

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

dicembre 2020 - Anno 11 - N.34

**Perché conviene
la mediazione?**

EDITORIALE
TRE PROPOSTE
CONTRO LA CRISI

LO SPECIALE
PROPRIETÀ PRIVATA
ANALISI E SOLUZIONI

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

RICICLO DEI RIFIUTI

In Italia il riciclo ha fatto grandi passi avanti e gli italiani hanno un comportamento virtuoso, aiutati anche dalle app a fare la differenziata. Ma chissà se i dati del 2020 risentiranno del lockdown?



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

CON LA RETE
INTERAMENTE
IN FIBRA OTTICA
L'ITALIA ENTRA
NEL FUTURO.

openfiber.it



VERIFICA SE LA TUA ZONA È STATA RAGGIUNTA
DALLA FIBRA FTTH, L'UNICA CHE ARRIVA
FIN DENTRO CASA TUA. VAI SU OPENFIBER.IT.

open fiber

sodastream®

REGALATI UN PIANETA PIÙ VERDE!



www.sodastream.it

ABITARE OGGI

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

Anno 11 numero 34 dicembre 2020

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 dicembre 2020

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

KORE
EDIZIONI

Via Laura Bassi, 71 - 40137 Bologna
Tel. 051.343060 - www.koreedizioni.it

SCOPRI
LA PROMO
UNDER 30

L'app UBI Banca è stata premiata
dall'Istituto Tedesco Qualità e Finanza.



UBIconto: il conto semplice e digitale.

Gratis per 24 mesi se lo apri da web o app.

Scegli UBIconto: lo puoi aprire in pochi minuti, lo gestisci in completa autonomia da internet banking o app e hai sempre a disposizione la professionalità dei nostri consulenti. Scopri di più in filiale o su ubibanca.com

 in filiale

 ubibanca.com

 800.500.200

UBI  **Banca**
Fare banca per bene.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Per le condizioni contrattuali di UBIconto si rinvia a quanto indicato nei fogli informativi disponibili nelle filiali UBI Banca e su ubibanca.com. UBIconto è un'offerta che comprende un conto a canone per consumatori maggiorenni residenti in Italia collocato in abbinamento obbligatorio alla carta di debito Libramat. Il venir meno per qualsiasi ragione della carta di debito Libramat comporta la cessazione anche del rapporto di conto corrente. Condizione necessaria per poter aderire a UBIconto è l'aver già stipulato, o stipulare contestualmente alla sottoscrizione del contratto, quello relativo al servizio di Banca Multicanale Qui UBI con la Banca. UBIconto può essere sottoscritto in filiale, online e in app. Le richieste in app possono essere fatte solo da clienti che non sono già titolari di Qui UBI. Agevolazioni relative all'offerta sono consultabili sul sito della Banca o nelle filiali UBI Banca.

La vera energia risparmiata è quella non consumata

Casa+++
IL VALORE È DI CASA

**SUPERBONUS
110%**



CONFORT ABITATIVO
Intervento
sull'involucro edilizio



EFFICIENZA IMPIANTISTICA
Centrale termica
e sistemi intelligenti



ENERGIA A COSTO ZERO
Fonti energetiche
rinnovabili

Intervento contemporaneo sull'involucro edilizio e sugli impianti,
per **ridurre il fabbisogno energetico** e **tagliare i costi delle bollette**

COMAT
SERVIZI ENERGETICI

SPECIALISTI DELL'ENERGIA INTELLIGENTE

Sede e Uffici Torino
Via Novara, 30 - 10098 Rivoli (TO)
Tel. +39 011 4027011 - info.torino@comatservizi.it

www.comatservizi.it

sommario



EDITORIALE

9 **Alberto Zanni**

Tre proposte contro la crisi



CONFABITARE

- 10 I diritti e gli obblighi del venditore
- 12 Perché conviene la mediazione
- 14 Bologna dopo il Coronavirus
- 16 E se c'è un estraneo in assemblea?
- 17 Che fare in caso di esproprio?
- 18 Cerchiamo l'essenza dell'abitare
- 19 Pochi assicurano la casa... perché?
- 20 Non pagare l'affitto è un diritto
- 22 Eventi
- 23 Imola incontra i candidati sindaci
- 24 Dopo un incendio, pronti a ripartire
- 25 I servizi e le consulenze



REPORTAGE / RACCOLTA DIFFERENZIATA E RICICLO

- 26 Raccolta differenziata: a che punto siamo in Italia?
- 30 Riciclo: l'Italia avanguardia dell'industria europea
- 33 Carta e cartone: gli italiani virtuosi sono sempre di più
- 35 RAEE: aumenta la consapevolezza
- 38 I consorzi del recupero e del riciclo





SETTORE IMMOBILIARE

43 Proprietà privata: analisi e soluzioni

AGEVOLAZIONI FISCALI

60 Eco e Sisma Bonus al 110%: cosa occorre sapere

SERVIZI

62 Un'opportunità per studenti e proprietari immobiliari

DESIGN

65 Suggerimenti e consigli per la camera da letto

69 Elettrodomestici piccoli ed eleganti

PROTOTIPI

73 Chiudere gli occhi sulla laguna

ARCHITETTURA

77 Al caldo... circondati dalle Alpi

75 E sul tetto... la natura

INTERIOR DESIGN

82 Ospitale essenziale funzionale

90 Fluidi spazi visivi



Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare®
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

**Da sempre a fianco
dei proprietari
immobiliari**

**Una lunga esperienza
vissuta nel mondo
condominiale**



Alberto Zanni
presidente
nazionale
Confabitare



Mauro Tonolini
vicepresidente
nazionale
Confamministrare

**Consulenze
Bonus 110%**

**Possiamo offrirvi
quello che abbiamo
di più caro: la nostra
ESPERIENZA**

**Per informazioni contattateci: Via Marconi, 6/2 - Bologna
Tel 051.270444 - mail: info@confabitare.it**



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'arch. 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 Istat 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 dalle 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



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Tre proposte contro la crisi

Metà novembre, l'estate di San Martino ci ha da poco regalato giornate di sole con temperature insolitamente miti e i colori dell'autunno ci appaiono più affascinanti che mai. Ma il clima che si respira in tutt'Italia è pesante: l'incubo Covid è tornato a sconvolgere le nostre esistenze, a rendere tutto estremamente precario e incerto. Siamo ripiombati nel girone infernale di qualche mese fa, con l'emergenza sanitaria a dettare le regole del viver quotidiano e una realtà fatta di lutti, sacrifici, rabbia, paura.

Confabitare guarda con preoccupazione a tutto ciò, con un occhio di riguardo alla crisi annunciata che investirà nei prossimi mesi il settore immobiliare. A tal proposito la nostra associazione si è mossa fin da marzo con una serie di specifiche proposte rivolte al governo. Proposte condivise da associazioni di categoria e forze politiche, ma che non hanno finora ricevuto risposte concrete da Palazzo Chigi. Di questo ci rammarichiamo, ma non è nostra abitudine gettare la spugna specie quando riteniamo di avere ragione. Quindi le nostre proposte restano sul tavolo e le riproponiamo con forza al Governo perché le inserisca nella Legge di Bilancio 2021.

La prima richiesta di Confabitare riguarda l'estensione a tutti i comuni della cedolare secca al 10% per gli affitti residenziali a canone concordato. La legge già prevede un'ipotesi del genere in caso di calamità nazionale ed è ragionevole affermare che l'emergenza provocata dalla pandemia rientri a pieno titolo in quest'ambito. La seconda proposta riguarda le locazioni commerciali, che vivono un momento di difficoltà. Chiediamo il ripristino del regime della cedolare secca abolito un anno fa dal governo Conte bis.

E arriviamo al terzo punto per noi fondamentale: l'abolizione del blocco degli sfratti finora prorogato al 31 dicembre. Qui vogliamo essere molto chiari: come associazione che tutela la proprietà immobiliare non possiamo tollerare che la giostra dei rinvii si protragga all'infinito, diventi la regola. È un provvedimento demagogico e iniquo, che non serve agli inquilini morosi per la crisi causata dal Covid, ma favorisce solo i furbetti che già negli ultimi due anni non pagavano l'affitto. Confidiamo che il governo si ravveda.

Ci piace infine ricordare, nel ventaglio delle iniziative messe in campo dalla nostra associazione, la proposta formulata direttamente al Ministero delle Infrastrutture. Si tratta dell'istituzione di un Registro nazionale delle attestazioni dei contratti a canone concordato e dell'Elenco delle associazioni riconosciute. Obiettivo dichiarato: rendere più trasparente l'iter contrattuale con una sorta di marchio che garantisce la piena affidabilità di chi sottoscrive l'attestazione.

Negli ultimi mesi abbiamo sottoposto le nostre proposte nel corso di incontri e videoconferenze con esponenti di rilievo di varie forze politiche. Tra questi, il vicepresidente della Camera Ettore Rosato (Italia Viva) e Graziano Del Rio, capogruppo del Pd a Montecitorio. Con un'altra esponente Pd, l'on. Martina Nardi, Presidente della X Commissione Camera, abbiamo discusso della proroga del bonus 110% per le ristrutturazioni edilizie. Al riguardo la nostra posizione è chiara: il superbonus deve restare in vigore fino al 31 dicembre 2023. E su questo abbiamo strappato un impegno formale da parte della deputata Pd.

Concludiamo queste note con un augurio rivolto a tutti voi dal profondo del cuore: che il Natale sia sereno e gioioso e che il nuovo anno ci restituisca le speranze, i sorrisi, gli abbracci, che questo sciagurato 2020 ha cancellato purtroppo molto in fretta.

I diritti e gli obblighi del venditore

Molti ancora ignorano che i contratti di compravendita sono molto complessi. Ecco perché

Il contratto di compravendita è disciplinato dall'art. 1470 del Codice civile. Con il contratto il venditore trasferisce la proprietà di un bene a un altro soggetto, dietro il corrispettivo di un importo pattuito tra le parti. In ambito immobiliare le parti, venditore e acquirente, sono tenute a rispettare obblighi e impegni precisi. Sostanzialmente, il primo si impegna a cedere la proprietà dell'immobile oggetto di compravendita. Il secondo, l'acquirente, si impegna a corrispondere integralmente il prezzo pattuito nelle modalità concordate tra le parti. Il notaio svolge il ruolo di "garante" dell'atto di compravendita a tutela di entrambe le parti e del rispetto delle norme in materia civile, fiscale e urbanistica.

DIRITTI E OBBLIGHI DEL VENDITORE

Il venditore ha il diritto di ricevere dall'acquirente l'integrale pagamento a saldo del prezzo pattuito. La transazione viene completata al momento della stipula dell'atto notarile. In quel momento, ossia con il saldo del prezzo, si perfezionerà il contratto di compravendita immobiliare. Il nostro ordinamento dispone in modo preciso i doveri e gli obblighi del venditore. Con il contratto di compravendita, il venditore (art. 1476 c.c.) infatti si obbliga a: consegnare l'immobile all'acquirente, trasferire la proprietà o altro diritto reale a favore dell'acquirente, garantire l'acquirente dal rischio di evizione e dai vizi.

LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'art. 1477 c.c. precisa che l'immobile oggetto di compravendita deve essere consegnato "nello stato in cui si trovava al momento della vendita". Il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente anche gli accessori e le pertinenze dell'unità immobiliare. Spettano altresì all'acquirente anche i frutti derivanti dall'immobile con decorrenza dalla data di stipula dell'atto notarile. Il venditore deve rendere disponibili titoli e documenti relativi alla sua proprietà. Ha, inoltre, l'obbligo di custodire il bene con la diligenza del buon padre di famiglia sino

alla data di consegna. Con il contratto preliminare le parti possono accordarsi per la consegna dell'immobile anticipata rispetto al rogito. In questo caso l'acquirente viene immesso nel solo possesso. Il trasferimento della proprietà si compirà solo con l'atto notarile. Giova ricordare che in questo caso il venditore continua ad essere responsabile dell'immobile in termini civili e fiscali e che eventuali inadempimenti posti in essere dall'acquirente durante il possesso saranno a suo carico.

IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il venditore è obbligato a garantire il trasferimento del diritto reale a favore dell'acquirente. Pertanto, se al momento del contratto preliminare di compravendita l'immobile non fosse di proprietà del venditore "... questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore" (art. 1478 c.c.). Il bene oggetto di compravendita potrebbe essere, infatti, di proprietà anche di più persone, fisiche o giuridiche. L'acquirente potrebbe incorrere nel rischio di sottoscri-

SE IL VENDITORE NON CONSEGNA IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ, LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO PUÒ ESSERE RIFIUTATA, ANCHE SE LA MANCATA CONSEGNA DIPENDE DALL'INERZIA DEL COMUNE

vere un compromesso di compravendita con un soggetto che è proprietario ma solo in parte del bene. Un check up immobiliare consente di chiarire ogni dubbio e disporre di una situazione chiara e definitiva.

LA GARANZIA DA EVIZIONE E DA VIZI

Si tratta di due forme di garanzia a tutela dell'acquirente, la prima di natura giudiziaria, la seconda materiale. In entrambi i casi il venditore si obbliga a garantire l'acquirente da eventuali rischi derivanti da evizione o vizi occulti. In conseguenza di un accertamento giurisdizionale della titol-

arietà della proprietà in capo al venditore, si compie l'evizione (art. 1485 c.c.). L'acquirente in questo modo viene privato del suo diritto al trasferimento del bene. Gli obblighi del venditore in questo caso prevedono: il risarcimento del danno subito dall'acquirente, la corresponsione del valore dei frutti, il rimborso delle spese sostenute dall'acquirente. Per quanto riguarda la garanzia dei vizi, il venditore deve garantire l'acquirente che l'immobile oggetto di compravendita sia indenne da vizi, che possono non consentire l'utilizzo e il godimento pieno o parziale del bene, così come possono diminuire il valore attuale e prospettico. L'acquirente può optare per la risoluzione del contratto o per un'azione risarcitoria. In ogni caso il venditore è obbligato a risarcire l'acquirente da eventuali danni e spese subiti.

GLI ADEMPIMENTI A CARICO DEL VENDITORE

L'art. 1477 prevede espressamente, tra gli obblighi del venditore, la consegna dei documenti e titoli relativi all'immobile. Ma quali sono esattamente e, soprattutto, come si possono recuperare? Il documento principale che attribuisce la titolarità giuridica di un diritto reale in capo al venditore è l'atto di provenienza. Questo può essere costituito da un atto di compravendita, di donazione o da una successione. Anche un decreto di trasferimento immobiliare del tribunale costituisce un atto valido per la provenienza. Il venditore, in ogni caso, è tenuto a renderlo disponibile e consegnarlo all'acquirente. Gli atti di trasferimento di diritti reali sono archiviati negli Uffici di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate. Se l'atto è stato stipulato dopo il 1970, sarà possibile estrarlo attraverso la piattaforma Sистер. Così disporremo solo dell'elenco delle formalità o atti registrati. Sarà necessario richiedere anche la nota di trascrizione in modo da disporre delle informazioni essenziali contenute nell'atto notarile. Nell'atto di compravendita l'immobile deve essere individuato attraverso i dati ca-

tastali (sezione urbana, foglio, particella o mappale, subalterno). In caso di ristrutturazioni o frazionamenti o variazioni d'ufficio i dati potrebbero essere variati nel corso del tempo. Il venditore è obbligato a fornire all'acquirente tutta la documentazione necessaria per certificare la conformità catastale: in particolare, la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in Catasto per consentire all'acquirente di verificare eventuali difformità. Il venditore, in sede di stipula dell'atto notarile, a pena di nullità dello stesso, deve asseverare che l'immobile oggetto di compravendita è conforme a quanto risulta in Catasto. La dichiarazione del venditore attiene non solo ai dati catastali ma, soprattutto, alla rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale che deve essere conforme allo stato reale.

Altro documento molto importante è il Certificato di agibilità: comprare un immobile per molte persone sembra una cosa piuttosto semplice, tant'è che sono tanti quelli che - quando firmano un preliminare - s'improvvisano esperti e, invece di farsi assistere da un legale, o ancora meglio dalla propria associazione di proprietari immobiliari, firmano a occhi chiusi. Poi, inevitabilmente, dall'avvocato ci vanno quando la cosa è divenuta ormai complessa e costosa da gestire e, purtroppo, non sempre risolvibile. E infatti, non a caso, una delle attività sempre più frequenti che vengono svolte dalle sedi di Confabitare è proprio la consulenza tecnica e legale sulle compravendite, che sempre più frequentemente viene richiesta dagli iscritti, ma anche che da professionisti e/o agenti immobiliari che entrano in contatto con l'associazione. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Comune e ha la funzione di certificare la «sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati». Si tratta, cioè, di un documento che non riveste una funzione urbanistica d'interesse generale, quale quella di attestare la regolarità urbanistica del bene, essendo invece posto a presidio dell'interesse particolare del compratore. Con questo documento, infatti, si attesta la capacità del bene di assolvere alla funzione economico-sociale cui è destinato, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Quanto alla relativa procedura di rilascio, l'onere della ri-



chiesta grava sul soggetto che ha ottenuto il permesso di costruire o su colui che ha presentato la denuncia di inizio attività, e dei suoi successori o aventi causa. A questo punto possiamo porci l'inevitabile domanda: cosa succede se, in una compravendita immobiliare, il venditore non consegna al compratore il certificato di agibilità? Le ipotesi sono, in genere, due. La prima: il venditore si rifiuta di consegnare il certificato; la seconda: il certificato non è mai stato richiesto (e, quindi, nemmeno consegnato). Bene, nel primo caso la Corte di Cassazione ha ritenuto che l'acquirente possa legittimamente rifiutarsi di stipulare la compravendita definitiva (in parole povere, il rogito). Per la Corte, infatti, l'acquirente ha interesse a ottenere la proprietà di un immobile che sia idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto. Egli, insomma, ha interesse a che il bene sia fruibile e commerciabile. Di conseguenza, se il venditore non consegna il certificato di agibilità, la stipula del definitivo potrà sempre essere rifiutata, anche se la mancata consegna dipende dall'inerzia del Comune al rilascio del documento. Questo perché il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato, richiedendolo e

sostenendone le spese, e l'inadempimento di tale obbligo è di per sé foriero di danno emergente, in quanto costringe l'acquirente a provvedere in proprio e a sue spese. Se, invece, incautamente decide di procedere ugualmente, potrà sempre ricorrere al secondo dei due casi esaminati. Nel secondo caso le cose sono leggermente più complesse. La giurisprudenza ha avuto (e, in parte, continua ad avere) un orientamento altalenante anche se, una recente sentenza della Cassazione, sembra fare luce in modo preciso su questo problema. Si tratta della sentenza 17123/2020, pubblicata il 13 agosto 2020, che ha - pur in modo sintetico - dato una precisa e puntuale soluzione al tema. Quello che la Corte non ha detto, né avrebbe mai potuto dire, ma dice da sempre Confabitare è che chi compra e vende immobili, così come chi li concede o li prende in locazione, dovrebbe comprendere che si tratta di contratti complessi e dalle conseguenze a volte costose e pericolose. Evitare quindi il "fai da te", nei contratti immobiliari dato che le conseguenze giuridiche e giudiziarie in caso di violazione di legge o di scorrettezza contrattuale, possono riservare davvero brutte sorprese.

(Roberto Gianecchini,

Presidente Centro Studi Confabitare)

Perché conviene la mediazione

Cerchiamo di capire chi può avviarla, se si può fare online e quali sono i vantaggi fiscali

In questo articolo cercheremo di comprendere che cosa sia la “mediazione delle controversie” e perché tale istituto (alternativo ai lunghi e costosi processi nei tribunali) sia estremamente più conveniente sia per i privati, sia per le imprese. Poniamo alcune premesse fondamentali: la situazione di emergenza sanitaria sta provocando un impatto molto negativo sui rapporti giuridici civili e commerciali. Con una serie di inadempimenti a catena, cittadini, commercianti e imprenditori si ritrovano in situazioni che richiedono soluzioni veloci ed economiche, che per questo motivo non potranno essere demandate a un sistema di giustizia già sofferente.

QUALI SONO I TEMPI DELLA GIUSTIZIA OGGI?

L'Italia subisce il più alto numero di condanne comminate dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo, per violazione del diritto al processo in tempi ragionevoli. La lentezza nella definizione dei processi civili pendenti rappresenta per i nostri cittadini la perdita di 2,5 punti PIL, circa 40 miliardi di euro (*Fonte: Studio Cer-Eures «Giustizia civile, imprese e territorio»*). Infatti, il tempo medio per arrivare ad una sentenza civile nel nostro Paese è di 882 giorni, mentre in Spagna è di 510 giorni, in Germania di 429 giorni e in Francia 395 giorni.

QUALI STRADE HANNO CITTADINI E IMPRENDITORI PER AFFRONTARE LE CONTROVERSIE?

Senza dubbi la mediazione civile e commerciale, istituto introdotto a livello normativo nel 2010 ma ancora purtroppo sconosciuto. La mediazione è un procedimento di natura negoziale, in cui un professionista (in genere avvocato, commercialista, geometra o ingegnere a seconda della questione trattata) formato e competente in materia, interviene come terzo imparziale e in un contesto tutelato dalla riservatezza, per comprendere gli obiettivi e le esigenze delle parti onde aiutarle a trovare un punto di equilibrio sostenibile, tale per cui l'accordo risulti conveniente a tutte. La mediazione è in sintesi un'opportunità in più che le parti hanno (dopo avere tentato le trattative dirette)

e si danno prima di addivenire al contenzioso in sede giudiziale che molto spesso è un percorso a ostacoli quasi irreversibile in cui il conflitto (già aspro) assume dimensioni esplosive. Pensiamo a qualche esempio: il caso delle locazioni. Diversamente da quanto deciso per i mutui, ambito nel quale è stato adottato uno specifico meccanismo di moratoria, nel caso degli affitti non sono state previste nessun tipo di misure per affrontare le difficoltà derivanti dalla morosità causata dal lockdown. Di fronte a questo preoccupante scenario e alla scarsità di risorse, ci sono tutte le premesse per l'insorgenza di liti a catena, cosa che gli avvocati stanno già verificando nella prassi.

I TRIBUNALI RAPPRESENTANO LA MIGLIORE SCELTA PER TROVARE UNA SOLUZIONE?

Se l'inquilino non paga, il proprietario dovrà comunque versare le imposte fino allo sfratto. Dato che i tempi della giustizia, tra i più lunghi in Europa, sono ulteriormente dilazionati a causa della pandemia, la risposta è sicuramente negativa nella maggior parte dei casi. Anche per l'inquilino la situazione è delicata, in quanto la morosità porta allo sfratto, e sia che si tratti di un contratto d'affitto per un immobile a uso commerciale che residenziale, esso sarà comunque tenuto al pagamento dei canoni e in più dovrà affrontare ulteriori spese per il giudizio che faranno lievitare ulteriormente il debito. Nelle locazioni commerciali le prospettive sono ancora più negative, sia per il proprietario che per l'inquilino, perché nel caso di giudizio, oltre alle spese e ai tempi, entrambi dovranno affrontare le conseguenze del Post-Covid: la difficoltà di trovare altri inquilini e anche di vendere l'immobile, oltre l'obbligo di continuare a pagare le tasse per il primo, e il rischio di chiusura delle attività e della perdita di eventuali licenze per il secondo. Queste situazioni, si stanno verificando non solo in Italia, ma anche a livello internazionale come conseguenza della pandemia. La risposta ottimale in tutto il mondo risiede nella rinegoziazione dei contratti.

LE SEDI PER RINEGOZIARE

Oltre alla possibilità di rinegoziare in maniera diretta, senz'altro la mediazione civile rappresenta l'ambito ideale per affrontare queste problematiche, per una serie di motivi: tempo, costi, efficacia degli accordi raggiunti e vantaggi fiscali, oltre alla conduzione delle negoziazioni a carico di un professionista appositamente formato per assistere le parti e i loro avvocati: il mediatore civile e commerciale.

QUANTO TEMPO RICHIEDE UNA MEDIAZIONE

Dalla presentazione della domanda, l'Organismo fissa il primo incontro entro poche settimane, il tempo necessario per fare pervenire l'invito all'altra parte. Le parti potrebbero trovare subito un accordo oppure concordare un rinvio per definire la questione. Nel caso di sfratto per morosità, per rimanere all'esempio sopra portato, il tentativo di mediazione non è obbligatorio ma una mediazione volontaria potrebbe permettere alle parti di risparmiare tempo e denaro successivamente (nel caso di sfratto per morosità e relativa opposizione da parte dell'inquilino, il giudice disporrà il cambio di rito e l'invio - in questo caso obbligatorio - in mediazione, con un allungamento dell'iter giudiziale di circa 4 mesi: praticamente nulla rispetto alla durata media di un contenzioso). Il proprietario potrebbe avviare la mediazione volontaria nel caso di mancato pagamento per tentare di trovare un accordo e mantenere il contratto di locazione. Per questi motivi senz'altro un tentativo volontario di mediazione potrebbe comportare una scelta strategica, anche rispetto all'eventuale fase giudiziale nel caso di mancata partecipazione della controparte, mancata prosecuzione o mancato accordo.

LA MEDIAZIONE PUÒ ESSERE AVVIATA ANCHE DALL'INQUILINO

La mediazione potrebbe essere avviata sia dall'inquilino che dal proprietario. L'inquilino potrebbe ad esempio avviare la mediazione per negoziare la riduzione del canone e tentare di evitare uno sfratto.



LA MEDIAZIONE SI PUÒ FARE ONLINE?

Sì, se l'Organismo di mediazione possiede un regolamento autorizzato dal ministero di Giustizia per svolgere in maniera efficace le mediazioni on-line, e se tutte le parti prestano il consenso per svolgere la procedura in via telematica. I costi sono contenuti e predefiniti in base alle tabelle ministeriali. La cosa interessante è che prima di pagare, l'Organismo di Mediazione organizzerà un incontro informativo gratuito (si pagano soltanto le spese di segreteria obbligatorie, ammontanti a poche decine di euro) e le parti decideranno in tale sede se proseguire oltre e in questo caso pagare l'indennità di mediazione (si tratta sempre e comunque di importi molto bassi, specie se confrontati ai costi di contenzioso) oppure se avviare o attendere una istanza in sede giudiziale. La mediazione comunque ha una durata massima, come previsto dalla legge, di 3 mesi. Ma oltre ai costi certi e contenuti (non ci sono sorprese, ogni partecipante saprà esattamente quanto spenderà in una procedura), la mediazione presenta tanti altri vantaggi: la possibilità di trovare soluzioni "su misura". Nei tribunali i giudici devono applicare soluzioni basate sulle leggi ma non possono prendere in considerazione altre esigenze delle parti che sfuggono dalla tutela giurisdizionale, come ad esempio, in una divisione ereditaria, le preferenze che gli eredi potrebbero avere su

determinati beni. In un tribunale (giustizia "distributiva") il magistrato decide se assegnare un bene a Tizio, o Caio (le parti in contesa) senza fantasia e senza margini di manovra ulteriore. In mediazione, il bene potrebbe essere assegnato ad un terzo, magari Sempronio figlio di Caio, con affidamento in gestione a favore di Caio e partecipazione agli utili di Tizio (per fare un esempio). In mediazione, gli accordi rispecchiano pertanto gli interessi e necessità di ogni persona (e sono il segreto per il mantenimento degli accordi nel tempo). In mediazione gli accordi non sono imposti, bensì risultano essere il frutto di un ragionamento condotto dal mediatore con le parti (in sessioni plenarie e separate con ciascuna di esse). Il mediatore interviene come negoziatore esperto e profondo conoscitore delle dinamiche conflittuali interpersonali.

EFFICACIA DI TITOLO ESECUTIVO DEGLI ACCORDI

Una volta raggiunto l'accordo, questo ha efficacia di titolo esecutivo (nelle mediazioni obbligatorie, con l'attestazione degli avvocati, e nelle volontarie che non richiedono necessariamente l'assistenza degli avvocati, nel caso di omologa giudiziale). Tuttavia, anche nelle mediazioni volontarie le parti potrebbero farsi assistere dai legali per avere subito un titolo con efficacia esecutiva.

QUALI SONO LE MEDIAZIONI CHE POSSONO SVOLGERSI IN MANIERA VOLONTARIA

I recuperi credito, le controversie che nascono da contratti, franchising, conflitti con fornitori e clienti, controversie tra soci e quelle che non rientrano nell'elenco di quelle previste nella legge (quelle obbligatorie sono le liti in materia condominiale, divisioni, successioni, responsabilità medica e sanitaria, diritti reali, controversie in materia bancaria, finanziaria e assicurativa, patto di famiglia e risarcimenti per danni di diffamazione a mezzo stampa).

VANTAGGI FISCALI

Come previsto nel D.lgs. 28/2010, in caso di esito positivo della procedura di mediazione:

- tutti gli atti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni altra spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura;
- il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro sino alla concorrenza di € 50mila;
- ognuna delle parti beneficia di un credito d'imposta sulle indennità fino a concorrenza di € 500 nel caso di accordo. Tuttavia, ancora non è stato emanato il Decreto attuativo per l'applicazione di questo ultimo punto. I primi due sono già operativi. (Avv. Ana Uzqueda, consulente Confabitare in mediazione)

Bologna dopo il Coronavirus

Indagine di Confabitare sulla crisi del mercato immobiliare durante questa pandemia

Coronavirus e mercato immobiliare: su questo grande interrogativo si è mossa un'indagine svolta da Confabitare che fa una panoramica sulla situazione attuale e qualche previsione sul futuro, fra tendenze ed esigenze mutate a causa del lockdown, sul rapporto richiesta/offerta, e sulle nuova realtà delle locazioni turistiche, praticamente ferme, viste le poche presenze a Bologna di turisti e stranieri, rispetto al boom degli ultimi anni. Il settore che ha sofferto, soffre e soffrirà maggiormente per la vicenda del Covid-19, è sicuramente quello commerciale. Purtroppo tante attività non ce l'hanno fatta e hanno chiuso: c'è stato il problema del pagamento delle locazioni, ma anche quello delle aziende che non riaprono lasciando ampi immobili vuoti e sfitti. Difficile poi che qualcuno decida di avviare un'attività adesso. In questo triste scenario dobbiamo però dire che molti proprietari hanno agevolato gli inquilini riducendo il canone di affitto, anche per l'effetto della legge che ha favorito il credito di imposta con la detrazione del 60%. Fra l'altro, poiché questa agevolazione è finita in agosto, noi come associazione ci siamo fatti portavoce per prorogarla di almeno 3/4 mesi. Inoltre sulla riduzione del canone di locazione possiamo affermare, per esperienza diretta nella nostra associazione, che a partire da maggio, molti proprietari che si sono rivolti a noi hanno abbassato l'affitto. Sicuramente un bel messaggio che contrasta l'immagine diffusa del proprietario che prende per il collo gli inquilini. Inoltre, come effetto della crisi post pandemia, assisteremo anche in futuro a un abbassamento dei prezzi. Parlando sempre delle locazioni commerciali: un negozio che prima aveva un canone mensile di 2.500 euro adesso è sceso a 1.500

euro mensili. Questo dimostra molto chiaramente il crollo delle locazioni commerciali e su questo Confabitare ha aperto un confronto sia con le amministrazioni locali, chiedendo una riduzione dell'Imu per i proprietari che riducono l'affitto, sia con il governo a cui la nostra associazione ha fatto proposte concrete come la reintroduzione della cedolare secca sui contratti commerciali. Infatti proprio la settimana scorsa una delegazione di Confabitare è stata a Roma per presentare queste nostre richieste. Anche gli affitti turistici sono crollati. Per fare un quadro analitico della situazione possiamo fornire questi dati: nel 2017 gli immobili destinati ai soggiorni vacanza erano 300. Sono diventati 3mila nel 2018 e sono arrivati a 4mila appartamenti nel 2019. Adesso sono tutti vuoti visto che i turisti sono praticamente scomparsi e purtroppo non ci sono né fiere né congressi. Che succederà, allora? Se questi immobili saranno immessi nel mercato delle locazioni probabilmente dovranno ridurre il valore degli affitti.

Altro problema è quello delle camere destinate a studenti o lavoratori. L'80% sono ancora vuote. L'incertezza è molto forte. Probabilmente molti studenti che hanno scoperto l'efficienza delle lezioni da remoto decideranno di restare in famiglia risparmiando anche tanti soldi. Molte abitudini sono cambiate e difficilmente si tornerà in tempi brevi alla situazione pre - Covid.

Anche in questo settore ci sarà probabilmente un calo dei prezzi. Ma in che modo il Covid ha cambiato le esigenze di chi cerca casa o da affittare o da acquistare?

Spesso ci sentiamo rivolgere questa domanda e non solo dagli addetti ai lavori. Con il post lockdown, quando sono ripartite le attività immobiliari, sono state tantissime le richieste di case con terrazzi grandi o giardini a uso privato, vista la costrizione di essere stati chiusi tanto tempo in appartamento, ed è quindi aumentata la necessità di abitare in case con spazi verdi. Questa tendenza riguarda sia le compravendite che le locazioni: tutto questo, ovviamente, a favore delle zone fuori dal centro storico.

Sia per le vendite che per le locazioni, le soluzioni abitative più ambite saranno quindi nel prossimo futuro quelle che potranno offrire terrazze, giardini privati o condominiali se veramente godibili. Per queste ultime tipologie di immobili sono previsti aumenti dei prezzi fino a un 5-10%, mentre per le locazioni è probabile una riduzione dei canoni fino al 20% per tutte quelle abitazioni che non si adegueranno ai nuovi standard. Infine i prezzi delle abitazioni "normali" in città potranno subire una diminuzione dei prezzi compresa tra un 5 e un 10% già nel 1° semestre del 2021, per poi riprendersi nei 2 anni che seguiranno. Inoltre, relativamente al settore delle seconde case, non ci sarà una corsa sfrenata a venderle, nonostante la crisi economica; bensì chi ha una casa in Ap-



pennino o in Riviera se la tiene ben stretta alla luce di quello che è accaduto negli ultimi mesi. Molti di coloro che non la possiedono la vogliono acquistare.

Facciamo una precisazione a proposito di vendita e di liquidità immediata: attenzione alle speculazioni e alla possibilità di infiltrazioni della malavita e della mafia nel settore immobiliare, sul quale sappiamo che gli organi preposti porranno attenzione.

Parlando nello specifico di Bologna, anche la nostra città, come il resto d'Italia, non si è potuta sottrarre ai fatidici effetti del Covid-19. Infatti, come tutte le grandi città, nel primo semestre del 2020 abbiamo visto diminuire il numero di compravendite, nel nostro caso del 6,4%. Tuttavia, leggendo i dati pubblicati dall'Osservatorio immobiliare Confabitare, si evince come Bologna sia stata la città che meglio ha retto all'urto del lockdown visto che la media delle perdite di compravendite subite dalle altre grandi città è stata del 15,8% e cioè 2,5 volte maggiore della città felsinea. Ma c'è poco da gioire perché la mitica "Dotta" sta perdendo il suo patrimonio più grande: gli universitari. Infatti la crisi economica che sta attanagliando il Belpaese, sta colpendo anche quelle famiglie che avevano iscritto i propri figli nei nostri atenei, così come quegli studenti che, per pagarsi gli studi, servivano ai tavoli nei bar e nei ristoranti della nostra città.

Nel 2019 il patrimonio abitativo di Bologna, composto da circa 207mila abitazioni, ha visto 6.290 compravendite e quasi 12mila locazioni che sono state collocate sul mercato con le seguenti tipologie contrattuali:

- a) il 30% a canone concordato,
- b) il 4% a studenti,
- c) il 57% a canone libero,
- d) il 9% transitorio 1-3 anni.

Se dal 2015 a oggi i canoni di locazione liberi erano sempre cresciuti (grazie anche alla migrazione dell'offerta dalla locazione tradizionale al B&B per turisti) oggi ci sono buone probabilità che il rientro sull'offerta locativa tradizionale di molti dei 3.500 immobili destinati al mercato turistico, unita alla volontà di vendere parte del patrimonio destinato a un mercato sempre più incerto come quello della locazione temporanea, contribuirà senza alcun dubbio al riallineamento dei prezzi, con particolare incidenza sui canoni di locazione. Negli ultimi anni

poi si stanno facendo strada i player immobiliari che hanno investito sull'edificazione di nuovi studentati che presto vedranno la luce e toglieranno posti letto al mercato tradizionale. Bologna rimane un nodo fondamentale per la viabilità, le infrastrutture

E LE CAMERE DESTINATE A STUDENTI E LAVORATORI? L'80% SONO ANCORA VUOTE. L'INCERTEZZA È MOLTO FORTE. GLI STUDENTI CON LE LEZIONI DA REMOTO RESTANO IN FAMIGLIA RISPARMIANDO SOLDI

ferroviarie ed aeroportuali, la fiera, la meccanica e presto tornerà a brillare anche nel segmento turistico, grazie alla capacità dei nostri imprenditori di innovarsi e adattarsi alle richieste di una clientela sempre più esigente. Ed è lì che anche il piccolo e medio proprietario dovrà lavorare, cercando di rinnovare i propri immobili destinati alla locazione, attraverso ristrutturazioni energetiche ed estetiche, fin anche all'adeguamento degli arredi e dei servizi tecnologici (wireless, internet, clima ecc) che dovranno essere in linea con gli standard dei nuovi inquilini e delle richieste del mercato. Se il mercato di Bologna città ha presentato queste sofferenze, ben diversa è la situazione che si è registrata negli ultimi tempi sul nostro Appennino bolognese.

Complice il Covid, ma anche grazie a tutto quello che può offrire il nostro Appennino, quest'estate come sappiamo si è registrato un boom di presenze sulle nostre montagne. La vicinanza con Bologna, i buoni collegamenti, la salubrità dell'aria e anche una buona ricezione alberghiera hanno fatto registrare il tutto esaurito in località ben note come Lizzano in Belvedere, Vidiciatico, Gaggio Montano, Porretta Terme, seguite da Castiglione dei Pepoli, Castel d'Aiano, Cereglione e Tolè. Inoltre da un'analisi di Confabitare risulta una crescita pari al 43,5% di famiglie che hanno preso in affitto le case nelle zone di villeggiatura. Dobbiamo anche rilevare che grande è stato l'impegno dimostrato dalle varie amministrazioni comunali nel promuovere il territorio. Molte le iniziative: dallo sviluppo della rete dei sentieri per i percorsi trekking, o con mountain

bike, all'organizzazione, pur nei limiti dati dal Covid, di molteplici e interessanti incontri culturali, serate di musica e spettacoli, nei paesi e nei piccoli borghi. Tanto è stato fatto per continuare a valorizzare il nostro territorio montano e per dare continuità a tutte quelle iniziative che hanno sempre caratterizzato l'estate sull'Appennino. Sicuramente molti bolognesi, e non solo, hanno avuto modo di scoprire un territorio a loro molto vicino, ma spesso non considerato, visitando antichi borghi, pievi, rocche e castelli, boschi e laghi, che non avrebbero mai potuto conoscere se, come spesso è avvenuto fino allo scorso anno, si fosse cercato altrove luoghi e location, spesso lontano da casa, dove trascorrere le proprie vacanze. Questa tendenza è confermata a livello nazionale da un'analisi di mercato svolta da Booking: tante le destinazioni riscoperte e diventate star dell'estate, come Positano, Amalfi, Sorrento, Caorle, Tropea, Lido di Jesolo, Bibione, Lignano Sabbiadoro, Capri e Peschici. Oltre ad alcune altre gemme balneari di tendenza, le classiche mete urbane sono ancora in cima alla lista delle destinazioni più popolari nella riscoperta del paese d'origine. Le destinazioni più prenotate quest'estate rivelano che gli italiani amano ancora un 'city break' a Roma, Rimini, Firenze e Napoli. Per quanto riguarda la scelta dei posti dove trascorrere le vacanze, agriturismo, campeggi, country house e case vacanza sono stati tutti in cima alla classifica delle tipologie di alloggio di tendenza per i viaggiatori italiani. È stata quindi una riscoperta del Belpaese. Questo trend non deve però finire con il passare dell'emergenza, deve invece diventare una tendenza consolidata, che dovrà portare sempre più persone a trascorrere le proprie ferie sul nostro Appennino. Andranno promosse iniziative che dovranno coniugare la bellezza del territorio, con l'enogastronomia, la tipicità dei prodotti e il valore della tradizione. Inoltre si dovrà promuovere anche il turismo per il week end e per brevi periodi, pensando non solo all'estate ma anche all'inverno e alle altre stagioni con tutte le tipicità del territorio. Quanto successo quest'anno non deve rimanere un evento straordinario, ma dovrà avere continuità nel futuro, in modo da portare una rinascita economica e non solo, al nostro Appennino e al nostro Paese. (Giovanna Borgia)

E se c'è un estraneo in assemblea?

Si può verificare in assemblee svolte on-line: e in questo caso quali sono le conseguenze?

Capita spesso che qualcuno si domandi se la presenza in assemblea di condominio di una persona estranea possa influire sulla sua validità. E quante volte insorgono liti per questo motivo? A chi non è capitato di portare con sé un tecnico e trovarsi al centro di un «processo» per averlo fatto? In questo periodo - dove l'emergenza per il Coronavirus ha stravolto tutta la vita in condominio - il tema è tutt'altro che marginale. Immaginare di tenere un'assemblea a distanza, attraverso piattaforme di riunione on-line significa anche facilitare la presenza di più soggetti che, probabilmente, non hanno titolo per parteciparvi. Si pensi a un familiare non proprietario o a un conoscente che sia un avvocato, o un tecnico e che, in qualche modo, se fosse presente alla video-assemblea potrebbe influire sulle decisioni del condomino titolato. Per capire quanto sia lecito o meno tutto ciò dobbiamo partire dalle norme di riferimento. L'articolo 1136 del Codice civile stabilisce che l'assemblea è costituita con l'intervento di un certo numero di condomini che rappresentino una certa quota di valore dell'edificio. In parole povere essere «condomino» equivale ad avere un diritto di voto in forza di una quota di comproprietà. Vi sono, poi, particolari aspetti che potranno influire sulla individuazione del soggetto titolato: si pensi al caso della comproprietà dello stesso appartamento, ovvero quando vi sia un nudo

proprietario e un usufruttuario. Anche l'essere sposati potrà influire sulla titolarità o meno di partecipazione all'assemblea. In questi casi è la legge stessa a stabilire chi sia quello titolato o delegato a partecipare. Di base, per tutti vale il principio dell'articolo 67 delle disposizioni attuative del Codice civile, che prevede che ogni condomino (quindi colui che ha un titolo di comproprietà della comunione) può intervenire all'assemblea, volendo anche facendosi sostituire da un rappresentante al quale avrà conferito delega scritta. La norma dice anche

CAPITA CHE SE UN CONDOMINO HA IN CASA UN AMICO LEGALE, O FISCALISTA, SI AFFIDA A LUI PER DECIDERE COME VOTARE O GLI DÀ IL COMPITO DI PARTECIPARE ALLA DISCUSSIONE E ALLA VOTAZIONE

che, se vi sono più comproprietari, questi potranno delegare un solo rappresentante per tutti. Quindi la legge consente che un estraneo possa partecipare all'assemblea, ponendo il solo limite che non si possa conferire delega all'amministratore. Di più, la norma prevede che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza (quindi a parere nostro anche se previsto nel regolamento) si considera non apposto. Semmai i problemi potranno esserci quando l'estraneo presenza «al fianco» del condomino proprietario, magari in quanto suo legale o tecnico di fiducia. In questo caso, non avendo ricevuto alcun mandato o delega, la sua presenza dovrà essere autorizzata - se richiesto - dall'assemblea. Va detto che spesso questi soggetti vengono ammessi proprio per il contributo tecnico che possono fornire alla discussione. Sul punto vi sono in ogni caso molte sentenze che ne ammettono la presenza. Ma cosa succede se all'assemblea prende parte un soggetto «completamente» estraneo? Se nel caso di una «assemblea dal vivo» la cosa appare più difficile che succeda, nel caso delle assemblee on-line non

è un'ipotesi così peregrina. Come si fa a sapere chi c'è, in quel momento, insieme al condomino? Questo è il nodo centrale del tema. È difficile pensare che se un condomino ha in casa un parente o un amico legale, o fiscalista o tecnico, non si affidi a lui per decidere se e come votare quando addirittura non lasci all'estraneo il compito di partecipare alla discussione e alla votazione, magari garantito dalla mancanza di ripresa video. Ora, premesso che in assenza di ripresa video potrebbe essere difficile capire chi stia partecipando all'assemblea, quello che andrà valutato è se questo intervento sia stato in grado o meno di influenzare in modo determinante la validità del quorum di costituzione dell'adunanza e di votazione dell'ordine del giorno. Un tema trattato solo per le assemblee «analogiche» ma che, a questo punto, ben potrà trovare applicazione anche per quelle a distanza quando verranno ammesse e disciplinate. In varie occasioni la Cassazione ha ritenuto che la partecipazione all'assemblea di condominio di un soggetto estraneo non incide di per sé sulla validità della sua costituzione e sulla validità delle delibere, tranne nei casi in cui il soggetto estraneo abbia influito in modo determinante sulla maggioranza necessaria a raggiungere i quorum di costituzione e deliberazione. Stesso discorso laddove la sua partecipazione, magari proprio perché «tecnico qualificato ma privo di delega» possa aver influenzato ed influito sulla discussione e, di riflesso, sulla votazione. Va da sé che ogni qualvolta l'assemblea sia validamente costituita, anche senza la presenza estranea e abbia poi votato magari proprio in senso contrario a quanto da questa perorato, è pacifica l'assoluta irrilevanza della presenza del terzo estraneo e, di conseguenza, legittima l'assemblea e la delibera adottata. Se poi valga la pena ricorrere in giudizio per accertare tutto ciò, la cosa diventa più complicata, dato che sul tema influisce spesso più l'umore, l'antipatia o la innata litigiosità che non la legge. *(Avvocato Luca Capodiferro, coordinatore nazionale Centro studi giuridici Confabitare)*



Che fare in caso di esproprio?

Se è illegittimamente si può chiedere la restituzione ad integrum del bene stesso

L'esproprio della proprietà immobiliare è senza dubbio l'azione più invasiva della sfera privata di un proprietario immobiliare. Se pur finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità l'ablazione coattiva della proprietà non è gradita al proprietario immobiliare, in particolar modo se il bene sottratto non viene equamente indennizzato. Confabitare nella sua mission di tutela della proprietà immobiliare è molto sensibile alla tematica e cerca di assistere i propri associati a tutti i livelli, in modo diretto operando a fianco dell'espropriato, ed in modo indiretto promuovendo e sostenendo delle azioni che mirano a rendere chiara la normativa del settore, certe le procedure e quindi portare alla definizione dell'iter espropriativo senza generare contenziosi che non giovano a nessuno, né tanto meno al proprietario immobiliare.

Queste sono state le motivazioni che hanno portato Confabitare a sostenere la riforma del TUES, proposta dal CNCPE ed elaborata assieme ai maggiori player del settore. Un'attività intensa di proposte e confronto tra enti esproprianti, professionisti del settore, enti pubblici ed esponenti del mondo scientifico, e dopo circa un anno di serrato confronto si sono conclusi a Roma i lavori del tavolo tecnico con una proposta di riforma del DPR 327/2001 depositata al MIT a fine 2016.

La rappresentanza di Confabitare è stata determinante e fattiva, atteso che ha portato al tavolo tecnico la testimonianza della parte debole, esponendo in modo chiaro e incisivo gli aspetti peculiari che coinvolgono il pro-

prietario, elementi pregnanti da tenere in debita considerazione nella valutazione degli interessi contrapposti delle parti, espropriante/espropriato. La nostra associazione è sempre vigile sulla realizzazione di opere pubbliche che intaccano la proprietà privata, conscia della necessità e dei benefici che le stesse portano sul territorio, ma, al tempo stesso, cercando di contribuire, con gli enti preposti, alla individuazione di soluzioni meno impattanti sulla proprietà e sul territorio stesso, che consentano la realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità volte al servizio della collettività, ma che non debbano incidere in modo indiscriminato sui proprietari immobiliari. Confabitare mette in atto tutte le azioni volte a porre l'attenzione su problematiche specifiche relative a interferenze tra la realizzazione delle opere pubbliche e gli interessi dei proprietari immobiliari. La realizzazione senza scrupoli di opere pubbliche, verificate in tutta Italia nell'ultimo cinquantennio, ha generato un'infinità di contenziosi, occupazioni illegittime, imposizioni di servitù e quant'altro possa gravare e/o limitare il godimento della proprietà privata, provocando danni economici al proprietario. Questi soprusi realizzati da mano pubblica sono stati metabolizzati dai proprietari stessi o assorbiti nei vari passaggi generazionali, tanto che ormai, se non osservati con occhio attento ed esperto, queste violazioni della proprietà privata fanno parte del paesaggio urbano e/o extra-urbano che sia, senza generare particolare disagio apparente. Di fatto un bene immobile non goduto, tipo terreni occupati da strade, attraversati da ope-

re a rete tipo elettrodotti ecc., o semplicemente area di sedime di edifici pubblici quali scuole ecc., comunque produce un reddito in capo al proprietario imponibile nei confronti delle sempre più asfissianti imposte locali e nazionali, per questo motivo danno silente. Il legislatore attento ha previsto una via di fuga che l'amministrazione può percorrere e sanare il malfatto, il dettato normativo è contenuto nell'art. 42 bis del DPR 327/01. La norma prevede che un proprietario a cui è stato occupato illegittimamente un bene può chiedere la restituzione *ad integrum* del bene stesso o l'acquisizione sanate da parte dell'amministrazione che ha commesso l'illecito, previo indennizzo del valore venale del bene e il risarcimento del danno non patrimoniale nella misura del dieci per cento del valore venale oltre all'interesse del cinque per cento sul valore del bene al momento dell'acquisizione a partire dal momento dell'occupazione. Quanto detto non è il procedimento ordinario, bensì un aspetto patologico della procedura amministrativa che normalmente si attiva per acquisire un immobile per scopi di carattere pubblico o di pubblica utilità, e rappresenta una peculiarità all'interno di un settore di nicchia. Un argomento inondato da una produzione costante di giurisprudenza, prodotta da un copioso insorgere di contenzioso, che rende il tema terreno impraticabile o altamente minato per chi volesse affrontarlo alla stregua di una normale azione tecnico-legale a tutela del malcapitato. Questo richiede professionalità specifica e la giusta attenzione nel rendere edotti i proprietari dei loro diritti. Attivare le procedure corrette per tutelare i propri interessi, finalizzate al giusto ristoro o la restituzione dei beni sottratti, senza false illusioni o attese speculative. In modo chiaro, garantendo all'utente una visione trasparente della problematica, per difendere i propri interessi e non rimanere incagliati nelle maglie strette della burocrazia.

(Architetto Giovanni Malara,
coordinatore nazionale Centro
studi tecnici urbanistici Confabitare)



Cerchiamo l'essenza dell'abitare

Cos'è l'abitare? E il senso ultimo del costruire? Possiamo capirlo grazie a Heidegger

Confabitare, associazione a tutela della proprietà immobiliare, sta per compiere 11 anni. Ciò è di estrema importanza e deve indurci a fare un'importante riflessione: e precisamente cercare di comprendere come e in che misura il proprietario, che giustamente tutela, preserva la sua casa che, magari, è a lui costata tanti anni di sacrificio, possa dirsi aver compreso quella che è la vera essenza dell'abitare, che è poi quella che rende la sua casa un bene prezioso e unico, perché lo porta a vivere in equilibrio, in perfetta armonia con se stesso e con gli altri, quindi, con l'ambiente circostante.

Per fare ciò, ci facciamo aiutare dalla filosofia e, precisamente, dal pensiero filosofico di Martin Heidegger. Quando, infatti, negli anni Cinquanta gli chiesero che cosa un filosofo pensasse della crisi degli alloggi, problema che nel dopoguerra coinvolse numerose città europee, lui rispose con un articolo, precisamente del 1954, che metteva in stretta relazione tre elementi: "Costruire, abitare, pensare". Si dirà che le elucubrazioni di un filosofo che rovescia le ovvietà dei fatti nell'oscurità delle parole sono irrilevanti di fronte al dramma dei senza casa, all'abitare cosiddetto reale. Ma non è questa la forza almeno per alcuni (o la debolezza secondo altri) della filosofia? Ossia di quel sapere che per essere tale non deve servire a niente? In realtà è solo partendo da questo *niente* che il discorso heideggeriano sull'abitare prende corpo.

Martin Heidegger, attraverso un'analisi etimologica, rifletteva sul significato dei termini costruire e abitare ponendosi principalmente due domande costituenti cardini della riflessione architettonica: che cos'è l'abitare? In che misura il costruire rientra nell'abitare? Il filosofo, seguendo una visione fenomenologico-esistenzialista, cercava di oltrepassare il rapporto di fine/mezzo che lega convenzionalmente l'abitare al costruire, asserendo che: "Non è che noi abitiamo perché abbiamo costruito; ma costruiamo e abbiamo costruito perché abitiamo". Heidegger inizia la sua analisi partendo dalla parola tedesca "*bauen*" che

significa sì costruire ma che originariamente era intesa anche come "custodire", "coltivare". Essa, quindi, racchiude due significati: quello del costruire, relativo a un creare dal nulla, e quello del coltivare, centrato sul preservare, sul proteggere. Entrambi questi aspetti per il filosofo sono così parte integrante dell'abitare, che è il modo in cui i mortali sono sulla terra, il nostro modo d'esserci, il "*dasein*". Secondo Heidegger "la crisi dell'abitare non consiste nella mancanza di abitazioni" ma "nel fatto che i mortali [...] devono anzitutto imparare ad

L'ESSENZA DELL'ABITARE È "AVER CURA DELLE COSE", UN CONCETTO COSÌ SEMPLICE DA RISULTARE DISARMANTE: DESCRIVE IN BREVE IL NOSTRO MODO DI STARE AL MONDO

abitare. [...] Come possono però i mortali rispondere a questo appello se non cercando, per la loro parte, di portare da se stessi l'abitare nella pienezza della sua esistenza? Essi compiono ciò quando costruiscono a partire dall'abitare e pensano per l'abitare". La grandezza del pensiero del filosofo tedesco risiede, pertanto, nel fatto che egli rammentava che non era rilevante il punto di vista comune secondo il quale abitiamo qualcosa (una casa) solo perché in precedenza qualcuno l'ha costruita. Ma in realtà costruiamo solo perché in qualche modo già abitiamo quello spazio. Agli occhi di Heidegger è questa la differenza fra il semplice abitare e l'essenza dell'abitare. La quale è un aver cura del proprio spazio. Non c'è lo spazio e poi arriva l'uomo che lo abita. «Lo spazio non è qualcosa che sta di fronte all'uomo». La relazione tra l'uomo e lo spazio «non è null'altro che l'abitare pensato nella sua essenza». Non c'è per Heidegger un prima e un dopo, ma un "intra", uno stare nel rapporto, nella relazione. Ovvero il soggiornare presso le cose già da sempre. Ed è un soggiornare che solo la

tradizione è ancora in grado di mostrarci. Il mondo moderno, secondo Heidegger, ha separato l'uomo dal suo spazio; ha imposto un rapporto mezzi-fini che necessita di un prima e di un dopo, di un progetto (costruire una casa) e di un fine (abitarla). Ma è questo il modo per imparare ad abitare? La risposta è no. E allora «Per quanto dura e penosa, per quanto grave e pericolosa sia la scarsità di abitazioni, l'autentica crisi dell'abitare non consiste nella mancanza di abitazioni. La vera crisi degli alloggi è più vecchia delle guerre mondiali e delle loro distruzioni, più vecchia anche dell'aumento della popolazione terrestre e della condizione dell'operaio dell'industria. La vera crisi dell'abitare consiste nel fatto che i mortali sono sempre in cerca dell'essenza dell'abitare, che essi devono anzitutto imparare ad abitare». La crisi dell'abitare dunque non è tanto, o non è solamente, una crisi di alloggi, una penuria di costruzioni legata a un fattore di economia immobiliare, quanto una crisi dovuta essenzialmente all'instabilità dell'uomo contemporaneo che abita la casa, la città, la metropoli, il paese, senza più radici. Occorre riflettere - suggerisce Heidegger - su questa sradicatezza, se si vuole tornare ad abitare nel senso più proprio dell'*oikos* o dell'*heimat*. O magari della polis, quando la città era tutt'uno con il pensiero. In definitiva, ed è questo l'insegnamento fondamentale che i proprietari devono ricevere e far proprio, al fine di comprendere la preziosità dell'abitare un luogo che, se proprio non possiamo definire il migliore dei mondi possibili, quantomeno possiamo ritenere un buon posto dove poter vivere, possiamo dire che solo chi è realmente capace di abitare può costruire. L'essenza dell'abitare è proprio questo "aver cura delle cose", un concetto talmente semplice da risultare disarmante, poiché riesce a descrivere in breve e a pieno il nostro modo di stare al mondo, l'unico che realmente conosciamo: l'occuparci con rispetto e devozione delle cose che ci circondano. (Avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)

Pochi assicurano la casa... perché?

Un bene importante e prezioso, che merita protezioni adeguate, date dalle polizze

Dal momento che è oggetto dell'investimento più significativo per la maggior parte delle famiglie italiane, la casa rappresenta il bene più prezioso, ma non al punto da sottoscrivere una copertura assicurativa che la tuteli dal verificarsi di eventi inattesi ed estremamente dannosi. Lo confermano i dati Ania (Fonte Ania: *TRENDS, focus assicurazione incendio e catastrofi naturali delle abitazioni civili*), secondo i quali poco meno della metà delle unità abitative presenti sul nostro territorio nazionale viene protetta da una polizza contro l'incendio. Il più delle volte queste polizze comprendono solamente le garanzie base e vengono stipulate solo perché sono legate al mutuo concesso dalla banca: oltre l'80% delle polizze incendio copre le unità abitative poiché è la copertura obbligatoria per l'ottenimento del prestito, mentre il restante 20% è ripartito tra polizze per i fabbricati e in minima parte per gli esercizi commerciali, sui quali sarebbe importante prevedere anche altre tipologie di tutele. Ma il dato sulla copertura assicurativa è ancor più sorprendente se si considera che, nonostante il 75% delle abitazioni presenti sul territorio nazionale sia esposto ad un rischio significativo di calamità naturali, solamente il 3% di queste risulta in possesso di una copertura assicurativa in grado di tutelarle adeguatamente da tali eventi. Uno *status quo*, questo, influenzato anche da uno stato sociale che fortunatamente si prende cura di gestire le dirette conseguenze di eventi dannosi intervenendo ai fini del loro ripristino, ma che, al contempo, rafforza l'opinione secondo cui non è certamente necessario ricorrere alle polizze assicurative in presenza della garanzia che viene fornita dallo Stato. Ma com'è lo stato dell'arte nei principali paesi che si sono occupati del fenomeno? Gli schemi adottati sono i più vari, si va dal sistema obbligatorio applicato in Romania e in Turchia, a quello semi obbligatorio usato in Francia, Spagna, Belgio, California e Nuova Zelanda, a quello volontario (con incentivi) scelto dal Giappone. Tra questi vale la pena menzionare il si-

stema francese (<https://www.assinews.it/10/2016/assicurazione-catastrofi-francia-esemplare/660031318/>) che prevede per legge la copertura del rischio da catastrofi quando si sottoscrive una polizza per danni con qualsiasi compagnia privata. Si paga una quota fissa pari al 12% della polizza per tali danni e la polizza copre l'immobile contro rischi da alluvioni, terremoti, eruzioni vulcaniche, tsunami e anche da «spostamenti di ghiacciai». Grazie a questo sistema il 90% degli immobili francesi è assicurato. Sebbene il sistema normativo italiano non sia dotato di un meccanismo simile all'esempio citato, lo stesso non manca di fornire incentivi che esortino a considerare di proteggere la propria dimora con appositi prodotti assicurativi. Invero, la Legge di bilancio votata nel 2018 ha sancito sia l'esenzione dei premi assicurativi dall'aliquota di imposta del 22,5% sia la detrazione fiscale dei premi fino al 19% ai fini IRPEF. Purtroppo, nonostante le agevolazioni, il numero di abitazioni assicurate, seppur comunque in crescita, resta limitato anche a causa della scarsa informazione che aleggia intorno a questo ambito e sul quale sarebbe opportuno fare maggiori sforzi. Un altro aspetto su cui può essere utile fare chiarezza è il costo delle coperture assicurative a tutela delle garanzie catastrofali, che non è elevato come la gente è portata a pensare: l'estensione a tale garanzia ha un costo medio annuo di soli 119 euro. Tuttavia, assicurare una casa non significa solamente tutelarla da incendio e calamità naturali. Generalmente le compagnie propongono infatti le cosiddette polizze multirischio, cioè contratti di assicurazione che prevedono la possibilità di combinare tra loro diversi tipi di coperture, consentendo quindi di estendere le tutele ad eventi che non sono strettamente legati all'immobile. Con un'assicurazione sulla casa, infatti,

è possibile arricchire le garanzie per tutelare non solo l'immobile, ma anche il contenuto, il proprietario dell'abitazione, nonché tutti i soggetti conviventi nel caso subissero un furto o provocassero danni a terzi. Data la complessità dell'argomento e la vastità degli elementi da considerare, per effettuare la scelta più consona, gli agenti di Vittoria Assicurazioni presenti su tutto il territorio nazionale saranno in grado di calibrare il prodotto *Multirischi Casa e Famiglia* con professionalità ed esperienza, individuando la soluzione più soddisfacente. Non da ultimo, il consolidato rapporto tra Vittoria Assicurazioni e Confabitare, mette a disposizione numerosi altri prodotti a tutela dei rischi che possono colpire l'immobile, ma anche le persone che lo abitano. **Per ottenere maggiori informazioni, è possibile dunque consultare l'elenco delle Agenzie Vittoria Assicurazioni sul sito www.vittoriaassicurazioni.com o chiamando il numero verde 800 01 66 11.** (Luciano Chillemi, responsabile comunicazione istituzionale e customer care di Vittoria Assicurazioni)



Non pagare l'affitto è un diritto

Un'ordinanza del tribunale di Roma potrebbe minare il sistema delle locazioni commerciali?

L'ordinanza dello scorso 27 agosto, emessa dal giudice della VI Sezione civile del tribunale di Roma, pur nella pregevolezza delle motivazioni giuridiche, ha sollevato non poche perplessità. Il procedimento, instaurato in via d'urgenza, chiedeva al tribunale di inibire al locatore l'escussione della fideiussione rilasciata a garanzia dell'esatto adempimento del contratto da parte del conduttore, un ristoratore romano. Nel ricorso si chiedeva, altresì, la riduzione, ad opera del giudice, del 50% del canone di locazione a suo tempo pattuito fra le parti. Il tribunale ha sospeso la garanzia fideiussoria e ha ridotto il canone del 40% per i mesi di aprile e maggio e del 20% per il periodo giugno 2020 - marzo 2021. Che i provvedimenti adottati dal governo nei mesi scorsi, al fine di contenere la diffusione dell'epidemia da Covid-19 avreb-

bero avuto un impatto pesante sul comparto delle locazioni commerciali era cosa che, noi esperti del settore, avevamo da subito evidenziato. La successiva adozione di modalità di lavoro a distanza (il c.d. smart-working) ha solo aggravato la situazione, soprattutto nel settore c.d. food & beverage. Se questa situazione era, o avrebbe dovuto essere, ben chiara da subito, meno chiara è sempre apparsa la volontà del governo di intervenire in modo organico per cercare di gestire, soprattutto una volta finito il periodo di lockdown, il divario creatosi fra le norme contenute nella legge 392 del 1978 (che disciplina le locazioni ad uso commerciale) e la situazione di grave crisi economica che si è determinata (o, in molti casi preesistenti, amplificata). Forse qualcuno ha pensato (o sperato) che il mercato alla fine si sarebbe regolato da sé, al-

tri che la cosa sarebbe stata regolata e risolta dai giudici. Che è quello che sta accadendo. Solo che, a mio avviso, risolvere i conflitti fra una legge speciale e la crisi da Covid solo a colpi di ordinanze, rischia molte volte di sfociare in posizioni ideologiche, magari anche comprensibili ma che nulla hanno a che vedere, però, con la legge in questione (per non parlare dei possibili dubbi di costituzionalità in ordine alle possibili disparità di trattamento fra le parti del contratto). Bisognerebbe, invece, ripensare e aggiornare la stessa legge 392, adeguandola ai tempi e, magari, inserendovi delle norme c.d. «aperte» che consentano di adattarla velocemente a quanto sta accadendo, così come ad altri imprevedibili eventi futuri. Per poter comprendere la portata dell'ordinanza del tribunale di Roma occorre, a mio avviso, avere ben chiari alcuni concetti conseguenti all'emergenza in corso. Le attività sono state chiuse in forza dei vari DPCM emessi dal governo per gestire l'emergenza, senza che ciò abbia, di fatto, tolto la disponibilità dell'immobile che è rimasta in capo al conduttore. Non solo, il divieto colpiva l'esercizio di qualsiasi attività (tranne quelle individuate come ammesse in deroga) senza che ciò dipendesse dalle qualità dell'immobile ove questa era ubicata. L'impossibilità non dipendeva nemmeno da una qualsiasi azione (o mancata azione) posta in essere o, comunque, imputabile al locatore, che non solo non ha impedito l'uso dell'immobile, ma non è mai venuto meno ai propri obblighi contrattuali. L'impossibilità dell'uso, quindi, è stata temporanea (meno di tre mesi) e, in ogni caso, non imputabile ad alcuna delle parti firmatarie del contratto. Una situazione piuttosto intricata che l'associazione Confabitare ha sempre invitato a risolvere mediante la stipula di accordi integrativi e modificativi dei contratti. In pratica, abbiamo sempre invitato i nostri associati a rinegoziare i contratti, riducendo i canoni, anche in via temporanea, per aiutare i conduttori a superare la crisi.



Decidere diversamente, da parte di un soggetto terzo come il giudice, per di più imponendo una riduzione del canone «a suo piacimento» vuol dire stravolgere l'intero impianto contrattuale, con buona pace anche dei principi fondanti l'ordinamento giuridico italiano in materia di proprietà privata e contratti. Perché, per quanto comprensibile e, a tratti, anche condivisibile, alla fine l'ordinanza di Roma questo ha fatto. Ora, a prescindere da quello che può essere stato il comportamento preprocessuale e processuale del locatore (in ordine anche a un'eventuale disponibilità o meno a rinegoziare il contratto, cosa possibile a prescindere che vi sia o meno una clausola apposita, essendo sufficiente la volontà di entrambe le parti) nelle motivazioni, senza minimamente prendere in considerazione le conseguenze che ne sarebbero scaturite in capo al locatore, il giudice parla di «condizioni contrattuali squilibrate» conseguenti alla sopravvenienza di fatto e di diritto originate dal Covid, che legittimerebbero la necessità, a favore del solo conduttore, di poter riequilibrare (cioè rinegoziare) le condizioni economiche del contratto. Questo quale conseguenza del principio generale di buona fede oggettiva (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto. Che poi, scritta così, sembra quasi voler far intendere che il locatore si sia comportato in modo scorretto e in mala fede. Tesi suggestiva, ma inaccettabile ed anche piuttosto ideologica.

Ma l'ordinanza va oltre! Il giudice, infatti, ha ritenuto che questa idea di buona fede possa essere invocata e utilizzata «con funzione integrativa e cogente nei casi in cui si verificano dei fattori sopravvenuti e imprevedibili, non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del rapporto». Da qui lo squilibrio negoziale ritenuto inaccettabile (per il solo conduttore). Ma cosa significa, in parole concrete, questa frase? Più cose: che le parti fir-

LE ATTIVITÀ SONO STATE CHIUSE IN FORZA DEI DPCM DEL GOVERNO PER GESTIRE L'EMERGENZA, SENZA CHE CIÒ ABBA, DI FATTO, TOLTO LA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE CHE È RIMASTA IN CAPO AL CONDUTTORE

mando il contratto avrebbero dovuto immaginare che un'epidemia avrebbe potuto squilibrare gli accordi. Che, non avendolo fatto, gli eventi sopravvenuti e imprevedibili (che nemmeno il governo ha potuto prevedere) devono obbligatoriamente ricadere sulle sole spalle del locatore. In questo modo, però, si rischia da un lato di stravolgere i principi costituzionali e civilistici che regolano la libertà di disporre dei propri immobili, dall'altro significa introdurre «con la forza del giudice» una sorta di «solidarietà sociale a carico dei locatori». Il passo successivo potrebbe essere quello di considerare un abuso del diritto la pretesa del locatore al regolare pagamento del canone pattuito. Quindi, tutela massima a favore del conduttore, nessuna tutela né contropartita compensativa a favore dei locatori. Se ci si aggiunge il blocco degli sfratti, siamo ai limiti dell'esproprio indiretto, tanto caro a una certa vecchia ideologia che speravamo ormai relegata nella storia.

L'ordinanza alla fine dice che, non essendo la clausola di rinegoziazione, la buona fede (in capo al solo conduttore) impone di addivenire comunque a un nuovo accordo riequilibratore, con o senza il consenso del locatore.

Nel caso valutato dal tribunale, sembrerebbe che il locatore sia stato insensibile alle richieste di ridurre il canone, pur avendole poi, certo tardivamente, prese in considerazione in corso di causa. Ma per quanto ci interessa, le parti avrebbero anche potuto discutere per settimane, rivolgendosi proposte e controproposte. Era un loro diritto farlo, ma anche accettare o meno le proposte, come rimane un diritto quello di decidere se contrarre o meno, cioè se dare in affitto o meno un proprio immobile, ovvero se darlo a determinate condizioni.

Con questa ordinanza si introduce un precedente piuttosto complesso e pericoloso: il giudice si sostituisce in toto al proprietario nel decidere uno degli elementi essenziali del contratto (il canone) ma, purtroppo, anche prevedendo una sorta di responsabilità oggettiva in capo al locatore per l'eccessiva onerosità sopravvenuta (che, invece, non è imputabile a nessuna delle parti). E ciò, prendendo posizione a favore del conduttore, senza porsi minimamente il problema che il locatore (che

MEGLIO SAREBBE CERCARE DI INCENTIVARE LA RINEGOZIAZIONE DEI CONTRATTI. SOLO CHE, PER FARLO, OCCORRE INTRODURRE DELLE FORME DI COMPENSAZIONE A FAVORE DEI LOCATORI

non sempre è una banca, una grande società o un fondo) che non percepisce il canone, o ne percepisce una somma anche notevolmente inferiore, subisce un pregiudizio concreto e attuale. Ora, a prescindere dal caso trattato, viene da chiedersi: ma se il locatore fosse stato una persona fisica, che magari ha fatto una vita di sacrifici per investire in un immobile da mettere poi a reddito, che contava sull'affitto per vivere? Nell'ordinanza il giudice di Roma sembra preoccuparsi solo che i canoni in origine pattuiti «potrebbero aggravare considerevolmente la situazione di crisi finanziaria» del conduttore, portandola alla cessazione dell'attività. Se, invece, la crisi (ma anche il mancato reddito) travolge completamente il locatore è cosa non meritevole di tutela? In questo modo si rischia - pur nella bontà della decisione che voleva evidentemente salvaguardare un'attività in crisi - non solo di sostituire il giudice al legislatore e al governo, ma anche di creare un vero e proprio panico fra i proprietari che danno in locazione i loro immobili.

Meglio sarebbe, invece, cercare (per via legislativa e non giudiziaria) di incentivare la rinegoziazione dei contratti. Solo che, per farlo, se si vuole evitare l'uso ideologico della forza dello Stato (sempre e solo a danno dei locatori), occorrerebbe introdurre delle forme di compensazione a favore dei locatori che accettano di ridurre il canone alle attività in crisi. In questo senso Confabitare ha proposto varie misure al governo, fra le quali l'introduzione, anche per un periodo limitato di pochi anni, della cedolare secca al 10% su tutti i contratti commerciali rinegoziati (senza limiti di sorta per categoria merceologica o catastale o di dimensioni dei locali) da affiancare ad altre forme di incentivo e compensazione.

Così dovrebbe agire un Paese serio.

*(avv. Luca Capodiferro
coordinatore nazionale*

Centro Studi Giuridici Confabitare)

EVENTI

Inaugura la nuova sede di Napoli

Giovedì 17 settembre 2020, alle ore 16.00, c'è stata l'inaugurazione della nuova sede provinciale di Confabitare, in via Toledo 256 a Napoli, presso il palazzo Berio, che è stata presentata al pubblico dal presidente di Confabitare Napoli, avv. **Luigi Grillo**. Confabitare Napoli offrirà assistenza e consulenza ai proprietari immobiliari in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, assicurativa, finanziaria e in generale in ogni ambito del diritto di proprietà immobiliare, nel proposito di fare da garante delle leggi a tutela della proprietà. Nell'occasione, sono state presentate, dal citato presidente provinciale, quelle che sono le linee programmatiche e sono stati indicati tut-



ti i servizi che saranno resi ai proprietari della città partenopea. A seguire, vi sono stati gli interventi del presidente di Confabitare Campania, ingegnere **Carlo Mungiguerra**, dei dottori commercialisti referenti del centro studi Confabitare Napoli, **Angelo** e **Carmelita Ruggiero**, e del segretario regionale del Psi, dott. **Michele Tarantino**. Gli auspici sono i migliori, atteso che, soprattutto, la media e piccola proprietà immobiliare della città partenopea ha un grosso bisogno di far sentire la propria voce e, quindi, di essere assistita.

* * * * *

Convegno ad Ancona

«Acquistare una casa per una giovane coppia non sia una chimera». Ecco l'auspicio di **Daniele Silveti**, presidente di Confabitare Marche che ha organizzato e introdotto ad Ancona un incontro con i vertici nazionali dell'associazione per fare il punto di alcuni temi sui quali l'associazione insiste. Prestigiosa la presenza all'iniziativa anche della senatrice **Anna Maria Bernini**, capogruppo al Senato di Forza Italia. «L'accesso al credito per le giovani coppie che vogliono av-



viare un progetto di vita attraverso l'acquisto di un'abitazione resta ancora un percorso tortuoso - insiste Silveti - che spesso scoraggia le nuove famiglie. Su questo punto dobbiamo e possiamo avere un'interlocuzione più incisiva con gli istituti bancari attivi nella regione». All'incontro ha portato il suo contributo anche il presidente nazionale **Alberto Zanni**, che ha sottolineato come «le difficoltà evidenziate nelle Marche siano comuni a tutto il territorio nazionale». «Eppure - ha proseguito Zanni - il mercato immobiliare è vivace e avere la casa di proprietà è visto dagli italiani ancora come un obiettivo». «Per favorire questo percorso Confabitare ha sostenuto l'approvazione da parte del governo e del Parlamento della normativa sull'Ecobonus che apre scenari importanti, perché consente di dare lavoro alle aziende del comparto edile che si occupano di ristrutturazioni, si migliora il decoro delle nostre città con edifici anche più belli, si riducono le emissioni di CO2 grazie a una migliore efficienza energetica, si riducono le spese per bollette energetiche a carico delle famiglie e non si consuma altro suolo recuperando gli edifici esistenti». Una fotografia locale è stata, invece, offerta da **Giulio De Carlo**, presidente provinciale di Confabitare. «Notiamo un nuovo interesse intorno alla casa favorito dai tassi agevolati dei mutui. Come associazione invito i proprietari di immobili a rivolgersi alla nostra sede di Ancona per avere informazioni e chiarimenti».



Imola incontra i candidati sindaci

Si è parlato di fiscalità locale, sgravi per i proprietari, condominio solidale, mediazione

Si è svolto il 15 settembre 2020, nella splendida cornice dell'Hotel Molino Rosso, l'incontro pubblico aperto alla città con i 5 candidati sindaci per le elezioni comunali di Imola. Città piccola, il cui comprensorio conta circa centomila abitanti, ma non di meno molto importante a livello mondiale, se solo si pensi che nel giro di due mesi si sono svolti due eventi di portata internazionale per i quali sono arrivate le telecamere di tutto il mondo: i campionati mondiali di ciclismo su strada e a novembre il Gran Premio di Formula 1 è tornato in città dopo tantissimi anni di assenza. Una città viva e laboriosa rimasta purtroppo un po' bloccata negli ultimi anni a causa di alcune vicissitudini politiche. La serata è stata voluta, promossa e organizzata dal delegato Confabitare Imola e comprensorio, avvocato **Filippo Martini** e dalla sua segreteria, che sono riusciti a organizzare in poche settimane un evento di prestigio. Non si è trattato del solito dibattito dove i candidati potevano liberamente sfoggiare i punti salienti dei loro programmi, bensì di un incontro molto intenso e con spunti qualificati. La parola, per primo, al presidente nazionale **Alberto Zanni** intervenuto per tenere a "battesimo" questo primo appuntamento "elettorale" della sede imolese. Poi il microfono ai due moderatori, avvocato **Filippo Martini** e ingegner **Emanuele Mondini**, che a turno hanno scandito le domande ai cinque: **Carmela Cappello**, avvocato; **Daniele Marchetti**, candidato per conto del centrodestra; **Andrea Longhi**, poliziotto, già dirigente del S.A.P. candidato in propria lista civica; **Marco Panieri**, candidato del Pd, sostenuto da varie liste; **Ezio Roi**, candidato del gruppo Cinque Stelle (non presente personalmente, ma sostituito da un proprio candidato di lista). Un primo quesito invitava a confrontarsi su un tema generale, ovvero lo sviluppo urbanistico e del centro storico imolese nell'arco dei prossimi dieci anni. Un tema cui attingere dai programmi per scaldare i motori. Successivamente la dottoressa **Maria Maddalena Gioia**, amministratrice condominiale interpellava i sindaci su un

tema innovativo e importante, quello del co-housing e dei cosiddetti condomini solidali. Poi la parola passava all'avvocato **Ana Uzqueda**, mediatrice professionista da oltre vent'anni, che sottoponeva ai candidati una provocazione sullo sviluppo di un progetto di mediazione sociale nel territorio, per sopperire a quelle zone franche in cui il comune non può intervenire per regolare i rapporti conflittuali tra cittadini e la pubblica amministrazione, laddove sia impensabile il ricorso alla giustizia. Poi è stato il turno

tervenire in modo massiccio sul tessuto economico sociale della città, riattivando anche il dialogo con il circondario, con la città metropolitana e con la Regione, evidenziando la grande opportunità rappresentata dal "recovery found". Sul tema del "condominio solidale", evidenzia l'opportunità di lavorare sulla socialità in un momento di odio, di distanziamento, di scetticismo generale. Sul tema della mediazione, il candidato sottolinea l'importanza di figure comunali che possano offrire, in sinergia con altre re-



della dottoressa **Stefania Labella**, fiscalista che ha posto un quesito in materia di fiscalità locale e di sgravi per i proprietari, nonché l'ampliamento dell'applicazione della cedolare. Infine, il vicedelegato di Confabitare Imola, geometra **Fabio Cesari**, che ha sottoposto un tema molto attuale, ossia quello del bonus 110 per cento e del modo con cui il Comune di Imola cercherà di impattare e trattare questa importante opportunità per le imprese del territorio, i professionisti e i proprietari immobiliari. Alla fine del dibattito vi sono stati ottimi feedback da parte dei partecipanti e degli stessi candidati. Dei cinque candidati, interessa in tal sede riportare i riscontri pervenuti da chi poi (oggi che leggete) è risultato eletto quale sindaco del Comune di Imola, ossia Marco Panieri. Sul primo punto ha evidenziato alcuni errori commessi in passato e da emendare, ribadendo la necessità di in-

altà locali, apporti per la risoluzione delle conflittualità. Sulla tematica della fiscalità locale il candidato pone le mani avanti evidenziando i limitati poteri di intervento da parte dell'amministrazione comunale, di cui evidenzia la tendenza a facilitare chi opera nel centro storico, portando a tre anni l'esenzione della Tari e l'Imu agevolata legata agli affitti commerciali, equilibrando anche la tassazione per chi decide di investire per l'ammodernamento dei centri. Sulla rigenerazione, il candidato evidenzia l'importanza del tema da affrontare con massimo impegno da parte dell'amministrazione locale. Ora auspichiamo che gli eletti accetteranno la proposta di Confabitare: impostare un tavolo di lavoro e di concertazione per sviluppare i temi emersi nel corso della serata nell'interesse della città di Imola. (avvocato Filippo Martini, responsabile Confabitare Imola e circondario)

Dopo un incendio, pronti a ripartire

Edam, azienda specializzata nell'intervento post sinistro, per privati e aziende vittime di incendi

Ogni anno in Italia i vigili del fuoco registrano 55.175 interventi (fonte "Annuario statistico del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco 2019") a seguito di incendi presso edifici adibiti ad uso civile ed esercizi commerciali: una media quindi di 151 interventi al giorno. Quello degli incendi nelle abitazioni è un tema spesso sottovalutato e di cui nel nostro Paese c'è ancora poca conoscenza. Nonostante le frequenze non siano irrilevanti, pochi proprietari di immobili sono preparati a un evento del genere. Il tema è complesso e presenta molte sfaccettature: sicuramente serve una maggiore attenzione ai temi di prevenzione per ridurre questi accadimenti e salvaguardare le persone, così come la copertura assicurativa che, se acquistata con giudizio, offre la soluzione a una parte del problema; ma in caso in cui l'evento si verifichi, a cosa si va incontro da un punto di vista pratico per ripristinare l'immobile danneggiato? Ne parliamo con Matteo Bistolletti, amministratore delegato di Edam, società specializzata in rischi NBC, Nucleare Biologico e Chimico, che da oltre 20 anni in Italia si occupa di interventi emergenziali post incendio e allagamento.

Innanzitutto, sono davvero così frequenti questi accadimenti? E quali sono secondo lei le cause?

«Quando parliamo di sinistri nelle abitazioni siamo soliti pensare ai danni causati dai pic-

coli guasti dell'impianto idraulico. In realtà, oltre a questi, esiste una vasta casistica di immobili che subiscono incendi, con conseguenze molto diverse tra loro. Anche le cause sono le più disparate: in questo periodo ad esempio due delle principali cause di innesco sono la cattiva manutenzione delle canne fumarie e l'errata progettazione e installazione delle stufe a pellet. Esistono poi cause non stagionali: dalla classica sigaretta, alle candele, al cortocircuito fino alle casistiche più strane quale ad esempio un innesco causato dall'attività di

LA VITA È PIENA DI RISCHI: SI DEVE AGIRE CON CONSAPEVOLEZZA. SAPIATE CHE CI SONO COMUNQUE PROFESSIONISTI CHE POSSONO AIUTARVI A GESTIRE ANCHE LE SITUAZIONI PIÙ COMPLESSE

disinfestazione di roditori nel sottotetto con l'uso di fumogeni».

Ha parlato di conseguenze, può farci un esempio delle principali?

«Principalmente dividiamo gli incendi in due categorie: distruttivi e non distruttivi a seconda della preponderanza delle criticità strutturali che l'evento genera. È bene però sottolineare che, al di là delle opere di demolizione e ricostruzione, un intervento

di decontaminazione e ripristino post incendio è difficilmente gestibile da aziende edili o di pulizia, poiché servono competenze specialistiche per poter gestire la decontaminazione delle superfici».

Può spiegarci meglio?

«I fumi dell'incendio sono composti da una miscela di gas e particolato (residui carboniosi) che presentano aspetti sia di tossicità per gli esseri viventi sia di aggressione chimica delle superfici (in particolar modo metalli, marmi, plastiche, guarnizioni, etc.). Inoltre, i muri tendono ad assorbire questi fumi e a rilasciarli nel tempo. Per questi motivi, non basta effettuare una pulizia visiva del cosiddetto "nero fumo" ma è necessario effettuare una vera e propria decontaminazione chimica e meccanica che vada a rimuovere sia i contaminanti visibili sia quelli non visibili a occhio nudo».

Questo sembra complesso da gestire.

«Servono competenze che si acquisiscono con anni di esperienza, ma non bisogna certamente disperarsi. Un incendio in un'abitazione è sicuramente un evento che ha un forte impatto: passata la paura è normale essere colti da un senso di sconforto nel vedere una parte importante della propria vita danneggiata irrimediabilmente. In realtà però rimediare è possibile: basta affidarsi a professionisti che hanno una struttura specializzata nell'intervenire in emergenza per gestire queste situazioni e riportare gli ambienti allo stato precedente il sinistro, con rapidità e in sicurezza».

La completezza di queste informazioni aiuta i nostri lettori a prendere coscienza del rischio, rendendoli consapevoli che una soluzione che dia loro garanzie di risultato esiste.

«Nel nostro settore si ripete spesso che il rischio zero non esiste: è vero, ma questo non deve spaventarci. La vita di tutti i giorni è piena di rischi: sta a noi agire consapevolmente. Informandoci scopriremo che spesso esistono professionisti che possono aiutarci a gestire anche le situazioni più complesse. Quello che dico sempre è di non improvvisare, ma di farsi trovare preparati».



I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Contratti di locazione ad uso abitativo (legge 431/98) - Contratti di locazione ad uso commerciale - Contratti di comodato ad uso gratuito.

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni si potranno effettuare presso i nostri uffici.

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gestione dei contratti di locazione provvedendo alla redazione, registrazione presso l'ufficio competente, aggiornamento ISTAT del canone di locazione, rinnovo annuale dell'imposta di registro, proroghe e risoluzioni, comunicazione del canone aggiornato e dell'importo dell'imposta di registro all'inquilino, sollevandovi da numerose incombenze.

DICHIARAZIONI DEI REDDITI

 Mod. 730 e Mod. UNICO.

PRATICHE I.C.I.

 (Imposta Comunale sugli Immobili).

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Elaborazione di certificazioni energetiche, progettazione di impianti ad energia rinnovabile, svolgimento delle pratiche per ottenere le tariffe incentivanti per gli impianti fotovoltaici.

SPORTELLO ASCENSORI

È stato creato per fornire informazioni sui contratti di manutenzione e sull'installazione degli impianti elevatori.

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

Fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività

SERVIZIO "PRIMA CASA"

È stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta. Potrete trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

Eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti con tariffe agevolate per gli associati.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituito per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

Per problemi fiscali, legali, tecnici, condominiali e assicurativi.

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi. Visure e voltture catastali.

ASSISTENZA FISCALE

I nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

Per compravendite, valutazioni ed affittanze. Possibilità di collegarsi alla nostra rete nazionale di proposte immobiliari.

CONSULENZA AMBIENTALE

Consulenza su problemi ambientali soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante.

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

L'ultimo Rapporto Rifiuti Urbani evidenzia che gli italiani hanno un comportamento «virtuoso nel suo complesso», come spiega Valeria Frittelloni di Ispra di Cristiana Zappoli

Raccolta differenziata: a che punto siamo in Italia?

L'ultimo Rapporto Rifiuti Urbani è stato presentato da Ispra (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) l'anno scorso e contiene gli ultimi dati disponibili a livello nazionale relativi al 2018. Il rapporto evidenzia che sette regioni su venti arrivano al 65% di differenziata fissato dalla normativa vigente: «Anche nel 2018 si conferma il trend di crescita della raccolta differenziata con un +2,6 punti percentuali a livello nazionale rispetto all'anno precedente, raggiungendo così il 58,1%», spiega Valeria Frittelloni, responsabile Centro Rifiuti di Ispra. «Nell'ultimo decennio la percentuale è aumentata di quasi 25 punti percentuali, passando dal 35,3% del 2010 al 58,1% registrato nel 2018. In termini quantitativi i rifiuti raccolti in maniera differenziata passano da circa 9,9 milioni di tonnellate a 17,5 milioni di tonnellate. Quello che ci deve interessare tuttavia, è la percentuale di riciclaggio che rappresenta l'effettivo riutilizzo dei rifiuti raccolti nei processi produttivi. Tale percentuale nel 2018 si attesta al 50,8% e quindi al di so-

pra dell'obiettivo fissato dall'unione europea per il 2020 pari al 50%».

Dottressa Frittelloni, definirebbe il comportamento degli italiani come virtuoso?

In linea generale lo definirei virtuoso nel suo complesso. L'Italia da sempre, anche a causa della carenza di materie prime sul proprio territorio, ha avuto una forte vocazione al riciclaggio. Certamente il comportamento del singolo è tanto più virtuoso quanto più viene stimolato. Laddove il sistema funziona normalmente la risposta positiva del cittadino non si fa attendere e ormai credo possiamo dirci che nel nostro Paese vi è una diffusa sensibilità verso le tematiche ambientali, anche se purtroppo ci sono sempre le eccezioni.

A che punto sono gli impianti per la gestione dei rifiuti urbani in Italia?

Sono 646 gli impianti di gestione dei rifiuti urbani attivi nel 2018, in particolare 353 al Nord, 119 al Centro e 174 al Sud. Oltre la metà di questi è dedicata al trattamento dell'organico (339 impianti). In generale, l'aumento della raccolta differenziata ha determinato negli anni una crescente richiesta di nuovi impianti di trattamento, soprattutto per la frazione organica, e non tutte le regioni dispongono di strutture sufficienti a trattare i quantitativi prodotti.

I rifiuti urbani smaltiti in discarica, nel 2018, ammontano a quasi 6,5 milioni di tonnellate, facendo registrare, rispetto alla rilevazione del 2017, una riduzione nazionale del 6,4%. Nell'ultimo decennio il ricorso alla discarica si è ridotto del 60%, passando da 15,5 milioni di tonnellate a circa 6,5. Nonostante la riduzione registrata lo



smaltimento in discarica rappresenta ancora il 22% del totale dei rifiuti prodotti, tale percentuale dovrà, secondo quanto prevede il così detto pacchetto di direttive sull'economia circolare, scendere al 10% entro il 2035. Il 18% dei rifiuti urbani prodotti è incenerito (5,6 milioni di tonnellate), il dato è in aumento del 5,8% rispetto al 2017. Su 38 impianti operativi, il 68% si trova al Nord, in particolare in Lombardia e in Emilia Romagna. Analizzando i flussi di rifiuti organici avviati fuori regione, i maggiori quantitativi derivano dalla Campania (circa 487 mila tonnellate) e dal Lazio (oltre 270 mila tonnellate), entrambe caratterizzate da una dotazione impiantistica non adeguata rispetto a quanto prodotto.

In fatto di raccolta differenziata, quali e dove sono le criticità maggiori?

L'attuazione dell'economia circolare che obbligherà a ridurre la produzione di rifiuti, a riciclare, entro il 2030, almeno il 65% dei rifiuti urbani e a ridurre, entro il 2035, lo smaltimento in discarica a non più del 10% dei rifiuti prodotti, renderà necessario realizzare un sistema industriale e moderno di gestione che sia in grado di garantire il raggiungimento di questi obiettivi su tutto il territorio nazionale. Economia circolare significa reimmettere nei processi produttivi industriali materia prima e risorse ottenute sempre di più dal riciclaggio dei rifiuti, questo non può prescindere dal dotare il nostro Paese di un sistema di impianti sempre più innovativo e moderno. La realizzazione di nuovi impianti è, tuttavia, diventata sempre più difficile per varie ragioni. La gestione dei rifiuti costituisce una

SECONDO I DATI EUROSTAT DEL 2018 L'UE PRODUCE MEDIAMENTE PER OGNI CITTADINO CIRCA 492 KG DI RIFIUTI URBANI ANNUI

importante pressione ambientale e territoriale, per questo motivo la localizzazione delle infrastrutture sul territorio rappresenta una problematica particolarmente sentita sia dalle comunità locali che dalle amministrazioni territoriali. La crisi di fiducia contraddistingue i rapporti fra cittadini e amministratori nei fenomeni di conflitto am-

Le differenze tra le diverse regioni

La più alta percentuale di raccolta differenziata è conseguita dalla regione Veneto, con il 73,8%, seguita da Trentino Alto Adige con il 72,5%, Lombardia, 70,7%. Superano il 65% e, quindi, l'obiettivo fissato dalla normativa per il 2012, altre 4 regioni: Marche (68,6%), Emilia Romagna (67,3%), Sardegna (67%) e Friuli Venezia Giulia (66,6%). Tra queste regioni, quelle che fanno registrare i maggiori incrementi delle percentuali di raccolta sono, nell'ordine, le Marche, la Sardegna e l'Emilia Romagna. Si attestano al di sopra del 60% di raccolta differenziata l'Umbria (63,4%), la Valle d'Aosta (62,3%) e il Piemonte (61,3%) mentre poco al di sotto di tale soglia si colloca la percentuale dell'Abruzzo (59,6%). Il numero di regioni con un tasso di raccolta al di sopra della media nazionale (58,1%) è, pertanto, pari a 11. Toscana e Campania (il dato di quest'ultima rimane pressoché invariato rispetto al 2017) fanno rilevare percentuali di raccolta del 56,1% e 52,7%, rispettivamente. La Liguria si attesta al 49,7%, il Lazio e la Basilicata al 47,3%, la Puglia al 45,4% e la Calabria al 45,2%. Il Molise, il cui tasso di raccolta aumenta di 7,7 punti rispetto al 2017, si colloca al 38,4%| 30,7%, mentre la Sicilia, con una progressione di 7,8 punti, si attesta poco al di sotto del 30% (29,5%).

L'analisi dei dati a livello provinciale evidenzia che delle 48 province che hanno raggiunto il target del 65%, 34 sono localizzate nel nord Italia (10 delle 12 province della Lombardia, tutte e 7 le province venete, entrambe le province del Trentino Alto Adige, 6 province dell'Emilia Romagna, 3 su 4 del Friuli Venezia Giulia, 5 province del Piemonte e 1 provincia della Liguria), 8 nel Centro (4 nelle Marche, 3 in Toscana e una delle due province umbre) e 6 nel Sud (4 in Sardegna e 1 sia in Abruzzo che in Campania). Analogamente ai precedenti anni, i livelli più elevati di raccolta differenziata si rilevano per la provincia di Treviso, che nel 2018 si attesta all'87,3%, seguita da Mantova (87,2%), Belluno (83,4%) e Pordenone (81,6%). Le più basse percentuali di raccolta differenziata, inferiori al 30%, si osservano per le province di Palermo (19,9%, nel 2017 17,3%), Siracusa (26,2%, in crescita di quasi 11 punti rispetto al 15,3% del 2017), Crotone (27,3%, a fronte del 22,9% del 2017) e Messina (28,7%, nel 2017 20,8%).

biennale che si generano a seguito di localizzazione di infrastrutture di ogni genere, non solo quelle più critiche come inceneritori e discariche. Gli elementi su cui si instaura il clima di diffidenza sono molteplici, in primis il carattere di irreversibilità delle opere di cui si sta parlando, a cui si aggiungono le asimmetrie informative e di risorse che caratterizzano e condizionano i rapporti fra le parti in causa. Per costruire la fiducia è, inoltre, necessario agire dentro il procedimento amministrativo garantendo elevati standard di qualità e di indipendenza. Il ruolo della Pubblica Amministrazione da questo punto di vista è centrale, nel garantire agli interlocutori un iter chiaro e trasparente in cui gli obiettivi e i tempi siano ben individuati. La Pubblica Amministrazione deve costituirsi come elemento propulsore del processo decisionale mettendo in campo tutte le proprie professionalità senza aver paura di decidere, perché l'inerzia amministrativa ha prodotto negli anni nel rapporto fiduciario fra cit-



Laureata in Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio, Valeria Frittelloni è responsabile del Centro Nazionale dei rifiuti e dell'economia circolare di ISPRA

tadini ed istituzioni gli stessi danni prodotti dalle decisioni più sbagliate e infauste. Per realizzare una condizione che consenta di attenuare il conflitto attraverso la fiducia, le istituzioni devono agire nei tempi adeguati, né troppo velocemente pressati da urgenze non strettamente tecniche abbandonando l'utilizzo di deroghe ed agendo, invece, strettamente nell'ambito delle prescrizioni normative, né procrastinando eccessivamente per non indurre illusioni sulle motivazioni dei ritardi. Rendere i tempi previsti per i diversi passaggi istituzionali trasparenti, in modo che i cittadini possano controllarne il rispetto esercitando anche il così detto controllo sociale, potrebbe essere un ele-

LADDOVE IL SISTEMA FUNZIONA NORMALMENTE LA RISPOSTA POSITIVA DEL CITTADINO NON SI FA ATTENDERE

mento ulteriore per favorire la creazione di relazioni fiduciarie. L'Istituzione del Sistema nazionale a rete per la protezione dell'ambiente avvenuta con Legge 28 giugno 2016, n. 132, nel garantire il coordinamento del sistema dei controlli e la rete per la diffusione dell'informazione ambientale, chiarendo ruoli e competenze in materia, rappresenta un passo nella direzione di rendere trasparente il sistema.

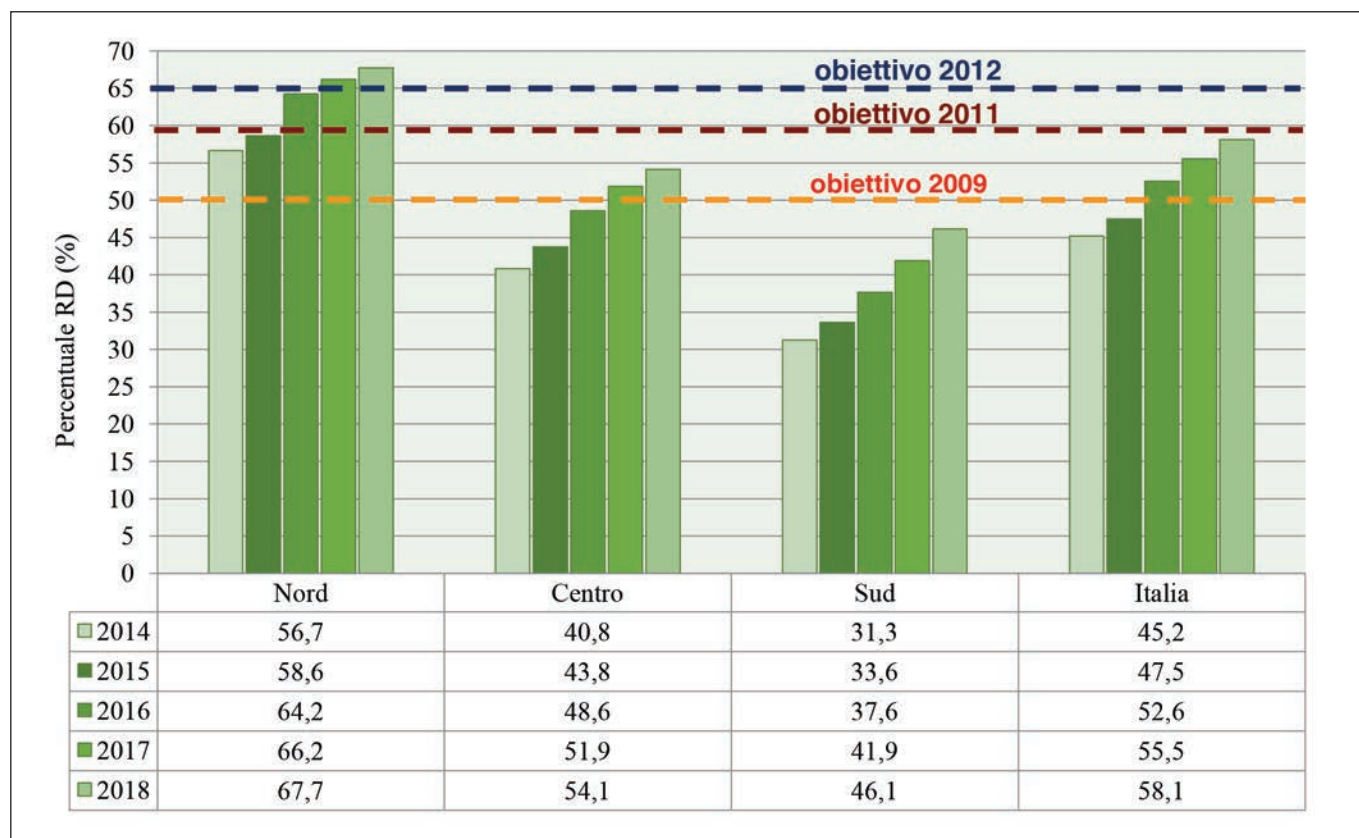
Cosa differenziano maggiormente gli italiani?

Tra i rifiuti differenziati, l'organico si conferma la frazione più raccolta in Italia. Rappresenta il 40,4% del totale e nel 2018 registra un'ulteriore impennata con un +6,9% rispetto al 2017. Tra 2016 e 2017 era stato solo +1,6%. Questa tipologia di rifiuto deriva soprattutto da cucine e mense (67,6%) e da rifiuti biodegradabili provenienti dalla manutenzione di giardini e parchi (28,2%). Al secondo posto per quantità, carta e cartone (19,5% del totale), con 3,4 milioni di tonnellate e una crescita del 4,3% ri-

spetto al 2017. Segue il vetro, con oltre 2,1 milioni di tonnellate. La plastica fa registrare una crescita della raccolta del 7,4%, con un quantitativo complessivamente intercettato pari a quasi 1,4 milioni di tonnellate. Di tale quantitativo, 747 mila tonnellate sono raccolte nelle regioni settentrionali, con un valore pro capite di circa 27 chilogrammi per abitante, circa 247 mila in quelle del Centro (21 chilogrammi per abitante) e 374 mila in quelle del Sud (18 chilogrammi).

Cosa si può fare per migliorare ancora la situazione?

Nel 2018 l'Italia ha riciclato il 50,8% delle seguenti tipologie dei rifiuti urbani: organico, carta e cartone, vetro, metallo, plastica e legno. Il nuovo pacchetto sull'economia circolare ha alzato l'asticella sul riciclaggio. Se la direttiva 2008/98 aveva fissato un target del 50% entro il 2020 per quella che si definisce "preparazione per il riutilizzo e il riciclaggio dei rifiuti urbani", le nuove direttive hanno innalzato il target al 55% nel 2025, al 60% nel 2030, al 65% nel 2035.



Sopra: andamento della percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, anni 2014-2018 (Fonte Ispra)

I nuovi target costringono necessariamente a implementare ancora il sistema delle raccolte differenziate che sappiamo essere propedeutico al riciclaggio di qualità dei materiali. Va evidenziato che la percentuale di raccolta differenziata presenta notevoli differenze sul territorio: in alcune realtà la raccolta appare avere ancora ampi margini di miglioramento e questo lascia sperare di poter colmare il gap per il raggiungimento degli obiettivi nei tempi imposti dall'Unione europea. Inoltre, dobbiamo porci il tema della qualità della raccolta che deve essere sempre migliore per ridurre gli scarti sul trattamento e garantire una maggiore efficacia del riciclaggio. Infine, la nuova normativa europea ci invita a valutare la possibilità di estendere il sistema di responsabilità estesa del produttore a più flussi di rifiuti garantendo in tal modo una valorizzazione certa di tali flussi.

Occorre evidenziare, infatti, che il flusso degli imballaggi per i quali sin dal 1994 la normativa ha previsto la responsabilizzazione del produttore attraverso lo strumento economico del contributo ambientale, rappresenta un esempio. Gli attuali sistemi di raccolta, infatti, finanziati attraverso il contributo ambientale sono tutti concentrati sul flusso degli imballaggi, garantendone l'adeguata valorizzazione fino alla re-immissione della materia nei cicli produttivi. Il 94% dei rifiuti plastici raccolti in modo

LA QUALITÀ DELLA RACCOLTA DEVE ESSERE SEMPRE MIGLIORE PER RIDURRE GLI SCARTI SUL TRATTAMENTO

differenziato, ad esempio, è costituito da imballaggi. Uno studio effettuato da Ispra, nel 2019, ha evidenziato che circa il 15% dei rifiuti indifferenziati è costituito da rifiuti plastici, in gran parte non di imballaggio, che non vengono ancora adeguatamente valorizzati ma che potrebbero esserlo con altrettanta efficacia.

Rispetto al resto dell'Europa siamo indietro o avanti?

Secondo i dati di Eurostat del 2018 l'UE produce mediamente per ogni cittadino cir-

Le app che aiutano a fare la raccolta differenziata



Il Rifiutologo
Scaricabile gratuitamente dagli store, esiste anche in versione web ma offre minori funzioni. L'app ideata dal Gruppo Hera, oltre a dare informazioni su come differenziare, consente di inviare una segnalazione da smartphone: basta scattare una foto per comunicare direttamente a Hera un problema sui servizi ambientali. Inoltre legge il codice a barre di migliaia di prodotti in commercio e indica con precisione il corretto smaltimento di tutte le componenti.



Riciclario
Ideata dalla società di consulenza Consea, è un'applicazione gratuita che contiene informazioni generiche e specifiche per aiutare i cittadini a fare una buona raccolta differenziata e offre, inoltre, informazioni relative alla TARI.



PuliAmo
È l'app ideata da AMSA, l'Azienda Milanese Servizi Ambientali. Permette di rimanere aggiornati sui giorni di raccolta dei rifiuti nella propria zona e di avere tutte le informazioni necessarie per una corretta raccolta differenziata. Inoltre permette di richiedere il ritiro dei rifiuti ingombranti, segnalare situazioni anomale, trovare le aree attrezzate e custodite dove si possono portare alcuni materiali riciclabili, ricevere aggiornamenti sulle novità e le eventuali variazioni dei servizi nel territorio di interesse.



Junker
È stata creata dalla startup Giunko srl. Riconosce i prodotti grazie al codice a barre, lo scompone nelle materie prime che lo costituiscono e indica in quali bidoni vanno gettate le varie parti nella propria zona. Recentemente Junker ha introdotto una funzione per riconoscere gli oggetti dalla loro immagine, quindi basta scattare una foto per ottenere tutte le informazioni necessarie per differenziare.

ca 492 kg di rifiuti urbani ogni anno, l'Italia si colloca poco sotto i 500 kg per abitante che è un dato accettabile se confrontato con altri paesi come Francia (527 kg pro capite) e Germania (615 kg pro capite). Il tasso di riciclaggio registrato a livello europeo, nello stesso anno, raggiunge mediamente il 47%. L'Italia si posiziona decisamente bene rispetto alla media europea con il suo 50,8% superando comunque già nel 2018, l'obiettivo del 50% previsto per il 2020 dalla direttiva quadro sui rifiuti.



Secondo l'edizione 2019 di uno studio che la Fondazione per lo Sviluppo Sostenibile realizza ogni anno, il riciclo dei rifiuti nel nostro Paese ha fatto grandi passi avanti. Pur tenendo conto, spiega Emmanuela Pettinao per la Fondazione, che «i dati del 2020 risentiranno del periodo di lockdown»

Riciclo: l'Italia avanguardia dell'industria europea

Il riciclo dei rifiuti è un'attività centrale nel modello dell'economia circolare poiché consente la produzione di materie prime seconde e il loro impiego all'interno del ciclo produttivo, insieme alle materie prime vergini. Lo sviluppo del riciclo e della simbiosi industriale passa necessariamente dall'integrazione del settore di gestione dei rifiuti e dell'industria manifatturiera che comunque, in parte, già oggi operano seguendo i principi dell'economia circolare.

L'anno scorso è stata presentata la decima edizione dello studio annuale "L'Italia del Riciclo", promosso e realizzato dalla Fondazione per lo Sviluppo Sostenibile e da FISE UNICIRCULAR (l'Unione Imprese Economia Circolare). Le principali evidenze emerse sono che l'Italia si conferma avanguardia dell'industria europea del riciclo, attestandosi per il recupero degli imballaggi al terzo posto (con un tasso di riciclo al 67%), dopo Germania (71%) e Spagna

(70%). Diverse filiere degli imballaggi (carta, vetro, plastica, legno, alluminio e acciaio) hanno già superato, o sono a un passo dal farlo, i nuovi obiettivi previsti a livello europeo per il 2025, altre (RAEE, veicoli fuori uso) crescono più lentamente. Un settore strategico per un Paese, il nostro, po-

NEL PERIODO 2006-2018 LA GESTIONE DEI RIFIUTI IN TUTTA EUROPA SI È ORIENTATA SEMPRE PIÙ VERSO IL RICICLO

vero di materie prime e che ogni anno dal riciclo riceve 12 milioni di tonnellate di materie prime per l'industria nazionale.

Secondo il rapporto "L'Italia del Riciclo" dell'anno scorso, quindi, il riciclo dei rifiuti in Italia ha fatto grandi passi in avanti. Nel 2020 sono stati fatti ulteriori passi avanti? «I dati sul riciclo del 2020 ancora non sono disponibili ma saranno ovviamente influenzati dalla pandemia da COVID-19 e risentiranno del periodo di lockdown durante il quale molte attività commerciali e industriali sono rimaste chiuse», spiega Emmanuela Pettinao, Area rifiuti e circular economy della Fondazione per lo Sviluppo Sostenibile. «Il periodo di chiusura infatti ha inevitabilmente avuto effetti su tutta la gestione dei rifiuti, in primo luogo, infatti, si è registrata una riduzione della produzione dei rifiuti urbani tra il 10 e il 14% durante le settimane di lockdown e, secondo le stime dell'Ispra, per la fine dell'anno si registrerà una riduzione complessiva dei ri-

fiuti urbani del 5%. Durante il periodo del lockdown i cittadini non hanno perso la buona abitudine di separare i rifiuti e il servizio di raccolta da parte dei Comuni ha continuato a funzionare, questo ha portato ad avere degli incrementi di raccolta, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per alcune tipologie di rifiuti come i rifiuti di imballaggio in carta e cartone e plastica».

Dottoressa Pettinao, le industrie del riciclo hanno ripreso la loro attività da alcuni mesi. Quali segnali arrivano?

Il dato allarmante è la difficoltà di vendita delle materie prime seconde. Questo problema si è verificato sia durante il periodo di lockdown, a causa della chiusura delle industrie che utilizzano queste materie prime seconde per le loro attività, sia nel periodo successivo, per la lenta ripresa delle produzioni e per la necessità di ridurre gli stock dei mesi precedenti. L'undicesima edizione dell'Italia del riciclo, che sarà presentata a dicembre 2020, metterà meglio in luce gli effetti della pandemia sulle attività connesse al riciclo e sui possibili sviluppi futuri grazie a un'indagine che stiamo conducendo attraverso la consultazione dei consorzi, delle associazioni e delle imprese delle diverse filiere.

Quali sono le criticità che ancora permangono?

Il settore del riciclo stava attraversando un periodo complesso anche prima dell'emergenza, a causa di diverse criticità. Alcune di queste sono ormai "storiche", come i ritardi di certi territori nella raccolta differenziata dei rifiuti urbani: rispetto alla media nazionale del 58% di raccolta, nel Sud Italia, a fronte di un 67% della Sardegna, il Molise ha raggiunto il 38% e altre 4 regioni non hanno ancora raggiunto il 50%, ma anche al Centro Italia, il Lazio ha ancora una



Emmanuela Pettinao, ricercatrice della Fondazione Sviluppo Sostenibile, specializzata sulla circular economy e sul ciclo dei rifiuti

raccolta differenziata ferma al 47%. Si osservano, inoltre, carenze di impianti per il trattamento delle frazioni raccolte soprattutto al Sud con un conseguente “nomadismo” dei rifiuti da una regione all’altra. Altre criticità sono più “recenti” come i ritardi nelle emanazioni dei decreti di cessazione della qualifica dei rifiuti (c.d. End of Waste) e il problema dei rinnovi e dei rilasci delle autorizzazioni degli impianti di riciclo complicate dalle nuove procedure di controllo a campione recentemente introdotte, che sembrano di scarsa efficacia e i cui impatti andranno verificati nella pratica. Per il mercato delle materie prime seconde generate dal riciclo si devono poi considerare le difficoltà di assorbimento dei quantitativi prodotti a prezzi remunerativi per le attività di riciclo, sia per il venir meno di alcuni sbocchi esteri (in particolare verso la Cina) sia per i bassi prezzi praticati per alcune materie prime vergini. Da questo punto di vista i due nuovi decreti End of Waste per la gomma riciclata dagli pneumatici fuori uso e per la carta e il cartone amplieranno gli sbocchi di mercato dei rifiuti provenienti da due settori che producono importanti quantità di rifiuti.

Migliorare la raccolta differenziata in automatico migliora il riciclo dei rifiuti?

Purtroppo la relazione non è così diretta, al contrario, a livello nazionale con l’incremento delle percentuali di raccolta differenziata aumentano anche gli scarti, cioè quei rifiuti conferiti erroneamente nelle raccolte differenziate che non possono però essere riciclati. Nel corso degli ultimi anni, secondo i dati forniti da Ispra, si registra una crescita costante di questi scarti, aumenta quindi la distanza tra i rifiuti raccolti separatamente e quelli che vengono effettivamente riciclati: se nel 2014 il riciclo dei rifiuti urbani era il 40% dei rifiuti prodotti e la raccolta differenziata era al 45%, quindi con 5 punti percentuali di differenza, cioè di scarti non riciclabili, nel 2018 il riciclo arriva al 45% contro una raccolta differenziata del 58%, con un divario di 13 punti percentuali. Gli errori di conferimento possono essere determinati da tantissimi fattori, come la scarsa sensibilizzazione dei cittadini, l’assenza di informazioni sullo smaltimento nelle etichette delle confezioni o la difficoltà a separare le componenti di un imballaggio realizzato da più materiali. Come accennato prima, la gestione di questi scarti è un costo che è possibile ri-



dure migliorando la qualità attraverso investimenti su informazione e coinvolgimento dei cittadini, su strumenti premianti per promuovere una raccolta differenziata di qualità e su modelli di raccolta e cernita che assicurino la minimizzazione delle frazioni estranee e migliorino le tecniche per allargare la parte di queste frazioni che viene comunque riciclata.

Guardando al tasso di riciclo, l’Italia come si posiziona rispetto al resto d’Europa?

Nel periodo 2006-2018, ultimo anno disponibile, la gestione dei rifiuti in tutta Europa si è orientata sempre più verso il riciclo: la produzione complessiva di rifiuti è rimasta pressoché stabile a 2,5 miliardi di tonnellate, mentre è cresciuto il recupero di materia che supera il miliardo di tonnellate. Nello stesso arco temporale in Italia i rifiuti totali prodotti sono passati da 155 a 174 milioni di tonnellate (+12%) e il riciclo è cresciuto da 76 a 112 milioni di tonnellate (+47%). Nello specifico il riciclo dei rifiuti urbani nel 2018 in Italia è arrivato a 15 milioni di tonnellate, pari al 50% dei rifiuti urbani prodotti. Rispetto ai principali Paesi europei (Germania, Francia, Spagna e Polonia), l’Italia si colloca al secondo posto dietro la Germania che raggiunge il 67% di riciclo. L’Italia, inoltre, supera la media europea. Il riciclo dei rifiuti speciali, sempre nel 2018, in Italia ha raggiunto circa 97 milioni di tonnellate, pari al 68% dei rifiuti speciali prodotti. Rispetto agli altri principali Paesi europei in questo caso l’Italia è al primo posto, con un tasso di riciclo nettamente superiore alla media europea che si ferma al 35%. Complessivamente quindi il rici-

IL PERIODO DI CHIUSURA CAUSA COVID HA INEVITABILMENTE AVUTO EFFETTI SU TUTTA LA GESTIONE DEI RIFIUTI

clo dei rifiuti in Italia ha delle ottime performance, frutto di un sistema di imprese che, nel corso di oltre 20 anni, si sono strutturate in un vero e proprio settore industriale in grado di valorizzare gli scarti per reinserirli nei cicli produttivi. A questo buon risultato ha sicuramente contribuito anche la normativa ambientale che ha disciplinato le attività di gestione dei rifiuti regolamentando le diverse fasi del ciclo e imponendo target sempre più ambiziosi che hanno indirizzato il settore verso l’economia circolare. Bisogna però migliorare ancora il nostro impegno per la transizione a un’Italia ancora più circolare attraverso un incremento dell’utilizzo di questi materiali provenienti dal riciclo all’interno dei cicli produttivi in sostituzione delle materie prime vergini.

Come va l’andamento delle singole filiere?

Nella decima edizione del Rapporto “L’Italia del riciclo”, pubblicata lo scorso anno, abbiamo dedicato ampio spazio all’analisi dell’andamento delle diverse filiere negli ultimi 10 anni. Da questi dati emerge che molte filiere del riciclo hanno avuto delle buone performance con dati positivi sia a livello europeo che italiano.

IMBALLAGGI

I rifiuti di imballaggio, per esempio, hanno visto crescere l’avvio al riciclo del-

Reportage / raccolta differenziata e riciclo

l'UE28, passando da 46 milioni di tonnellate del 2006 a 58 milioni di tonnellate nel 2016. Nello stesso periodo in Italia si è passati da 6,7 a 8,5 milioni di tonnellate. Il tasso di riciclo rispetto all'immesso al consumo è passato nell'UE28 dal 57 al 67%, mentre in Italia è cresciuto da 55 a 67%, perfettamente in linea col dato europeo e con i nuovi obiettivi europei del 65% al 2025 e del 70% al 2030.

ORGANICO

Un altro esempio di buona performance è quello della frazione organica: la raccolta differenziata è passata da 3,3 milioni di tonnellate del 2008 a oltre 6,6 milioni di tonnellate nel 2017, con una crescita di 3,3 milioni di tonnellate. Il settore ha avuto una crescita costante anche dei quantitativi trattati e dell'impiantistica dedicata, soprattutto con l'aumento degli impianti che hanno inserito in testa la sezione di digestione anaerobica.

PNEUMATICI

Per i pneumatici fuori uso, negli anni per cui sono disponibili dati confrontabili (2013-2018), il riciclo è cresciuto da 136.000 tonnellate a 176.000 tonnellate, con un aumento di 40.000 tonnellate pari al 29%. Sul totale dei pneumatici gestiti la percentuale di quelli avviati al riciclo è aumentata dal 43 al 58%. A partire dal 2011 il settore è disciplinato dal regime di Responsabilità Estesa del Produttore che è servita a contrastare, almeno in parte, il fenomeno degli abbandoni e sversamenti sul territorio, anche se rimane ancora irrisolto il problema della gestione dei pneumatici provenienti da vendite in nero e senza contributo.

OLI MINERALI

Passando agli oli, nei dieci anni appena trascorsi la filiera degli oli minerali usati ha

visto incrementare le quantità avviate a rigenerazione da 100.000 tonnellate del 2009 a 123.000 tonnellate nel 2018, pari al 23% in più. In questo periodo la raccolta si è avvicinata al 100% dell'olio raccogliabile, ma è importante proseguire e agire sulla comunicazione e sull'educazione sia delle imprese sia dei cittadini per tentare di sottolineare quell'attenzione al tema rifiuti che, nel corso degli anni, ha consentito di ottenere ottimi risultati in difesa dell'ambiente.

OLI, GRASSI ANIMALI E VEGETALI

Gli oli e grassi animali e vegetali usati, invece, hanno visto incrementare le quantità raccolte e avviate a riciclo da 42.000 tonnellate del 2009 a 76.000 tonnellate del 2018. La crescita in questi anni è stata dell'81%. L'evoluzione della filiera è tangibile nei dati di raccolta espressi negli anni: si è passati da un utilizzo poco valorizzato dell'olio vegetale esausto, a un massiccio utilizzo in vari settori, tra cui la produzione di biodiesel.

RIFIUTI EDILI

Un altro settore importante, viste le quantità in gioco, è quello dei rifiuti da costruzione e demolizione. In questo caso, però, l'andamento del tasso di recupero di materia è praticamente costante e fermo al 75% (stima Ispra). Negli ultimi dieci anni il settore del recupero dei rifiuti inerti ha subito in gran parte la crisi che ha colpito il mondo dell'edilizia. L'assenza di grandi opere e il mancato inserimento nei capitolati di appalto e nei prezzari regionali delle voci relative agli aggregati riciclati e artificiali ha causato una forte flessione della domanda di questi materiali, con il conseguente accumulo negli impianti di recupero di quantitativi di prodotto invenduto o l'utilizzo di questi materiali come riempimenti.

AUTOVEICOLI

Anche per il settore dei veicoli fuori uso si registra un andamento non positivo: nei dieci anni appena trascorsi il reimpiego e il riciclo si riducono in quantità, da 1,2 milioni di tonnellate del 2007 a 896.000 tonnellate del 2016 principalmente a causa del calo delle rottamazioni, mentre la percentuale di reimpiego e riciclo fa registrare un solo punto di incremento in dieci anni (da 82 a 83%), al di sotto del target dell'85% previsto per

il 2015. Il tasso di recupero complessivo è fermo all'83% rispetto ai rifiuti generati, decisamente lontano dal target del 95% previsto al 2015. Le carenze strutturali registrate si sono perpetuate negli anni e nessun progresso si è registrato in particolare per il recupero energetico. Il rifiuto prodotto dagli impianti di frantumazione, il car fluff, rappresenta la frazione principale avviata a smaltimento e costituisce uno tra i maggiori problemi dell'intera filiera. Una corretta decontaminazione degli autoveicoli, viste le caratteristiche di potere calorifico possedute dal fluff, costituito essenzialmente da materiali organici, ne consentirebbe un efficace recupero energetico.

Rimangono, infine, due filiere di cui si monitora principalmente il tasso di raccolta per valutare il raggiungimento dei target previsti per legge: i rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche e le pile e accumulatori portatili.

APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE

Per i rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche in questi dieci anni si registra un aumento dei quantitativi raccolti da 193.043 tonnellate del 2009 a 310.611 del 2018, (+61%). Se si considerano la raccolta pro-capite, l'Italia passa da 3,2 kg/ab del 2009 a 4,1 kg/ab nel 2016, una crescita lenta, che porta il nostro Paese al 42% di raccolta rispetto al peso medio dell'immesso al consumo nel triennio precedente, lontana dall'obiettivo del 65% previsto per il 2019. Questo ritardo dell'Italia è ancora più evidente se confrontato con i risultati raggiunti dagli altri principali Paesi europei: il Regno Unito nel 2017 arriva a 13 kg/ab, la Francia a 10,1 kg/ab e la Germania a 9,1 kg/ab.

PILE E ACCUMULATORI

Il tasso di raccolta delle pile e accumulatori portatili tra il 2013 e il 2018 è cresciuto da 8.420 a 10.432 tonnellate (+24%). Nello stesso periodo il tasso di raccolta rispetto all'immesso al consumo è cresciuto dal 36 al 42%, contro un obiettivo al 2016 del 45%. A livello europeo, il tasso di raccolta è passato dal 37% del 2013 al 46% del 2016: rispetto alle altre potenze europee, l'Italia si posiziona all'ultimo posto per tasso di raccolta delle pile e accumulatori portatili.



Carta e cartone: gli italiani virtuosi sono sempre di più

Nel 2019 cresce del 3% la raccolta differenziata di carta e cartone e il riciclo si conferma oltre l'80% allineandosi al trend degli ultimi anni. È quanto rileva Comieco, nel suo *Rapporto Annuale sulla raccolta differenziata e riciclo di carta e cartone in Italia*, giunto alla venticinquesima edizione

L’Italia è uno dei paesi leader in Europa per il riciclo di carta e cartone. «Nel comparto degli imballaggi – spiega Amelio Cecchini, presidente di *Comieco*, Consorzio Nazionale Recupero e Riciclo degli Imballaggi a base Cellulosica - il tasso di riciclo è all’81%, già oltre il 75% previsto dalla nuova normativa europea al 2025 e in linea con l’obiettivo dell’85% previsto per il 2030. In altri termini, in Italia si riciclano 4 scatole su 5 con tutti i benefici economici e ambientali che ne possono conseguire».

Dottor Cecchini, il *Rapporto Annuale sulla raccolta differenziata e riciclo di carta e cartone in Italia* mostra che il trend per il riciclo di carta e cartone è in crescita: secondo i vostri dati, a cosa è dovuta questa crescita?

Nel 2019 in Italia sono state raccolte complessivamente più di 3,5 milioni di tonnellate di carta e cartone, il 3% in più rispetto all’anno precedente, con un pro-capite me-

dio di 57,5 kg/ab. La crescita è stata trainata principalmente dalle regioni del Sud Italia che hanno fatto registrare complessivamente un incremento dell’8,5%. Questo importante risultato è stato raggiunto grazie a una filiera efficiente, quella del riciclo, che non si è mai fermata (nemmeno in pieno lockdown) confermandosi settore essenziale per il Sistema Paese. La raccolta differenziata, infatti, è un’abitudine sempre più diffusa e consolidata nel nostro Paese, tanto che viene fatta sempre meglio: per la prima volta nel 2019 l’incidenza delle impurità nella raccolta differenziata di carta e cartone svolta dalle “famiglie” è scesa sotto la soglia del 3%. Questo dato tuttavia non deve far pensare che la sfida per la qualità sia vinta: c’è ancora necessità di migliorare sia in fase di conferimento che di raccolta.

L’azione di *Comieco* è stata centrale per il raggiungimento di questi risultati: il Consorzio ha sempre garantito il ritiro e l’avvio al riciclo delle raccolte comunali su tutto il

Chi è *Comieco*

È il Consorzio nazionale recupero e riciclo degli imballaggi a base cellulosica, e raggruppa cartiere, produttori, trasformatori e importatori di carta e cartone per imballaggio. È stato istituito nel 1985 come ente privato dalla volontà di un gruppo di aziende del settore cartario interessate a promuovere il concetto di “imballaggio ecologico” e dal 1997 è diventato consorzio nazionale per il riciclo di questo tipo di materiale. I consorziati di *Comieco* sono produttori, importatori e trasformatori di materiale e di imballaggi cellulosici, possono aderire anche i recuperatori. Ad oggi *Comieco*, in qualità di consorzio, raggruppa circa 3.330 aziende tra cartiere, trasformatori di materiale e di imballaggi cellulosici e impianti di recupero.



A destra Amelio Cecchini: dal 2018 è presidente di *Comieco*





territorio nazionale e in qualunque condizione di mercato. Un aspetto non secondario se si considera che il 2019 è stato un anno caratterizzato dalla depressione del mercato della carta da riciclo, al punto che molti Comuni che gestivano tutta o parte della propria raccolta fuori convenzione hanno chiesto di rientrare nel circuito consortile per beneficiare della garanzia del ritiro offerta da Comieco. Il Consorzio ha dunque gestito attraverso le convenzioni attuative dell'Accordo Anci/Conai quantità superiori rispetto agli anni precedenti: sono 2 milioni le tonnellate (delle 3,5 totali raccolte) gestite da Comieco nel 2019, a fronte dei quali ha erogato ai comuni in convenzione 129 milioni di euro in corrispettivi economici.

Quali differenze si riscontrano nella

LA RACCOLTA DIFFERENZIATA È UN'ABITUDINE SEMPRE PIÙ DIFFUSA E CONSOLIDATA NEL NOSTRO PAESE

raccolta differenziata di carta e cartone tra nord, centro e sud Italia?

Sebbene il Nord Italia continui ad essere l'area che performa meglio in assoluto, nel 2019 è il Sud a far registrare una importante crescita della raccolta, riducendo così il gap esistente con le altre principali aree del Paese. Nel Nord Italia sono state raccolte 1,8 milioni di tonnellate (+0,6%), di queste 568mila arrivano dalla Lombardia, prima regione italiana per quantità raccolte, mentre l'Emilia Romagna si conferma leader per media pro-capite con 85,2 kg raccolti da ciascun abitante. Nel Centro Italia la crescita – più difficoltosa a causa delle problematiche della gestione dei rifiuti di Roma - è trainata dalla Toscana (+4,4%), mentre al Sud primeggia la Sicilia (+15,9%), seguita dal Molise (+12,5%) e dalla Calabria (+9,3%).

Qual è l'obiettivo per i prossimi anni?

Gli obiettivi riflettono l'attività del Consorzio e quindi da una parte riguardano lo sviluppo della raccolta differenziata sotto il profilo quantitativo, andando a intercettare i volumi che ancora sfuggono alla raccolta, e in questo senso un bacino importante è al Sud, e qualitativo dove c'è ancora necessità di migliorare le performance, sia in fase di conferimento che di raccolta. Allo stesso tempo, un altro obiettivo importante riguarda l'innovazione della filiera e in questo senso si stanno facendo passi avanti importanti dal punto di vista della prevenzione degli imballaggi, affinché il packaging risponda a quelle caratteristiche di sostenibilità dalle quali non si può prescindere anche a garanzia del buon riciclo.

Come si muoverà Comieco per raggiungerlo?

Falsi miti da sfatare

1) Il 60% degli italiani (ricerca Astra-Comieco) pensa che per produrre la carta le foreste vengano distrutte. Il suo consumo dovrebbe quindi essere ridotto. La maggior parte del legno che viene utilizzato per produrre carta proviene da foreste gestite in modo sostenibile. In Europa per ogni albero tagliato, ne vengono piantati altri 3. Oggi l'aumento annuo delle foreste europee equivale a 6.450 km², pari all'area di oltre 4.000 campi da calcio.

2) La carta ha un forte impatto ambientale in termini di emissioni CO₂. La carta è un prodotto naturale, rinnovabile e riciclabile, e contribuisce al contenimento di emissioni di anidride carbonica. Leggere un quotidiano ogni giorno produce il 20% in meno di CO₂ rispetto alla lettura online per circa 30 minuti.

3) Una volta che i cittadini hanno separato correttamente carta e cartone dagli altri rifiuti, spesso viene buttato via tutto insieme e non viene riciclato. Lo pensano 3 italiani su 5. Falso! È un vero e proprio esempio di economia circolare: ne vengono riciclate 3 mila t al giorno.

Comieco continuerà a incentivare e sviluppare la raccolta differenziata garantendo l'avvio a riciclo di carta e cartone correttamente raccolti e differenziati e sostenendo i Comuni in convenzione attraverso i contributi economici previsti dall'Accordo Anci-Conai ma anche con attività di informazione locale al cittadino. Per la qualità, continuerà inoltre ad aumentare l'attività sul territorio con controlli e verifiche sempre più stringenti e infine lavorerà al fianco della filiera per mettere a punto quel processo di innovazione già in atto e rappresentata dagli avanzati test di laboratorio per verificare la riciclabilità di un imballaggio in carta e cartone, l'utilizzo di strumenti e macchinari di ultima tecnologia, fino allo studio di imballaggi sempre più innovativi che permettano di accoppiare la carta ad altri materiali che ne valorizzino le caratteristiche sostenibili e biodegradabili.





Fabrizio D'Amico

Il sistema dei Rifiuti di Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche italiano, spiegato da Ecolamp, è lontano dal raggiungimento dei target europei richiesti ma registra continui miglioramenti

RAEE: aumenta la consapevolezza

Nel primo semestre del 2020 Ecolamp, consorzio che si dedica alla raccolta e al trattamento delle Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche giunte a fine vita (RAEE), ha gestito, in tutta Italia, 1.614 tonnellate di RAEE. In particolare, ha ritirato 819 tonnellate di piccoli elettrodomestici, elettronica di consumo e apparecchi di illuminazione giunti a fine vita e 795 tonnellate di sorgenti luminose esauste. Sebbene l'emergenza Coronavirus abbia portato a un consistente rallentamento della raccolta differenziata nel periodo di lockdown, Ecolamp ha continuato a garantire i propri servizi senza alcuna interruzione. Dopo l'entrata in vigore delle misure di contenimento, prima nelle zone rosse e successivamente su tutto il territorio nazionale, si è assistito, com'era prevedibile, a una flessione della raccolta che in alcuni casi ha superato

l'80%, rispetto allo stesso periodo del 2019. Tuttavia, con la riapertura della maggior parte delle attività tra la fine di maggio e l'inizio di giugno, si è assistito a una forte ripresa delle richieste di ritiro.

«L'emergenza Covid ha inevitabilmente prodotto ripercussioni in tutti gli ambiti e settori, incluso quello della raccolta differenziata dei rifiuti», spiega Fabrizio D'Amico, direttore generale del Consorzio Ecolamp. «Ecolamp ha subito reagito adottando tutte le precauzioni necessarie e attrezzandosi in modo da continuare a garantire i propri servizi senza alcuna interruzione. Nonostante la flessione nei mesi più critici dell'emergenza, abbiamo assistito a una forte ripresa della raccolta a partire dalla fine di maggio e confido che quest'andamento si mantenga nella seconda parte dell'anno, consentendo di avviare a corretto trattamento quantitativi di RAEE sempre crescenti».

Dottor D'Amico, parlando di raccolta differenziata RAEE, rispetto al resto dell'Europa siamo avanti oppure indietro?

Il sistema RAEE italiano, al pari delle principali economie europee, pur registrando quantitativi di raccolta in continua crescita, è ancora lontano dal raggiungimento dei più recenti e ambiziosi target di raccolta differenziata, introdotti dalla normativa europea. L'Italia vanta d'altro canto eccellenti standard nel trattamento di questi rifiuti, trasformandoli in un valore aggiunto per l'ambiente, in termini di inquinamento evitato e di energia e materie prime recuperate.

Rispetto alla raccolta differenziata di altri materiali, in Italia c'è una maggiore ignoranza per quanto riguarda la differenziata dei rifiuti RAEE?

La conoscenza di questa categoria di raccolta differenziata è notevolmente au-



Reportage / raccolta differenziata e riciclo

mentata negli ultimi anni, in linea con una sempre più diffusa coscienza ambientale. Una recente ricerca condotta da GfK in cinque diversi Paesi europei e commissionata tra gli altri da Ecolamp, ha evidenziato che i cittadini italiani sono sempre più consapevoli delle ricadute positive sull'ambiente derivanti dal riciclo dei RAEE e che un'ampia maggioranza conosce i corretti luoghi di conferimento. Ci sono poi categorie di raccolta differenziata storicamente più radicate nelle abitudini

del cittadino, carta e plastica in particolare, che in ogni caso favoriscono la diffusione in generale di una crescente cultura del riciclo.

Qual è la domanda più frequente che vi sentite rivolgere dai cittadini?

Di solito il cittadino entra in contatto con Ecolamp attraverso le informazioni e comunicazioni presenti sul sito del consorzio, le sue pagine social e le iniziative destinate al pubblico, in particolare famiglie e studenti. Le domande che più spesso ci sono

rivolte, anche tramite i commenti online, riguardano i luoghi dove conferire questi rifiuti, se effettivamente i RAEE vengono riciclati e cosa se ne ricava. In genere gli utenti rimangono impressionati alla notizia che, ad esempio, dal riciclo di una lampadina si può recuperare oltre il 95%.

Cosa rientra nei rifiuti RAEE?

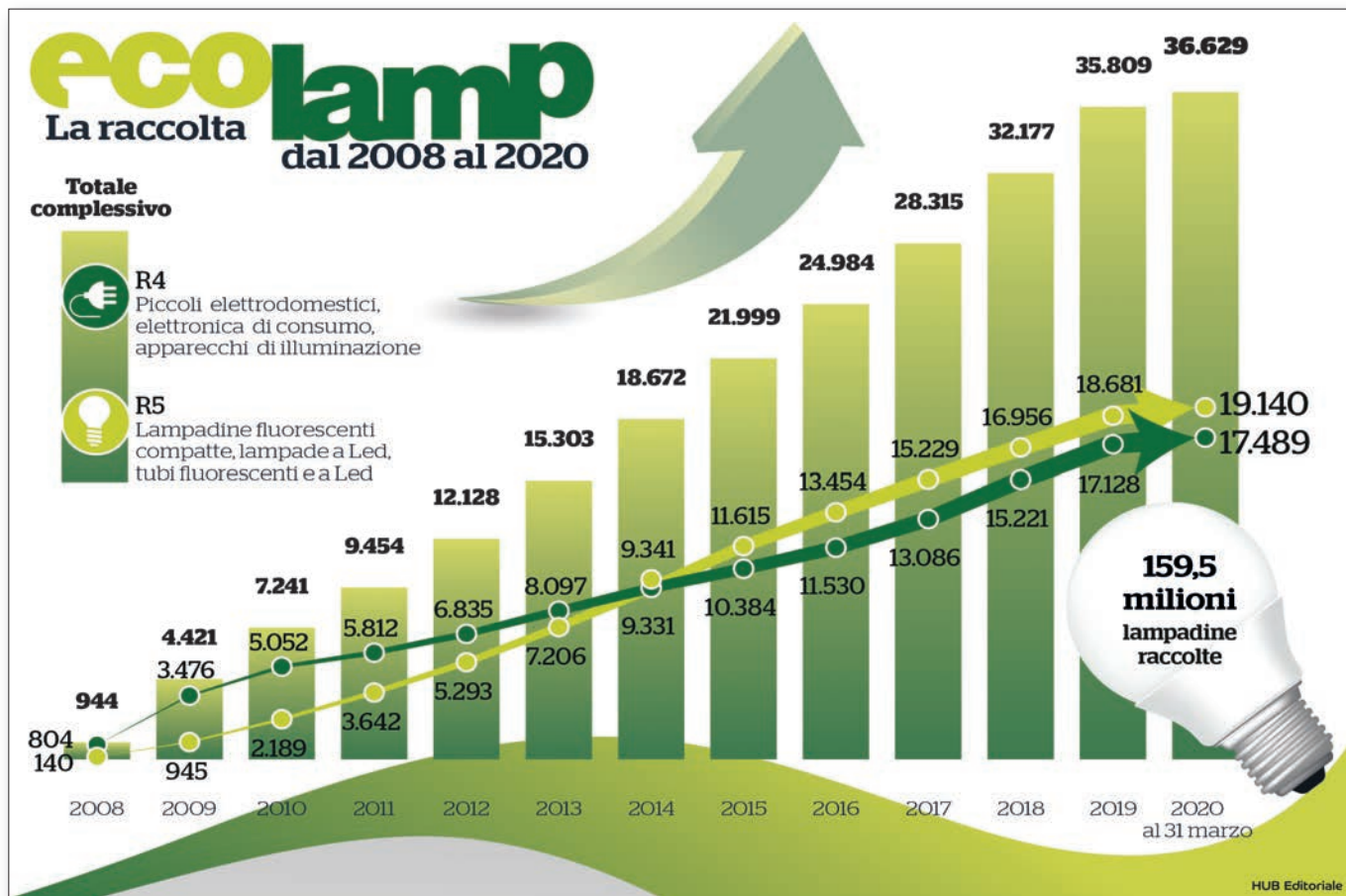
L'acronimo RAEE sta per Rifiuti di Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche, ovvero i rifiuti originati da tutti quei prodotti che per funzionare correttamente devo-

Lo smaltimento delle lampadine

Una ricerca è stata condotta in Austria, Germania, Italia, Paesi Bassi e Spagna da GfK Italia e commissionata dai membri di EucoLight, l'associazione europea dei sistemi di conformità per i RAEE di illuminazione, di cui il consorzio italiano Ecolamp è socio fondatore, ha sondato la percezione e il comportamento dei cittadini nello smaltimento di lampadine, apparecchi di illuminazione e altri elettrodomestici. Osservando in particolare i dati riferiti allo smaltimento e al riciclo delle lampadine, emerge che:

- tra il 62% e l'88% degli intervistati identifica correttamente il giusto luogo di smaltimento;
- tra il 61% e il 75% usa le isole ecologiche per riciclare le lampadine esauste. Con una maggiore incidenza in Italia e in Austria, dove oltre il 30% ricorre regolarmente ai centri di raccolta comunali per smaltire questi rifiuti.
- La percentuale di smaltimento delle lampadine esauste con il servizio di restituzione su base 1contro1 o 1contro0 presso i punti vendita della distribuzione è invece inferiore, attestandosi tra il 38% e il 59%, con un'applicazione più significativa in Spagna, Paesi Bassi e Germania.





no essere alimentati da corrente elettrica o da campi elettromagnetici. L'eterogenea categoria dei RAEE viene suddivisa, in base ad alcune caratteristiche comuni che li rendono più omogenei in termini di trasporto e trattamento, in 5 diversi raggruppamenti: R1 freddo e clima, R2 grandi bianchi, R3 TV e monitor, R4 piccoli elettrodomestici, elettronica di consumo e apparecchi di illuminazione, R5 sorgenti luminose. Un ulteriore modo per riconoscere se un certo prodotto a fine vita vada o meno smaltito nella raccolta differenziata dei rifiuti.

Qual è il ruolo di Ecolamp?

Ecolamp è il consorzio senza scopo di lucro per il recupero dei Rifiuti di Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche (RAEE). Nato nel 2004 per volontà delle principali aziende nazionali e internazionali del settore illuminotecnico attive sul mercato italiano, oggi il consorzio riunisce oltre 250 produttori. Ecolamp ha sviluppato in tutto il Paese un servizio per la gestione completa e capillare delle fasi connesse al ritiro, trasporto, recupero e trattamento dei RAEE e, accanto alla raccolta presso le Isole Eco-

logiche comunali, ha attivato una serie di canali volontari dedicati ai conferimenti dell'utenza professionale.

Qual è il prossimo obiettivo e cosà farà Ecolamp per raggiungerlo?

L'obiettivo principale è quello di continuare a contribuire al miglioramento del sistema RAEE in Italia, con la trasparenza, affidabilità e professionalità che sin dalla nascita hanno contraddistinto il consorzio. Ecolamp intende continuare a crescere nella raccolta, così com'è sempre stato nella sua mission, a prescindere dalla presenza di target specifici. Il nostro non è un business con scopo di lucro, pertanto l'obiettivo è fare sempre meglio in termini di servizi offerti ai nostri soci, il cui numero cresce anno dopo anno, in un panorama di mercato dinamico e di regolamentazione in continuo aggiornamento. A tutto ciò si aggiunge anche l'impegno ad aumentare, anche attraverso la comunicazione, la consapevolezza del cittadino/consumatore sull'esistenza di un sistema RAEE organizzato. Un tassello fondamentale per la realizzazione di una concreta economia circolare.

Chi è Ecolamp

È un consorzio senza scopo di lucro dedicato alla raccolta e al trattamento delle Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche giunte a fine vita (RAEE). Nato nel 2004 per volontà delle principali aziende nazionali e internazionali del settore illuminotecnico del mercato italiano, oggi riunisce circa 250 produttori di apparecchiature elettriche ed elettroniche. Dal 2015 Ecolamp è tra i soci fondatori di EuroLight, l'associazione europea nata per dare voce ai Sistemi Collettivi RAEE specializzati nei rifiuti di illuminazione. Ecolamp porta avanti numerose attività per sensibilizzare cittadini e operatori del settore, coinvolgendo l'unione pubblica sul tema del corretto riciclo dei RAEE. Oggi Ecolamp, in un'ottica di economia circolare, garantisce il recupero di oltre il 95% dei materiali di cui questi rifiuti sono composti e il corretto smaltimento delle sostanze inquinanti, evitando che vengano disperse nell'ambiente.



I consorzi del recupero e del riciclo

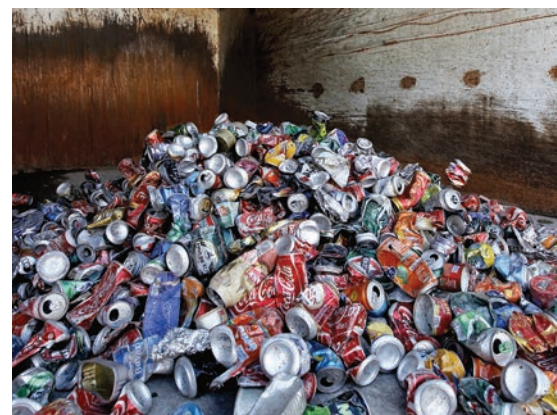
Nel corso del 2019 in Italia è stato avviato a riciclo il 70% dei rifiuti di imballaggio: un totale di 9 milioni e 560mila tonnellate sui 13 milioni e 655mila immessi al consumo. Un incremento del 3,1% rispetto ai quantitativi del 2018, che aveva visto riciclare 9 milioni e 270mila tonnellate. La crescita è trainata essenzialmente da un aumento del 6,2% nel riciclo dei rifiuti provenienti dalla raccolta urbana. Queste stime arrivano dal **CONAI**, il Consorzio Nazionale Imballaggi, un consorzio privato senza fini di lucro costituito dai produttori e utilizzatori di imballaggi, con la finalità di perseguire gli obiettivi di recupero e riciclo dei materiali di imballaggio previsti dalla legislazione europea e recepiti dalla normativa italiana. Al sistema consortile aderiscono circa 800.000 imprese. CONAI ha segnato il passaggio da un sistema di gestione basato sulla discarica a un sistema integrato, che si basa sulla prevenzione, sul recupero e sul riciclo dei materiali da imballaggio. Il sistema consortile costituisce in Italia un modello di gestione

da parte dei privati di un interesse di natura pubblica: la tutela ambientale, in un'ottica di responsabilità condivisa tra imprese, pubblica amministrazione e cittadini, che va dalla produzione dell'imballaggio alla gestione del fine vita dello stesso. Il consorzio opera con i Comuni in base a specifiche convenzioni, rappresenta per i cittadini la garanzia che i materiali provenienti dalla raccolta differenziata trovino pieno utilizzo attraverso corretti processi di recupero e riciclo. CONAI indirizza l'attività e garantisce i risultati di recupero dei sei consorzi dei materiali: **RICREA**, per l'acciaio, **CIAL**, per l'alluminio, **COMIECO**, per carta/cartone (vedi approfondimento pagina 33), **RILEGNO**, per il legno, **COREPLA**, per la plastica, e **COREVE** per il vetro.

CIAL

Con 51.400 tonnellate di imballaggi in alluminio riciclate nel 2019, pari al 70% delle complessive 73.400 tonnellate immesse sul mercato – cui vanno aggiunte 4.500 ton-

nellate di imballaggio sottile destinato alla termovalorizzazione – l'Italia si conferma anche per il 2019 tra le eccellenze a livello europeo per quantità di alluminio riciclato prodotto. Sono i dati raccolti da **CIAL**, il Consorzio Imballaggi Alluminio che rappresenta l'impegno assunto dai produttori di alluminio e dai produttori e utilizzatori di imballaggi in alluminio, nonché dai recu-



operatori e riciclatori di imballaggi in alluminio post-consumo, nella ricerca di soluzioni per ottimizzare gli imballaggi nonché raccogliere, recuperare e riciclare gli imballaggi in alluminio post-consumo, conciliando le esigenze di mercato con quelle di tutela dell'ambiente.

Il risultato del 2019, vitale per un Paese la cui produzione di alluminio si basa al 100% sul riciclo, ha consentito di evitare emissioni ser pari a 381mila tonnellate di CO₂ e risparmiare energia per oltre 164mila tonnellate equivalenti di petrolio, ed è stato reso possibile grazie all'azione combinata di istituzioni, imprese, operatori, cittadini e comuni. In particolare, sono oggi oltre 5.406 (+232 rispetto al 2018) i Comuni e circa 46 milioni i cittadini attivi nella raccolta differenziata dell'alluminio con cui CIAL collabora, nell'ambito dell'Accordo Quadro Anci-CONAI, su tutto il territorio nazionale. Numeri che hanno consentito una crescita del 22,6% della raccolta differenziata gestita dal Consorzio nell'ultimo anno. Dato questo in linea con gli incrementi degli ultimi anni (lo scorso anno era cresciuta del 19%) a dimostrazione di una maggiore efficienza dei servizi di gestione e degli impianti di selezione e trattamento.



COREVE

Come Consorzio Recupero Vetro, CoReVe è responsabile del raggiungimento degli obiettivi di riciclo e recupero dei rifiuti di imballaggio in vetro prodotti sul territorio nazionale. Anno record, il 2019, per quanto riguarda la raccolta differenziata e il riciclo del vetro in Italia. I dati contenuti nel tradizionale rapporto annuale curato da CoReVe fotografano un Paese sempre più virtuoso, con punte di eccellenza assoluta. Pri-

Ecopneus: la società che gestisce i Pneumatici Fuori Uso riciclandoli

Rientrando tra la categoria dei rifiuti speciali non pericolosi, per i **Pneumatici Fuori Uso** è previsto uno specifico flusso di recupero e trattamento: non rientrano quindi nel circuito della raccolta differenziata rivolto ai cittadini, i quali tuttavia possono, nei Comuni dove è possibile, conferirli eventualmente nelle isole ecologiche dislocate sul territorio. In Italia, infatti, il sistema di gestione dei PFU è improntato sulla cosiddetta "re-



sponsabilità del produttore-importatore" che obbliga produttori e importatori di pneumatici a provvedere alla gestione di un quantitativo di pneumatici arrivati a fine vita pari a quanto immesso nel mercato del ricambio l'anno solare precedente.

ECOPNEUS è la società senza scopo di lucro tra i principali operatori della gestione dei PFU-Pneumatici Fuori Uso in Italia, che gestisce mediamente 210.000 tonnellate di PFU che ogni anno vengono trasformate in gomma riciclata per realizzare campi da calcio di ultima generazione, superfici sportive indoor e outdoor, isolanti acustici e anti vibranti per l'edilizia, asfal-

ti modificati "silenziosi" e duraturi, elementi dell'arredo urbano oppure recuperate come energia. Fino ad oggi la raccolta dei Pneumatici Fuori Uso effettuata da Ecopneus è sempre andata oltre il proprio target di raccolta imposto per legge, calcolato sui quantitativi di pneumatici regolarmente immessi nel mercato l'anno precedente dalle aziende socie di Ecopneus: un impegno unico in Italia che contribuisce fortemente a evitare il rischio di una gestione ambientalmente scorretta, un obiettivo raggiungibile pienamente solo con il contributo di tutti gli oltre 50 soggetti attualmente autorizzati alla gestione dei PFU in Italia. Dal 2011 sono infatti oltre 2 milioni le tonnellate di PFU raccolte e trasformate nella filiera Ecopneus, di cui 130.000 oltre il proprio target. Una filiera virtuosa composta da circa 100 aziende con oltre 1.000 addetti, che già oggi consente di evitare l'importazione di materie prime vergini per oltre 140 milioni di euro mediamente ogni anno con importanti benefici ambientali ed economici. Grazie all'attività di recupero e riciclo di Ecopneus solo nel 2019 è stata evitata l'emissione di 371mila tonnellate di CO₂ equivalenti (quanto 210mila automobili che percorrono 30mila km in un anno), un consumo di acqua di quasi 1,5 milioni di m³ (un volume equivalente al consumo medio giornaliero di oltre 6 milioni di cittadini) e un prelievo di materie prime di 337mila tonnellate.



ma dello scoppio dell'emergenza sanitaria mondiale, per la pandemia da Covid 19, gli italiani hanno incrementato significativamente sia il consumo di imballaggi in vetro, che la successiva raccolta e il loro riciclo a fine vita. In pratica, hanno migliorato le loro performance in materia di sostenibilità e salvaguardia delle risorse, sia dal punto di vista economico che ambientale. Il primo segnale positivo è rappresentato dalla quantità di rifiuti d'imballaggio

in vetro recuperati dopo il consumo, grazie alla raccolta differenziata urbana: nel 2019 gli italiani hanno separato 2.336.000 tonnellate di rifiuti d'imballaggio in vetro, il 6,7% in più rispetto all'anno precedente. L'incremento maggiore in termini di raccolta pro capite si registra nelle regioni del Centro, dove nel 2019 ogni abitante ha differenziato in media 36,2 kg di imballaggi di vetro dopo il consumo, 3,8 kg in più rispetto all'anno prima. Seguono a ruota i cit-

Reportage / raccolta differenziata e riciclo

tadini del Mezzogiorno che passano da una raccolta annua pro capite di 27,4 kg nel 2018 a 30,6 kg nell'anno successivo. Mentre al Nord, dove la raccolta differenziata è consolidata, sono stati raccolti in media 45,8 kg di, 1,4 kg in più rispetto al 2018. Complessivamente, i cittadini italiani sono passati da una raccolta pro capite di 36,2 kg nel 2018 ai 38,7 kg del 2019.



RICREA

Consorzio Nazionale per il Riciclo e il Recupero degli Imballaggi in Acciaio, RICREA svolge la propria funzione istituzionale favorendo, promuovendo e agevolando la raccolta e il riciclo degli imballaggi usati di acciaio. Gli imballaggi usati provengono sia dalla raccolta differenziata fatta dai cittadini sia dalla raccolta ad hoc fatta su aziende, negozi e attività produttive. L'Italia si può considerare un'eccellenza nella raccolta differenziata di questi imballaggi: nel 2019 sono state riciclate 399.006 tonnellate (+3,1% rispetto all'anno precedente) di barattoli e scatole, bombolette spray, tappi corona e capsule, latte, fusti, fustini in acciaio, pari al peso di circa 167 Atomium, il celebre monumento di Bruxelles. Un traguardo importante raggiunto grazie all'impegno di tutta la filiera, a partire dai cittadini che ogni giorno differenziano correttamente gli imballaggi in acciaio, un metallo che viene riciclato all'infinito senza perdere le proprie intrinseche qualità. Gli ultimi dati raccolti mostrano un aumento del 4,7% di imballaggi raccolti rispetto al 2018, per un totale di 480.921 tonnellate. In forte crescita anche la quota pro-capite di imballaggi in acciaio raccolti in un anno, che segna un +18% rispetto al 2018 con una media di 3,79 kg per abitante. Le 399.006 tonnellate di imballaggi in acciaio avviate al ri-

ciclo nel 2019 hanno consentito di risparmiare 1,4 TWh di energia primaria e 268.000 tonnellate di materia prima. Il valore economico della materia recuperata in un anno è di 39 milioni di euro.

RILEGNO

Il consorzio nazionale che si occupa della raccolta, del recupero e del riciclo degli imballaggi di legno ha il compito di garantire il raggiungimento degli obiettivi fissati per legge per il recupero complessivo degli imballaggi legnosi post consumo quali pallet, cassette, casse, gabbie e bobine per cavi provenienti sia dalla raccolta differenziata messa in atto dalle amministrazioni comunali, sia dalla raccolta effettuata da operatori privati presso le industrie e la grande distribuzione. Il riciclo del legno in Italia sfiora i due milioni di tonnellate con una percentuale nel riciclo degli imballaggi che arriva al 63%, tra le più alte in Europa. La gran parte di tutto questo materiale riciclato è costituito da pallet, imballaggi industriali, imballaggi ortofrutticoli e per alimenti, ma una quota importante, pari a 676.000 tonnellate, proviene dalla raccolta urbana realizzata attraverso le convenzioni attive con 4.545 Comuni italiani, dove confluiscono materiali provenienti dal consumo domestico come vecchi mobili, cassette per la frutta o per vini e liquori, fino ai tappi in sughero.

Dati importanti arrivano anche dalla rigenerazione dei pallet, fondamentale in ottica di prevenzione, e in costante crescita: sono ben 839.000 le tonnellate, ovvero oltre 60 milioni i pallet usati, riparati e ripristinati per la loro funzione originaria e reimmessi al consumo. Il sistema del recupero e del riciclo del legno in Italia rappresenta un concreto esempio di economia circolare che in poco più di 20 anni ha creato una "nuova" eco-



Solo gli imballaggi in plastica sono oggetto di raccolta differenziata, per esempio: bottiglie, flaconi, vasetti, vaschette, retine da ortofrutta, dispenser, portauova, piatti, bicchieri, pluriball. Gli oggetti durevoli e i vari manufatti in plastica sono da conferire nelle isole ecologiche comunali, ove disponibili, o nell'indifferenziato

nomia che ha prodotto risultati importanti sia in termini ambientali, sia per la capacità di creare sviluppo e occupazione e che si pone all'avanguardia in Europa con una percentuale del 63% nel riciclo degli imballaggi di legno, ben oltre il target fissato dall'Unione Europea al 30% per il 2030.

COREPLA

Il Consorzio nazionale per la raccolta, il riciclo e il recupero degli imballaggi in plastica, COREPLA, con più di 2.500 imprese consorziate della filiera del packaging in plastica (produttori di materia prima, produttori di imballaggi, utilizzatori che autoproducono i propri imballaggi, riciclatori) garantisce che gli imballaggi raccolti in modo differenziato siano avviati a riciclo e recupero con efficienza, efficacia ed economicità. Riceve la raccolta differenziata dei rifiuti d'imballaggio in plastica effettuata dai Comuni, riconoscendo corrispettivi per i maggiori costi sostenuti e supporta i Comuni con strumenti di informazione ed educazione ai cittadini per migliorare la qualità della raccolta differenziata, massimizzandone le possibilità di riciclo. Assicura il corretto avvio a riciclo e recupero del materiale raccolto, facendosi carico della sua valorizzazione e collocazione presso le imprese di riciclo, nel rispetto delle regole del mercato e della parità di accesso per tutti gli operatori. Coinvolge i cittadini e le imprese nell'obiettivo di prevenire la formazione dei rifiuti di imballaggio in plastica e ridurre l'impatto a fine vita. Nel 2019 sono state oltre 1.370.000 le tonnellate di plastica raccolte in modo differenziato, ovvero il 13% in più rispetto al 2018. Un nuovo record in termini di quantità trattata, che porta l'Italia ad un pro capite medio annuo di 22,8 kg.

Conforama



CUCINE componibili

-50%



**VIVI IL TUO STILE
IN CUCINA**

NUOVO CATALOGO
CUCINE 2020

in negozio e su conforama.it

Conforama
divisione
B2B

 Viale Alcide De Gasperi, 2 - Milano

 a.grottola@conforama.it

MAI PIÙ LETTURE PRESUNTE

e nessun accesso
al tuo appartamento

barbagli
Servizi che contano

PER IL
CONDOMINIO

GESTIONE IDRICA SMART

- **Monitorare** e ridurre il conguaglio idrico
- **Rinnovare** il parco contatori del condominio installando contatori conformi alla Direttiva MID (Direttiva europea 2004/22/-ce)
- Dotare il condominio di contatori divisionali (ove non presenti) **senza necessità di opere murarie**
- **Prevenire** il rischio di perdite nella rete idrica condominiale ed eliminare i consumi presunti
- **Maggiore sicurezza** personale: mai più qualcuno in casa per le attività di lettura

GESTIONE TERMICA SMART

- **Monitorare** giornalmente un impianto gestito fino ad oggi in walk-by (lettura locale)
- **Intervenire** tempestivamente in caso di anomalia sui dispositivi di misura, evitando l'attribuzione di consumi presunti
- **Controllare** e gestire i propri consumi: senza consapevolezza non può esserci risparmio
- **Sostituire** i ripartitori a fine vita senza ulteriori investimenti
- **Accedere** ai propri consumi di riscaldamento comodamente dallo smartphone

- **CANONE DI NOLEGGIO**
- **REVAMPING TERMICO**
- **CONTABILIZZAZIONE ACQUA E RISCALDAMENTO**

CONTATTACI

www.barbagli.it
commerciale@barbagli.it

MONITORAGGIO COSTANTE DEI CONSUMI GENERALI DIVISIONALI



App per utenti e amministratori



Telelettura giornaliera



SMS in caso di anomalie

PROPRIETÀ PRIVATA

ANALISI E SOLUZIONI

Una guida
per comprendere
lo status quo
DEL MONDO
immobiliare
e degli affitti

CONFABITARE PROPONE DI AMPLIARE
LA CEDOLARE SECCA **PER LE ABITAZIONI**,
RIPRISTINARLA per i locali **COMMERCIALI**,
revocare il blocco **DEGLI SFRATTI**,
ISTITUIRE UN REGISTRO delle attestazioni



INTRODUZIONE

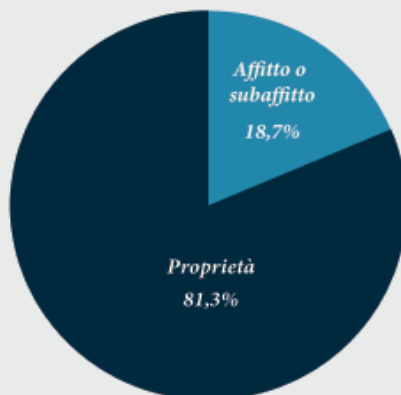
Per capire quanto l'emergenza sanitaria che stiamo vivendo in questi mesi, a causa della velocissima diffusione del Coronavirus, abbia realmente colpito tutta la società italiana e, in modo particolare, il settore del lavoro e quello della casa, Confabitare ritiene si debba partire da una analisi dello status quo del mondo immobiliare e degli affitti. A questo fine, se si vuole avere un dato concreto e gestibile bisogna fare un'esatta fotografia di chi sono realmente i proprietari immobiliari nel nostro Paese. Solo in questo modo si potranno valutare appieno i possibili interventi volti a gestire e calmierare, anche in via temporanea, una situazione potenzialmente esplosiva.

Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare

In base ai dati del 2018, poco più dell'80% delle famiglie residenti (quasi 19 milioni di famiglie) viveva in una casa di proprietà, mentre poco meno del 20% viveva in abitazioni in affitto o sub affitto. Ma da un'attenta analisi di questi dati che cosa si evince? Ci dicono che questa composizione mostra una qualche variabilità territoriale: il titolo di proprietà dell'abitazione è più diffuso nelle isole dove ben il 75% delle famiglie risulta essere proprietario. La percentuale dei proprietari immobiliari nel resto di Italia si attesta, invece, al 72,6% nel

nord, al 72% nel centro e al 68,3% nel sud. La spesa media mensile per le famiglie che pagano l'affitto è di circa 400 euro a livello nazionale, più alta nel centro (460 euro) e nel nord (420 euro).

FAMIGLIE ITALIANE PER TITOLO DI GODIMENTO (2018)



La spesa per i consumi e il titolo di godimento dell'abitazione

Nel 2018, al netto degli affitti, la spesa per i consumi sostenuta dalle famiglie italiane in abitazione di proprietà era pari a 2.100 euro, mentre per le famiglie in affitto

era di poco superiore a 1.800 euro. Le spese per l'abitazione rappresentano quasi un terzo (32,5%) della spesa complessiva per i consumi delle famiglie in affitto. La quota destinata all'abitazione è composta per i due terzi dal pagamento del canone, che in definitiva pesa per oltre un quinto della spesa complessiva. Le famiglie in affitto hanno, rispetto al resto delle famiglie, minori risorse da destinare agli altri capitoli di spesa; ciò vale in particolare per le quote destinate a trasporti, ricreazione, spettacoli e cultura, servizi ricettivi e ristorazione, servizi sanitari e salute, abbigliamento, calzature, arredo e altro.

Analisi della proprietà immobiliare

Teniamo conto del fatto che il totale dei contribuenti italiani (*fonte finanze.gov.it*) è così distribuito:

- Totale contribuenti: **41.414.154**
- Contribuenti proprietari immobiliari: **25.744.003**
- Totale contribuenti con reddito fino a 26mila euro: **32.491.469**
- Totale contribuenti proprietari immobiliari con reddito fino a 26mila euro: **19.480.426**

Questo dato, peraltro proveniente da fon-



te autorevole e qualificata, ci aiuta a sfatare l'immagine di un proprietario immobiliare appartenente a una casata di soggetti che dal punto di vista economico è considerata agiata. Questo ci induce ad approfondire ulteriormente la cosa. Sempre dalla fonte *finanze.gov.it* risultano i seguenti dati: "Su un totale di circa 25 milioni di proprietari immobiliari risulta che oltre 20 milioni di immobili siano a capo di pensionati e lavoratori dipendenti (27% dipendenti e 18% pensionati). Emerge, inoltre, che meno di 600 mila siano i proprietari identificabili come persone giuridiche (17% società di persone, 72% società di capitale e 11% enti non commerciali)".

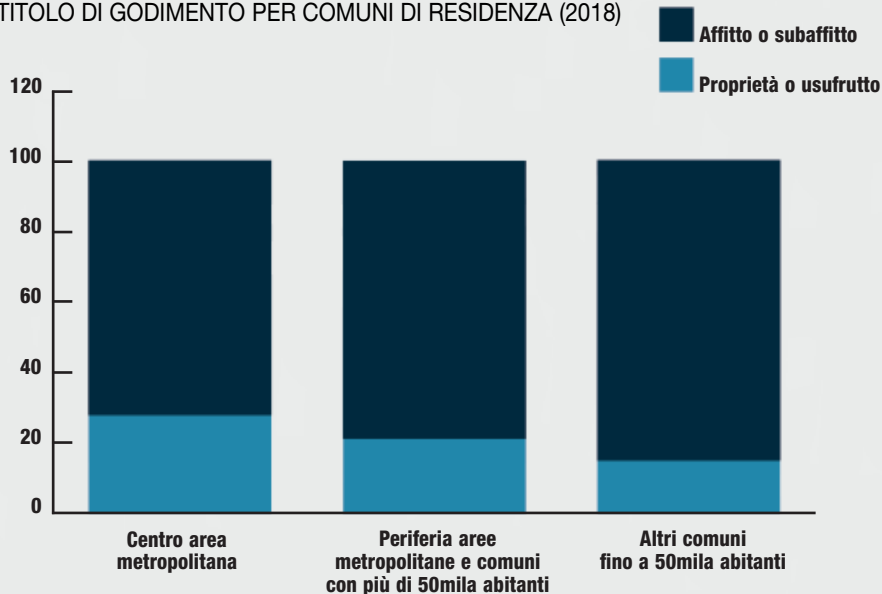
Il mondo delle locazioni

Di fronte a un dato aggregato di circa 4.600.000 locatori vediamo che oltre il 20% degli stessi è collocato in una fascia anagrafica compresa fra i 30 e 50 anni, mentre oltre il 35% è in una fascia anagrafica tra i 51 e i 70 anni. Di questi dati dovremo poi tenere conto di seguito, per le nostre valutazioni complessive.

Questa analisi, seppur sintetica, ci fornisce una serie di scenari riferiti al 2018, un anno nel quale la crisi economica era certamente forte, ma non percepita comunque da tutti nella sua reale portata.

Poi è arrivato il 2020, con l'emergenza da Covid-19, che ha determinato in modo ra-

TITOLO DI GODIMENTO PER COMUNI DI RESIDENZA (2018)



dicale un cambio di tutti i parametri e dobbiamo dire purtroppo sempre con tendenza al negativo. Per questo motivo riteniamo centrale e fondamentale, tra le iniziative da mettere in campo nella prossima manovra di Bilancio, quello della cedolare secca per i canoni concordati.

Con specifico riferimento alla legge 431/98 e al DM 16.01.2017, devono essere fissati i criteri per l'ottenimento del beneficio fiscale riferito ai canoni concordati e la conseguente richiesta di estensione del be-

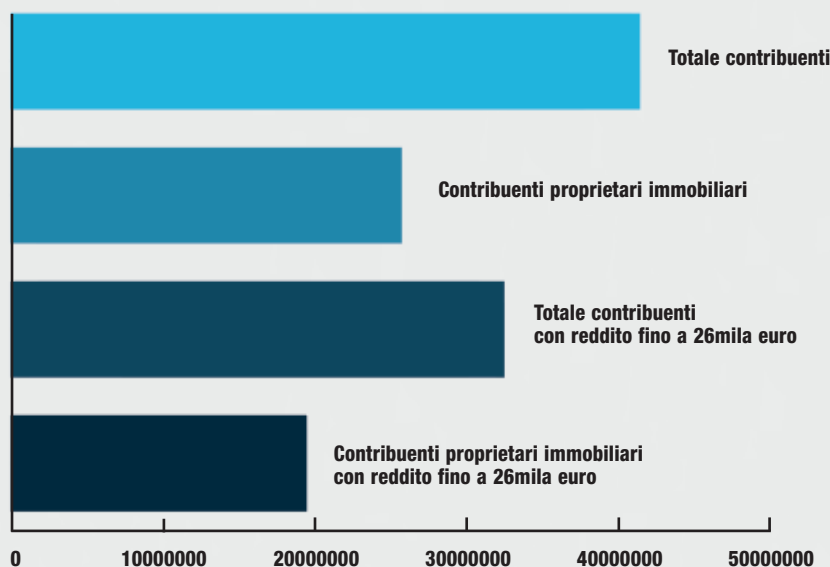
neficio a tutti i comuni d'Italia (anche attraverso un'equiparazione del Coronavirus a una calamità di tipo naturale) che si basa su tre assi portanti e fondamentali, che vi spiegheremo qui sotto:

1 Il riconoscimento della necessità di estendere - attraverso il principio di eguaglianza - i benefici fiscali a tutti i comuni, anche al fine di riequilibrare, da un punto di vista costituzionale, l'attuale situazione di disparità di trattamento.

2 L'affermazione del principio di equità del canone, che solo attraverso il cosiddetto canone concordato ci permetterà di rispondere in modo oggettivo a una serie di parametri ma anche di bisogni.

3 Una conseguente maggiore disponibilità di risorse economiche per le famiglie (attraverso una tassazione più equa e un canone più moderato), che se da un lato potrebbe far pensare a una minore entrata per le casse dello Stato, dall'altro risulterebbe indubbiamente una molla tesa a favorire una maggiore predisposizione ai consumi con conseguente contributo al rilancio economico. Oltre ai ricavi fiscali che lo Stato potrebbe trarre come conseguenza all'inevitabile emergenza di tutta o parte dei contratti oggi gestiti in nero. Contratti, questi, non più convenienti ai locatori, se anche loro potranno beneficiare di vantaggi fiscali.

TOTALI CONTRIBUENTI PROPRIETARI IMMOBILIARI



BLOCCO DEGLI SFRATTI

Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare

Quello dell'esecuzione degli sfratti e delle norme tendenti a limitarne la portata (in genere con riferimento ai comuni ad alta tensione abitativa) ovvero a sospenderne in toto l'attuazione (cosiddetto blocco degli sfratti) è un tema da molti, troppi, anni dibattuto in Italia senza che qualcuno abbia voluto affrontare il problema in modo serio e concreto, trovando sempre e solo soluzioni "posticce" e demagogiche che, in molti casi, hanno solo contribuito a far proliferare gli "spazi di illegalità" o a indurre molti proprietari a tenere sfratti gli alloggi. Nemmeno in un momento storico difficile e drammatico come questo, caratterizzato dall'emergenza da Covid-19 e dalla conseguente drammatica crisi economica, la politica ha avuto il coraggio di voltare pagina e aprire una stagione di dibattito e di riforme serie che tanto servono al settore, ma ha preferito "ancorarsi" alla consuetudine di scaricare sui proprietari non solo il peso della socialità, ma anche le conseguenze della propria incapacità di affrontare il problema con i giusti strumenti. E infatti, a seguito dell'approvazione, da parte della Camera dei Deputati, dell'emendamento presentato dal gruppo LEU, è stata introdotta la proroga dal 1° settembre al 31 dicembre 2020 del blocco dell'esecuzione degli sfratti di cui all'art. 17 bis del "decreto rilancio", che ha modificato l'art. 103 del "decreto cura Italia". Confabitare, da sempre al fianco dei propri associati e, in generale, di chi possiede immobili, è estremamente preoccupata per questa scelta che, ancora una volta, scarica una parte del welfare sui pro-

prietari che non sono né possono diventare i "servizi sociali" al posto dello Stato e dei Comuni e, cosa ancora più grave, finisce per legittimare i furbi che non pagano e restano per un tempo molto lungo dentro gli immobili (dei cui redditi i locatori, magari, hanno urgente necessità per sopravvivere). Il provvedimento, introdotto certamente con il presupposto di voler fronteggiare le conseguenze economiche causate dal Covid-19 sul comparto locazioni, in realtà non coinvolge in alcun modo i contratti "colpiti" dall'emergenza, essendo infatti ancora troppo presto perché si riversino nei tribunali, mentre "regala" a tutti gli effetti un salvacondotto sulle morosità antecedenti, anche di molti anni: il manifestarsi dell'epidemia. In questo modo purtroppo si compiono due forzature giuridiche che potremmo definire molto gravi: da un lato si reitera quella che è a tutti gli effetti una sorta di espropriazione temporanea della proprietà privata, dato che i locatori non possono disporre liberamente dei propri immobili pur avendone titolo giuridico; dall'altro si legittimano soprattutto le persone disoneste, quelle che non pagano per scelta e non per necessità, danneggiando i locatori che, in molti casi, sono famiglie che hanno fatto enormi sacrifici per investire in un immobile da mettere a reddito e sul quale reddito contavano, questo sì, per superare questo periodo di lunga emergenza. Tenuto conto del fatto che nel 2020 quasi nessun procedimento di sfratto è riferibile a Covid-19, quale aiuto e beneficio concreto dall'emendamento approvato potranno trarne i conduttori colpiti dalla crisi e morosi nel pagamento degli affitti? Nessuno. Dato che, se va bene, per loro il problema dell'esecuzione di un'eventuale sfratto si porrà più o meno solo a partire dalla primavera 2021. Sarà, invece, un sicuro vantaggio e un bel regalo solo per i furbi! Questa è una norma non solo gra-

vamente lesiva dei principi costituzionali sui quali si fonda la proprietà privata, ma costituisce un'ingiustificata disparità di trattamento, altrettanto censurabile, che va anche a danno dei conduttori onesti ma in crisi. Confabitare, nello stigmatizzare quanto approvato dalla Camera e nell'accogliere positivamente l'ordine del giorno 08/07/2020 a firma "On. Bianchi Matteo", quale associazione portatrice di interessi specifici, ritiene di formulare le seguenti osservazioni e proposte.

Revisione art. 17 bis

Si chiede che il governo voglia fissare la sospensione dell'esecuzione degli sfratti nei seguenti termini:

→ 31/12/2020: con riferimento esclusivo agli sfratti per morosità notificati e convalidati dopo il giorno 01/06/2020 e relativi a canoni non pagati a partire dal giorno 01/02/2020 in poi, con previsione di compensazione per i locatori;

→ nessuna sospensione per gli sfratti per morosità la cui convalida sia antecedente il giorno 01/01/2020;

→ nessuna sospensione per gli sfratti per finita locazione, dato che sarebbe priva di qualsiasi logica se non quella di arrecare danno ai locatori.

Compensazione

Per gli sfratti di cui al precedente punto 1, con sospensione al 31 dicembre, si chiede l'introduzione di una compensazione fiscale a vantaggio dei locatori, mediante previsione di un "bonus" da portare in compensazione sulla dichiarazione dei redditi, utilizzabile in 5 rate fisse annuali a partire dalla dichiarazione 2020. Da ultimo, si ritiene indispensabile evidenziare l'assoluta necessità che il governo non adotti ulteriori provvedimenti di sospensione, dopo il 31 dicembre 2020, per non esasperare gli animi dei proprietari immobiliari che magari da anni non percepiscono l'affitto e anche al fine di evitare da un lato che molti contratti "escano dall'ambito della legalità" per passare al mondo del sommerso, e dall'altro che si aprano spazi per la criminalità, la quale avrebbe la possibilità di "sostituirsi allo Stato" nello sloggio dei conduttori morosi.



CEDOLARE SECCA

I numeri della cedolare secca

La cedolare secca piace ai locatori: sono oltre 2,5 milioni infatti ad averla scelta come regime opzionale di tassazione per gli introiti derivanti dai canoni di locazione abitativa. Questo emerge dai dati pubblicati dal MEF, che certificano come 2 milioni 558 mila locatori nell'anno di imposta 2018 abbiano optato per l'imposta sostitutiva introdotta dall'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011, di cui:

- 1 milione 752 mila locatori che hanno usufruito della cedolare con aliquota al 21%;
- 793 mila locatori che hanno usufruito della cedolare con aliquota ridotta del 10%;
- 13 mila locatori che hanno usufruito della cedolare secca per le locazioni brevi (aliquota anche questa del 21%).

La distribuzione geografica dei proprietari rileva come la cedolare sia preferita in Lombardia (circa 431 mila locatori), Lazio (circa 287 mila) ed Emilia Romagna; il dato è ovviamente influenzato dalle grandi città, dove l'aliquota del 10% rende ancora più appetibile l'opzione per la cedolare. Numeri rilevanti anche per quanto riguarda il valore dei redditi imponibili, che supera i 15,7 miliardi di euro, di cui 10,8

per i locatori che hanno utilizzato l'aliquota del 21%, e oltre 4,8 per l'aliquota del 10%; l'imponibile medio si colloca tra i 6 e i 7 mila euro annui a locatore.

Il gettito fiscale prodotto come detto è superiore ai 2,7 miliardi di euro, con poco più di 1100 euro per singolo contribuente.

Si ritiene che un'estensione della cedolare secca al 10% a tutti i comuni d'Italia, andando però a definire che tale beneficio sia applicabile inizialmente ai soli comuni che abbiano rinnovato gli accordi territoriali dopo il 15 marzo 2017 (vedi decreto ministeriale del 16/01/2017), possa incidere nel bilancio dello Stato (minori entrate) a circa 1,5 miliardi di euro. Abbiamo però sufficienti elementi supportati dalla relazione Ade del 2018 che ci dicono che se da un lato l'introduzione della cedolare secca al 10% ha determinato una contrazione delle entrate per lo Stato, il risultato finale attraverso l'emersione delle basi imponibili ha di fatto compensato le minori entrate nel medio periodo.

L'applicazione della cedolare secca

È importante ricordare come l'applicazione della cedolare secca permette al locatore di assoggettare i canoni di locazione percepiti non alla tassazione ordinaria ma a una imposta sostitutiva pari al:

- 21% per i contratti di locazione a canone libero e per i contratti a canone con-

cordato stipulati per i comuni non considerati ad alta tensione abitativa;

- 10% per i contratti a canone concordato stipulati nelle città metropolitane, nei comuni capoluoghi di provincia e in quelli considerati ad alta tensione abitativa compresi nell'elenco CIPE;

- 21% per i canoni delle locazioni brevi.

Inoltre, per i contratti con cedolare secca vi è l'esenzione da imposta di registro e di bollo. L'opzione per la cedolare secca può essere effettuata al momento della stipula del contratto (inserendo nell'atto l'apposita clausola) o nelle annualità successive, entro 30 giorni dalla scadenza, dandone comunicazione scritta al conduttore con l'apposita comunicazione da effettuare nello stesso termine presso l'Agenzia delle Entrate. L'opzione permane fino al termine del contratto, salvo revoca da effettuare con le stesse modalità per l'opzione. L'opzione o la revoca valgono per l'intera annualità e non è possibile invece l'opzione per singoli mesi. Con l'applicazione della cedolare però il locatore deve rinunciare a chiedere l'adeguamento dell'ISTAT annuale del canone di locazione al conduttore.

Può usufruire della cedolare secca solo il locatore come persona fisica che loca l'immobile al di fuori di attività professionali o di impresa. In questa parte evidenziamo che a fronte di una fiscalità più bassa per la proprietà verranno messe in moto le leve del minore canone per l'inquilino e di conseguenza maggiori risorse che l'inquilino potrà rimettere nel mercato (vedi settore della sanità, trasporti, terziario).



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



CEDOLARE SECCA (ABITATIVO)

La cedolare secca al 10% come strumento di diffusione dei contratti a canone concordato e come forma di sostegno ai locatori e ai conduttori

L'emergenza sanitaria scoppiata lo scorso febbraio a causa del Coronavirus, oltre ad aver innescato una crisi per tutto il comparto della sanità, ha fatto esplodere il problema di un Paese che, dal punto di vista del lavoro, "navigava alla deriva" senza che vi fosse l'indicazione, da parte di qualcuno, della rotta da seguire per giungere a un approdo sicuro. Il blocco dei licenziamenti e la cassa integrazione estesa anche a chi non ne aveva prima diritto, hanno solo temporaneamente rinviato quella che potrebbe essere una vera e propria "resa dei conti" di tutto il sistema economico italiano. E se a essere colpite molto duramente sono state (e saranno forse in misura maggiore nei prossimi 6/12 mesi) tutte le attività, anche le famiglie non ne sono uscite indenni. Oggi, forse, il "welfare familiare", grazie all'aiuto "piramidale" nonni-figli-nipoti (e alla propensione degli italiani al risparmio) consente ancora alle famiglie di reggere, disponendo di un minimo di liquidità. Ma per quanto potranno farlo? Va da sé che la conseguenza finale della inevitabile crisi di liquidità delle famiglie (dovuta anche ai rischi connessi alle attività che potrebbero chiudere) sia l'impossibilità di far fronte al pagamento del canone di locazione. E non potranno essere solo i servizi sociali dei singoli comuni la soluzione a tutti questi problemi.

Confabitare, anche al fine di aiutare le famiglie e scongiurare il proliferare degli sfratti per morosità, è convinta che si debba favorire la stipula di contratti a canone calmierato (i cosiddetti 3+2), che consenta a entrambe le parti, locatori e conduttori, di poter concordare canoni sostenibili avendone entrambi un qualche

vantaggio (gli uni di tipo economico, pagando sicuramente di meno; gli altri fiscali, grazie alle riduzioni d'imposta).

Un vantaggio assolutamente semplice da introdurre e sostenibile è l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 10% su tutto il territorio nazionale.

Infatti, questa agevolazione fiscale è già in vigore in caso di emergenza a seguito di eventi considerati calamitosi; l'attuale normativa in vigore prevede che l'applicazione della medesima sia del 10% anziché del 21%, con riferimento ai contratti di locazione a canone concordato stipulati per immobili situati in comuni per i quali è stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti la data del 28/5/2014, lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi. Per l'anno 2020 tale riduzione di aliquota si applica limitatamente ai comuni con popolazione fino a 10mila abitanti. La riduzione di aliquota trova la propria giustificazione nel dare un aiuto concreto alle comunità e ai territori che non sono stati colpiti da gravi sciagure naturali.

Confabitare ritiene che tutto il territorio italiano debba essere interessato, nel 2020, a causa purtroppo delle conseguenze disastrose della pandemia da Covid-19, un effetto sicuramente paragonabile a uno stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi. Un effetto che necessita di provvedimenti a sostegno di tutti, anche dei proprietari immobiliari in qualità di locatori di immobili.

Confabitare è, pertanto, convinta che sia doveroso estendere per almeno un triennio - 2020 / 2021 / 2022 - l'applicazione dell'aliquota ridotta della cedolare secca al 10% a tutti i contratti di affitto concordati, stipulati per gli immobili ubicati su tutto il territorio nazionale. Questo consen-

tirebbe a molti conduttori di proporre ai locatori il passaggio dai contratti a canone libero (i c.d. 4+4) ai contratti a canone moderato (i c.d. 3+2), con riduzione dell'ammontare complessivo dell'affitto da pagare e, a favore dei secondi, una compensazione attraverso l'applicazione dell'aliquota al 10% combinata con la riduzione dell'aliquota IMU del 25%.

Si tratta, altresì, di una manovra giusta ed equilibrata che favorisce - come in effetti stiamo già osservando da almeno due anni - da un lato l'emersione di molti contratti oggi invece gestiti totalmente "in nero" (e il conseguente aumento delle imposte e tasse incassate direttamente dallo Stato), dall'altro l'eliminazione di alcuni aspetti caratterizzati da un'ingiustificata disparità di trattamento, con seri dubbi sotto il profilo costituzionale.

Diversamente si rischia - soprattutto se le famiglie non saranno più in grado di far fronte agli originari canoni di affitto - non solo un aumento degli sfratti che potrebbe assumere proporzioni ai limiti, se non oltre, dell'ordine pubblico, ma anche un sovraccarico di lavoro per i comuni, che non hanno però né le adeguate strutture né le risorse per farvi fronte.

L'assenza o la scarsità di alloggi d'emergenza da parte dei comuni, così come la scarsa disponibilità di alloggi di edilizia residenziale e popolare, renderebbero l'eventuale intervento pubblico del tutto inefficace. E non sarà sicuramente con il blocco degli sfratti che si potrà pensare di riequilibrare la situazione o di stemperare le possibili e pericolose tensioni sociali che ne potrebbero derivare.



CEDOLARE SECCA (COMMERCIALE)

La cedolare secca per le locazioni ad uso diverso come strumento di sostegno al settore del commercio, artigianato, terziario e industria

L'emergenza internazionale per il Covid-19 ha determinato - sia per la chiusura generalizzata del Paese che per il blocco delle attività in generale - pesantissime ripercussioni sull'economia del territorio nazionale. Il fenomeno ha colpito, anche se in diverso modo, sia le attività industriali, sia quelle commerciali, artigianali e professionali. In pratica, da questa crisi sanitaria ed economica il "mondo delle partite IVA" ne esce pesantemente compromesso, sia dal punto di vista della tenuta economica delle attività, che della capacità di rimanere sul mercato e, laddove abbiano respiro internazionale, restare competitive con le aziende estere.

L'avvio della "Fase 2" non ha risolto il problema (del resto alcuni esperti stimano che ci vorranno almeno da sei mesi a un anno prima di capire come stanno realmente le cose) e, anzi, in qualche caso, ha fatto sì che molte "attività sospese" si siano rese conto di non poter riaprire o di non poter resistere più di qualche mese e ciò non per perdita di competitività "la-

vorativa o di prodotto", ma per grave crisi di liquidità che non consente più di far fronte a tutti gli impegni. Il "Recovery Fund" messo in campo dalla UE sarà operativo solo dal 2021 e, ad oggi, non è chiaro ancora come riusciremo a sfruttarlo appieno per rilanciare il Paese.

Vi sono comunque state alcune scelte, fatte dal governo nel decreto Rilancio, che vanno nel senso di aiutare, per quanto tutto ciò è possibile, le attività commerciali in tutt'Italia. Ma da sole non bastano e non sono sufficienti a salvare la produzione, il commercio e migliaia di posti di lavoro. Occorre, dunque, immaginare misure temporanee - anche ripetute nei mesi - che consentano a tutte le attività con partita IVA di poter superare questa fase, imprevedibile in termini di durata, con minor danno possibile. Una delle "voci" sicuramente più delicate per un'attività è il canone di locazione che, a vario titolo, incide sia direttamente, come costo mensile, sia indirettamente laddove vi sia il rischio di una risoluzione del contratto e la conseguente sospensione (se non chiusura) dell'attività commerciale. Il rischio più grosso, infatti, è che quella che oggi appare principalmente una crisi di liquidità, diventi domani una crisi di tipo strutturale del comparto delle locazioni commerciali. Da questo al rischio che la criminalità organizzata, cui non manca un'im-

mensa liquidità, si inserisca finanziando prima e "acquisendo" poi molte attività, il passo in questo senso purtroppo è breve. Cosa accadrà dopo è noto a tutti. I bonus fiscali - per quanto limitati - servono, ma presuppongono che un'attività sia in grado di pagare regolarmente, quindi che abbia liquidità. Quindi non saranno certamente sfruttabili da tutti. La vera scommessa per il nostro Paese è quella di salvaguardare il più possibile quelle attività o professioni che sono prive, in questo periodo e per i mesi a venire, di liquidità per far fronte a tutti gli impegni.

Perché Confabitare ha deciso di attivarsi? Come associazione di proprietari immobiliari non possiamo nascondere la forte preoccupazione che il "sistema delle locazioni commerciali" possa letteralmente "saltare". Il danno anche per i locatori sarebbe certamente enorme. Non dimentichiamo che, spesso, sono persone che con quel reddito ci vivono! Per questo riteniamo che si debba scongiurare un incremento esponenziale degli sfratti, laddove non si intervenga in modo efficace. Il rischio è molteplice: depauperamento delle città, degrado, un numero enorme di posti di lavoro a rischio. Per non parlare della sicurezza di zone che, una volta chiuse le attività, sarebbero abbandonate.

Come Confabitare siamo consapevoli che è interesse primario dei locatori la salvaguardia delle attività e, di riflesso, dei contratti di locazione. Per questo abbiamo deciso di farci promotori della richiesta di convocazione - tramite il governo - di un tavolo di concertazione sindacale fra le associazioni della proprietà edilizia e delle associazioni rappresentative del mondo produttivo. Lo scopo è quello di definire un protocollo comune per la riformulazione, anche temporanea, delle condizioni economiche dei contratti di locazione commerciali, con la garanzia fornita dall'assistenza e dall'attestazione rilasciata delle suddette associazioni, che consenta di rinegoziare gli accordi nel pieno rispetto della legge 31 luglio 1978 n° 392 e di quanto previsto nel decreto Rilancio.

Ma perché i proprietari accettino questi accordi, occorre fornire loro una qualche forma di compensazione che li incentivi



all'adesione. Al fine di sollecitare la sottoscrizione, anche in modalità assistita e garantita, di accordi con i proprietari immobiliari volti alla riduzione, anche in via temporanea, dei canoni di locazione, scongiurando il rischio di un incremento esponenziale degli sfratti per morosità e della conseguente chiusura delle attività, Confabitare propone di reintrodurre, per almeno due o tre anni, la cedolare secca per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo, che sia sostanzialmente più ampia della precedente. Come associazione di categoria riteniamo che, in questo particolare momento, sia del tutto sbagliato, oltre che ingiusto, discriminare fra categorie "merceologiche" o, peggio, "catastali". La nostra proposta è a tutti gli effetti una "rivisitazione" della cedolare secca sui contratti commerciali che - senza prevedere troppi sacrifici per il sistema Paese - potrà contribuire ad aiutare una parte non indifferente della società.



LA PROPOSTA DI LEGGE

→ Visti gli articoli 27 e seguenti della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

→ Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica a causa del COVID-19 sta fortemente producendo su tutto il tessuto socio-economico nazionale, prevedendo larghe misure di salvaguardia e soprattutto di sostegno a favore delle imprese che esercitano la loro attività in immobili condotti in locazione.

→ Ritenuta valida la necessità di favorire la sottoscrizione, anche in modalità assistita e garantita, di accordi con i proprietari immobiliari volti alla riduzione, anche in via temporanea, dei canoni di locazione, scongiurando il rischio di un incremento esponenziale degli sfratti per morosità e della conseguente chiusura delle attività.

→ Ritenuta la necessità di prevedere forme d'incentivazione fiscale per il raggiungimento dei predetti accordi. "Cedolare secca per le locazioni ad uso diver-

so e agevolazioni sulla fiscalità locale".

Il canone relativo ai contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 27 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n° 392 in corso di validità alla data di pubblicazione della presente, per i quali le parti firmatarie abbiano raggiunto un accordo finalizzato alla diminuzione, anche in via temporanea, del canone stesso con lo scopo di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica denominata "COVID-19" ha prodotto sulle attività commerciali, su quelle artigianali, professionali e industriali può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle persone giuridiche e dei soggetti individuali con partita IVA, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota speciale unica del 10 per cento applicabile su tutto il territorio nazionale.

Viene introdotto, altresì, un regime fiscale agevolato a carattere speciale ai fini del pagamento dell'imposta municipale sugli immobili che verrà corrisposta in misura pari al settantacinque per cento del-

l'imposta dovuta. Altre forme d'incentivazione sulla fiscalità locale verranno invece demandate agli Enti competenti.

Le parti, nella stipula degli accordi finalizzati alla diminuzione, anche in via temporanea, del canone di locazione potranno farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà edilizia e da quelle produttive di settore cui appartiene l'attività, che controfirmano l'accordo attestandone la corrispondenza alla legge 392 del 1978 e al presente decreto. L'attestazione rilasciata da parte delle organizzazioni suddette è condizione per la sola applicazione dei benefici fiscali introdotti al comma 1.

Per la validità di quanto previsto al comma 1 e l'applicazione dei benefici fiscali, le parti dovranno procedere alla registrazione, anche telematica, senza oneri, dell'accordo. Il regime di cui al comma 1 non è applicabile ai contratti stipulati dopo la data del 31 gennaio 2020 nonché ai contratti stipulati tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, in corso di validità alla data dell'1 gennaio 2020, non scaduti, che le parti abbiano interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale prevista.



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

REGISTRO ITALIANO ATTESTAZIONI

Contratti a canone concordato (ex art. 2, comma 3, L. 431/98 e DM 1/2017) e istituzione del registro italiano delle attestazioni e dell'elenco delle associazioni riconosciute

L'approvazione del decreto ministeriale 16 gennaio 2017 (G.U. 62 del 15.03.2017) finalizzato a dare concreta attuazione a quanto stabilito nell'art. 2, comma 3, della legge 431/98, nonché a quanto convenuto e concordato in occasione della sottoscrizione della convenzione nazionale 25/10/2016, ha ingenerato alcuni dubbi interpretativi che nemmeno le successive circolari esplicative e gli accordi territoriali hanno contribuito a chiarire.

Per superare alcuni punti critici, così come possibili abusi, Confabitare, che nel novembre 2018 ha ottenuto l'iscrizione al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei Deputati, ritiene necessaria l'adozione di alcune importanti misure che servano ad agevolare la diffusione dei contratti a canone concordato e a garantire una corretta gestione delle relative attestazioni. La convenzione na-

zionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative, iscritte presso il M.I.T., ha inserito all'art. 1 comma 8, all'art. 2 comma 8 e all'art. 3 comma 5, il seguente comma:

“Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”. Questo comma fa sì che si generi per ogni contratto a canone concordato un'attestazione che contiene nella maggior parte dei casi una serie di dichiarazioni sui parametri, sulla superficie e altri dati relativi all'unità immobiliare locata. Anche se la legge prevede che l'attestazione debba essere rilasciata dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, con l'aumento d'interesse ver-

so questo tipo di contratti si sta riscontrando un proliferare incontrollato di sigle sindacali, spesso locali se non, addirittura, “personali”, che attestano i contratti, molte volte senza ben comprendere i rischi e la portata di tali asseverazioni (per non parlare, poi, delle possibili nullità delle stesse). L'attestazione, inoltre, è bene ricordarlo, è stata introdotta per cercare di agevolare l'opera di vigilanza e controllo che deve svolgere ogni comune, avendo anche l'onere di seguire l'iter di formazione degli accordi locali e vigilare sulla loro buona applicazione. In questo modo vengono supportati dalle associazioni sindacali nella verifica dei calcoli e delle caratteristiche, nonché nella corretta applicazione dei calcoli. Precisata l'importanza e lo scopo dell'attestazione, va sottolineato che la convenzione nazionale, peraltro con senso innovativo, all'art. 7 comma 4, ha previsto un obbligo per le sedi locali delle associazioni, ovvero direttamente in capo ai comuni, di “assicurare modalità di monitoraggio”. Cosa complessa per tutti quei comuni privi di adeguata struttura, ma questa procedura, ad oggi, sembra aver “scoraggiato” anche quelli più grandi e organizzati.

IL PROGETTO PROPOSTO DA CONFABITARE

Confabitare ritiene necessario istituire un *Registro nazionale delle attestazioni*, predisposto e curato dal MIT, attraverso il quale gestire:

- l'elenco delle associazioni nazionali maggiormente rappresentative riconosciute e autorizzate dal ministero;
- il protocollo ufficiale delle attestazioni rilasciate dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini ai sensi dell'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5 del predetto D.M.;
- l'inserimento, nel Registro, della tabella di calcolo del canone e il file di attestazione-tipo, secondo i diversi accordi territoriali che sono stati stipulati nei vari comuni italiani;
- il rilascio, alle sole associazioni ed enti autorizzati dal M.I.T., delle credenziali di accesso al Registro.

Con l'istituzione del *Registro nazionale delle attestazioni* i Comuni potranno richiedere le credenziali di accesso per poter scaricare la singola attestazione oggetto di verifica, con il calcolo relativo, così da poter verificare che la firma del documento da parte dell'associazione è valida e autorizzata dal M.I.T. Ai fini operativi e di controllo, potranno richiedere l'accreditamento al protocollo e inviare in allegato le attestazioni e i calcoli solo i presidenti nazionali delle organizzazioni firmatarie della convenzione nazionale o quelle che il M.I.T. inserirà fra le maggiormente rappresentative, o loro delegati autorizzati.

Per quanto riguarda le sedi territoriali delle associazioni, il presidente nazionale autorizzerà – dandone opportuna comunicazione al M.I.T. – i vari responsabili delle realtà provinciali e territoriali ad accedere, mediante apposite credenziali, al Registro e al protocollo.

Ogni attestazione, che verrà firmata digitalmente, dovrà essere caricata dalla singola realtà autorizzata che riceverà un codice univoco o un QR-code con il numero di protocollo, e consentirà così agli enti autorizzati, anche in sede di registrazione del contratto, l'immediata verifica della stessa e dei dati ivi contenuti. Il M.I.T. si porrà, in questo modo, come capofila per la raccolta statistica e l'elaborazione dei dati; con i dati la revisione del futuro accordo nazionale potrebbe entrare più nel merito delle tematiche, ora molto frammentate e suddivise nelle varie realtà locali e lasciate oggi alla sola sensibilità delle associazioni locali. Comunque l'operazione di monitoraggio e analisi dei dati potrebbe essere effettuata avvalendosi anche dell'ausilio degli istituti di ricerca universitari, società di statistica, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

LA PROPRIETÀ PRIVATA, QUESTA SCONOSCIUTA!

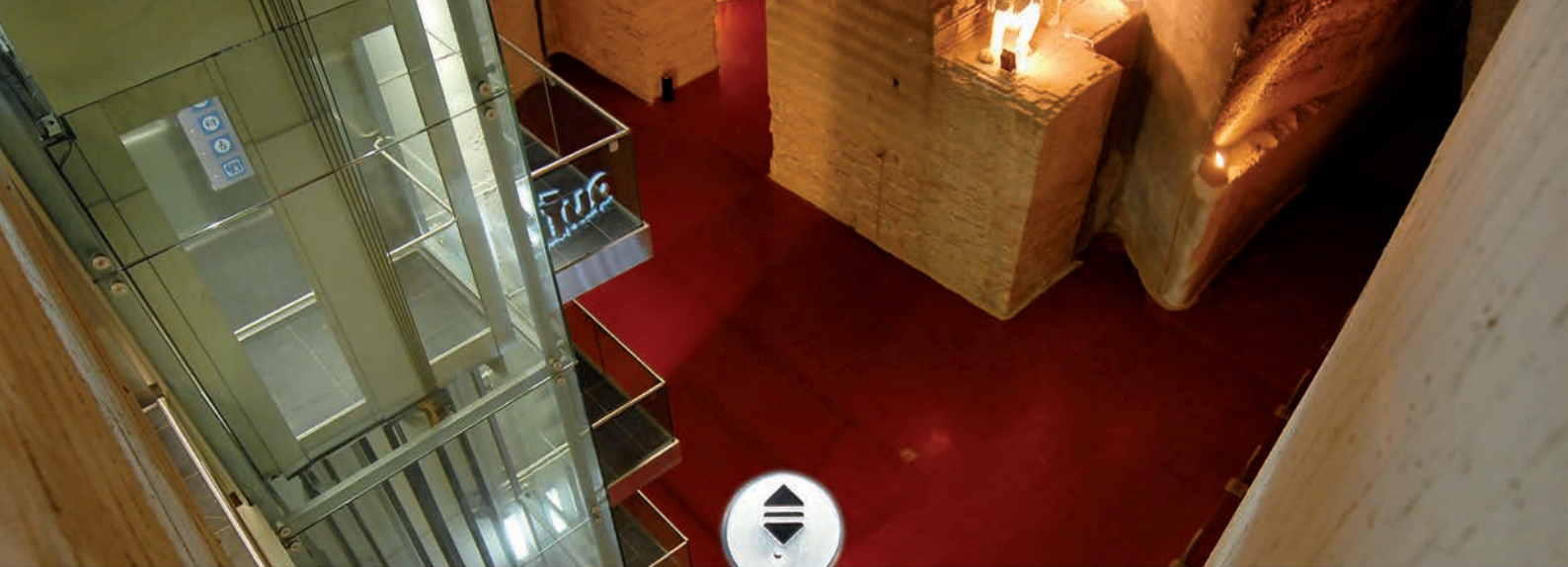
Una battaglia demagogica dietro la volontà dei 5 Stelle di impedire l'esecuzione degli sfratti

In questo 2020, così difficile per il nostro Paese, siamo chiamati tutti a concentrare i nostri sforzi per superare la "seconda ondata" della crisi che ha investito pesantemente quasi tutto il comparto immobiliare, sia residenziale che commerciale. La nostra associazione non si è sottratta ai propri doveri e ha voluto contribuire in vari modi: uno dei quali è stato quello di interloquire con il governo e con i partiti, sia di maggioranza che di opposizione, proponendo emendamenti ai vari DPCM e, da ultimo, al dibattito sulla legge di Bilancio 2021. In tale contesto abbiamo proposto anche la revoca del blocco degli sfratti, previsto fino al 31/12/2020 e introdotto con l'emendamento di LEU sul presupposto di voler fronteggiare le conseguenze economiche causate dal Coronavirus sul comparto locazioni, ma che in realtà non ha ad oggi coinvolto in alcun modo i contratti "colpiti" dall'emergenza stessa, se non per pochi casi isolati, essendo infatti ancora oggi troppo presto perché si riversino nei tribunali le relative procedure di sfratto e, a maggior ragione, le successive procedure esecutive di rilascio, mentre ha concesso a tutti gli effetti - senza alcuna ragione giuridica e sociale - un salvacondotto sulle morosità antecedenti, anche di anni: il manifestarsi dell'epidemia. In questo modo si sono legittimati, magari anche involontariamente, molti furbetti e

disonesti e coloro che non hanno alcuna volontà di risolvere in qualche modo la loro situazione debitoria, cioè quelli che non pagano per scelta e non per necessità (che, invece, sono quelli che, pur essendo privi di risorse, cercano in tutti i modi una soluzione con i proprietari), danneggiando i locatori che, in molti casi, sono costituiti da famiglie di lavoratori che hanno ereditato la casa o hanno fatto enormi sacrifici per investire in un immobile da mettere a reddito (e sul quale, magari, ancora pagano il mutuo) e sul quale reddito magari contano per superare l'emergenza. In questo scenario, decisamente delicato e preoccupante, desta scalpore, sia dal punto di vista sociale che giuridico, la proposta di emendamento al Decreto Ristori presentata da un gruppo di senatori del Movimento 5 Stelle, capitanati dal senatore Dessì (noto per il fatto che occupa una casa popolare a Frascati con un canone mensile di 7 euro pur essendo un senatore) che tende a confermare il blocco degli sfratti fino al 31/03/2021 (ma le voci parlano poi di un nuovo emendamento, forse a febbraio, volto a spostare al 30 giugno il blocco) sempre sul presupposto di voler aiutare le fasce più deboli della società. Il tutto senza alcuna forma di compensazione a favore dei locatori sui quali, come sempre, si cerca di scaricare tutto il "welfare" che il pubblico non può o non vuole gestire. Se poi si considera che le imposte locali restano dovute e che, a parte gli affitti residenziali beneficiati dal Decreto Crescita, chi non ha percepito affitti commerciali se non ha ancora ottenuto la sentenza esecutiva di sfratto deve comunque dichiararli e pagarci le tasse, ecco che il cerchio è chiuso. Forse che la

maggior parte dei locatori, che sono persone fisiche, non sono anch'essi soggetti che meritano tutela? Se guardiamo in faccia il problema senza gli "occhiali della demagogia e dell'ipocrisia", possiamo comprendere come - mentre non c'è ancora l'ondata di sfratti né sembra che, almeno in questi mesi, i locatori abbiano intenzione di procedere se non per i casi di conduttori in mala fede (questi sì ben tutelati da queste norme) - vi sia una parte politica che si nasconde dietro il dito per ottenere quello che, a tutti gli effetti, è una forma di esproprio indiretto, tanto caro a una politica che pensavamo morta e sepolta da qualche decennio! È innegabile che vi sia un problema serio di mancanza di liquidità in capo alle famiglie e a molte attività. Com'è altrettanto innegabile che per questi soggetti diventi sempre più difficile, quando non impossibile, pagare gli affitti (in tutto o in parte). È sotto gli occhi di tutti come vi siano in questo periodo famiglie, così come commercianti, artigiani, professionisti, gestori di attività del settore ristorazione e alberghiero (per non parlare di coloro che lavorano nelle attività connesse al trasporto aereo o al turismo) che sono in ginocchio. Così come è cronaca ormai quotidiana quella di famiglie piccolo o medio borghesi, prima impensabile, che fanno la fila per i pasti offerti dalle varie associazioni di assistenza e volontariato. Quello che sfugge al Movimento 5 Stelle è che, in questa lunga e tragica lista, ci sono moltissimi proprietari di immobili, i quali, a loro volta, non riescono più a mantenere la famiglia. Eppure, in molti casi, questi locatori - rendendosi conto delle estreme difficoltà in cui versano i propri conduttori - si guardano bene dall'avviare la procedura di sfratto e accettano di ridurre il canone o, addirittura, di rinunciare in via definitiva a tutto o parte dell'ammontare non pagato. Spesso rimettendoci anche sotto l'aspetto fiscale! Se la si smettesse di fare demagogia (stando alloggiati in case a 7 euro al mese) sulla pelle delle persone, allora potremmo seriamente parlare di rinegoziare i canoni (a fronte di sgravi fiscali), di incremento del fondo affitti e del fondo morosità incolpevole. Volendo, potremmo anche immaginare una graduazione degli sfratti per aiutare veramente chi è colpito dalla crisi da Coronavirus. Ma per parlare di queste cose occorre aver voglia di capire.





Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

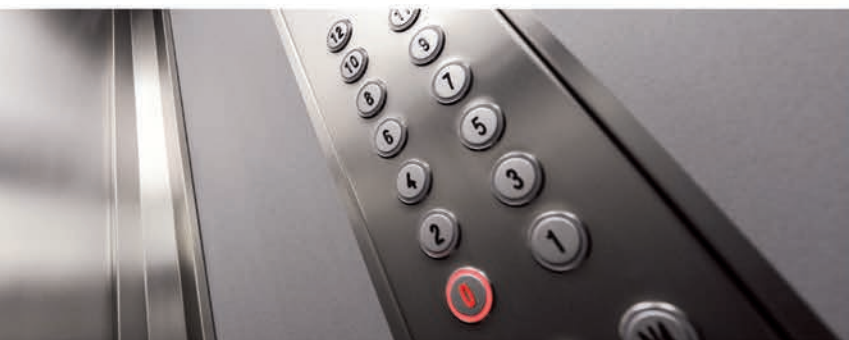
- Interventi entro 1 ora in caso di guasto;
- Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio;
- Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24;
- Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche;
- 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: Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



ASCENSORI

del **Bo**®

dal 1908

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Una soluzione chiavi in mano dedicata all'efficientamento energetico e al consolidamento strutturale delle abitazioni. Con l'obiettivo di migliorare il comfort dell'edificio e il benessere di chi ci vive

ECOBONUS 110%: IL SERVIZIO PER RIQUALIFICARE LA TUA ABITAZIONE

ECOBONUS 110% è il servizio completo di Dolomiti Energia per riqualificare le abitazioni attraverso interventi globali di efficientamento energetico e consolidamento strutturale. Tutto questo aumentando anche il comfort dell'edificio ed il benessere di chi ci vive, oltre a ridurre le sue emissioni di CO2. Una soluzione "chiavi in mano" che si autofinanzia grazie agli incentivi fiscali entrati in vigore dal 1° di luglio e ai risparmi ottenuti sui consumi energetici.

Dolomiti Energia si pone nei confronti del cliente finale come interlocutore unico per rendere gli interventi più semplici e accessibili, in quanto è in grado di sostenere interamente gli investimenti necessari a tutti gli interventi di riqualificazione energetica delle abitazioni. I clienti potranno usufruire dello sconto in fattura per il totale importo dell'intervento e avviare i lavori di efficientamento energetico senza nessun esborso economico, a patto che vi

sia un **miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio** o, laddove non sia possibile, **al conseguimento della classe energetica più alta.**

Una soluzione che unisce riqualificazione energetica, salvaguardia dell'ambiente e soprattutto risparmio, proposta da un'azienda con alle spalle una conclamata esperienza nel campo dell'efficienza energetica e che ha scelto di promuovere la sostenibilità nel suo agire d'impresa.

Dolomiti Energia si avvarrà della competenza tecnica di DES (Dolomiti Energia Solutions), in qualità di ESCO nonché società del gruppo specializzata nelle attività di efficientamento energetico, che metterà a disposizione i migliori professionisti e partner tecnici per individuare i servizi di efficienza energetica, tra quelli che proponiamo da diversi anni, che possono rientrare nel cosiddetto "Superbonus", introdotto dal **Decreto Rilancio** (D.L. n. 34 del

19 maggio 2020, art. 119); con il termine **Superbonus** si fa riferimento all'**innalzamento al 110% della detrazione fiscale per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** per la realizzazione di alcuni interventi mirati alla **riqualificazione energetica** e alla **messa in sicurezza sismica** degli edifici residenziali.

La proposta di Dolomiti Energia, denominata **ECOBONUS 110%**, prevede questi interventi:

- la sostituzione della caldaia con una efficiente pompa di calore che abbate i costi del gas;
- l'installazione di un impianto fotovoltaico che riduce i costi di energia elettrica;
- l'installazione di un sistema di accumulo di energia che abbate i costi serali;
- sostituzione degli infissi;
- l'installazione di un sistema di ricarica per veicoli elettrici.

Infatti, se effettuati congiuntamente ad interventi di isolamento termico e/o di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, anche **l'installazione di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici** e la **sostituzione di finestre ed infissi**, possono godere dell'aliquota al 110%. Gli **impianti fotovoltaici** e i **sistemi di accumulo**, inoltre, possono ottenere il 110% anche se installati congiuntamente ad interventi antisismici.

In conclusione oggi più che mai è il momento giusto per intraprendere il percorso della riqualificazione per rendere i propri **immobili più efficienti e sicuri**, più belli e confortevoli e per aumentarne il loro valore, risparmiando sulle spese di energia elettrica e gas. Insieme a Dolomiti Energia ci saranno tanti benefici per tutti: le persone, le abitazioni e l'ambiente.





Ecobonus 110%

Riqualifica la tua casa a costo zero

Il servizio chiavi in mano che mette a tua disposizione un team di esperti di efficientamento per riqualificare la tua casa.



SOSTITUZIONE
CALDAIA



IMPIANTO
FOTOVOLTAICO



SOSTITUZIONE
INFISSI



RICARICA
VEICOLI ELETTRICI



SISTEMI DI ACCUMULO
DI ENERGIA

Scopri di più su www.dolomitienergia.it



- **Contabilizzazione del calore**
- **Contabilizzazione acqua**
- **Termoregolazione ambienti**
- **Lettura ed assistenza sul posto con tecnici specializzati ESD**

CALORE

Esd Italia, grazie all'esperienza di oltre 10 anni, è in grado di installare, dare assistenza, leggere e gestire tutte le marche di ripartitori / contatori calore presenti sul mercato. Utilizza, inoltre, su richiesta, sistemi evoluti integrati di termoregolazione/contabilizzazione gestiti da app.

ACQUA

ESD Italia non è solo calore, ma si occupa di tutto quello che è il mondo acqua. Come per i ripartitori di calore, la Nostra società è in grado di installare e gestire i contatori dell'acqua installando modelli con lettura remota nelle singole abitazioni.

GESTIONE LETTURE REMOTE

ESD Italia ha progettato un portale dove l'amministratore di condominio / gestore oppure ogni singolo utente può verificare i propri consumi di riscaldamento ed acqua a cadenza periodica: un'indicazione importantissima che permette ad ogni persona di verificare come e quanto consumano durante l'anno.

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 MARCIANA MARINA 58/60 - 00138 ROMA
VIA BALDO DEGLI UBALDI 224 - 00165 ROMA
VIA G. MASSARENTI, 48/D - 40138 BOLOGNA

info@edilizialternativa.it
www.edilizialternativa.it



NUMERO
VERDE

800.03.51.81

Con il decreto rilancio approvato il 19 maggio scorso, il Governo ha introdotto il superbonus per rilanciare l'economia del paese, diminuire i consumi energetici e migliorare la sicurezza sismica

Eco e Sisma Bonus al 110%: cosa occorre sapere

Il Governo, con l'intento di rilanciare l'economia del Paese dopo il lungo lockdown causato dal Covid19 e con il contestuale obiettivo di diminuire i consumi energetici nonché migliorare la sicurezza sismica, approvò il 19 maggio scorso il Decreto Legge n. 34, il così detto *decreto rilancio*, poi convertito dal Parlamento nella Legge 77/2020, che introduce il superbonus al 110%. Restano comunque valide le detrazioni già vigenti dal 50 al 90% per il recupero del patrimonio edilizio, per la riduzione del rischio sismico, per la riqualificazione energetica. Con questa nota cercheremo di illustrare in maniera comprensibile, anche ai non addetti ai lavori, alcuni degli aspetti fiscali e tecnici.

ASPETTI FISCALI

Possono usufruire del superbonus i condomini, le persone fisiche limitatamente a 2 unità immobiliari, IACP o ACER, Enti con finalità sociali o di volontariato, cooperative di abitazione a proprietà indivisa, comunità energetiche rinnovabili, società sportive dilettantistiche limitatamente alle parti di immobili destinate a spogliatoi. Deve poi essere verificata l'idoneità del titolo di possesso dell'immobile cioè proprietà, nuda proprietà, usufrutto o altri; tutte le situazioni che danno diritto alla detrazione devono risultare da atti registrati pena la decadenza.

Al momento, anche se a livello governativo si parla di proroga o addirittura di rendere strutturale il superbonus, i lavori si devono realizzare dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021; per IACP ed Enti con finalità sociali il termine dei lavori è spostato al 30 giugno 2022.

Per gli interventi trainanti gli importi massimi ammessi sono 50.000 € per 1 unità immobiliare, 40.000 € da 2 a 8 unità immobiliari, 30.000 € da 9 in poi.

Per usufruire del bonus sono possibili tre modalità di detrazione:

- paga direttamente la proprietà recuperando la spesa sostenuta al 110% in 5 anni, ma nel limite di capienza dell'imposta annua a carico del contribuente/proprietario nel senso che, nel caso in cui la quota annua di detrazione non trovasse capienza nell'imposta annua dovuta, la differenza non può essere utilizzata negli anni successivi, né portata a rimborso. In sostanza se non si fanno bene le valutazioni si rischia di rimetterci tale differenza;
- si può chiedere all'impresa che eseguirà i lavori uno sconto fattura fino all'importo previsto per i lavori stessi; l'impresa a sua volta recupererà il credito in 5 anni. Questa resta però una possibilità teorica perché la maggioranza delle aziende edili non ha la forza di poter effettuare più di 2/3 interventi;
- l'ultima possibilità, di gran lunga quella più utilizzata, è la cessione del credito a soggetti abilitati, chiamati general contractor, quali istituti bancari o finanziari, imprese fornitrici di energia (ad esempio ENEL, HERA, SNAM), ESCO, ecc., che si faranno carico dei rapporti con l'impresa (contratto d'appalto, pagamenti, ecc.).

La detrazione non spetta a chi ha residenza fiscale all'estero. Sono esclusi gli immobili catastalmente classificati A1 (abitazioni signorili), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Qualora all'interno di un condominio siano presenti unità immobiliari ad uso residenziale e non, tutti i proprietari possono usufruire della detrazione se la parte residenziale è superiore al 50% della superficie totale, altrimenti i beneficiari sono soltanto i proprietari delle unità residenziali. La detrazione spetta unicamente per fab-

bricati esistenti, accatastati e riscaldati; sono pertanto esclusi nuove costruzioni o fabbricati privi di riscaldamento. I contribuenti soggetti a regime di tassazione forfettaria o a tassazione separata non possono usufruire del bonus nella forma della detrazione diretta del credito fiscale, ma possono usufruire dello sconto fattura o della cessione del credito. Per poter usufruire delle detrazioni fiscali i proprietari o loro incaricati, gli amministratori condominiali o altri aventi titolo devono rispettare con molta attenzione le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, pena la decadenza della detrazione. In particolare, per quanto riguarda l'eventuale cumulabilità con i bonus già vigenti, è importante attenersi alle indicazioni delle pagg. 35 e 36 della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020.

ASPETTI TECNICI

La legge approvata richiede come vincolo inderogabile, per avere diritto all'incentivo 110%, che i lavori da effettuare migliorino di almeno due classi energetiche il fabbricato. Nella quasi totalità dei casi, soprattutto nei fabbricati più vecchi, questo miglioramento si ottiene soltanto con l'isolamento esterno, il così detto cappotto, che viene considerato il primo intervento trainante. L'isolamento per le superfici opache verticali, orizzontali e inclinate deve riguardare una superficie pari almeno al 25% della superficie disperdente lorda del fabbricato e i materiali utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi definiti dal Ministero Ambiente con il DM 6 novembre 2017. L'isolamento del tetto è ammissibile solo se delimita una zona riscaldata: ad esempio copertura piana o mansarda con copertura a falda. Per realizzare il cappotto è quindi importante scegliere bene i materiali, tra quelli indicati dal MISE, più adatti per i singoli casi e for-

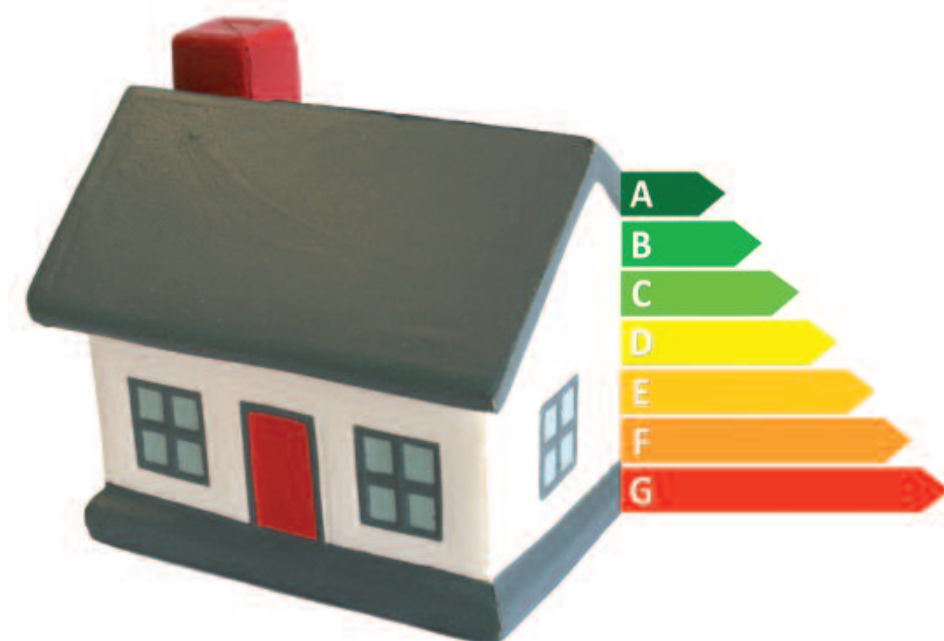
malmente certificati. Se si considera che ogni materiale isolante presenta pregi in relazione alle diverse applicazioni, ne consegue che la scelta deve essere connessa all'utilizzo che di un determinato materiale si intende fare; l'innovazione tecnologica svolge un ruolo determinante nello sviluppo dei materiali, soprattutto perché si possono ottenere valori di conducibilità termica molto performanti con ridotti spessori.

L'altro intervento trainante è la sostituzione e/o adeguamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato. È anche possibile trasformare gli impianti autonomi in un impianto centralizzato; non è invece ammesso il contrario. Oltre agli interventi trainanti sulle parti comuni dei fabbricati condominiali, sono ammessi interventi definiti trainanti sulle proprietà dei singoli condomini quali sostituzione infissi e serramenti, caldaie autonome, schermature solari. Su edifici unifamiliari sono possibili interventi trainanti e trainati; nel caso di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti con uno o più accessi autonomi dall'esterno e site all'interno di edifici plurifamiliari sono possibili interventi trainanti e trainati. Per poter usufruire delle detrazioni

LA LEGGE APPROVATA RICHIEDE, COME VINCOLO PER OTTENERE L'INCENTIVO AL 110%, CHE I LAVORI DA EFFETTUARE MIGLIORINO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE IL FABBRICATO IN QUESTIONE

fiscali gli interventi devono rispettare le prescrizioni tecniche e operative definite dal Ministero Sviluppo Economico (MISE).

Tutte le spese tecniche per progettazione, visti di conformità e asseverazioni usufruiscono della detrazione; le spese ammesse per i lavori da effettuare sono stabiliti dai prezzi del Ministero Infrastrutture, delle Regioni, delle Camere di Commercio, mentre gli importi delle spese tecniche sono determinati secondo i valori massimi stabiliti dal Decreto del Ministero Giustizia del 17 giugno 2016. Per ogni unità immobiliare è obbligatoria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima e dopo l'intervento, con il divieto di utilizzare software basati su metodi di calcolo semplificati. Nei condomini, esclusivamente ai



fini del diritto alla detrazione 110% indipendentemente dalla singola unità immobiliare, l'APE deve essere redatta anche per l'intero fabbricato sotto forma di dichiarazione di atto notorio.

Tra gli interventi trainati con detrazione 110%, purché siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi energetici trainanti o di riduzione del rischio sismico, vi sono anche gli impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, a condizione di cedere l'energia non consumata al GSE; la valorizzazione dell'energia ceduta sarà determinata dal MISE. A ciò sono collegate le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici con detrazione al 110%. È pure ammessa la detrazione 110% per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Infine gli interventi per ridurre il rischio sismico sono stati inseriti nel superbonus 110% con una spesa massima pari a 96.000 € per unità immobiliare, secondo quanto disciplinato dai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del decreto legge n. 63/2013 convertito nella del 3 agosto legge n. 90 2013. Il super sismabonus è utilizzabile anche per edifici adibiti ad attività produttive. Per usufruire della detrazione occorre l'asseverazione di un tecnico strutturista abilitato che attesti il miglioramento del rischio sismico. I tecnici abilitati a produrre gli elaborati necessari sono tenuti a stipulare polizze assicurative RC, a garanzia delle prestazioni fornite, con massimale adeguato all'importo dei lavori, ma comunque almeno pari a 500.000 €. Consiglio: prima di affidare un incarico

tecnico è opportuno chiedere copia della polizza. Nel caso di attestazione o asseverazione mendace i tecnici sono passibili di sanzione pecuniaria da 2.000 a 15.000 €, oltre a sanzioni penali se applicabili; in questo malaugurato caso il beneficiario (singolo proprietario, condominio, ecc.) decade dal beneficio della detrazione e dovrà procedere per i danni contro il tecnico responsabile (ecco perché è importante controllare la polizza assicurativa).

Le questioni da approfondire sarebbero molte altre, ma come si può ben evincere anche da questa breve nota, l'argomento è molto complesso, con diverse procedure tecniche (ENEA, Comuni) e amministrative (Agenzia Entrate), per cui il consiglio finale che mi sento di dare è quello di valutare preventivamente sia il professionista, o meglio i professionisti perché le prestazioni sono di carattere multidisciplinare, sotto il profilo della competenza e del possesso delle abilitazioni necessarie, e sia l'impresa che eseguirà i lavori sotto il profilo della capacità organizzativa per rispettare i tempi concordati. Così come è stata impostata la Legge, l'aspetto economico oggi normalmente seguito (si sceglie chi propone il prezzo più basso) è diventato secondario in quanto le spese che beneficeranno del bonus 110% sono definite da prezzi pubblici e asseverate come congrui dal tecnico incaricato. Altro aspetto importante e delicato riguarda, nel caso si propenda per la cessione del credito, la scelta del general contractor; anche qui occorre affidarsi a professionisti fidati. (Mauro Grazia, consulente Confabitare)

RoomBo offre garanzie a chi affitta e a chi cerca casa. Una rete di professionisti a disposizione di tutte le parti in causa in fase di contrattazione e per tutta la durata del contratto

Un'opportunità per studenti e proprietari immobiliari

Bologna è da sempre città universitaria per eccellenza. Gli studenti arrivano nel capoluogo emiliano da tutta Italia (e non solo) per seguire le proprie aspirazioni e i propri sogni. Ma sempre di più, appena arrivati, devono fare i conti con un problema che negli anni ha assunto una dimensione importante: l'emergenza abitativa, che non riguarda solo gli studenti fuorisede ma che sicuramente riguarda anche loro. La carenza di posti letto in città e la diffidenza di alcuni proprietari immobiliari ad affittare a studenti sono gli elementi che più di tutti hanno creato una situazione molto difficile da gestire per un universitario appena arrivato in città. Inoltre i posti letto disponibili rispondono spessissimo a standard qualitativi molto bassi. In questo contesto si inserisce il lavoro di RoomBo e di Davide De Santis. «RoomBo è una società cooperativa che opera nel settore della locazione abitativa per studenti universitari», spiega De Santis. «Ci rivolgiamo dunque a due categorie di persone, da un lato agli studenti fuori sede alle prese con la carenza di posti letto a Bologna, dall'altro ai proprietari di case che cercano di sfruttare al meglio le potenzialità del proprio immobile. Anche se ci collochiamo in mezzo a questa realtà immobiliare, è importante sottolineare che RoomBo non è una semplice agenzia di intermediazione, ma molto di più».

Come è nata questa attività?

L'attività è nata nel 2013, quando ero ancora studente magistrale, dal mio desiderio di cambiare la situazione abitativa degli studenti fuori sede, rendendo più facile e sicura la locazione delle camere a Bologna. Il percorso è stato tortuoso, dalla ricerca dei finanziamenti necessari per cominciare l'attività fino all'edificazione di un rapporto di fiducia tra studenti e proprietari di case. Tutti gli

sforzi hanno però dato i loro frutti: eravamo partiti da pochi appartamenti nel 2013 per arrivare a più di 100 posti letto nel 2020.

Cos'ha di più RoomBo rispetto a una normale agenzia di intermediazione?

RoomBo è un ente senza scopo di lucro e di conseguenza non ci sono commissioni né per gli studenti né per i proprietari di case. Inoltre, a differenza di una normale agenzia di intermediazione, RoomBo assiste sia i proprietari sia gli studenti per tutta la durata del contratto di locazione, prendendosi carico di tutte le questioni pratiche e amministrative riguardanti la gestione dell'abitazione.

ROOMBO È CRESCIUTA MOLTO IN QUESTI ANNI: L'OBIETTIVO È DIVENTARE UN IMPORTANTE PUNTO DI RIFERIMENTO PER GLI STUDENTI FUORI SEDE E PER I PROPRIETARI DI CASE A BOLOGNA

Cosa vuol dire che RoomBo ha adottato un approccio improntato sulla fiducia negli studenti?

Da studenti abbiamo vissuto in prima persona la ricerca di un posto letto, facendo i conti, da un lato, con il numero ridotto e la scarsa qualità di certe soluzioni abitative, e dall'altro, con la diffidenza di alcuni locatori. Per contrastare queste situazioni, le abitazioni messe a disposizione da RoomBo corrispondono a precisi standard qualitativi e il nostro approccio è improntato sulla fiducia negli studenti. Quest'aspetto è fondamentale per noi; abbiamo fiducia nella volontà dei ragazzi di studiare, di entrare seriamente in società, prendendosi delle responsabilità e rispettando i contratti firmati. Dunque, RoomBo non richiede particolari garanzie agli studenti intenzionati a pren-

dere in affitto una casa o una stanza, nei confronti dei quali offre per di più un servizio completamente gratuito.

Che rapporto ha con gli studenti?

Fa parte della nostra filosofia offrire le migliori condizioni abitative a un prezzo calmierato, e questo aspetto, di per sé, è fondamentale nell'instaurare un buon rapporto con lo studente. Dunque, possiamo dire con estrema certezza, che in questi sette anni di attività siamo sempre stati in ottimi rapporti con i nostri inquilini (studenti italiani e stranieri).

Cosa offrite e cosa garantite ai proprietari?

RoomBo offre un servizio rivoluzionario, garantendo ai proprietari un reddito sicuro e costante nel tempo. Prendiamo in locazione l'unità immobiliare, stipulando contratti di locazione secondo il modello più vantaggioso in termini economici e fiscali per i proprietari. Inoltre, ci occupiamo di tutti gli aspetti riguardanti l'amministrazione dell'immobile: la manutenzione a inizio contratto (imbiancatura, pulizie, controllo degli impianti, ecc.), l'arredamento degli spazi, la ricerca degli inquilini, la stipula e la registrazione dei contratti e la gestione dei rapporti con gli inquilini e con il condominio. La formula ad hoc proposta gratuitamente da RoomBo garantisce il proprietario sotto il profilo economico, fornendo un unico interlocutore per affrontare qualsiasi questione riguardante la conduzione dell'immobile.

Quali sono i prossimi obiettivi della sua attività?

RoomBo è cresciuta molto in questi anni, quindi ci proponiamo di diventare un punto di riferimento per gli studenti fuori sede e per i proprietari di case a Bologna. Il secondo obiettivo consiste invece nel diffondere il modello RoomBo anche in altre città universitarie.

**AFFIDA A NOI LA
TUA CASA. NOI
LA AFFITTIAMO
PER TE.**

COME POSSIAMO AIUTARTI

Roombo ti aiuta a eliminare la fatica di amministrare una proprietà da affittare. Le pratiche burocratiche, la ricerca degli inquilini e l'ordinaria gestione dell'immobile diventano la missione di Roombo.

Tu risparmierai tempo (e stress!) e otterrai dalla tua casa un guadagno puntuale ed affidabile.

CONTATTACI

Strada Maggiore 3, 40125 Bologna
Cel. +39 051 588 2380
info@roombo.it - www.roombo.it
P.IVA 03307641203





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

Suggerimenti e consigli per la camera da letto

È spesso la stanza della casa che rispecchia maggiormente la personalità di ognuno. La più intima tra tutte. Moderna, classica, bizzarra: a ognuno il suo! di Cristiana Zappoli

1. Pouf contenitore in velluto *Chiara*, **Westwing Collection**: morbida imbottitura in schiuma e struttura in legno di eucalipto. Disponibile su Westwingnow. 2. Comodino in betulla *Björksnäs* di **Ikea** che affonda le sue radici nella tradizione artigianale scandinava. 3. Completo copripiumino in puro cotone della collezione *New Generation* di **Caleffi**. 4. Poltrona in velluto *Cara*, **Westwing Collection**, con cuciture decorative, struttura in legno di betulla massiccio e truciolato e piedini dorati lucidi. Disponibile su Westwingnow. 5. *CicloItalia Flex*, la lampada in ottone di **Catellani & Smith**. 6. Struttura letto *Nordli* di **Ikea**: caratterizzato da 6 cassetti capienti che si trovano sotto il letto.



Design



7. *Materika Walk-in Closet* è la funzionale cabina armadio magnetica di **Ronda Design**. 8. Ispirata alla silhouette fluttuante di una mongolfiera, questa lampada *Blow* by Tomas Kral di **Nude** è perfetta sul comodino. 9. Scaldotto *Lumier* di **Caleffi**: tessuto in puro cotone smerigliato, imbottitura in fibra di poliestere anallergica. 10. Struttura letto imbottita di **Ikea**, si chiama *Hauga* ed è caratterizzata dalle forme arrotondate. 11. Sgabello in velluto *Alto* di **Westwing Collection**: struttura in legno di pino massiccio e compensato, e imbottitura in schiuma. Disponibile su [Westwingnow](#). 12. Completo lenzuola *Blanc* in flanella di puro cotone, **Caleffi**. 13. La cassettera di **Lago** appartiene alla collezione *Materia*, che genera elementi monolitici contenitivi e funzionali per la zona notte. 14. *Bonsai* di **My Your** è una lampada che rievoca il concetto dell'antica arte estetica della potatura e della cura delle piante.



13

11



14

Energia per il tuo condominio.

Servizio Clienti dedicato agli amministratori di condominio, rete vendita su tutto il territorio italiano, soluzioni in tempo reale e molto altro.

Scopri tutti i nostri servizi sul sito

dufercoenergia.com

Seguici sui Social



...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





1



2



3

Elettrodomestici piccoli ed eleganti

Sono sicuramente utili ma spesso sono anche elementi di arredo che fanno la differenza. Alcuni, infatti, sono diventati veri *cult* di Cristiana Zappoli



4

1. KitchenAid ha vestito l'iconico *Robot da Cucina Artisan* di Kyoto Glow, il colore dell'anno 2020. **2.** Forme armoniose e dettagli di pregio per il bollitore elettrico da 1,7 litri della gamma *Moderna* di Ariete. **3.** Raffrescatore compatto di Innoliving, un mini elettrodomestico da tavolo che funziona ad acqua, da utilizzare a casa o al lavoro, facile da alimentare anche grazie al cavetto usb. **4.** Mini Food Processor di KitchenAid è dotato di lame in acciaio inox che gli consentono di lavorare una grande varietà di frutta e verdure cotte. **5.** L'estrattore SJA3209BX di Beko dispone della tecnologia Slow Squeezing che permette di gustare succhi di frutta e verdura mantenendo intatte tutte le loro caratteristiche vitaminiche e nutrizionali. **6.** Edizione limitata Décor del gasatore Spirit di SodaStream nella nuova colorazione verde country. **7.** Una mini lavastoviglie ultracompatta, super veloce ed efficace, può essere utilizzata in casa, in azienda o in vacanza, non necessita di collegamento alla rete idrica. Si chiama Bob di Daan Tech.



7



6

5

Design



8

8. *Blend Active PRO* di **Breville**, pratico personal blender che consente di preparare e portare sempre con sé i frullati, gli smoothies e i succhi. 9. *Scacciamosche elettrico* **Innoliving**, tiene a distanza ospiti sgraditi in modo incruento e senza l'impiego di prodotti chimici. 10. *Macchina da caffè espresso* **Smeg**, collezione realizzata in collaborazione con Dolce e Gabbana. 11. *Cuociriso elettrico e slow cooker con 5 diverse modalità di cottura: riso, sauté, vapore, riscaldamento e slow cooker: design Vintage* firmato **Ariete**. 12. *La Vaporella xt100c* di **Polti**: ferro da stiro con caldaia ad alta pressione. 13. *Montalatte* **Smeg**: disponibile in 7 colori diversi, ha 6 programmi automatici e una funzione manuale per preparare bevande calde e fredde. 14. Leggera e maneggevole, la scopa ricaricabile *VRT70925VB* di **Beko** unisce potenza, comfort e massima funzionalità.



9



10



11



14



12



13



Klimahouse

Digital Edition



**Klimahouse
goes digital!**

27–29/01/2021

Costruire bene. Vivere bene.

La nuova piattaforma digitale della Klimahouse Community:
3 giorni di live-streaming con top speaker che ti informeranno
sui temi salienti dell'edilizia sostenibile, un nuovo catalogo
digitale con centinaia di novità e un matchmaking virtuale.

3
giorni

30
eventi

57
ore di live
streaming

100
novità
di prodotto

RECENTI STUDI DIMOSTRANO CHE SE CANTICCHI UNA CANZONE RACCOGLI MEGLIO CARTA E CARTONE.

LE REGOLE SONO POCHE,
SEMPLICI E SUONANO ANCHE BENE:
A CANTARLE È UNA BAND D'ECCEZIONE,
SINTONIZZATI QUI.



COS'HANNO IN COMUNE MUSICA E CARTA? UNA HA 7 NOTE, L'ALTRA PUÒ AVERE 7 VITE COME I GATTI, MA SOLO SE FAI BENE LA RACCOLTA DIFFERENZIATA. CARTA E CARTONE SPORCHI, FAZZOLETTI USATI, COTONE, BUSTE DI PLASTICA: QUESTI E MOLTI ALTRI GLI ERRORI CHE FANNO ANCORA 4 ITALIANI SU 10. DARE UNA SECONDA POSSIBILITÀ A CARTA E CARTONE DIPENDE DA TE. SEPARALI BENE DAGLI ALTRI RIFIUTI, IL RICICLO LO GARANTISCE COMIECO.



COMIECO.ORG

Linee essenziali. Volumi semplici. Grande soggiorno progettato per essere rivolto verso l'acqua. Suggestivo panorama sul bacino di San Marco. Ci troviamo sull'isola della Giudecca a Venezia. Esattamente in un appartamento dove il paesaggio è il vero protagonista di Iole Costanzo

Chiudere gli occhi sulla laguna

Con la sua piacevole e suggestiva forma a spina di pesce - per questo chiamata anticamente "Spina Longa" - l'isola della Giudecca si mostra ai turisti che la visitano in tutto il suo storico e millenario splendore. Un luogo che continua a lottare nel mantenere la forte identità di quartiere popolare, con le sue antiche e seducenti architetture e una vocazione culturale che si esprime ogni anno in continue organizzazioni di letture, proiezioni di film, mostre, eventi anche nelle più piccole strade, con il risultato di una grande partecipazione degli abitanti e dei turisti. In questo caldo e suggestivo contesto si inserisce *Zitelle House*, l'appartamento veneziano recentemente ristrutturato da Kanz

Architetti (uno studio di progettazione multidisciplinare, fondato a Venezia nel 2014, che spazia dalla progettazione al restauro di architetture residenziali, al design di interni commerciali) e facente parte di un complesso condominiale dove si trovavano le ex fonderie dell'isola della Giudecca. Situata in un edificio del diciannovesimo secolo, l'abitazione è caratterizzata da una finestra molto ampia che conferisce a tutta l'abitazione un senso di assoluta libertà e apertura verso l'esterno: una visuale privilegiata che permette di fruire un paesaggio unico nel suo genere.

L'azzurro del mare si riflette, infatti, nelle stanze, vivacizzando teneramente i colori e la luce, offrendo uno spettacolare affaccio sul bacino di San Marco, una pro-



Sopra: un'ampia finestra che esalta la posizione meravigliosa del complesso architettonico con uno spettacolare affaccio sulla laguna veneziana







Sopra: il lavabo *Lineabeta* nel bagno. Sotto: la cucina su misura in massello di rovere e multistrato di betulla. A fianco: la zona soggiorno, progettata per essere rivolta interamente verso l'acqua

spettiva quasi pittorica, evocativa di un climax permeato di assoluta serenità: come se il tempo qui si fosse fermato. L'arredamento equilibrato e minimal crea un netto stacco con il senso e il profumo della storia che si respira nelle strade e nelle case veneziane, in cui arredi, colori, spazi, si rifanno al secolare design settecentesco. Ovviamente, *ça va sans dire*, il panorama è l'elemento che anima l'intero progetto: il grande soggiorno è progettato per essere rivolto interamente verso l'acqua, al fine di permettere a coloro che siedono al lungo tavolo da pranzo o al bancone della cucina di godere dello squarcio sulla laguna:

barche che passano lentamente nel bacino, gabbiani che planano, storiche architetture che nei giorni più limpidi si riflettono morbidamente nell'acqua.

Gli spazi presentano linee e volumi semplici, con qualche leggera variazione cromatica delle superfici orizzontali e verticali. Grande importanza assume, inoltre, l'uso diversificato degli impianti luminosi, che caratterizza con eleganza gli ambienti e la funzione all'interno dell'unica zona giorno. La lampada da terra *Arco* (Flos), con il suo sinuoso design, quasi abbraccia la zona soggiorno, con le sue pareti e pavimento bianchi e il divano *Studio* di *Maison du Monde*.





Convenzione Nazionale Posta Power

7 MOTIVI PER PROVARE IL SERVIZIO POSTALE PIÙ AMATO DAI PROFESSIONISTI DI TUTTA ITALIA

1. Puoi Postalizzare tutte le tue comunicazioni **direttamente dal tuo gestionale**, in due semplici click;



2. Puoi **inviare contestualmente** mail, sms, pec e fax;

3. Puoi avere sempre tutte le tue comunicazioni **sotto controllo**, online e in un'unica schermata;

4. Puoi far stampare la tua posta nell'ufficio Posta Power **della tua città**, velocizzando i tempi di recapito;

5. Puoi beneficiare di tutti i **servizi di consegna** Posta Power dedicati agli Amministratori di Condominio;

6. Puoi avere la Raccolta Punti che ti fa **accumulare premi** ad ogni singola spedizione effettuata!

7. Posta Power, grazie alla Convenzione Confabitare, regala a tutti gli Associati un **Buono del valore di 500€** :



Vai al sito



www.postapower.com/confabitare

inserisci i tuoi dati e **attiva subito**
il tuo Buono di 500€ !



Numero Verde

800 047 775



Al caldo... circondati dalle Alpi



Elegante e luminosa, un'abitazione a Bormio riassume tutti i requisiti per essere un luogo ideale di libertà e accoglienza. In tutte le sue sfumature, il legno la fa da padrone di Iole Costanzo

Architettura



Ci troviamo a Bormio, centro termale e sciistico di fama internazionale. Dalla sua posizione privilegiata è considerato l'ingresso ideale al Parco Nazionale dello Stelvio. La contea si sviluppa in un anfiteatro naturale baciato dal sole, nel cuore dell'Alta Valtellina. Abbracciata dalle imponenti vette delle Alpi Retiche, consente inoltre di godere della montagna, con i suoi colori e profumi, in tutte le stagioni. E proprio nel centro di Bormio troviamo uno scrigno intimo, caldo e accogliente: un'abitazione caratterizzata da un attento uso dei ma-

teriali, che affondando nelle radici del luogo, si rivela intenso e originale.

Laboratorio.Quattro (un gruppo di professionisti che si occupa di elaborazione progettuale di prodotti di design, allestimenti per fiere, progettazione degli interni di abitazioni private, edifici residenziali, edifici a uso alberghiero) disegna l'edificio ex novo a partire dal 2007, nel 2017 viene chiamato alla progettazione degli interni di questo spazio caratterizzato da una grande vetrata che si rivolge a una tra le più difficili piste della coppa del mondo di discesa libera. Il proprietario è un'artista milanese che



Nelle due foto, sopra, il doppio soggiorno, in cui si proietta una luce calda che proviene da una grande vetrata. Nella foto sotto a sinistra, il bagno, a destra la camera da letto matrimoniale. In ogni ambiente predomina sempre il legno



desiderava un luogo libero in cui rifugiarsi. Lo spazio ruota attorno al doppio soggiorno, inondato di luce, rivolto alle piste. Una luce che accompagna dolcemente il paesaggio montuoso circostante negli ambienti interni, definendo i punti di vista privilegiati da dove poter godere di scorci unici e suggestivi. Legno, pietra e ferro dialogano con i tessuti armonizzando lo spazio. Interno ed esterno si intersecano e confondono in un unico grande contenitore, aperto, caratterizzato da un arredamento elegante e allo stesso tempo informale. La prevalenza del legno conferisce alla casa un'atmosfera di intima colloquialità.



noleggjo e assistenza

Stampanti e multifunzione, computer e notebook,
distruggidocumenti, purificatori d'aria, generatori d'acqua dall'aria
e distributori automatici di Dispositivi di Protezione Individuale

Aiutiamo le persone a migliorare
l'ambiente di lavoro, fornendo servizi
esclusivi e prodotti innovativi - dal
noleggjo 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.

www.rossetto.work

 **rossetto** | 
Design your work | 1958-2018

INTERIOR DESIGN

ZAGABRIA, CROAZIA

Due architetti hanno ridato vita a un'abitazione degli anni Trenta nel centro storico di Zagabria. Trasformandolo in un loft moderno nella struttura e originale nell'arredamento. Il loft è composto da due zone: l'area giorno, pensata come un open space, e l'area notte, che si affaccia sui giardini pensili. È stata realizzata anche una piccola loggia nel giardino d'inverno, adibita a spa con vasca idromassaggio.

LAVENONE (BRESCIA)

Parola d'ordine: semplicità. Casa Maier è un progetto ideato da Airbnb e curato da Federica Sala con l'interior design di Eli-goStudio. Una piccola e multifunzionale abitazione nel centro storico di un comune rurale nel bresciano: porta avanti una filosofia di facile accessibilità per le persone con disabilità. La casa è gestita da una cooperativa sociale: il ricavato dei soggiorni finanzia progetti solidali.



Interior design

La semplicità è il tratto distintivo di questa piccola e multifunzionale abitazione a Lavenone. La casa è gestita da una cooperativa e il ricavato dei soggiorni viene investito in progetti solidali di Isole Costanzo



**OSPITALE
ESSENZIALE
FUNZIONALE**







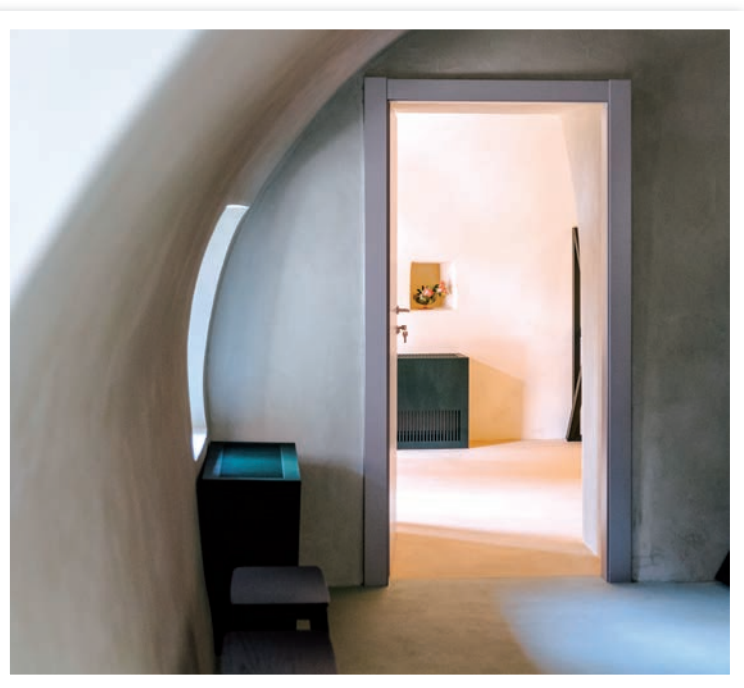
A sinistra e sopra: il doppio spazio soggiorno-sala da pranzo. Ben visibile è uno dei mosaici realizzati dall'illustratrice Olimpia Zagnoli: rappresentano un ciclo di ranocchie e una figura femminile intenta a catturarle

A Lavenone esiste una casa d'artista, *Casa Maer*. Piccola, accogliente e accessibile a persone con disabilità. È un progetto ideato da Airbnb e curato da Federica Sala con l'interior design di EligoStudio e le opere d'arte di Olimpia Zagnoli. Questa piccola e multifunzionale abitazione rientra nel progetto *Borghi Italiani*, che Airbnb ha lanciato nel 2017 in collaborazione con MiBACT e prevede la promozione di 40 borghi italiani. L'abitazione è stata realizzata nel centro storico di Lavenone, che è un piccolo comune rurale in provincia di Brescia, abitato da circa 500 persone. Si trova a pochi chilometri dal Lago d'Idro e vanta una flora e una fauna di grande fascino, che vanno a sommarsi all'importanza culturale che ha avuto la zona. Infatti a Lavenone sorge la celebre *Rocca d'Anfo*, un complesso militare fortificato, eretto dalla Repubblica di



Venezia nel XV secolo, che vanta oggi il titolo di “fortezza napoleonica più grande d’Italia”. In questo contesto storico si inserisce perfettamente *Casa Maer*, collocata al piano terra di uno storico edificio che ospita una cooperativa a inclusione sociale. La casa è disposta come uno spazio multifunzionale e porta avanti, sia nell’architettura che nell’organizzazione, una filosofia di facile accessibilità per persone con disabilità. La casa è gestita dalla cooperativa sociale del luogo in un’ottica di turismo sostenibile: il ricavato dei soggiorni turistici viene infatti investito per finanziare progetti solidali. Per abbellire e decorare gli interni, Airbnb ha commissionato a Olimpia Zagnoli, una delle illustratrici più talentuose dei nostri tempi, alcuni interventi artistici. Dopo aver studiato attentamente il territorio e la fauna che lo abita, Olimpia Zagnoli ha fatto delle pareti dell’abitazione

In alto: le celebri sedie Tripoline di Eligo. Nelle foto a destra: spazi di collegamento dei diversi ambienti della casa. Il contrasto tra i colori crea un gioco visivo che esalta maggiormente le linee essenziali degli interni









A sinistra e sopra: foto della zona notte. Il letto matrimoniale della collezione Diesel Living per Moroso caratterizza tutto l'ambiente. Una struttura in legno dalle linee semplici funge da armadio

il supporto dei suoi mosaici che ritraggono un ciclo di ranocchie e una figura femminile intenta a catturarle. L'animale, presente naturalmente sul territorio, ha attirato l'attenzione dell'artista per l'annuale migrazione che compie verso il vicino lago. Gli interventi artistici si amalgamano senza soluzione di continuità con l'arredamento minimal e geometrico della casa: forme e linee essenziali che fanno della semplicità un tratto distintivo di questo piccolo spazio ospitale e accogliente. Per il progetto di Casa Maer, EligoStudio ha coinvolto partner del panorama del design internazionale. Nella zona giorno si trovano gli elettrodomestici di Smeg, il tavolo di Colè, gli elementi di tableware di Bitossi Home, il tappeto di Karpeta e le celebri tripoline di Eligo, mentre nella zona notte è presente il letto della collezione Diesel Living per Moroso.



Interior design

FLUIDI SPAZI VISIVI





Due architetti hanno ridato vita a un'abitazione degli anni Trenta. Cemento, legno e vetro sono i materiali che hanno scelto per caratterizzare questo nuovo loft a Zagabria di Iole Costanzo



In queste foto: il loft visto da diverse angolazioni. È stato usato il cemento sia per i rivestimenti sia per il soffitto, la betulla per le impiallacciate, e inoltre il vetro stratificato con specchi e l'oro goffrato



Un loft nel centro storico di Zagabria. Centocinquanta metri quadrati all'interno di un edificio degli anni Trenta. Un loft moderno nella struttura e originale nell'arredamento, dopo la recente ristrutturazione per mano degli architetti Lea Pelivan e Toma Plejić di Studio UP, che lo hanno denominato *Loft Bianco*. Lo scheletro in cemento dell'appartamento, che comunque era in buone condizioni, è rimasto uguale, ma sono stati ridisegnati e ricollocati quasi tutti gli interni, con la conseguente creazione di una nuova camera da letto e nuove aree bagno. Intento, perfettamente riuscito, degli architetti era quello di creare un luogo in cui la luce potesse dominare in ogni angolo e la spazialità si facesse interprete di un senso di inedita libertà visiva e fisica. L'arredamento e la suddivisione dei vari ambienti contrastano decisamente con gli esterni in stile razionalista dell'edificio. Il loft è composto di due zone: l'area giorno, caratterizzata da un ampio *open space*,

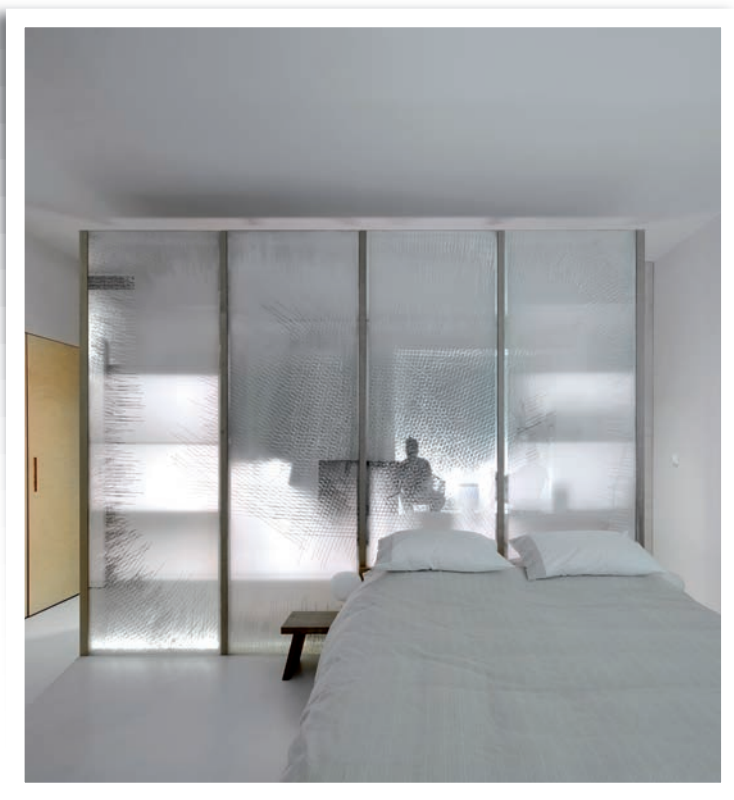




rivolta verso la strada, e l'area notte, che osserva i giardini pensili. La ristrutturazione ha comportato anche la realizzazione di una piccola loggia, adibita a zona spa con vasca idromassaggio, inserita nel giardino d'inverno. Elemento caratterizzante del loft è il colore bianco, usato in tutte le sue molteplici sfumature: gli unici altri colori presenti sono il grigio, il marrone e l'oro, pochi elementi per conferire qualche tocco di comfort e pregio alla casa.

I materiali che sono stati utilizzati invece sono il cemento, sia per i rivestimenti che per il soffitto, la betulla per le impiallaccature e il vetro stratificato con specchi. In collaborazione con l'artista Silviye Vujičić, infatti, sono stati realizzati degli interventi con un rivestimento in vetro stratificato, all'interno del quale è stato inserito un laminato resistente alla corrosione. Il risultato che si ottiene è unico: questi vetri specchiati riescono a creare, infatti, un effetto ottico unico e di conseguenza danno l'impressione di ampliare notevolmente lo spazio visivo.

A sinistra: il corridoio di collegamento con il bagno e la zona notte. A destra: la camera da letto. Il colore bianco è stato usato in tutte le sue sfumature: un colore che, meglio di ogni altro, fa evadere lo spazio abitativo dal suo tempo



Ecco perché MONDORE è diventata l'Agazia più bella che c'è!

I VOSTRI PROGETTI PRIMA DI OGNI COSA
Perché ci interessa conoscere il vostro Progetto di Vita e mettere a vostra disposizione l'esperienza e la competenza del nostro Staff per realizzarlo. Vendere un immobile spesso rappresenta il punto di partenza per nuove mete, ma anche la chiusura di un capitolo fatto di ricordi e sacrifici. **Siamo strutturati per capire, sostenere e realizzare obiettivi ambiziosi e complessi** grazie ai nostri numerosi dipendenti e ai nostri Consulenti di età media superiore ai 45 anni, costantemente formati e coadiuvati da selezionati Professionisti (Notai, Avvocati, Commercialisti, Studi Tecnici e Consulenti del Credito). Troverai decine di testimonianze nelle recensioni sulla nostra pagina di Facebook.

LA RICERCA DELLA FELICITÀ È LA NOSTRA VISION
Uno studio ha inserito il cambio-casa nella Top 10 degli stress a cui può essere sottoposta una persona. Per questo motivo abbiamo **scelto di privilegiare i rapporti umani nella gestione della nostra attività**. Mettere al primo posto il benessere dei nostri clienti è la nostra priorità.
Le persone al 1° posto.

VALUTAZIONI IMMOBILIARI RIGOROSE
Le nostre Stime vengono effettuate con criteri scientifici. Per questo motivo **i più importanti e noti Studi Legali, Fiscali e Tecnici della Città, si rivolgono a noi** per realizzare Valutazioni da utilizzare nei ricorsi per accertamento di valore, congruità prezzo, ricognizioni patrimoniali e divisioni ereditarie.
Diamo il giusto valore ai sacrifici di una vita: gli immobili.

IL METODO BEST PRICE
Il metodo esclusivo MONDORE che garantisce la migliore offerta di mercato in poche settimane! Grazie all'esperienza, l'innovazione e le tecniche di negoziazione messe in campo dai nostri Consulenti, **MONDORE** è in grado di ottenere risultati eccezionali attraverso una gestione commerciale personalizzata.
BEST PRICE è la garanzia di aver ottenuto il meglio!

ANNUNCI D'AUTORE
Il desiderio che può comunicare un annuncio ben fatto, **può essere la chiave per attirare la giusta clientela**. Stimolare interesse, far sognare ad occhi aperti, sottolineare i punti di forza e le prospettive dell'offerta. Ogni parola deve essere pesata, ragionata ed inserita per raggiungere l'obiettivo prefigurato.
Tiriamo fuori il meglio da ogni metro quadro.

PROMOZIONE PROATTIVA
Esiste una clientela dormiente che, se correttamente stimolata, si può trasformare in un portafoglio acquirenti esclusivo. Per questo **utilizziamo i migliori quotidiani** (Il Resto del Carlino, La Repubblica ed il Corriere della Sera) ed il volantinaggio personalizzato.
Andiamo a risvegliare i clienti casa per casa.

CONFABITARE: ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
CONFABITARE, con 80 sedi e 51.000 iscritti in Italia (4.600 in Bologna) rappresenta l'Associazione di proprietari immobiliari maggiormente riconosciuta a livello nazionale. **MONDORE è stata selezionata nello staff dei Professionisti abilitati ad assistere gli iscritti di CONFABITARE**. Un incarico di cui siamo onorati.
Una garanzia di serietà e competenza, certificata da un ente esterno.



BOOK FOTOGRAFICO PROFESSIONALE E VIRTUAL TOUR SU OGNI IMMOBILE
Studiamo ogni immobile e ne evidenziamo i pregi attraverso istantanee capaci di trasmettere curiosità ed emozioni. Ogni cliente potrà visitare ogni ambiente grazie al **Virtual Tour**: strumento innovativo capace di simulare l'effetto di una visita sul posto con reali vantaggi sulla selezione della clientela interessata.
Valorizziamo ogni immobile con le migliori tecnologie a disposizione.

PROMOZIONE NAZIONALE ED INTERNAZIONALE
I nostri annunci sono presenti sui migliori portali di settore oggi rappresentati da **immobiliare.it, casa.it ed idealista.it** che da soli raccolgono quasi il 90% della clientela web. Inoltre, una selezione dei nostri immobili, è pubblicata in 150 paesi stranieri in 10 lingue diverse attraverso il portale dedicato **gate-away.com**.
La garanzia di essere presenti da protagonisti.

PROMOZIONE SOCIAL
Facebook e LinkedIn consentono di profilare la clientela in base all'età, al posizionamento, al ruolo ricoperto in azienda e perché no anche in base all'azienda stessa per cui si lavora. Per questo **abbiamo assunto i migliori consulenti del settore** e siamo presenti con promo mirate su tutti i canali.
Il mondo social è parte di noi e noi di loro.



MONDORE
GRUPPO IMMOBILIARE

La RICERCA
della FELICITA'...



...PASSA ANCHE
dalla scelta dell'AGENZIA IMMOBILIARE



M O N D O R E
GRUPPO IMMOBILIARE

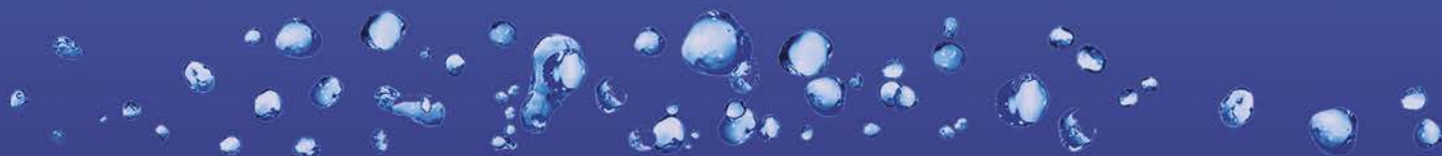
www.mondore.it

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