiglio riconfermato nel 2019. L'associazione è stata protagonista nella stesura degli accordi sindacali, per la revisione dei canoni di affitto concordato, in ben 26 comuni della provincia, partecipando attivamente a tutte le riunioni con le altre sigle sindacali e con gli enti locali e apportando un contributo importante con suggerimenti e modifiche. Attualmente sono state aperte quattro delegazioni comunali nei comuni di Sesto Fiorentino, Scandicci, Firenze – Pontassieve e Signa.



CRISTIANO MONTANARINI

Sede: Massa - Via delle Pinete n. 18

La sede di Massa Carrara di Confabitare offre sostegno in qualunque ambito ai proprietari immobiliari e rappresenta presso le autorità e in contesti privati i loro interessi. Questa attività ha portato a una costante crescita e nel giro di poco più di un anno l'associazione è diventata il punto di riferimento di privati e agenzie immobiliari della città. Si occupa prevalentemente di assistenza alla proprietà mettendo al servizio degli associati competenze in ambito amministrativo, fiscale, legale e tecnico. A breve incrementerà il team a supporto degli associati inserendo ulteriori professionisti dedicati ai vari aspetti del mondo immobiliare.



GIUSEPPE ROSCITANO

Sede: Pistoia - Corso Gramsci Antonio n. 174

Confabitare Pistoia nasce nel 2012 con l'intento di offrire assistenza ai proprietari immobiliari di tutta la provincia, nella ferma convinzione che la casa sia un diritto da tutelare e conservare. Lo sviluppo maggiore è avvenuto con la nomina del presidente regionale nel febbraio 2017, quando la sede ha consolidato il dialogo con gli enti provinciali e comunali e con le altre associazioni di categoria, aderendo anche al rinnovo dei canoni concordati. Oggi l'associazione conta oltre 300 associati e come obiettivo futuro a breve termine, la sede si prefigge di offrire il servizio di CAF a tutti gli associati.





CARLA FANELLI

Sede: Prato - Viale della Repubblica n. 179

La sede di Confabitare di Prato è stata aperta il 4 giugno del 2018. I soci fondatori, professionisti di elevata professionalità ed esperienza in vari campi, hanno accettato con entusiasmo la sfida lanciata dal presidente nazionale, Alberto Zanni a costituire e far crescere la sede di Prato. L'incremento demografico (per la maggior parte stranieri) ha creato un mercato immobiliare dinamico con domanda di servizi per le abitazioni civili e per gli immobili commerciali e industriali. La provincia di Prato è la seconda più piccola provincia italiana, l'ottava provincia toscana per numero di abitanti, nonché quella con il più alto reddito per abitante.

DANIELE SILVETTI

Sede: Ancona - Corso Garibaldi n. 38

A maggio ha aperto la nuova sede di Ancona (sede regionale), che si propone con determinazione e competenza sul territorio a tutela dei proprietari immobiliari. La sede vanta già oltre duecento accordi territoriali con i Comuni e un rapporto operativo con istituzioni pubbliche e agenzie immobiliari. L'associazione è già stata invitata a tavoli e audizioni presso le Commissioni permanenti per i problemi attinenti la proprietà immobiliare, i servizi pubblici e le riforme fiscali. L'impegno è quello di diventare un punto di riferimento sia per gli utenti che per le istituzioni, per modernizzare delle norme ancora penalizzanti per la proprietà privata.



RICCARDO GAGLIARDI

Sede: Ascoli Piceno - Monsampolo, Viale G. la Pira n.17

La sede di Ascoli Piceno nasce a maggio del 2019 dall'unione di intenti del presidente e di un gruppo di collaboratori. L'associazione ha sottoscritto un nuovo accordo provinciale in quanto il precedente era del 1999 ed entro la fine del 2019 verranno costituite le nuove tabelle per i Comuni di Ascoli Piceno, San Benedetto del Tronto, Grottammare e Montepandone. In questo frangente Confabitare Ascoli ha convenzionato varie aziende per arricchire l'offerta dei servizi. Per soddisfare le esigenze degli associati, residenti su tutto il territorio della provincia, è stata anche costituita una delegazione a San Benedetto del Tronto.



RENZO PACCAPELO

Sede: Fermo - Piazza Kennedy n. 1

Confabitare Fermo viene costituita nel dicembre 2010. Nel 2015 l'avvio di iniziative quali Confabitare-open, il check up gratuito dei contratti di locazione e l'acquisto di un giornale on line "Adriaticonews", una voce forte e specializzata in comunicazioni e informazioni di carattere fiscale, immobiliare, normativo per i proprietari di immobili e per gli operatori del settore. Nel 2017 viene potenziata e qualificata l'offerta della consulenza, non più solo immobiliare e condominiale. Con l'avvio dei nuovi accordi per i canoni concordati c'è una forte accelerazione sul fronte associativo: la provincia di Fermo è la prima a chiudere gli accordi in tutti i comuni.





MARCO ANTONINI

Sede: Macerata - Via Giuseppe Verdi n. 13

La sede maceratese di Confabitare è stata costituita nel settembre del 2018 e l'associazione si è da subito misurata con realtà consolidate già presenti sul territorio: una sfida che ha visto Confabitare Macerata in costante crescita, tanto che nel giro di poco più di un anno è diventata il punto di riferimento di diversi privati ed agenzie immobiliari della città. Si occupa prevalentemente di assistenza in campo condominiale mettendo al servizio dei tesserati le competenze in ambito amministrativo, fiscale, legale e tecnico. A breve incrementerà il team a supporto degli associati inserendo ulteriori professionisti quali figure dedicate ai diversi ambiti.

ARIANNA CAVALLARI

Sede: Pesaro - Viale Trieste n. 170

Confabitare Pesaro e Urbino nasce a Pesaro, all'interno dell'Agenzia Immobiliare Trieste, a febbraio 2019. Il presidente inaugura la sede con lo scopo di offrire un servizio a 360 gradi nella gestione della proprietà immobiliare sia per i clienti dell'Agenzia Immobiliare Trieste sia per i nuovi associati, con un supporto legale, fiscale, tecnico e contrattuale anche tramite la consulenza di professionisti esterni (ragioniere, avvocato e geometra) per assistere l'iscritto nella gestione di tutte le problematiche, legate sia all'immobile, che al rapporto con inquilino e il condominio.



ALESSANDRO LIGNANI

Sede: Perugia - Città di Castello, Via C. Torreggiani n. 10 bis

Confabitare Perugia è nata il 4 luglio del 2018 dall'intento di costituire un punto di riferimento per i proprietari di immobili. Ha sottoscritto accordi territoriali già stipulati con le altre associazioni di proprietari e di inquilini e si sta già muovendo presso i Comuni per la revisione degli accordi territoriali della provincia. I professionisti di Confabitare forniscono agli associati consulenze in materia di locazione, fisco, edilizia, problemi legali, condominio. Ha già all'attivo oltre 130 iscritti con una previsione di crescita costante. La sede è a Città di Castello ed entro il 2019 verranno aperte la sede di Perugia e le delegazioni di Bastia Umbra e Gubbio.



VINCENZO PEPONI

Sede: Terni - Via della Caserma n. 7

La sede provinciale di Terni è rinata nel 2019 dopo un periodo di stasi durato quasi un anno. Il nuovo gruppo, forte di nuove professionalità e di un rinnovato entusiasmo, ha cercato fin da subito di riproporre nel territorio di Terni le istanze promosse dalla sede nazionale. Nel direttivo sono presenti figure professionali che conoscono bene le problematiche del territorio, così da essere promotori di istanze utili alla società e interlocutori preparati per partecipare alle riunioni organizzate dalla Pubblica Amministrazione, con l'intento di dare un servizio di alta professionalità mettendo a sistema le capacità e l'esperienza di ognuno.





EUGENIO ROMEY

Sede: Roma - Via Antonio Gramsci n. 36

La sede di Roma è stata costituita nel 2017. Dal 2018 è l'unica organizzazione del settore convenzionata con i due ordini professionali più grandi d'Italia, l'Ordine degli Avvocati e quello dei Dottori Commercialisti, oltre ad altri quale il CASC della Banca d'Italia. Obiettivo importantissimo raggiunto è stata la travagliata stipula del nuovo Accordo Territoriale per le Locazioni a Canone Concordato di Roma del marzo 2019 con Unioncasa ed Assocasa, un accordo innovativo (l'unico d'Italia ad essere citato nel Memento Immobili e Condominio di Giuffrè Francis Lefebvre) che ha rotto un trentennale monopolio dei Sindacati del settore.

RAFFAELLA MASCILLI

Sede: Chieti - Vasto, Via Giulio Cesare n. 1

Ad agosto del 2019 è stata aperta la sede di Confabitare a Chieti, città nella quale è importantissimo essere presenti, sia perché capoluogo di provincia, sia perché sede di un importante ateneo che è l'Università degli Studi "Gabriele D'Annunzio". Tra maggio e settembre sono stati rinnovati gli accordi territoriali a San Giovanni Teatino, Ortona, Francavilla e nella stessa Chieti, a breve saranno rinnovati a Lanciano e a Vasto. Presto sarà aperta la sede di Vasto, dove si sente la necessità di un'associazione seria e ben strutturata come Confabitare, che possa essere punto di riferimento costante e affidabile per il cittadino.



STEFANIA MANETTA

Sede: L'Aquila - Via Vittorio Veneto n. 6

Nella città dell'Aquila ricorre il decennale del sisma che la danneggiò gravemente. In questa occasione si celebrano ricostruzione e rinascita, processi di cui Confabitare è parte integrante per il suo sostegno ai piccoli proprietari e alle imprese. Confabitare L'Aquila è il punto d'incontro di molti proprietari immobiliari e un riferimento per agenzie e associazioni sindacali grazie al suo team di esperti che conoscono profondamente la città, i cittadini e le rispettive esigenze di crescita. Il team ha grandi progetti per semplificare il lavoro ed estendere l'area d'influenza dell'associazione, molti sono in corso di realizzazione e molti altri sono previsti per il futuro.



ALESSANDRO CASSANO

Sede: Pescara - Viale Amerigo Vespucci n. 21

L'apertura nel 2017 della sede di Confabitare Pescara nasce dall'esperienza pluriennale d'agente immobiliare del suo presidente. L'associazione ha organizzato nel corso del 2018 una serie di convegni, uno fra tutti quello su "Canoni concordati e affidabilità degli inquilini", sollecitando i sindaci di Pescara, Montesilvano e Spoltore al rinnovo degli accordi territoriali alla luce del nuovo D.M 16/01/2017. Da lì è iniziata un'opera di rinnovo degli accordi territoriali su tutte le provincie abruzzesi: l'associazione si è anche fortemente impegnata per aprire le sedi di Chieti e Teramo, che oggi sono profondamente radicate sul territorio.





MARILISA MARCUCCI

Sede: Teramo - Corso Vincenzo Cerulli n. 76

A fine 2018 apre a Teramo una sede provinciale di Confabitare, con lo scopo di fornire assistenza a 360° agli associati per tutto quello che concerne il settore casa. Il punto di forza dell'associazione è la presenza costante sul territorio, a servizio dei proprietari immobiliari che necessitano di una consulenza legale, giuridica, tecnica, amministrativa e contrattuale, sempre con il massimo della professionalità e della cortesia. Chi lavora in associazione ha una pluriennale esperienza nel settore immobiliare, competenze che quotidianamente mette a servizio degli associati, con l'obiettivo di rendere semplice e piacevole la difficile gestione immobiliare.

CARLO MUNGIGUERRA

Sede: Caserta - Aversa, Via Cesare Golia n. 33

Confabitare Caserta nasce nel maggio del 2017 e si è fatta conoscere sul proprio territorio dagli enti locali, dalle associazioni di categoria e dagli studi professionali del settore immobiliare. Partecipa a riunioni del Coordinamento Provinciale delle Associazioni di Categoria e, da febbraio 2018 a luglio 2019, ha definito gli accordi territoriali di 18 comuni. Ha divulgato gli accordi territoriali tramite eventi e convegni formativi presso sedi comunali e ordini professionali trattando tematiche legate alla proprietà immobiliare come "Problematiche Condominiali" e "Ottimizzazione fiscale della rendita del patrimonio immobiliare e pianificazione".



LUIGI GRILLO

Sede: Napoli - Torre del Greco, Via Roma n. 62

A Napoli la sede di Confabitare viene aperta nel 2014, con la consapevolezza che la città partenopea è una realtà bisognosa di attività a favore della casa e dove è necessario diffondere la cultura del buon abitare come condizione del proprio benessere. Motivo per cui l'associazione ha organizzato due convegni: uno nel 2015, dedicato al valore della proprietà immobiliare, e l'altro nel 2016, dedicato al superamento delle barriere di ostacolo al buon abitare. Ha inoltre partecipato, dal 2017 al 2019, ai tavoli di realizzazione degli accordi territoriali per le locazioni a canone concordato: per rendere la casa un luogo migliore in cui vivere.

ALESSANDRO GRECO

Sede: Salerno - Via XX Settembre 1870 n. 14

Forte di una squadra altamente specializzata in tutti i settori legati al mondo immobiliare, Confabitare Salerno offre la garanzia di affrontare i problemi mettendo le esigenze dei propri iscritti al centro dell'attenzione. Battipaglia, Eboli, Agropoli, Capaccio-Paestum, Pagani, Pontecagnano Faiano, Bellizzi, Fisciano, Baronissi, Salerno, Nocera Inferiore, sono i Comuni in cui l'associazione ha attivato rapporti, tavoli tecnici, sottoscrizione di accordi, studio e consulenze, per rendere conoscibili le proprie azioni, rigenerando il territorio anche in termini urbanistici, con suggerimenti in tema di rigenerazione urbana, riqualificazione dei quartieri, sportello casa.





PROGETECH

CONSULENZA E PROGETTAZIONE



PROGETTAZIONE IMPIANTI

PREVENZIONE ANTINCENDIO

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

ISOLAMENTO TERMICO

VIA S. QUASIMODO, 46 - 40013 CASTEL MAGGIORE - BO

☎ 051.6826127

@ INFO@PROGETECH.ORG

🌐 PROGETECH.ORG



GAETANO GIORGIO

Sede: Bari - Via Napoli n. 83 - angolo Via Pizzoli

Confabitare Bari vuole stimolare politiche orientate a “fare rete”, che mettano a sistema il pubblico e il privato, le necessità dei cittadini e le esigenze degli imprenditori. La recente convenzione sottoscritta tra il Dipartimento del Politecnico di Bari- DICATECh- e Confabitare va in questa direzione, è un primo concreto obiettivo raggiunto per favorire il processo della “conoscenza” e per individuare criticità e soluzioni del settore immobiliare per nostri associati. Perché la proprietà immobiliare per le famiglie ha sempre rappresentato, e rappresenta anche oggi, un baluardo di serenità.

SAVERIO TONDOLO

Sede: BAT - Andria, via Porta Nuova n. 5

La sede di Confabitare Bat è stata aperta nel 2014, ad Andria, grazie al suo presidente che, forte della sua esperienza nella consulenza immobiliare, ha creduto fortemente nel progetto. Nata in un territorio dove i proprietari immobiliari erano abbandonati a se stessi, senza punti di riferimento, l'associazione è riuscita in questi anni a trasmettere un senso di fiducia, aiutandoli a valorizzare al massimo i loro immobili, diventando per loro, oltre che per le istituzioni locali, un punto di riferimento. Oggi rappresenta una realtà locale solida, mantiene un confronto costante con le istituzioni e gli associati, cercando di risolvere problematiche legate alla proprietà.



GIUSEPPE RICCIARDI

Sede: Foggia - Viale Cristoforo Colombo n. 229

Confabitare Foggia assiste i proprietari immobiliari fornendo un servizio che, attraverso la valorizzazione del territorio, migliora il valore della proprietà. Fornisce assistenza tecnica legale e fiscale a tutti gli associati, consulenza e servizi inerenti le regole e gli ambiti di applicazione del Codice di Prevenzione Incendi. È dotata di un gruppo di lavoro che, in sintonia con gli organi addetti alla qualità e culture urbane, opera un continuo confronto tra l'autorità pubblica e i cittadini nel pieno rispetto delle regole ambientali, al fine di ottenere una città vivibile, per affermare il principio secondo cui la proprietà immobiliare è un bene comune.



DANIELA DE GIOVANNI

Sede: Lecce - Via Ludovico Ariosto n. 55

Fiore all'occhiello di Confabitare Lecce, nata nel 2014, è lo “Sportello del condominio”, un servizio informativo rivolto a tutti i cittadini che, in qualità di proprietari o inquilini, partecipano alla vita delle comunità condominiali. Tramite soluzioni alternative di risoluzione della cosiddetta “conflittualità condominiale”, l'associazione offre assistenza su questioni condominiali, locative, immobiliari ed ereditarie- successorie, sotto il profilo legale, tecnico e contabile. La sede di Lecce si è, da ultimo, resa promotrice di spunti di riflessione in ordine ad alcune criticità del recente accordo territoriale per la definizione dei canoni concordati.





GIOVANNI BRUNO

Sede: Taranto - Corso Italia n. 97

L'attività svolta dalla sede provinciale di Taranto, fin dalla sua costituzione, avvenuta nel 2010, è stata sempre rivolta alla tutela, al riconoscimento e alla salvaguardia del diritto della proprietà immobiliare. Inoltre l'associazione si è adoperata nell'organizzare convegni, seminari, incontri fra le varie organizzazioni dei proprietari e degli amministratori di condominio e degli inquilini, al fine di operare scambi di conoscenze ed esperienze, con risultati sovente lusinghieri e forieri di arricchimento culturale e professionale. Nel 2018 ha partecipato alle trattative per la definizione dell'accordo territoriale riguardante le locazioni a canone concordato.

GIUSEPPE FRANCESCO PASTORE

Sede: Potenza - Via Raffaele Danzi n. 1

Confabitare Potenza, appena costituita, si avvia a muovere i primi passi a servizio e tutela dei proprietari immobiliari del capoluogo regionale e della sua provincia. Dopo la stipula delle convenzioni con i professionisti che saranno a disposizione per le consulenze agli associati, solleciterà il rinnovo degli accordi territoriali relativi ai canoni di locazione su Potenza città, fermi al 1999. Confabitare Potenza si farà promotrice di politiche territoriali volte al risparmio energetico, alla sostenibilità ambientale e alla verifica statica delle unità immobiliari lucane, periodicamente soggette ad azioni sismiche di rilevante entità.



GIOVANNI MALARA

Sede: Reggio Calabria - Via F. Sbarre n. 6

Confabitare Reggio Calabria è al servizio dei proprietari immobiliari, il presidente Giovanni Malara ha riversato nell'attività sociale il know-how acquisito in anni di attività. Era presidente della CPE di Reggio Calabria quando, in occasione della riforma Delrio, ha organizzato un convegno sul tema degli espropri, un evento dove non è mancata la rappresentanza dei proprietari immobiliari. In quell'occasione ha conosciuto l'allora presidente di Confabitare Calabria, Mario La Bella, e Alberto Zanni, apprezzandone l'attenzione verso i proprietari immobiliari. Non ha quindi esitato a diventare presidente quando gliene è stata data l'occasione.



GIOVANNA VELLA

Sede: Agrigento - Via Plebis Rea n. 66

Confabitare Agrigento è stata costituita da qualche mese con lo scopo di tutelare gli interessi dei proprietari immobiliari. Presso la sede sono attive numerose consulenze che possono aiutare gli iscritti a risolvere tutte le problematiche legate all'abitare, fornendo informazioni e aggiornamenti riguardanti leggi, decreti e norme in materia di sicurezza, impiantistica, affitti e canoni, amministrazione condominiale e consulenze immobiliari per compravendite e locazioni. Si parla quindi di un'assistenza all'associato a 360°, volta a sostenere i proprietari nella loro veste di consumatori.



Climatizzare un palazzo antico in centro storico? Oggi è possibile!



**NO
UNITÀ
ESTERNA**



Vieni a scoprire i climatizzatori invisibili a MCE: **Hall 15 - Stand P48**
L'evento italiano dedicato alla climatizzazione, dal **17 al 20 Marzo 2020** a Milano

LO SPECIALISTA DELLA CLIMATIZZAZIONE INVISIBILE SENZA UNITÀ ESTERNA

Hai un immobile in un centro storico o in un condominio?

Ci sono normative e leggi che vietano di esporre le unità esterne dei climatizzatori su palazzi antichi.

Ma allora come fare? Abbiamo la soluzione per te!

La motocondensante dei climatizzatori INVISIBILI di Tekno Point è installabile in bagno, in un locale tecnico o in magazzino come qualsiasi elettrodomestico.

Quali sono i VANTAGGI?

- › Non rovina l'estetica del palazzo
- › Non servono autorizzazioni o permessi
- › Adatti a negozi, uffici, appartamenti, ecc
- › Riscaldano, raffreddano e deumidificano
- › Full DC Inverter a risparmio energetico
- › Disponibili in diverse potenze
- › Soggetti alla detrazione fiscale

SCEGLI LE UNITÀ INTERNE PIÙ ADATTE A TE



Split a muro



Canalizzate



Cassette



Consolle

Contattaci per scoprire la promozione a te riservata

Certifichiamo la vostra sicurezza



CERTIFICAZIONI S.R.L.

organismo di ispezione (DPR 462/01)

organismo notificato 1791

Via Primo Maggio 86/C

40026 Imola BO

Tel. 0542-010488

Fax 0542-643499

info@certificazioni.it

www.certificazioni.it

PERCHÉ SCEGLIERE CERTIFICAZIONI S.R.L.

La nostra missione è offrire un servizio economico dagli elevati contenuti tecnici per offrire a tutti i Clienti la miglior sicurezza possibile. Questo obiettivo è raggiungibile con l'impiego di metodologie di misura oggettive, basate su norme internazionali e procedure standardizzate.

In caso di indisponibilità di norme internazionali e nazionali applichiamo criteri oggettivi, consolidati ed accettati dagli operatori e dal mercato.

Il nostro metodo di lavoro viene continuamente rivisto ed analizzato criticamente sulla base delle scoperte più recenti e delle applicazioni di tecnologie innovative.

Nel corso di oltre 25 anni di storia abbiamo continuamente migliorato il nostro metodo operativo lasciando immutato il risultato del nostro lavoro.

Abbiamo introdotto l'impiego del database relazionale accessibile via web nel 2001 ed il database documentale nel 2016.

I NOSTRI SERVIZI

Effettuiamo verifiche periodiche e straordinarie sia in ambito cogente che volontario. Ci occupiamo di:

- ◆ Impianti di messa a terra
- ◆ Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche
- ◆ Ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi, montascale
- ◆ Analisi delle acque potabili
- ◆ Analisi delle acque reflue
- ◆ Controllo della Legionella
- ◆ Linee vita
- ◆ Cancelli motorizzati
- ◆ CIS, Certificato di Idoneità Statica
- ◆ Verifica della Sicurezza del Condominio
- ◆ Controllo della documentazione del Condominio
- ◆ Scale mobili e tappeti mobili.

INNOVAZIONE

Il nostro sistema gestionale documentale consente l'invio al Cliente dei verbali in tempo reale subito dopo il riesame documentato sul verbale.

DISTRIBUZIONE

Con numerose sedi operative su tutto il territorio italiano ed all'estero, rispondiamo capillarmente e rapidamente a tutte le richieste.





PIETRO CASCIO

Sede: Messina - V. Oratorio S. Francesco n. 598168

A Messina, città ad alta tensione abitativa, Confabitare è in prima fila per fare fronte, insieme alle istituzioni, a tutti gli aspetti dell'abitare. L'associazione comprende una squadra altamente specializzata in tutti i settori legati al mondo immobiliare, per offrire la massima assistenza a tutti gli associati, mettendo ogni iscritto al centro dell'attività dell'associazione, con la consapevolezza che rappresenta il vero valore dell'associazione. Confabitare Messina ha appena iniziato il suo percorso e dal sodalizio con i cittadini potrebbero nascere veramente grandi cose se si pensa alla crescita esponenziale che potrebbe avere nella provincia messinese.

GIUSEPPE BUCCHERI

Sede: Palermo - Via Nicolò Turrisi n. 59

Confabitare Palermo nasce nel 2013 dall'idea di contribuire attivamente alla difesa dei diritti dei proprietari immobiliari. L'idea si trasforma ben presto in azioni e Confabitare diventa l'associazione più attiva sul territorio. Nasce così lo sportello del condominio e a seguire il servizio SOS condominio che assiste oltre 20 condomini in difficoltà nel primo anno e oltre 100 già dal terzo anno. Iniziano così le attività sul territorio, gli interventi ai tavoli programmati per la revisione degli accordi territoriali e i convegni organizzati in luoghi prestigiosi come Palazzo delle Aquile, l'ex chiesa del Noviziato ai Crociferi e Palazzo Alliata di Villafranca.



MARIA LUISA MANDAS

Sede: Cagliari - Via Cavarò n. 45

Confabitare Cagliari nasce nel 2014 come sede provinciale, divenendo dal 2015 sede regionale e costituendo un punto di riferimento sul territorio per la tutela della proprietà immobiliare e la risoluzione dei problemi a essa connessi. Svolge attività istituzionale e sindacale con la sottoscrizione degli accordi territoriali per i comuni sardi. Attiva sui media locali con una rubrica televisiva e articoli sui giornali, ha promosso convegni per proprietari e amministratori di condominio, maturando grande esperienza nella consulenza in materia di locazione, compravendite, condominio, sicurezza, impiantistica antincendio, certificazioni.



ADOLFO VALENTINO BRUNZU

Sede: Oristano - Via Tharros n. 54

Confabitare Oristano è nata nel febbraio del 2017 ed è divenuta in breve tempo una delle realtà più rappresentative a livello locale. Già nel giugno del 2017 è stata infatti convocata dal Comune di Oristano al tavolo delle trattative per il rinnovo degli accordi territoriali, distinguendosi, fin da subito, sia per la promozione degli incontri tra associazioni della proprietà e sindacati degli inquilini, che per la stesura e successiva stipula dei nuovi accordi territoriali che la città attendeva da ben 17 anni. Confabitare si ripropone di migliorare e ampliare la gamma dei servizi offerti ai propri associati, stipulando ulteriori collaborazioni con esperti dei settori tributario e fiscale.



CONFABITARE con lo sguardo al futuro

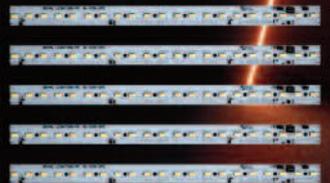
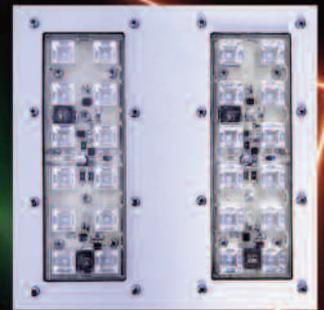
Il 2019 sta per concludersi e con esso cala il sipario sul decennale di Confabitare, stagione di festa e bilanci per una comunità legittimamente orgogliosa dei risultati raggiunti. Esauriti i brindisi, è tempo di puntare l'obiettivo verso un futuro che è dietro l'angolo. Un futuro da affrontare con rinnovato impegno e inossidabile passione, per far sì che la nostra associazione continui a esercitare un ruolo da protagonista nella difesa dei proprietari immobiliari e dei loro diritti. Sull'agenda 2020 di Confabitare sono già segnati con l'evidenziatore alcuni temi e obiettivi prioritari sui quali concentrare l'azione nei prossimi mesi. Al primo punto c'è la battaglia per la riduzione della pressione fiscale sulla casa, che ha toccato nel nostro Paese livelli intollerabili con l'imposizione di tasse e balzelli di ogni genere. Al riguardo Confabitare vigilerà con particolare attenzione sulla super - Imu (l'accorpamento di Imu e Tasi) prevista dalla Legge di bilancio varata dal governo giallorosso. Una misura che potrebbe nascondere sgradevoli sorprese per i proprietari con l'aumento di alcune aliquote dell'imposta unica. Nella sciagurata ipotesi Confabitare mobiliterà le sue strutture, centrali e periferiche, per contrastare l'ennesima stangata ai danni dei malcapitati possessori di una abitazione. Nel mirino dell'associazione c'è anche la legge del dicembre '98 sulla disciplina delle locazioni degli immobili ad uso abitativo, con particolare riguardo ai contratti a canone concordato. Confabitare si batterà per una riforma della normativa che contempli l'estensione dei benefici fiscali relativi ai canoni concordati a tutti i comuni italiani, e non come prevede la legge in vigore ai soli comuni ad alta tensione abitativa. Quanto alla cedolare secca, nessun ritocco dovrà essere apportato all'aliquota del 10%, come aveva minacciato il Conte bis costretto poi a una precipitosa retromarcia di fronte al coro di proteste levatosi dalle associazioni dei proprietari. Un altro tema cui l'associazione dedicherà il massimo impegno è la difesa dell'ambiente. Il 2020 sarà l'anno della svolta green di Confabitare. Una svolta che intende affrontare questioni di vitale importanza per la salvaguardia del territorio per una miglior qualità della

vita non con fumose tesi ideologiche, ma con proposte concrete. Confabitare è estranea alle mode bislacche di un certo ecologismo fanatico e catastrofista che ha trovato in Greta la sua icona. Slogan e cortei non risolvono nulla. Servono fatti, concretezza e idee nuove. È con questo spirito che Confabitare si batterà per la riqualificazione energetica e antisismica degli immobili, per dare impulso alle fonti rinnovabili, per incrementare la raccolta differenziata dei rifiuti e migliorarne la gestione, per una mobilità sostenibile, per una lotta serrata all'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico. In quest'ambito rientra anche la questione del consumo di suolo, che in parole povere sta a significare la perdita di aree verdi e terreni agricoli a favore di nuovi insediamenti edilizi. Confabitare al riguardo solleciterà Governo e Parlamento ad approvare in tempi brevi una legge nazionale che contrasti il consumo di suolo e incentivi il recupero del patrimonio esistente. Meno colate di cemento e più tutela del territorio, facendo leva su una seria politica di riqualificazione del patrimonio edilizio. A proposito di centri urbani Confabitare intensificherà la lotta al degrado e alla sporcizia che ormai fanno parte del panorama di molte città. Contro gli imbrattatori seriali di muri che deturpano palazzi, chiese e monumenti con scarabocchi e scritte oscene occorrono massima vigilanza e tolleranza zero. È un fenomeno di malcostume che va stroncato e Confabitare è pronta a fare la sua parte, affiancando le forze dell'ordine nella attività di prevenzione e firmando accordi con istituzioni, associazioni di categoria e comitati di cittadini. Ma nell'agenda 2020 di Confabitare trovano spazio altri due temi su cui concentrare impegno ed energie: la riforma del Testo unico sugli espropri e una presenza significativa nel mondo del lavoro. Obiettivo prioritario di quest'ultima: diventare parte attiva al tavolo dei contratti collettivi nazionali, come quello relativo a colf e badanti. Tanta carne al fuoco. Ora spetterà all'intera squadra di Confabitare tradurre i buoni propositi in azioni concrete. Ma non abbiamo alcun dubbio che saprà dimostrarsi all'altezza del compito. **(Alberto Zanni)**



Efficienza e risparmio sono le caratteristiche dei nostri prodotti.

LED SOLUTION



RISPARMIO

studiati per durare a lungo con bassi costi di manutenzione.



CHI SIAMO

ACP engiman
progettazione elettronica



INFO

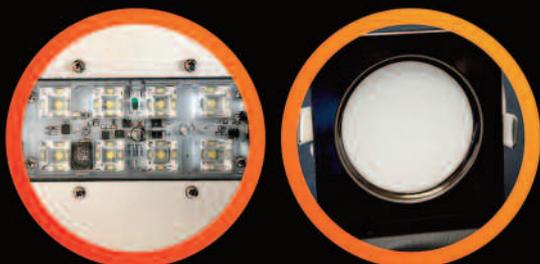
www.royallighting.it

SERVIZI

ACP CORPORATE

- SICUREZZA
- PRODUTTIVITÀ
- TEMPERATURA COLORE
- SOSTENIBILITÀ
- EFFICIENZA LUMINOSA
- CERTIFICATI

- Analizziamo le necessità della tua azienda
- Realizziamo un progetto completo e dettagliato di sostituzione della tua illuminazione
- Offriamo prodotti adatti a sostituire ogni tipo di lampada e realizziamo prodotti su misura per ogni esigenza
- Tecnologia SMD per Signage, Low Power, Mid Power e High Power per offrirvi le soluzioni migliori per ogni esigenza di illuminazione.



VIA LIVENZA, 6
65010 SPOLTRE (PE) ITALIA

TEL +39 085 904 9316
CELL +39 348 312 2682
E-MAIL direzione@royallighting.it

Il nostro codice etico }

Confabitare è un'associazione senza scopo di lucro che ha come fine quello di porre in essere interventi volti a far valere il diritto di proprietà nella sua pienezza, pur nella piena valorizzazione della funzione sociale che la Costituzione italiana attribuisce alla proprietà. Pertanto Confabitare intende supportare in qualunque ambito chi sia titolare di un diritto di proprietà, rappresentare gli interessi dei proprietari immobiliari presso le autorità e le istituzioni, supportarli offrendo assistenza in materia legale, tecnica e fiscale, agire presso gli organi di governo affinché siano promulgate leggi che riconoscano il diritto di proprietà nella sua pienezza, siglare accordi ritenuti utili a garantire e migliorare il diritto dei propri associati. Nell'ambito di un settore come quello immobiliare e in cui sono coinvolti la più parte dei cittadini e delle aziende della nostra Repubblica si sente la necessità di predisporre un codice etico che detti regole cui attenersi in modo tale da poter contribuire al processo di sviluppo del sistema economico nazionale e alla crescita civile del Paese secondo valori condivisi, ispirati a senso di

responsabilità e integrità morale. Confabitare ritiene che tutti i propri comportamenti e le proprie condotte (che si svolgono attraverso le proprie articolazioni anche territoriali, gli associati, coloro che ricoprono incarichi associativi o che abbiano poteri rappresentativi nell'ambito di altri enti), debbano essere ispirati a principi di trasparenza e a modelli caratterizzati da indipendenza, integrità morale, eticità in modo da proteggere e accrescere la reputazione dell'associazione, in tutte le sue componenti, quale forza operante nella società e percepita come organismo indipendente, sano e responsabile. In particolare, Confabitare dovrà adottare idonei modelli organizzativi tesi a garantire la più ampia trasparenza dei propri rapporti anche bancari consentendo ove possibile e nel rispetto delle norme in tema di Privacy e sicurezza dell'organizzazione medesima, l'accesso diretto agli stessi da parte degli associati. I comportamenti a partire dalle più alte cariche sino a ogni singolo associato, tesi al perseguimento delle finalità associative, dovranno essere eticamente corretti in quanto anche un singolo comportamento dissonante produce ripercussioni negative non solo in ambito associativo ma anche sull'immagine esterna di Confabitare presso la pubblica opinione, gli operatori di ogni settore, gli amministratori locali e la Pubblica Amministrazione e comunque presso gli interlocutori anche appartenenti ad associazioni contrapposte. Onde perseguire e aderire ai più alti standard di comportamento richiesti all'associazione in tutte le sue articolazioni, occorre che i rappresentanti ai suoi più alti livelli diano le linee guida, gli indirizzi, i supporti che consentano il raggiungimento di questi standard e le associazioni nelle loro articolazioni territoriali si impegnino a recepire nei propri statuti e ad adottare e a far adottare dalle seguenti componenti i comportamenti qui di seguito descritti.

Associati

Coloro che si iscriveranno a Confabitare saranno tenuti al versamento della quota associativa il cui importo dovrà ispirarsi a principi di ragionevolezza in modo tale da consentire l'accesso all'associazione, per quanto sia possibile, alla più parte dei cittadini e delle aziende. Essi nel sottoscrivere la propria iscrizione

dovranno contestualmente prendere conoscenza del codice etico, sottoscriverlo e dichiarare di condividerlo e di volerlo accettare. Essi con tale sottoscrizione si impegneranno:

Come cittadini:

- a rispettare le leggi dello Stato emanate dai vari organi, dal Parlamento fino alle amministrazioni comunali;
- a comportarsi nella vita, in particolare nella figura di proprietario immobiliare, in modo corretto e nel rispetto delle norme della civile convivenza;

Come associati:

- a partecipare alla vita associativa contribuendo all'adozione della scelte in piena indipendenza e sottraendosi a pressioni interne ed esterne, e astenendosi dal farle, con l'unico intento di perseguire gli obiettivi dell'associazione;
- a ispirare il proprio comportamento a principi di fedeltà e quindi ad astenersi dall'instaurare e mantenere rapporti con compagni associative contrapposte a Confabitare rispettando le direttive dell'associazione.

Organi rappresentativi e direttivi

I candidati a ricoprire cariche associative dovranno essere persone competenti, di acclarata e specchiata onestà, rettitudine, integrità morale e caratterizzati da spiccato spirito di autonomia e indipendenza nell'esercizio delle proprie attività.

Gli eletti si impegnano:

- ad accettare il mandato con spirito di servizio verso l'associazione e gli associati, astenendosi dal perseguire vantaggi di carattere personale e quindi operando nell'interesse dell'associazione e rispettando le linee guida dettate da quest'ultima;
- a non percepire alcunché per lo svolgimento degli incarichi ricevuti in quanto l'elezione ad ogni carica associativa non dà diritto ad alcun compenso;
- a operare in modo riservato, autonomo e indipendente nello svolgimento del mandato, nel pieno interesse dell'associazione e degli associati e quindi astenendosi dal farsi influenzare da convinzioni di carattere politico o religioso;

- a mantenere con le istituzioni, le altre associazioni, i partiti politici e comunque con tutte le componenti della società civile comportamenti caratterizzati da autonomia e indipendenza;
- a rimettere il proprio mandato oltre che per motivi personali che non consentano di svolgere adeguatamente il mandato affidatogli anche qualora si trovino in situazione di incompatibilità o conflitto di interessi che condizionino la propria azione.

Organi di controllo e tutela

Per l'attività di controllo e verifica del rispetto delle norme contenute nel presente codice verrà istituito presso la sede nazionale così come presso tutte le sedi territoriali un Collegio dei Garanti. Quest'ultimo segnalerà eventuali violazioni ovvero fornirà un parere obbligatorio ma non vincolante, su espressa richiesta di ciascuna associazione di cui fa parte, in ordine a violazioni rilevate ovvero in ordine al profilo personale o professionale di coloro che richiedano di associarsi ovvero si candidino o siano candidati a ricoprire cariche associative ovvero incarichi esterni.

SE AVETE PROBLEMI CON IL VOSTRO
AMMINISTRATORE **CONTATTATECI**

AMMINISTRIAMO IL CONDOMINIO
IN MODO **SICURO E TRASPARENTE**



**chiedeteci
un preventivo**
*siamo a vostra
disposizione*

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

via Marconi 6/2 • 40122 Bologna
tel 051.270444 • amministrazioni@confabitare.it

Da Luglio 2020 il mercato tutelato, per le utenze domestiche, per l'energia elettrica ed il gas, verrà definitivamente abolito. Scegli ora, scegli meglio.

HERA IMPRONTA ZERO

Scegli l'energia che non pesa sull'ambiente.

LUCE
100%
SOSTENIBILE

GAS
100%
CO₂ FREE

**SOLUZIONI
INNOVATIVE**
CON BONUS
SU LUCE E GAS

Offerta esclusiva per i Condomini di Confabitare
-7% sulla componente materia prima

Per informazioni scrivere a convenzionihera@gmail.com
o chiamare il 3279190690

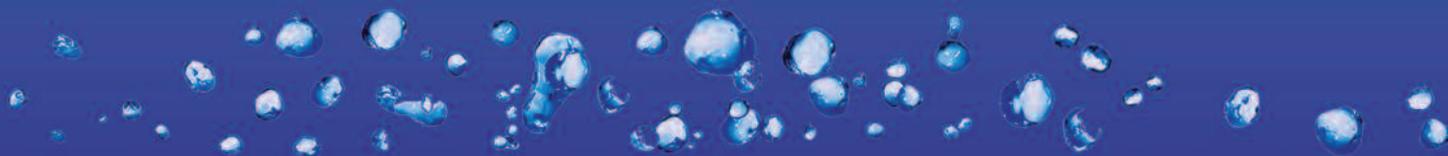


ABBIAMO DECISO DI TUFFARCI



Da oltre 50 anni siamo cresciuti con voi assicurandovi il calore, l'efficienza e la sicurezza degli impianti di climatizzazione

Ora siamo pronti per affiancarvi sull'intero mondo acqua: dai trattamenti che ne garantiscono la salubrità, ai moderni servizi di contabilizzazione, economici e trasparenti, con l'utilizzo di contatori per rilevare i consumi reali senza dover entrare nelle vostre case



LANCIATI INSIEME A NOI
SERVIZI INNOVATIVI | L'AFFIDABILITA' DI SEMPRE



ECO TERMO LOGIC

Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna | Tel. +39.051.56.35.35
contabilizzazione@ecotermologic.it | www.ecotermologic.it