

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

Anno 12 - Luglio 2021 - N. 36

EDITORIALE

Le proposte di *Confabitare* ai futuri sindaci

La casa, la politica,
il sociale: opinioni autorevoli

La nostra proposta per
gestire l'emergenza sfratti

LO SPECIALE

Il documento
programmatico
di *Confabitare*
per le Amministrative
2021



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



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

SCADENZE FISCALI PERSONE FISICHE 2021

10 Aprile 2021

Versamento Contributi INPS
datori di lavoro domestico

16 Giugno 2021

Acconto (o Saldo) IMU 2021

30 Giugno 2021

Versamento Acconto TARI 2021
Versamento Saldo IRPEF 2020
Versamento 1° Acconto IRPEF 2021

10 Luglio 2021

Versamento Contributi INPS
datori di lavoro domestico

30 Settembre 2021

Scadenza Presentazione Modello 730/2021

10 Ottobre 2021

Versamento Contributi INPS
datori di lavoro domestico

30 Novembre 2021

Scadenza Presentazione Modello Redditi PF 2021
Versamento 2° Acconto IRPEF 2021
(o Acconto Unico IRPEF 2021)

2 Dicembre 2021

Versamento Saldo TARI 2021

16 Dicembre 2021

Versamento Saldo IMU 2021

Per informazioni contattateci:
Via Marconi, 6/2 Bologna
Tel. 051.270 444 info@confabitare.it

ABITAREOGGI

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

Anno 12 - Luglio 2021 - Numero 36

Direttore Responsabile

Alberto Bortolotti

Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

Condirettore Editoriale

Mauro Tonolini

Art Director

Stefano Tucci

Redazione

Luca Nigro, Tiziano De Santis

Consulenza editoriale e raccolta pubblicitaria

Sphera Media srls

Per inserzioni pubblicitarie

spheramedia@virgilio.it

Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

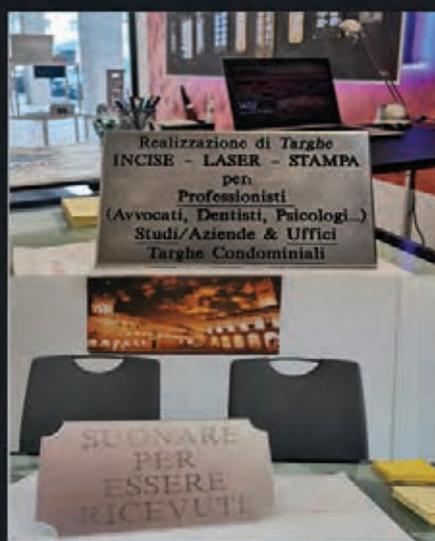
www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare

in maggio 2021



dodibell
bologna



PULSANTIERE DIGITALI BREVETTATE & INCISIONI - STAMPA - LASER

VIA DELLA CROCE COPERTA 3/A
BOLOGNA

WWW.DODIBELL.IT

-

INFO@DODIBELL.IT



[dodibell_bologna](https://www.instagram.com/dodibell_bologna)



340/2735224

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**
Le proposte di Confabitare ai futuri sindaci

CONFABITARE

- 10 Grazie al dialogo di Confabitare con il Parlamento cancellata tutta l'IMU 2021!
- 11 Cambio al vertice del Centro Studi Nazionale
- 12 La nostra proposta per gestire l'emergenza sfratti
- 14 La casa, la politica, il sociale: opinioni autorevoli
- 18 Accademia della proprietà immobiliare
- 20 Osservazioni al PNRR 110% e bonus minori
- 24 Due nuovi servizi per gli associati Confabitare:
Valutazione on line dell'immobile - La nuova App Confabitare
- 26 La Provincia non molla.
Mercato immobiliare subito in ripresa, nonostante la pandemia
- 28 Un'alleanza per tutelare le fragilità. Confabitare e ANT assieme per rendere operativo il concetto di "servizio al cittadino"
- 30 La valutazione delle vibrazioni interne all'edificio e loro possibili risoluzioni:
un caso studio condotto da Airis srl
- 34 Rimini, 10 luglio 2021. Primo convegno nazionale, in presenza, di Confabitare
Mercato immobiliare e scenari futuri: la casa e la cultura dell'abitare come
vettore di coesione sociale per la ripresa.

RECENSIONI

- 36 "Lo sfratto esecutivo", pregevole saggio curato dall'avvocato Luppino
- 37 Il nuovo mercato abitativo e turistico: guida all'affitto breve di Ilaria Ottolina
- 38 "Esci da casa mia!" Più che un libro, un affresco sul mondo degli sfratti
firmato dal presidente del Centro Studi Nazionale di Confabitare



SPECIALE

- 41 5 Presidenti di capoluogo rispondono sulle amministrative 2021...
- 48 Il documento programmatico di Confabitare per le Amministrative 2021



CONFABITARE

- 54 L'immobile acquistato all'asta è occupato: come liberarlo senza procedere allo sfratto
- 56 A Bologna un esempio raro di procedure snelle e risolutive. Il Protocollo Sfratti è un modello di concertazione
- 58 Una possibile evoluzione della locazione turistica: la disintermediazione
- 60 I prezzi delle materie prime e del materiale per l'edilizia sono schizzati verso l'alto: suggerimenti per fronteggiare la "bolla"
- 62 Rimini tra mattone e cultura è un museo a cielo aperto. Ma l'offerta abitativa è carente
- 64 Il mercato immobiliare resiste alla pandemia e lo fa cambiando il modo di intendere l'abitare
- 66 Sono nulle le delibere assembleari che dispongono l'esecuzione di opere sulle proprietà esclusive dei condomini senza il loro consenso
- 68 L'acqua, un bene primario: impariamo a non sprecarla
- 72 La facciata ventilata rientra nei parametri del 110%, dà valore all'edificio e consente risparmi sostanziosi: ecco la soluzione di Aliva
- 74 Contatore intelligente per la salvaguardia di portafoglio e salute
- 76 La "casa green" materiali da fonti rinnovabili, non tossici e facili da smaltire
- 77 La "casa elettrica": energia "pulita" per un confort totale
- 78 Il trattamento dei dati personali e il condominio: una guida per muoversi in un ambito delicato



I PRESIDENTI PROVINCIALI RACCONTANO

- 80 Bari e la casa. L'immigrazione extra comunitaria, i quartieri nuovi, il centro storico. Come è la situazione oggi?

ARCHITETTURA

- 86 CASA SAVY: a Locri un intervento a un immobile oggetto di incendio



VERIFICHE e ISPEZIONI

- Collaudi e Verifiche su **impianti elevatori**
- Verifiche e Ispezioni su **impianti elettrici** e di **messa a terra**
- Verifiche e Ispezioni su dispositivi di protezione contro le **scariche atmosferiche**
- Ispezioni su **cancelli** e **porte automatizzate**
- Analisi di laboratorio per il controllo della **potabilità delle acque**
- Analisi di laboratorio per il **rischio legionellosi**
- Analisi di laboratorio per acque di **piscine** e **pozzi**
- Ispezioni su **linee vita** e **sistemi anticaduta**
- Verifiche su **attrezzature di lavoro - Art. 71**
- **Certificazioni energetiche**

Scopri l'offerta completa Eurocert sul sito

WWW.EUROCERT.IT

N.Verde: 848 391 991
direzionecommerciale@eurocert.it



- **ADR** - Analisi dei Rischi
- **RAS** - Registro Anagrafe Sicurezza
- **Privacy** - Gestione trattamento dati
- **GSA** - Gestione Sicurezza Antincendio
- **SCIA e CPI** - Gestione Prevenzione Incendi
- **RSPP** - Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione
- **DVR e DUVRI**
- **Corsi di Formazione e Informazione dipendenti**
- **COVID-19** - Protocollo condiviso
- **DIRI** - Dichiarazione di Rispondenza Impianto Elettrico
- **Valutazione Rischio Fulminazione**
- **Valutazione Rischio Amianto**
- **Fascicolo Cancelli e Porte Automatiche**
- **CIS** - Certificato Idoneità Statica
- **Segnaletica di Emergenza**

Consulenza adempimenti **portale CIVA - INAIL**

Verifica Requisiti Tecnico Professionali dei fornitori

SICUREZZA
negli EDIFICI
e nei LUOGHI
DI LAVORO

Scopri l'offerta completa Gestirsi Service sul sito

WWW.GESTIRSSERVICE.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
confabitare.servizi@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

Le proposte di Confabitare ai futuri sindaci

Sarà un autunno caldo sotto il cielo della politica. Nella prima metà di ottobre si terranno infatti le elezioni amministrative in oltre 1300 Comuni, con in testa le città metropolitane di Roma, Milano, Napoli, Torino e Bologna. Milioni di elettori saranno chiamati a rinnovare sindaci e consigli comunali in una tornata che, per l'importanza della posta in palio, non potrà non avere una valenza nazionale con possibili ripercussioni anche sugli equilibri della eterogenea maggioranza che sostiene il Governo Draghi. Un appuntamento, quindi, di grande impatto non solo politico, cui Confabitare guarda con particolare interesse.

La nostra Associazione rappresenta una comunità libera, al nostro interno convivono posizioni e sensibilità diverse che trovano la loro sintesi nell'obiettivo per cui siamo nati e che tutti ci accomuna: la difesa dei diritti e degli interessi di milioni di proprietari immobiliari. Questa è, e resterà, la nostra unica stella polare. Sottoporremo le nostre proposte e le nostre richieste a chi le vorrà ascoltare, forti della validità delle nostre argomentazioni e di un radicamento territoriale che non ha pari tra le associazioni di proprietari. Nella campagna elettorale Confabitare non farà da semplice spettatrice. Al contrario organizzerà incontri, dibattiti, iniziative di vario genere per "tastare il polso" ai vari candidati sulle tematiche che più ci stanno a cuore, dalla pressione fiscale alla viabilità, dal degrado urbano all'inquinamento, dalle occupazioni abusive alle barriere architettoniche. Si tratta di questioni di vitale importanza che interessano direttamente i cittadini e la qualità della vita, in particolare nei grandi centri urbani. E' su questi temi che focalizzeremo la nostra attenzione, avanzando proposte e soluzioni e chiedendo risposte concrete a chi si candida ad amministrare le città.

Pressione fiscale. La nostra associazione è da sempre in prima linea nella battaglia per ridurre il peso di imposte e balzelli che gravano come macigni sui proprietari di casa. Non chiediamo la luna, ovviamente. La leva fiscale è essenziale per le casse dello Stato e dei Comuni, lo sappiamo bene. Ma c'è un limite che non dovrebbe essere superato e che invece è stato ampiamente raggiunto nell'ultimo decennio. Di qui la richiesta esplicita di Confabitare ai candidati sindaci: ridurre drasticamente le aliquote Imu sugli immobili e abbassare le tariffe delle imposte sui rifiuti.

Viabilità e trasporti. E' un tema cruciale che va ad impattare direttamente sulla qualità della vita specialmente nelle grandi città. Traffico caotico, ingorghi e rallentamenti sono all'ordine del giorno negli agglomerati urbani. Che fare? Il problema è di difficile soluzione e nessuno ha in tasca la bacchetta magica. Noi guardiamo con favore ad una politica della mobilità che privilegi il trasporto pubblico con un adeguato potenziamento dei mezzi, senza però penalizzare la viabilità privata come alcune amministrazioni tendono a fare in preda ad una sorta di assurda crociata ideologica. Di pari passo con una mobilità più sostenibile e leggera va la riduzione dell'inquinamento, atmosferico e acustico, che ammorba le nostre città.

Sicurezza e degrado. Due questioni intimamente connesse tra loro che, come tali, vanno affrontate in un'ottica comune. Il quadro delle criticità è simile in tutti i maggiori centri urbani: periferie abbandonate che troppo spesso diventano zone franche per delinquenti e spacciatori, muri di palazzi e chiese lordati da graffiti e scritte di ogni genere, strade scarsamente illuminate, cumuli di rifiuti lasciati accanto ai cassonetti. Tutto ciò ingenera un senso diffuso di insicurezza, in particolare tra le donne e gli anziani. Che fare per migliorare la qualità di vita dei cittadini e restituire decoro alle città? La questione è complessa e non esistono ricette miracolose. Quel che serve, a nostro avviso, sono idee chiare e fatti concreti, misure mirate e rapidità d'intervento in un contesto che coinvolga amministrazioni locali, Prefetture e Questure. Per quanto ci riguarda, avanziamo sommessamente una proposta: l'istituzione in ogni città di un assessorato alla sicurezza, con ampia dotazione di uomini e mezzi e poteri specifici, ovviamente nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione e repressione dei reati. Ci pensino i candidati che si apprestano a chiedere il nostro voto. Sarebbe un bel segnale per tanta gente sfiduciata ed impaurita.

Grazie al dialogo di Confabitare con il Parlamento cancellata tutta l'IMU 2021!

Per costruire un qualsiasi sistema, a maggior ragione quando si pensa di potervi apportare riforme che portino ad un vero e proprio cambio di passo dello stesso Paese, bisogna lavorare sodo e farlo ogni giorno attraverso il coinvolgimento di tutti gli attori protagonisti del sistema. Per questo Confabitare ha inteso – a partire dalla tarda primavera del 2020 – dare incarico al proprio Centro studi di elaborare tutta una serie di approfondimenti e di conseguenti proposte, che sarebbero poi state veicolate dal Team politico di Confabitare ai parlamentari. Già dal settembre 2020 è stato chiaro che sia per competenze che per disponibilità il fronte con il quale attivare il canale di interscambio era nel campo del Partito Democratico. Da quel momento il nostro Team politico ha inviato ai parlamentari del Partito Democratico e alle Commissioni una serie di documenti con proposte concrete ed attuabili, come quelle sul tema IMU, che è stato oggetto di molte proposte che hanno portato al seguente risultato.

Con l'art. 4-bis (introdotto dagli emendamenti al Decreto Sostegni bis) si è riconosciuta – a favore dei proprietari di immobili ad uso abitativo che abbiano ottenuto un provvedimento di sfratto per morosità entro la data del 28/02/2020 e la cui esecuzione è stata sospesa fino al 30/06/2021 – l'esenzione per l'intero anno 2021 dal versamento dell'IMU. Tale esenzione viene, altresì, estesa a chi abbia ottenuto un provvedimento di convalida di sfratto per morosità dopo il 28/02/2020, la cui esecuzione sia sospesa sino al 30/09/2021 o fino al 31/12/2021. L'emendamento prevede, inoltre, il diritto al rimborso per tutti coloro che abbiano versato la prima rata entro il 16/06/2021 ma siano in posses-

so di uno dei suddetti provvedimenti di sfratto. Questo risultato è anche frutto dell'impegno e dell'attività istituzionale svolta da Confabitare, che si è mossa tempestivamente a sostegno dei propri associati e nella difesa dei diritti dei proprietari immobiliari, aprendo un dialogo con i vertici dello Stato. Grazie alle audizioni parlamentari da noi fatte ed ai documenti prodotti dal nostro Centro Studi, si è potuto aprire un tavolo di confronto con il Parlamento, che ha visto attivarsi in modo particolare – a tutela dei diritti della proprietà immobiliare – i parlamentari Chiara Braga, Ubaldo Pagano e Fabio Melilli i quali, in pieno accordo e sintonia con Confabitare, hanno portato avanti la proposta di cancellare le rate IMU per l'intera annualità 2021 a favore dei proprietari che sono stati impediti ad eseguire lo sfratto a causa dei Decreti "milleproroghe" e "sostegni".

Questo nostro lavoro ha portato, in un primo momento, ad un risultato già di per sé di grande rilievo come la cancellazione della prima rata IMU prevista per la scadenza del 16 giugno, a favore dei proprietari che avevano subito il blocco dell'esecuzione degli sfratti. Ma, dati i tempi della politica, la sua approvazione dopo tale data l'ha resa, nei fatti, inefficace visto che i proprietari a quel punto avevano già pagato la prima rata. Per questo abbiamo deciso di non fare inutili polemiche ed abbiamo preferito portare avanti il dialogo con il Governo e le principali Istituzioni politiche, presentando nei temi previsti la nostra proposta di cancellare l'IMU per tutta l'annualità 2021. Cosa che, in effetti, è stata di fatto accolta in pieno e fatta propria dal Partito Democratico, che non solo l'ha condivisa, ma l'ha anche intesa quale forma di "ristoro" per le perdite ed i sacrifici im-

posti ai locatori. Logica conseguenza di questa scelta è stata, poi, la costituzione, con lo stesso art. 4-bis, di un "Fondo di dotazione a favore dei Comuni, per ristorarli del minor gettito derivante dalla cancellazione della rata IMU 2021 a favore degli aventi diritto.

Tutto questo Confabitare aveva iniziato a proporlo – con il supporto e la collaborazione fondamentale del Partito Democratico e dei parlamentari Chiara Braga, Marina Nardi, Ubaldo Pagano, Fabio Melilli – fin dalla fine del primo "lockdown", quando al Governo Conte fu sottoposta l'ipotesi di introdurre – per prevenire eccezioni di incostituzionalità per disparità di trattamento con le locazioni ad uso diverso – la cancellazione della rata di dicembre 2020 dell'IMU anche per le locazioni residenziali e, in subordine, almeno il suo differimento alla primavera 2021. Il Premier Conte – nonostante le richieste del Partito Democratico – preferì non accogliere la nostra proposta, limitandosi a "scaricare" sui singoli comuni la decisione se prevedere o meno forme di agevolazione fiscale a favore dei proprietari d'immobili. Va da sé che, in assenza di un'adeguata copertura finanziaria da parte dello Stato, nessun Comune poteva permettersi – in quel momento – di rinunciare a tutto o parte di quella che è, ad ogni effetto, l'unica vera "grande" entrata che ha.

Ben diverso lo "spessore" della scelta formulata dal Governo Draghi che, evidentemente, ha fatto "tesoro" di quanto il Partito Democratico ha continuato a sostenere e proporre, in questo supportato da Confabitare e dal lavoro preciso e puntuale del nostro Centro Studi.

Alberto Zanni

Presidente nazionale Confabitare

Cambio al vertice del Centro Studi Nazionale

Un impegno per il presente, una sfida per il futuro

Cambia la squadra ma non l'impegno!

Dopo due anni dalla "rifondazione" del nostro Centro Studi nazionale, della quale si era fatto carico – con vero spirito di abnegazione e servizio – il Coordinatore nazionale Roberto Gianecchini, il nuovo Presidente, l'Avv. Luca Capodiferro (Coordinatore regionale della Lombardia) – nominato dalla Giunta Esecutiva lo scorso maggio – avrà il compito di fare del Centro Studi il punto di riferimento tecnico di tutta l'azione politico-istituzionale di Confabitare.

In una sua recente dichiarazione apparsa sul Sole24Ore, il neo Presidente ha affermato che il Centro Studi si pone come organo strategico per tutte le sinergie della nostra Associazione e per l'importante attività di analisi e supporto nell'elaborazione delle proposte che Confabitare ha fatto e farà al Governo e al Parlamento. Mi sembra giusto ricordare che, nella sua veste di Coordinatore nazionale del Centro Studi giuridici, l'Avv. Capodiferro è stato colui che ha "disegnato" la proposta che Confabitare ha fatto al Governo Draghi per la ripartenza graduata dell'esecuzione degli sfratti, approvata con la legge 69 del 21/05/2021 (art. 40 quater).

In una recente lettera – indirizzata a tutte le Sedi provinciali – Luca Capodiferro ha tracciato le linee guida per il funzionamento dei rapporti fra ogni realtà locale e il Centro Studi nazionale, con lo scopo di dare spazio e fiducia all'attività sul territorio, ma con la garanzia di un "sistema di supporto" alle spalle, qual'è appunto il nostro Centro Studi.

Questa la configurazione attuale del nuovo Centro Studi:

Presidente Nazionale:

Avv. Luca Capodiferro

Coordinatori CS Fiscali:

Dott. Alessandro Notari –

Dott. Eugenio Romey

Coordinatore CS Tecnico Urbanistico:

Arch. Gianni Malara

Coordinatore CS Condominiali:

Avv. Luigi Grillo

Coordinatore CS Statistici:

Dott. Giangiacomo Congiu

Coordinatore CS Giuridici ad interim:

Avv. Luca Capodiferro

all'orizzonte. È, infatti, intenzione del neo Presidente dar vita ad altre realtà e, precisamente:

- *Centro Studi Bancari e Assicurativi*
- *Centro Studi Sociologico dell'abitare*
- *Centro Studi Agronomico*
- *Centro Studi per l'innovazione, lo sviluppo e la tecnologia nell'abitare*

Queste realtà verranno attivate una volta individuati i giusti Coordinatori nazionali. Tra le altre novità, verrà creato un Albo speciale delle professionalità, dove verranno inserite tutte quelle figure che operano in modo diretto o indiretto con il comparto immobiliare, apportando competenze molto specifiche e ad alto valore aggiunto.

Da ultimo, su proposta del Presidente Luca Capodiferro, stiamo lavorando alla creazione delle "Edizioni Confabitare AbitareOggi", che diventerà sia un importante strumento di marketing verso l'esterno, sia lo strumento per veicolare, al nostro interno, i libri, le dispense ed i quaderni che verranno curati dal Centro Studi. Al nuovo Presidente ed ai Coordinatori nazionali l'augurio di buon lavoro mio e di tutta la Giunta Esecutiva.

Alberto Zanni

Presidente nazionale Confabitare

Nuovi Centri Studi, però, si palesano



Avv. LUCA
CAPODIFERRO



Dott. ALESSANDRO
NOTARI



Dott. EUGENIO
ROMEY



Arch. GIOVANNI
MALARA



Avv. LUIGI
GRILLO



Dott. GIANGIACOMO
CONGIU



Avv. LUCA CAPODIFERRO
Presidente Centro Studi Nazionale
Confabitare

La nostra proposta per gestire l'emergenza sfratti

1 Storia di una decisione inevitabile divenuta inaccettabile

Le tappe del blocco:

30/06/2020: DL 18/2020

01/09/2020: Decreto Cura Italia (L. 27/2020)

31/12/2020: Decreto Rilancio (L. 77/2020)

30/06/2021: Milleproroghe

L'analisi critica di Confabitare:

La proposta di blocco degli sfratti, contenuta inizialmente nel "Decreto mille-proroghe" – ribadita nel "Decreto rilancio" con un emendamento del Gruppo LEU e fortemente spalleggiata poi dal Movimento 5S (del quale qualche senatore avrebbe voluto addirittura prevedere una sorta di eliminazione degli sfratti, realizzando così un vero e proprio esproprio illegittimo), che sospende fino al prossimo 30 giugno 2021 l'esecuzione degli sfratti per morosità e porta a 18 mesi il blocco a suo tempo deciso – è sempre stata motivata sul presupposto (più ideologico che concreto) di voler fronteggiare le conseguenze economiche causate dall'emergenza sanitaria da Covid-19 sul comparto locazioni anche se, in realtà, a quasi un anno e mezzo dall'inizio della pandemia ancora non coinvolge veramente i contratti "colpiti" dall'emergenza - se non in misura ridotta - essendo infatti prevalsa nei proprietari la consapevolezza che il momento era ed è difficile per tutti. Un blocco che, così come è stato congegnato

e reiterato, ha concesso a tutti gli effetti un salvacondotto sulle morosità antecedenti, anche di anni, il manifestarsi dell'epidemia.

In questo modo, però, il Governo Conte aveva scelto – in modo del tutto incomprensibile - di mettere sullo stesso piano le c.d. "morosità incolpevoli" (fra le quali rientrano a pieno titolo quelle dovute al Covid) dalle morosità senza giustificazione, quelle cioè di chi da anni non paga nulla (addirittura nemmeno le spese condominiali che vengono poste poi a carico del locatore) e continua ad usare gli immobili come fossero loro.

CONFABITARE è comunque consapevole della gravità del momento, delle difficoltà che si dovranno affrontare allorché i tribunali dovranno riavviare le esecuzioni e ritiene che un indiscriminato sblocco potrebbe danneggiare molte famiglie, come molte attività oggi in crisi, cosa che respingiamo, pur rimanendo a fianco dei nostri associati nella tutela dei loro diritti costituzionalmente previsti (ma non sempre garantiti).

Non bisogna dimenticare, inoltre, che

questo è un momento difficile e delicato per tutti, nel quale, va sottolineato, sono stati e sono pochi, i locatori che hanno voluto o intendono procedere allo sfratto di famiglie o attività che non riescono più a far fronte al pagamento dell'affitto e, in molti casi, delle spese condominiali (alle quali fanno fronte spesso gli stessi locatori).

Il Governo Conte, in ogni caso, non ha mai saputo o voluto rendersi conto, poi, che su temi così importanti dal punto di vista sociale, si è seriamente rischiatto – a colpi di DPCM – di entrare in contrasto con i principi costituzionali di pari dignità ed uguaglianza davanti alla legge e con il principio di tutela e garanzia della proprietà privata, perché non si può procedere sempre privilegiando gli uni a danno degli altri, stabilendo che esistono cittadini di serie "A" e cittadini di serie "B" e scaricando tutta o una parte consistente del welfare sui proprietari che non sono né possono diventare i "servizi sociali" al posto dello Stato e dei Comuni.

Da questa analisi, qui sintetizzata nelle sue linee di base, sono derivate numerose proposte, purtroppo dal **Governo Conte** sempre e costantemente ignorate. Questa è stata la situazione fino alla successiva crisi del gennaio 2021.

Con il nuovo **Governo Draghi**, però, le cose sono cambiate, i Ministri, i parlamentari e le principali cariche politiche dei Partiti hanno iniziato a dare riscontro alle nostre proposte e, cosa mai accaduta con il precedente Esecutivo, ad accettare di confrontarsi con noi per lavorare insieme alla ripartenza del Paese.

2

Il “cambio di passo” del Governo Draghi, piaccia o meno...tutta un'altra storia!

La norma del Sostegni bis:

Sfratti convalidati prima del 28/02/2020: esecuzione dal 01/07/2021

Sfratti convalidati dal 28/02/2020 al 30/09/2020: esecuzione dal 01/10/2021

Sfratti convalidati dal 01/10/2020 al 30/06/2021: esecuzione dal 01/01/2022

La “visione” di Confabitare

“Il rispetto dell'autonomia delle parti e della Costituzione”

Con il Governo Draghi, piaccia o meno, appunto, c'è stato un significativo cambio di passo rispetto al Governo Conte. Con l'approvazione e la pubblicazione della legge 21/05/2021 n° 69 concernente anche lo sblocco parziale dell'esecuzione degli sfratti (Art. 40-*quater*), il Governo ha di fatto posto fine alla “giostra” delle proroghe indiscriminate e generalizzate, introducendo il **metodo della gradualità nell'esecuzione degli sfratti**, in linea con le proposte che CONFABITARE ha fatto negli ultimi 10 mesi e, nei fatti, evitando seriamente il rischio di possibili e pericolose tensioni sociali. Una scelta, inoltre, rispettosa dei diritti dei locatori, fino ad ora calpestati e che pone una parziale “parola fine” ad una serie di provvedimenti, i DPCM, costantemente in violazione della Costituzione e delle sentenze della Corte costituzionale e della Corte di Cassazione. Insistere su quella strada avrebbe voluto dire realizzare, indirettamente, una forma illegittima ed incostituzionale di esproprio, imponendo (come purtroppo ancora in troppi chiedono) ai privati locatori di

soportare tutti i costi e tutte le conseguenze della morosità dei loro conduttori e vietando loro di poter chiedere l'esecuzione di un provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, qual è appunto il provvedimento di convalida dello sfratto.

Questa decisione del Governo Draghi, però, non impedisce – se si evita la pura e sterile demagogia – di farsi carico di trovare una soluzione alle morosità c.d. “incolpevoli”, a patto che di ciò se ne occupino i Comuni con i Servizi Sociali (anche con l'aiuto e la collaborazione dei proprietari), senza scaricare tutto il welfare sui locatori. Ben diversa la situazione di coloro (i c.d. furbetti) che, ad oggi, hanno approfittato dell'emergenza sanitaria per cessare qualsiasi pagamento ovvero non pagano da anni, magari con un tenore di vita ben superiore a quello del locatore. Quindi, in buona sostanza, il Governo ha accolto le nostre proposte che prevedevano una netta distinzione tra morosità pre-covid e morosità successive, così come un discrimine tra morosità incolpevoli e volontarie (da tutelare le prime, da punire le seconde). Alla luce di tutto ciò Confabitare non può che esprimere soddisfazione per il provvedimento voluto dal Governo Draghi. Si

tratta, a nostro avviso, di una scelta giusta e sensata, rispettosa dei diritti inalienabili dei proprietari- locatori e al tempo stesso consapevole della situazione di grave crisi in cui versano molte famiglie e attività economiche a causa della pandemia.

Si poteva fare di più?

Forse. Ma occorre essere realisti, in tempi di emergenza sociale non si può sempre pretendere tutto e subito. Anche se è un diritto, a volte una mitigazione serve a stemperare le situazioni difficili. Per mesi abbiamo lavorato “in silenzio”, avanzando proposte di buon senso, incontrando forze politiche e rappresentanti istituzionali, marcando stretti i nostri interlocutori, criticando quando ci pareva giusto farlo. E alla fine i risultati si sono visti, a dimostrazione che serietà e coerenza spesso pagano. Certo non sarà la panacea di tutti i mali, ma la decisione dell'esecutivo presieduto da Mario Draghi è un primo, importante passo verso la soluzione di un problema, quello del blocco degli sfratti, che rischiava di trasformarsi in una bomba sociale.

Poi, se si vuole veramente immaginare una possibile soluzione (non l'unica, ma è possibile) allora si dovrebbe parlare di incentivare la sottoscrizione dei contratti a canone concordato (i c.d. 3+2), cosa possibile da realizzare se lo Stato ritiene possibile un'estensione della cedolare secca e se i Comuni accettando di prevedere – per quanto di loro competenza – seri incentivi sulla fiscalità locale relativa agli immobili.

3

Tavolo provinciale di concertazione per l'emergenza abitativa

In questo lungo e complesso periodo per il nostro Paese nel quale tutti hanno concentrato sforzi, energie ed attenzione a superare quasi esclusivamente la crisi sanitaria, CONFABITARE - quotidianamente al fianco dei propri associati e, in generale, di chi possiede immobili - prende atto che, le varie chiusure disposte nel 2020 e nel 2021, non hanno solo inciso in modo estremamente grave sulle varie attività coinvolte nei provvedimenti, ma hanno altresì comportato, per la maggior parte delle famiglie, l'interruzione nel pagamento degli stipendi. Quanto il **Governo Draghi** sta facendo induce sicuramente nelle per-

sone ottimismo e speranza, ma siamo anche consapevoli che la sempre più scarsa disponibilità economica delle famiglie ha impattato e rischia di impattare sempre più in modo pesante sui contratti di affitto, con la conseguenza che tutto ciò ha gravato e continuerà a gravare su molti proprietari che da troppo tempo non percepiscono più l'affitto e che, loro volta, si trovano in difficoltà a far fronte ai propri impegni.

Sappiamo tutti, poi, che non è certo con l'Edilizia Sociale o Residenziale Pubblica che si potrà far fronte ad un eventuale incremento esponenziale degli sfratti. Per questo noi di CONFABITARE riteniamo

sia necessario convocare con urgenza, da parte della Prefettura e/o dei singoli Comuni interessati, un **tavolo di concertazione**, affinché si possa valutare la situazione generale e si proceda ad adottare tutti i possibili strumenti volti da un lato ad agevolare le varie ripartenze delle esecuzioni degli sfratti, dall'altra porre in essere tutte le soluzioni per aiutare concretamente tutti coloro che si trovano in una grave situazione da morosità incolpevole, al fine di evitare momenti di tensione sociale e di turbamento dell'ordine pubblico, senza ledere i diritti costituzionali della proprietà privata.

Emiliano Manfredonia, ACLI

“Siamo una associazione a tutela del cittadino. La casa, un bene primario da salvaguardare”

Nato a Pisa nel 1975, si è formato nel movimento studenti di Azione Cattolica, è stato per molti anni animatore ed educatore parrocchiale. Impegnato nella cooperazione sociale di inserimento lavorativo, nel tempo ha sviluppato e fondato cooperative sociali e attività lavorative in diversi territori e in diversi ambiti di marginalità, come tossicodipendenza, disabilità mentale e sordomutismo. Dal 2006 è Presidente dell'associazione Intesa, impegnata nei servizi, nella ricerca, qualità e studio del settore no profit. Nelle Acli mette la propria vita in circolo e svolge il proprio impegno politico e sociale. È stato Presidente delle Acli di Pisa dal 2006 al 2012, anno in cui è invitato in Presidenza Nazionale con l'incarico Economia Civile e Cooperazione Sociale. Dal 2016 è stato Vice Presidente vicario delle Acli nazionali e Presidente del Patronato Acli.

Nell'agenda della sua associazione quanto è importante il tema casa e quali sono le iniziative principali che state assumendo in tema?

Il tema casa è legato in maniera forte alle difficoltà che tante famiglie stanno vivendo e più in generale alla crisi che il paese sta attraversando: da una parte infatti c'è chi, perdendo il lavoro o entrando in cassa integrazione, fatica a pagare il mutuo o l'affitto e dall'altra c'è anche chi, dopo aver fatto investimenti nel settore immobiliare, si trova di fronte ad attività commerciali che chiudono, a imprese che non riescono a pagare più i costi fissi.

Come Acli, poco prima dello scoppio della pandemia, abbiamo sostenuto, insieme ad alcuni parlamentari e alcune società di investimento attente al bene comune, il Fondo Salva casa, un innovativo ammortizzatore sociale a rendimento pensato per aiutare concretamente le famiglie in difficoltà. L'obiettivo del Fondo è quello di acquistare gli immobili pignorati e messi all'asta che, in un secondo momento, potranno essere assegnati in locazione, ad un canone sostenibile, a coloro che hanno subito il pignoramento dell'abitazione favorendone, successivamente, il riacquisto



da parte degli stessi. I dati pre Covid ci dicevano che circa 1 milione di cittadini potessero essere a rischio di perdere la casa, oggi purtroppo abbiamo la certezza che questo sia un numero destinato a crescere e pensiamo siano utili iniziative come il Fondo Salva Casa che andrà rilanciato, insieme ad altri strumenti di welfare, per evitare che tante famiglie perdano il proprio immobile, perché si tratta di un evento traumatico, motivo di tensioni sociali con conseguenze per l'intera collettività.

Un governo con “tutti dentro” aiuta la soluzione dei problemi? Quanto prevede che reggano i bonus casa nella proporzione attuale?

I bonus sono importanti e spesso servono nell'immediato per permettere a qualcuno di salvarsi, di continuare a respirare, ma poi ci deve essere un aiuto più strutturato, è come se dopo aver salvato un naufrago lo lasciassimo in una barca in balia delle onde: prima o poi ricadrebbe in mare. I bonus casa servono sicuramente a dare un po' di ossigeno ad un settore in grande difficoltà, ma non possono essere l'unico motore a spingere la cittadinanza verso un cambiamento di modello basato sulla riduzione degli sprechi energetici e sul rilancio delle energie rinnovabili. La svolta “green” deve essere prima di tutto culturale e oltre a investire tutti i livelli di istruzione deve chiamare in causa anche il mondo dell'associazionismo che dovrà giocare un ruolo ancora più importante nella sensibilizzazione della collettività e nella costruzione di nuovi stili di vita.

Casa e tutela del lavoro. Come si svolge questo tema?

In questo anno e mezzo la maggioranza dei lavoratori italiani ha dovuto fare i conti con

lo smartworking, una modalità di lavoro che fino al gennaio del 2020 in pochissimi conoscevano ma che oggi sembra la nuova frontiera: ci siamo accorti che molte cose possono essere fatte online, anche noi come Acli abbiamo imparato a sfruttare le piattaforme digitali, ci abbiamo perfino fatto un congresso nazionale. Certamente ci sono molti aspetti positivi, come l'estrema facilità con cui ci si può riunire da luoghi anche molto lontani tra loro, ma dobbiamo fare anche molta attenzione perché si entra in un campo con poche regole e quindi, come spesso accade, con pochi diritti per i lavoratori: svolgere il proprio lavoro da casa non significa infatti perdere ogni tipo di riferimento, come l'orario di lavoro. Spesso siamo di fronte al semplice telelavoro, cioè al trasferimento delle proprie mansioni da una scrivania dell'ufficio alla scrivania di casa, con l'obbligo di essere collegati, ecco perché servono nuove regole e nuovi diritti, come quello alla disconnessione.

Attività commerciale e sua tutela, un aspetto che vi interessa?

Dove c'è la parola tutela ci sono le Acli. I nostri sportelli di Patronato e Caf svolgono un lavoro di intermediazione fondamentale tra lo Stato e i cittadini, la pandemia ha reso ancora più evidente il ruolo e la rilevanza sociale delle nostre strutture che hanno rappresentato un presidio per tante comunità, per i cittadini più fragili, per i lavoratori, gli imprenditori, per tutti coloro che hanno necessità

Ritiene che il piano PNRR possa determinare un cambio di passo nel recupero del dissesto territoriale e in generale come valuta le politiche di questo governo e dei precedenti?

Il PNRR è una grandissima occasione per curare il nostro territorio anche se, lo ripeto, il più grande sforzo che bisogna fare è quello culturale: non possiamo pensare di costruire nuove strutture o ristrutturare quelle vecchie in base alle più avanzate tecnologie in armonia con l'ambiente, solo perché ora ci

sono dei fondi europei e poi, una volta terminati i fondi, tornare alle vecchie pratiche che hanno danneggiato il territorio in nome del profitto. E poi, insieme al lavoro di recupero del dissesto territoriale, ci deve essere quello del recupero del dissesto sociale perché spesso sono connessi: bisogna garantire un'abitazione dignitosa per tutti, con i servizi fondamentali e poi curare una comunità, ricucirne gli strappi, promuovere luoghi di socialità, come i nostri circoli. In Italia oggi

si punta ancora troppo poco sulla rigenerazione urbana, invertiamo la rotta, sfruttando anche i fondi europei, per dare slancio ad un nuovo sistema che tenga conto anche delle mutazioni climatiche affinché le nostre città siano sempre più sostenibili e inclusive.

Con l'incontro del 22 giugno inizia una collaborazione tra Acli e Confabitare. Con quali obiettivi?

L'incontro con la dirigenza di Confabitare,

nell'immediato, porterà ad una convenzione su cui stiamo già lavorando e che sarà attiva nei prossimi mesi. Sul lungo periodo invece crediamo ci siano molti punti di vicinanza su cui poter stabilire una collaborazione più stretta: guardiamo con interesse a tante iniziative di Confabitare, come "La badante di condominio" e "Nonni adottano studenti", che possono essere un punto di partenza per fare rete condividendo le nostre competenze sempre al servizio del bene comune.

Chiara Braga, PD

"La priorità è ricomporre tutti i divari territoriali"

Una scheda della sua attività politica: "Sono nata a Como il 2 settembre del 1979 e ci vivo. Sono laureata in pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale al Politecnico di Milano. Ho ricoperto il ruolo di vicesindaco e assessore all'Urbanistica del Comune di Bregnano dal 2004 al 2009 e di consigliere provinciale nella lista dell'Ulivo della Provincia di Como dal 2007 al 2012. Dal 2003 al 2008 ho lavorato come tecnico urbanista presso il Comune di Lomazzo in provincia di Como.

Sono stata eletta per la prima volta alla Camera dei Deputati alle elezioni del 2008, nelle liste del Partito Democratico. Nel dicembre 2012 mi sono candidata alle primarie per la scelta dei parlamentari del PD in vista delle elezioni del 2013, risultando la più votata in provincia di Como e venendo quindi, nel febbraio del 2013, rieletta in Parlamento. Nelle elezioni del marzo 2018 sono stata riconfermata deputata.

In Parlamento faccio parte della Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici della Camera dei Deputati. Nel novembre del 2017 sono stata eletta Presidente della Commissione bicamerale di inchiesta sulle attività illecite connesse al ciclo dei rifiuti e su illeciti ambientali ad esse correlati, Commissione della quale ancora oggi sono componente.

Nel dicembre del 2013 sono stata chiamata a far parte della Segreteria nazionale del Pd come Responsabile Ambiente dall'allora segretario Renzi, incarico che nel 2018 il segretario Nicola Zingaretti mi ha riconfermato aggiungendo il ruolo di Coordinatrice



dell'Ufficio per il Programma del PD. Nel marzo del 2021 l'attuale segretario Enrico Letta mi ha riconfermata nuovamente responsabile nazionale della Transizione ecologica, Sostenibilità e Infrastrutture.

Centrali nel mio impegno politico e parlamentare i temi ambientali, dello sviluppo sostenibile, della transizione ecologica, della lotta ai cambiamenti climatici, della difesa del suolo contro il dissesto idrogeologico, della green economy, dell'economia circolare, dell'acqua.

Sono stata prima firmataria della proposta di legge delega al Governo "per il riordino delle disposizioni legislative in materia di sistema nazionale e coordinamento della Protezione Civile". Proposta che è divenuta legge il 16 marzo 2017 (L. 16 marzo 2017, n. 30). Nel 2014 sono stata relatrice del decreto cd "Sblocca Italia" e della legge per il contenimento del **consumo di suolo alla Camera, poi rimasta ferma in Senato. Nel 2018 ho ripresentato a mia prima firma analoga proposta di legge sempre contro il consumo di suolo.**

Sono stata firmataria della legge che ha introdotto i delitti ambientali nel codice penale (L. 22 maggio 2015, n. 68, c.d. Legge sugli ecoreati). Un risultato stori-

co raggiunto dal nostro Paese dopo più di vent'anni di battaglie e dell'impegno instancabile di associazioni e cittadini, del lavoro delle forze di polizia, magistrati, giornalisti, della volontà politica di parlamentari e del Governo. Sono stata firmataria anche della proposta di legge sul riordino delle Agenzie ambientali.

Nel dicembre 2015 ho fatto parte della delegazione del Parlamento Italiano alla COP21 di Parigi mentre nel marzo 2016, con il circolo di PD di Bruxelles, ho promosso "Gli Stati Generali della Green Economy" nella Capitale d'Europa, al fine di costituire un forum permanente sui temi energia-ambiente-clima-lavoro tra Parlamento Italiano, Parlamento UE e Commissione Europea".

Quali ritiene debbano essere le primarie iniziative rispetto ai temi dell'abitare?

I bisogni dell'abitare oggi vanno letti in relazione alle dinamiche sociali e anche dell'impatto che su queste ha avuto la pandemia. La priorità credo sia quella di aumentare la disponibilità di case e alloggi accessibili a tutte le fasce della popolazione e capaci di soddisfare i bisogni dell'abitare del nostro tempo. La casa rappresenta da sempre un "ancoraggio" importante nei momenti di maggiore difficoltà economica e sociale; questo vale per i proprietari di case e per gli inquilini. Per questo *occorre trovare un giusto equilibrio anche su questioni complesse, come il blocco degli sfratti: la soluzione a cui come Partito Democratico abbiamo lavorato – sullo sblocco selettivo degli sfratti e ora sulla sospensione della*

La casa, la politica, il sociale: opinioni autorevoli

rata IMU – vanno in questa direzione. Oggi più che mai serve costruire anche risposte articolate e rispondenti ai bisogni del territorio, prevedendo l'implementazione di misure come il canone concordato e la cedolare secca per chi lo applica che davvero possono aiutare a costruire soluzioni adeguate alle sfide del nostro tempo.

Che cosa pensa lei in merito alle disparità che si sono evidenziate dal marzo 2020 ad oggi, con riferimento particolare alle aree sub urbane rurali e montane?

La pandemia ha fatto emergere in maniera ancora più evidente le disparità e i divari tra territori, richiamando però anche la politica e le istituzioni a una maggiore attenzione nella volontà di trovare una soluzione a questo problema. Uno degli elementi di maggiore disparità è legata alla diffusione delle reti digitali, che oggi rappresentano un fattore fondamentale di inclusione; così

come la carenza di servizi e di infrastrutture di collegamento sostenibili per consentire l'accessibilità di aree interne, zone sub urbane, rurali e montane. Il PNRR individua tra le sue priorità la ricomposizione di questi divari, attraverso politiche di investimento sulla digitalizzazione e i collegamenti infrastrutturali. È un impegno che per il nostro Paese non può fermarsi all'utilizzo delle risorse del programma Next Generation EU, ma deve continuare con le risorse di coesione e quelle della programmazione comunitaria 2021-2027.

Nella sua visione il piano PNRR può determinare un cambio di passo nel recupero del dissesto territoriale?

Il PNRR individua tra le sue priorità la ricomposizione dei divari territoriali, tra nord e sud ma anche tra zone urbane e aree interne e marginali, tra centro delle città e periferie. Vanno in questa direzione le ri-

orse destinate a politiche di investimento sulla digitalizzazione e i collegamenti infrastrutturali, ma anche sulla coesione sociale, che infatti dedicano molta attenzione alle politiche urbane integrate, di recupero fisico degli spazi e di miglioramento delle condizioni di vita delle comunità, attraverso progetti sui servizi sociali e di integrazione.

Conosce Confabitare? Che cosa ne pensa?

Conosco Confabitare e apprezzo il lavoro importante che questa associazione svolge nella tutela dei proprietari immobiliari, con equilibrio e volontà di dialogo con tutte le parti, nella ricerca di soluzioni sostenibili pur nella rappresentanza di interessi legittimi della proprietà immobiliare e con un'attenzione alle sfide del futuro sulla trasformazione delle nostre città dal punto di vista ambientale e sociale.

Martina Nardi, PD

“In Italia la propensione alla proprietà immobiliare è più elevata che altrove”

Una scheda della sua attività politica: “Fin da ragazzina ho militato prima nella FGCI e poi in Rifondazione Comunista ricoprendo l'incarico di Segretaria della Federazione provinciale di Massa Carrara e il ruolo di consigliera comunale a Massa. Dal 2008 ho ricoperto il ruolo di Vicesindaco dello stesso Comune, e nel 2009 lascio il PRC per contribuire alla fondazione di SEL.

Alle politiche del 2013 sono seconda in lista alla Camera per SEL in Toscana, e ciò mi consente di essere eletta a Montecitorio.

Il 26 giugno 2014 passo in maggioranza a sostegno del Governo Renzi, e successivamente l'intero gruppo di cui facevo parte aderisce al PD, di cui sono rieletta deputato nel 2018”.

Nell'agenda del suo gruppo quanto è importante il tema casa ?

“È fondamentale per due motivi. Il primo



siamo convinti che, come anche la pandemia ha dimostrato, la qualità abitativa sia dell'edificio sia del contesto in cui esso è inserito, sia determinante per la qualità della vita delle persone.

L'altra ragione è che il settore dell'edilizia privata ha subito un colpo pesantissimo sia in termini di giro di affari sia soprattutto in termini di occupati a seguito della crisi 2007/2008. Grazie al super bonus 110% invece sta conoscendo una importante ripresa che deve essere resa strutturale e permanente perché si tratta di uno di quei settori che

dal punto di vista occupazionale è trainante rispetto a tutti gli altri”.

Quali sono le iniziative principali che state assumendo in tema casa ?

“La scelta fondamentale è stata quella del super bonus 110% per due ordini di motivi. Uno, come già spiegavo prima, è la necessità di rimettere in piedi il settore dell'edilizia privata; infatti adesso sta conoscendo un'importante crescita. L'altro è per avviare la riconversione ecologica del nostro sistema di vita che ha proprio nelle abitazioni uno degli elementi determinanti. Abbattere le emissioni inquinanti attraverso sistemi di produzione energetica e di calore compatibili ad energia rinnovabile significa infatti migliorare la qualità della vita sia di chi abita quella casa sia di quelli che vi abitano attorno e quindi di tutti noi.

Per questo ritengo che sia indispensabile dare certezze temporali sul superbonus 110%, ma soprattutto rendere stabile la co-

siddetta cessione del credito, perché si tratta di un sistema virtuoso che consente anche alle famiglie meno abbienti che non hanno grandi liquidità o che non sono in grado di accedere ad un mutuo in banca di poter fare i lavori per migliorare la propria abitazione ed elevarne l'efficienza energetica a vantaggio di tutta quanta la comunità".

Un governo con "tutti dentro" aiuta la soluzione dei problemi?

"Sicuramente ci obbliga ad un lavoro di mediazione supplementare rispetto ad un governo politicamente omogeneo, ma ci consente anche di avere margini ampi in parlamento per approntare le misure necessarie a intervenire su alcuni nodi strutturali della nostra economia. In questo senso sono assolutamente convinta che la guida del premier Draghi sia, da questo punto di vista,

determinante perché ha un evidente programma di riforme sociali ed economiche molto progressista che aiuteranno a migliorare il nostro paese dal punto di vista occupazionale e dal punto di vista produttivo".

Quanto prevede che reggano i bonus nella proporzione attuale?

"Non sono in grado di fare previsioni, le posso dire la battaglia che sto conducendo affinché le misure di sostegno all'economia, e per me in particolar modo il super bonus 110% e la cessione del credito, siano da una parte prolungate fino a tutto il 2023, e dall'altra rese permanenti".

Sul tema del non abitativo?

"Molti esercizi commerciali svolgono un vero e proprio servizio pubblico, penso ai tanti alimentari nelle frazioni e nei piccoli

paesi. Sono un presidio. Sostenerli, significa contribuire ad evitare il processo di spopolamento delle aree interne. Poi c'è il tema dei negozi nei centri storici, che sono spesso gravati da affitti molto onerosi. La loro chiusura equivale alla chiusura delle città, pertanto andrà messa in capo una strategia di medio e lungo periodo".

Serve al settore casa il recentissimo Piano di Resistenza e Resilienza?

"Sui contratti, ritengo che sarebbe utile capire i cambiamenti intervenuti nel comparto e tentare di aggiornare i nostri strumenti. Il PNRR è una grande occasione per modernizzare il paese e per mettere mano in modo strutturale a diversi comparti. Confabitare è una associazione importante del nostro paese, visto che abbiamo una propensione alla proprietà più che altrove".

Matteo Lepore, PD

"Fondi pubblici, collaborazioni con i privati, verde e tutela del disagio sociale sulla casa, ecco la mia ricetta per Bologna"

Non possiamo dire che il candidato Sindaco per il centro-sinistra sia a digiuno delle problematiche di cui ci occupiamo all'interno di Abitare Oggi. Nel corso del 2008, infatti, ha conseguito il diploma al Master in Edilizia e Urbanistica promosso dal Sole 24 ore e dall'Istituto nazionale di Urbanistica.

Proprio in ragione di ciò, il settore del rinnovamento urbano godrà di attenzione particolare, se ad assicurarsi la competizione elettorale sarà il candidato uscito dalle Primarie, ovvero Matteo Lepore.

"Bologna ha due grandi opportunità. Ci sono 6 miliardi di fondi pubblici, sommando disponibilità europee, regionali e comunali. In 18 aree dismesse intendiamo dare una profonda impronta verde. Costruiremo sugli assi fluviali 6 parchi urbani. La città cambierà faccia".

La casa è una priorità un'emergenza o cosa?

"Entrambe le cose. È uno snodo delicatissimo del nostro vivere insieme. E' una



esigenza primaria, per questo chiedo a tutti grande disponibilità alla concertazione, e sul tema sfratti e su altri tasti socialmente delicatissimi. Si immagini se a un licenziamento corrisponda anche la perdita della casa. Una bomba sociale. Mi pare peraltro, che, giustamente, stia prevalendo il buon senso".

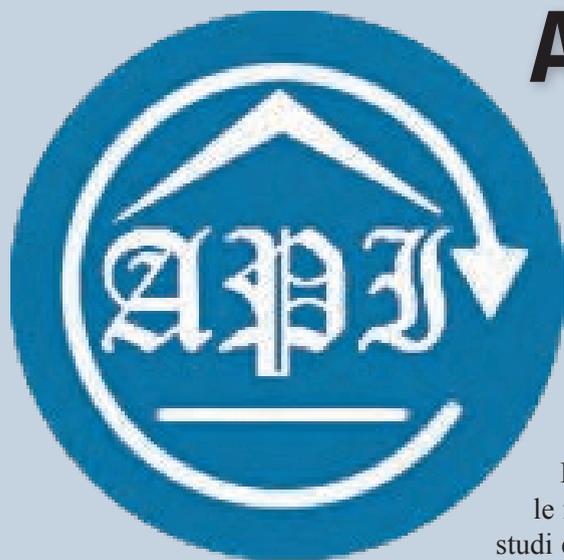
Gli incentivi pubblici hanno rilanciato il settore?

"Poco ma sicuro. Però attenzione al fatto che il mercato in ripresa – la città è attraversata in lungo e in largo da cantieri, in pratica ovunque - satura la disponibilità di alloggi a prezzi calmierati, e questo genera altre problematiche. Ricordo che il Co-

mune ha deliberato un fondo da 1 milione di Euro sotto forma di incentivi ai piccoli proprietari. Ciò al fine di promuovere la trasformazione dei contratti di affitto da canone libero a canone concordato, sostenere la riduzione degli affitti per chi ha già un contratto a canone concordato (circa 32 mila in città), un provvedimento unico in Italia nel suo genere. Attualmente i contratti a canone non libero sono già sostenuti dal Comune di Bologna attraverso un'agevolazione Imu per i proprietari immobiliari (aliquota allo 0,76% anziché 1,06%). Ciò dimostra il nostro interesse al dialogo e al supporto per le fasce deboli. E mi fa piacere che le associazioni, come la vostra, abbiano apprezzato gli sforzi del Municipio, diretti anche a tutela delle morosità incolpevoli".

Miglioramenti possibili nei rapporti tra Palazzo d'Accursio e associazioni a tutela della proprietà immobiliare, come Confabitare?

"Banalmente, tutte le collaborazioni sono importanti. Facciamole crescere!".



Accademia della proprietà immobiliare

L'Accademia della Proprietà Immobiliare, nasce per iniziativa di un gruppo di soci di Confabitare Calabria, cultori, studiosi ed esperti di varie discipline che contemplano la proprietà immobiliare. Discende dall'esigenza di fare chiarezza su tematiche che interessano le finalità dell'associazione. I componenti, per libera scelta, affrontano studi ed approfondiscono tematiche specifiche che mettono a disposizione dei soci del Centro Studi Nazionale, in ossequio al principio della mutua solidarietà che caratterizza la nostra Associazione.



ANTONIO IOVINE

Ingegnere libero professionista con studio a Roma. Presidente della commissione catasto dell'Ordine degli ingegneri di Roma, membro Commissione Provinciale Espropri di Roma, esperto del Sole 24 Ore in materia di catasto, direttore scientifico dell'Osservatorio nazionale dei valori dei terreni agricoli. Già dirigente a livello nazionale dell'Area servizi catastali dell'agenzia del Territorio. Autore di vari testi in materia di catasto ed estimo. Si occupa di valutazioni e consulenze immobiliari, soprattutto nell'ambito del contenzioso tributario catastale.



MICHELE OREFICE

Avvocato libero professionista, esperto di diritto condominiale, amministratore di condominio, presidente dell'UPAC, revisore di enti non profit, docente nei corsi di formazione per amministratori di condominio e articolista giuridico del Sole 24Ore.



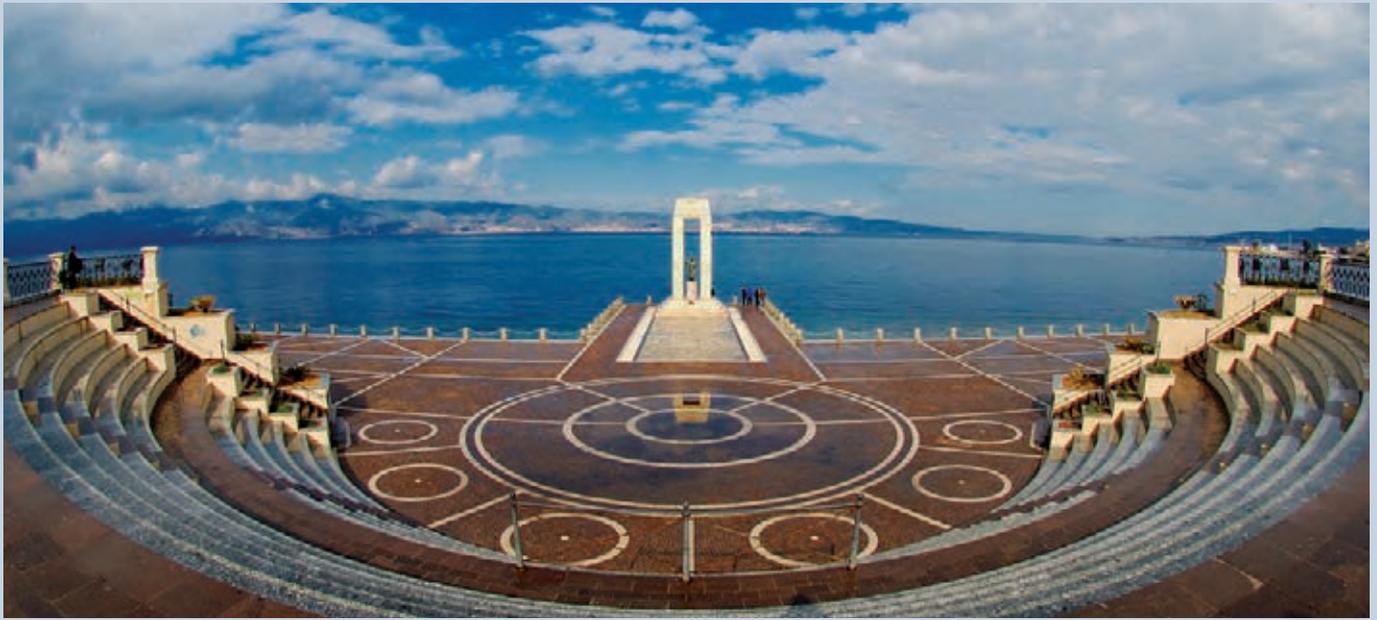
FRANCESCO ZEMA

Geometra, già responsabile del servizio edilizia privata della Pubblica Amministrazione, esperto in urbanistica ed edilizia, condono edilizio, specializzato nelle procedure tecniche amministrative finalizzati al rilascio dei titoli abilitativi, docente in seminari in materia di legge deroga - piano casa - promosso da Enti pubblici e ordini professionali. Rappresentante di Confabitare in seno alla Consulta dell'Assetto del Territorio nel comune di Reggio Calabria



PASQUALE GANGEMI

Consulente Confabitare, esperto in mediazione immobiliare e creditizia, presidente interprovinciale del collegio di RC/VV del sindacato di categoria FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e referente Calabria per Auxilia Finance.



GIOVANNI MALARA

Architetto libero professionista, presidente di Confabitare Calabria, presidente del Centro Studi nazionale del settore tecnico ed urbanistico di Confabitare, presidente CNCPE Coordinamento Nazionale delle Commissioni Provinciali Espropri, componente della cabina di regia in seno alla Regione Calabria, coordinamento per le linee per la redazione dei valori agricoli medi, componente del comitato scientifico dell' OVA (osservatorio valori agricoli), già presidente della CPE di Reggio Calabria, già delegato della provincia di Reggio Calabria in seno all'OMI dell' Agenzia delle Entrate, già perito BNL. Esperto in materia di estimo, espropri, iter autorizzativo grandi impianti FER. Docente, in quanto esperto proveniente dal mondo del lavoro, presso l'Istituto Tecnico Superiore per l'efficienza energetica di Reggio Calabria. Docente di estimo e urbanistica, in diversi corsi di formazione abilitanti per la professione di agente immobiliare e/o mediatori in affari.



GIOVANNI PULVIRENTI

Dottore Commercialista, Revisore dei Conti, OIV, Formatore accreditato MPHIM+Academy. Esperto di controllo di gestione e digitalizzazione dei processi produttivi per una gestione consapevole dell'impresa. Assiste PMI nel riequilibrio economico e patrimoniale e nell'analisi predittiva della crisi d'Impresa. Formatore in materia di contabilità bilancio, business Intelligence e processi di Risk Management. Esperto nell'ambito dei tributi locali, partecipa a iniziative per la tutela della proprietà immobiliare e dell'inquinato.



ROSARIO IMENEO

Architetto, già funzionario del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità - Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria, già componente della CPE di Reggio Calabria, del comitato ORAE (Osservatorio Regionale attività Estrattive), componente dell'ufficio statistica agraria dipartimento agricoltura Regione Calabria. Esperto nell'applicazione delle norme sismiche nazionali e regionali e relative norme tecniche.

◀ segue da pag. 21

Le pecche del 110%: poca conformità urbanistica e trasparenza, tempo ristretto, sistema bancario non pronto, procedure poco snelle

menti per garantire il saldo di due classi di rischio sismico richiedono inevitabilmente interventi invasivi, per realizzare i quali necessita lasciare libero l'immobile, condizione molto complicata nel caso in cui gli appartamenti sono abitati da un conduttore e non da proprietario.

Poca trasparenza e poca giustizia sociale

Come è impostato ad oggi, il sistema normativo appare poco trasparente ed ancora più opaca appare la efficacia sociale del provvedimento; fattori che costituiscono un vulnus dell'operazione.

La limitazione della tempistica di vigenza dello strumento è probabilmente connesso alla necessità di ridurre la platea di interventi e quindi le risorse dello Stato da dedicare all'iniziativa. Concetto guida che non può essere non presente in ogni programmazione economica.

Tuttavia, a parità di risorse da dedicare, la selezione dei fruitori potrebbe essere improntata a criteri di priorità nella scelta di tipologia di interventi da privilegiare e a criteri di distribuzione quanto più possibili equi tra i soggetti partecipanti.

Sulla prima tematica si deve osservare che la possibilità di potere finanziare anche lavori su edifici collabenti, limitatamente ad interventi (ad esempio solo sulle strutture) che non portino alla agibilità finale dell'immobile, sembra svilire l'obiettivo principe della norma che è quello di mettere in sicurezza dalle azioni sismiche la vita degli occupanti gli immobili (in questo caso inesistenti).

Parimenti sulla seconda tematica segnalata, equa distribuzione delle risorse, nella normativa è presente un tetto per unità immobiliare singola, valido nei confronti di ogni cittadino che limita l'accesso agevolazione.

Tuttavia in un sistema fiscale improntato alla progressività non sembra equo che non esista un adeguato limite anche al numero di unità immobiliari in condominio per cui un contribuente possa beneficiare dell'agevolazione.

Tempistica per l'attuazione dell'intervento

Le tempistiche attualmente previste per beneficiare del Superbonus 110% (articolo 119 del Decreto Rilancio) dal 2021 al 2023 sono le seguenti.

- entro il 30 giugno 2023 per gli interventi effettuati dagli IACP, a condizione almeno che il 60 per cento dei lavori siano stati effettuati alla fine del 2022;
- entro il 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati dai condomini, a condizione che almeno il 60 per cento dei lavori sia stato effettuato entro il 30 giugno precedente.

Dette tempistiche (ancorché in via di estensione di un anno nel decreto semplificazioni 2021) sono del tutto inadeguate in relazione ai ritardi cumulati nell'emanazione dei decreti attuativi ed alla concentrazione in un ridotto arco temporale dei tempi tecnici di progettazione ed esecuzione lavori.

Il contenimento dei tempi è motivo di almeno due importanti incoerenze:

- insorgenza di seri dubbi sulla qualità dei lavori se si affretta l'ultimazione.
- ingiustizia sociale che non consente, ad oggi, ai cittadini di voler avviare i lavori per l'assoluta impossibilità di reperire professionisti tecnici per la progettazione ed ancora più ditte che possano eseguire i lavori; essendo l'agenda di questi soggetti completa nell'arco temporale in esame.
- Ingiustificato aumento dei prezzi, e saturazione della manodopera specializzata, con conseguenziale creazione di una bolla del mercato.

L'allungamento dei tempi farebbe cadere le due suddette anomalie che al momento hanno consentito solo ai più scaltri che sono generalmente anche i più facoltosi di avvalersi di tale agevolazione, anche attraverso il ricorso ad intermediari.

Come è facile immaginare per un condominio sono lunghi i tempi decisori per accedere e per attuare il piano.

Anche il singolo cittadino ha tempistiche più lunghe rispetto agli ordinari operatori



RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA

- ✓ **Potenziamento riciclo rifiuti** >>
 - + 55% elettrici
 - + 85% carta
 - + 65% plastiche
 - + 100% tessile
- ✓ **Riduzione delle perdite di acqua potabile sulle reti idriche**
- ✓ **Ogni anno 50.000 edifici privati e pubblici più efficienti, per un totale di 20 milioni di metri quadrati**
- ✓ **Sviluppo della ricerca e del sostegno dell'uso dell'idrogeno nell'industria e nei trasporti**

MISSIONE 1	MISSIONE 2	MISSIONE 3	MISSIONE 4	MISSIONE 5	MISSIONE 6
------------	------------	------------	------------	------------	------------

Rendere più rapidi e trasparenti i processi amministrativi oggi significa snellire i processi che troppo spesso hanno fermato interi settori imprenditoriali, significa far ripartire l'economia. Si tratta di un traguardo imprescindibile al quale nessuna Amministrazione, che partecipa alla formazione di titoli abilitativi edilizi, può sottrarsi.

Ciò al fine di determinare un quadro normativo più chiaro e semplice finalizzato, oltre allo snellimento delle procedure, anche a consentire principalmente la redazione tecnica di atti e documenti che diano certezza dell'esatta procedura da seguire.

In questo contesto si inserisce uno degli argomenti più discussi che interessa in modo particolare gli interventi relativi ai casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per i quali sono applicabili le agevolazioni fiscali concesse dallo Stato con la legge n. 34/2020 (Sismabonus) se rientranti nella ristrutturazione edilizia.

Le ultime innovazioni contenute nel decreto semplificazioni n.76/2020, convertito in legge n.120/2020, hanno introdotto importanti modifiche al D.P.R. 380/01, prima fra tutte quella contenuta nell'articolo 10 del medesimo DL Semplificazioni che ha modificato gli articoli 2-bis e 3 del Testo Unico dell'Edilizia consentendo, così, di demolire e ricostruire con maggiori volumi ma stesse distanze e con diversa sagoma, prospetti e sedime, modifiche che, finalmente, hanno eliminato una serie di anacronistiche limitazioni. In questi casi, infatti, non sarà più necessario richiedere il permesso di nuova costruzione non solo per gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, come in precedenza, ma anche nei casi di migliorie all'accessibilità, di installazione di impianti tec-

nologici e di efficientamento energetico. **Si potrà, addirittura, aumentare la volumetria** se ciò risulterà funzionale alla **rigenerazione urbana**.

Pertanto, ai fini delle agevolazioni del sisma bonus 110%, diviene di fondamentale incidenza la valutazione da parte degli Enti competenti dell'intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti da contestualizzare all'interno della ristrutturazione edilizia e non nuova costruzione quando si tratta di rigenerazione urbana di edifici non sottoposti a vincoli ambientali. La disquisizione nasce per gli edifici interessati da vincoli ambientali in quanto ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica o nei centri storici.

In questo caso sarebbe auspicabile ed opportuna la considerazione che in queste zone non ci sono solo edifici di pregio, che vanno sicuramente tutelati da possibili demolizioni, ma anche immobili privi di valore storico o artistico, che, se sostituiti, migliorerebbero il decoro urbano.

Giova ricordare che le leggi regionali piano casa, che hanno disciplinato la rigenerazione di fabbricati esistenti su tutto il territorio nazionale in deroga a regolamenti edilizi comunali e provinciali, nascono con l'obiettivo di migliorare lo stato dei fabbricati fatiscenti concedendo delle primarie volumetriche e superficiali atte a stimolare i singoli proprietari ad agire con interventi di rigenerazione ferme restando le autorizzazioni degli enti preposti alla tutela di vincoli esistenti. Anche questi interventi se intesi come ristrutturazione edilizia in virtù delle previsioni legislative regionali in deroga, hanno la possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali concesse dallo stato con i superbonus.

Interpretazioni più ristrette rispetto alle

nuove previsioni introdotte con il decreto semplificazione da parte degli organi competenti, porterebbero verso l'immobilismo e il degrado dei nostri centri urbani con il rischio di causare **incuria e abbandono**.

La realtà di molti edifici fatiscenti esistenti in zone vincolate e nei centri storici, suggerisce la necessità di intervenire per demolire edifici in disuso privi di valore storico-artistico che, oltre a migliorare il tessuto edilizio con interventi realizzati nel rispetto della normativa sul rispetto energetico, partecipa a incidere sull'aspetto socio economico dell'intera nazione.

Poca chiarezza sulle modalità di coinvolgimento dei diritti reali sulla proprietà e soprattutto della proprietà in condominio

Complicato sistema normativo, soprattutto per l'ottenimento del super ecobonus in condominio, con agevolazioni fiscali differenti e non congruenti in relazione agli interventi da realizzare negli edifici condominiali, in quanto da un lato si limita l'esecuzione delle opere alle parti comuni e dall'altro si costringono di fatto i singoli condòmini a realizzare opere nelle parti esclusive, tipo sostituzione infissi, per non pregiudicare l'asseverazione del salto di classe energetica del fabbricato, con conseguente dilatazione dei tempi di progettazione ed esecuzione dei lavori e con differenti incombenze fiscali, per il condominio da un lato e i singoli titolari di diritti reali dall'altro.

Inapplicabile il super sismabonus nei condomini allo stato attuale, in quanto sia lo studio conoscitivo della classe sismica dello stato di fatto che eventuali adegua-

segue a pag. 22 ►

◀ segue da pag. 21

Osservazioni al PNRR 110% e bonus minori

menti per garantire il saldo di due classi di rischio sismico richiedono inevitabilmente interventi invasivi, per realizzare i quali necessita lasciare libero l'immobile, condizione molto complicata nel caso in cui gli appartamenti sono abitati da un conduttore e non da proprietario.

Poca trasparenza e poca giustizia sociale

Come è impostato ad oggi, il sistema normativo appare poco trasparente ed ancora più opaca appare la efficacia sociale del provvedimento; fattori che costituiscono un vulnus dell'operazione.

La limitazione della tempistica di vigenza dello strumento è probabilmente connesso alla necessità di ridurre la platea di interventi e quindi le risorse dello Stato da dedicare all'iniziativa. Concetto guida che non può essere non presente in ogni programmazione economica.

Tuttavia, a parità di risorse da dedicare, la selezione dei fruitori potrebbe essere improntata a criteri di priorità nella scelta di tipologia di interventi da privilegiare e a criteri di distribuzione quanto più possibili equi tra i soggetti partecipanti.

Sulla prima tematica si deve osservare che la possibilità di potere finanziare anche lavori su edifici collabenti, limitatamente ad interventi (ad esempio solo sulle strutture) che non portino alla agibilità finale dell'immobile, sembra svilire l'obiettivo principe della norma che è quello di mettere in sicurezza dalle azioni sismiche la vita degli occupanti gli immobili (in questo caso inesistenti).

Parimenti sulla seconda tematica segnalata, equa distribuzione delle risorse, nella normativa è presente un tetto per unità immobiliare singola, valido nei confronti di ogni cittadino che limita l'accesso agevolazione.

Tuttavia in un sistema fiscale improntato alla progressività non sembra equo che non esista un adeguato limite anche al numero di unità immobiliari in condominio per cui un contribuente possa beneficiare dell'agevolazione.

Tempistica per l'attuazione dell'intervento

Le tempistiche attualmente previste per beneficiare del Superbonus 110% (articolo 119 del Decreto Rilancio) dal 2021 al 2023 sono le seguenti.

- entro il 30 giugno 2023 per gli interventi effettuati dagli IACP, a condizione almeno che il 60 per cento dei lavori siano stati effettuati alla fine del 2022;
- entro il 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati dai condomini, a condizione che almeno il 60 per cento dei lavori sia stato effettuato entro il 30 giugno precedente.

Dette tempistiche (ancorché in via di estensione di un anno nel decreto semplificazioni 2021) sono del tutto inadeguate in relazione ai ritardi cumulati nell'emanazione dei decreti attuativi ed alla concentrazione in un ridotto arco temporale dei tempi tecnici di progettazione ed esecuzione lavori.

Il contenimento dei tempi è motivo di almeno due importanti incoerenze:

- insorgenza di seri dubbi sulla qualità dei lavori se si affretta l'ultimazione.
- ingiustizia sociale che non consente, ad oggi, ai cittadini di voler avviare i lavori per l'assoluta impossibilità di reperire professionisti tecnici per la progettazione ed ancora più ditte che possano eseguire i lavori; essendo l'agenda di questi soggetti completa nell'arco temporale in esame.
- Ingiustificato aumento dei prezzi, e saturazione della manodopera specializzata, con conseguenziale creazione di una bolla del mercato.

L'allungamento dei tempi farebbe cadere le due suddette anomalie che al momento hanno consentito solo ai più scaltri che sono generalmente anche i più facoltosi di avvalersi di tale agevolazione, anche attraverso il ricorso ad intermediari.

Come è facile immaginare per un condominio sono lunghi i tempi decisori per accedere e per attuare il piano.

Anche il singolo cittadino ha tempistiche più lunghe rispetto agli ordinari operatori





immobiliari possessori di svariati immobili.

Un criterio per la gestione della tempistica, potrebbe essere quello un registro attivo per una finestra temporale programmata in funzione dell'andamento delle richieste con dei plafond scaglionati nell'arco di almeno un decennio, con una detrazione fiscale decrescente con il passare degli anni che consenta l'accesso alle agevolazioni contingentate.

Per cui chi ha i requisiti può accedere alle aliquote più generose ma senza creare ingorghi, chi non ha i requisiti può pensare di attivare le necessarie iniziative per raggiungerle, e nello stesso tempo non perdere le agevolazioni, ma soprattutto attivare il volano di sviluppo che proceda alla giusta velocità per non creare più danni che utile per le persone e per il paese.

Cessione del credito e sconto in fattura, certamente un'azione incerta

La normativa sul 110, probabilmente a causa della quantità di leggi con cui va a interagire, genera molte incertezze.

A tentare di porre rimedio ci pensa l'Agenzia delle Entrate che, ricordiamo, non ha potere legislativo anche se ormai produce così tanti chiarimenti da entrare in

competizione con la quantità dei decreti varati dal Governo.

A parte la scherzosa, ma allo stesso tempo drammatica constatazione, passiamo a valutare alcune problematiche operative che non mancheranno di generare contenzioso nei prossimi anni: è noto che, per gli "incapienti" è prevista la possibilità, al posto dell'utilizzo diretto della detrazione (che non è possibile), di usufruire dello sconto in fattura o della cessione.

La "fonte normativa" più autorevole di cui disponiamo è la circolare Circolare AE 24/E del 8 agosto 2020 dove a pag. 9 e 19 regola l'argomento. Tra le varie cose a pag. 10 si legge " il Superbonus, inoltre, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili, i quali, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito".

Questa frase genera però moltissimi dubbi in chi pensava di conoscere bene la materia.

Possiamo solo provare a dare delle risposte. Perché un soggetto senza reddito imponibile non dovrebbe avere diritto a questa detrazione, a differenza dei soggetti con redditi imponibili ma senza imposta, se la norma non li esclude?

Perché un tale contribuente, fiscalmente a carico di un altro con redditi imponi-

bili, non può trasmettere a questo la detrazione?

Quali sono le tipologie di redditi, sottoposti ad imposta sostitutiva, che rispondono ai requisiti richiesti? E per quali periodi di imposta?

Alla data in cui scriviamo questo articolo però esiste il rischio che venga posto un freno alla cessione del credito. Questo può pregiudicare l'esistenza del 110.

A destare preoccupazione sono due frasi introdotte nella relazione della Ragioneria dello Stato che ha "dimezzato" l'incentivo fiscale tagliando proprio la parte relativa alle imprese.

I tecnici dell'Ufficio intendono colpire soprattutto i meccanismi di riclassificazione del debito operati da Eurostat che potrebbero aprire una vera e propria voragine nei conti pubblici. In gioco ci sono oltre 24 miliardi.

Si parla esplicitamente di mettere sotto esame tutte "le recenti disposizioni normative che prevedono la cessione dei crediti".

Il Superbonus edilizia avrebbe una drastica battuta d'arresto.

Il suo punto di forza, è proprio nella possibilità di cedere il credito di imposta maturato con i lavori a soggetti terzi, a cominciare dalle banche, chiamate proprio a contribuire al finanziamento dell'opera. Soggetti che, a loro volta, possono cedere ulteriormente il credito, quasi come fosse denaro contante.

Per restare in vita al Superbonus resterebbero altre due opzioni che però non mancano di criticità.

Con lo sconto in fattura dovrebbe essere l'azienda che esegue i lavori o che vende un servizio ad anticipare le somme, recuperandole poi in un secondo momento.

Mancanza di strumenti e strutture di carattere speciale.

Per attuare le innumerevoli criticità individuate nei sette macroscopici punti indicati in premessa, si necessita senza dubbio di strumenti e strutture speciali.

Enti con competenze trasversali, con capacità decisionale specifica in grado, anche, di armonizzare le misure prese in seno agli stessi, con i settori di competenza in tempi contenuti, scevri di ostruzionismo politico - burocratico.

Due nuovi servizi per gli associati Co

Valutazione on line dell'immobile

Oggi sempre di più tutte le informazioni girano sul web in tempo reale e tutti i siti internet sono diventati una fonte inesauribile di informazioni sempre aggiornate e quindi ci siamo abituati a cercare risposte esatte ed esaurienti in tempi rapidi senza sapere più aspettare. Per questo abbiamo voluto offrire attraverso il nostro sito www.confabitare.it un nuovo servizio on line ai nostri associati: **la possibilità di ricevere in pochi minuti la valutazione del proprio immobile in ogni località d'Italia.**

Quotazione on line è la piattaforma che consentirà di avere immediatamente il risultato richiesto; la valutazione di un immobile è spesso una procedura complessa, ma tramite questo strumento diventa veramente facile.

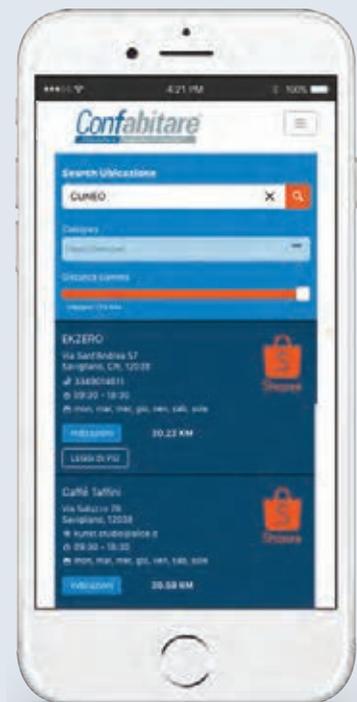
Viene elaborata una stima immediata per tutte le tipologie di immobili: appartamenti e ville, uffici, negozi, posti auto e box, capannoni e magazzini, in tutte le località italiane, compilando i campi richiesti dal form relativi alle caratteristiche dell'immobile e delle eventuali pertinenze. Si riceverà quindi in pochi minuti un report personalizzato, semplice, ma attendibile.

Inoltre, su richiesta, si potrà essere messi in contatto telefonico con i nostri esperti immobiliari che, in seguito a una dettagliata raccolta di dati sull'immobile, unita a foto e planimetrie, saranno in grado di elaborare una valutazione / stima con criteri scientifici. Per tale motivo i più importanti studi fiscali, legali e tecnici si rivolgono a noi per realizzare valutazioni da utilizzare nei ricorsi per accertamenti di valore, congruità, prezzo, ricognizioni patrimoniali, e divisioni ereditarie. Sempre su richiesta può essere effettuata anche una valutazione con sopralluogo.

La valutazione immobile con sopralluogo è redatta e certificata stimandone il valore sulla base di una valutazione in loco, effettuando un'indagine del mercato immobiliare di zona e analizzando ed elaborando le informazioni rilevate e la documentazione disponibile.

Per ogni informazione su questo nuovo servizio potete telefonare presso gli uffici Confabitare al numero **051/270 444**





La nuova APP Confabitare

Dopo molti mesi di lavoro è in fase di ultimazione la realizzazione della APP di Confabitare. I nostri associati riceveranno una mail contenente i dati di accesso per installare sul proprio smartphone l'App Confabitare.

Il primo servizio offerto sarà lo "STORE", ovvero gli esercizi convenzionati.

Per l'Associato ci sarà la possibilità di usare la propria tessera non solo per le "Attestazioni dei contratti di locazione" e i servizi presso la sede, ma anche per avere sconti e promozioni presso gli esercizi convenzionati. Il focus del servizio offerto tramite app all'Associato sarà essenzialmente quello di poter "spendere" in maniera immediata e ottimizzata la sua appartenenza a Confabitare.

La PWA (Progressive Web App) di concezione moderna, che è stata realizzata superando i limiti di integrazione e modifica della tradizionale applicazione nativa, è di semplicissima installazione, evita i rigidi meccanismi dei markets e ha ridottissimi problemi di compatibilità tra sistemi operativi di smartphone e tablet.

A parte una home page che riporta contatti, news ed eventi dell'attività di Confabitare, come del resto già ampiamente disponibili e consolidati nel sito istituzionale, ci sarà una sezione dedicata alle convenzioni, nella quale - in maniera geolocalizzata - l'utente sarà in grado di individuare nelle vicinanze tutte quelle attività che offrono agli Associati Confabitare sconti e condizioni vantaggiose.

A mero titolo di esempio, in viaggio per lavoro o vacanza, gli associati saranno in grado di individuare, entro una distanza selezionabile, strutture ricettive convenzionate, venendo a conoscenza direttamente dall'App delle promozioni a loro riservate.

Una volta effettuata la scelta, l'App fornirà contatti e istruzioni stradali per arrivare all'esercizio individuato.

Al momento del "riconoscimento", l'Associato potrà esibire la tessera elettronica che riporta i suoi dati, il numero della tessera e la validità della stessa, a garanzia dell'esercizio convenzionato e della Associazione.

L'obiettivo è naturalmente quello di proseguire in un continuo incremento e perfezionamento delle funzionalità disponibili, ma questa versione è già uno strumento di grande innovazione sia per le tutte le nostre sedi provinciali che per gli Associati.



Avv. LUCA CAPODIFERRO
Presidente Centro Studi Nazionale
Confabitare

La Provincia non molla. Mercato immobiliare subito in ripresa, nonostante la pandemia

A causa della pandemia, ma non solo, il 2020 non è stato certo uno degli anni migliori per l'immobiliare - fatto salvo il lusso, ma va detto che questo è un settore che quasi mai entra in crisi - e, complice lo smart working, le oscillazioni dei prezzi e del numero di transazioni hanno visto in molti casi la c.d. «provincia» fare performance migliori di molte città ben più blasonate. Ovviamente tutto ciò in termini generali, poi come sempre se si entra nello specifico dei vari comparti dell'immobiliare le cose possono cambiare anche di molto. Ma è innegabile che la provincia abbia «dato i numeri».

Performance che, soprattutto nelle «città intermedie», ha visto in molti casi un deciso segno «+» nella bilancia delle compravendite o delle nuove locazioni e dell'aumento dei prezzi. Per dirla in poche parole, *si è creato grazie al Covid un nuovo settore (qualcuno parla addirittura di un nuovo mercato) dai tratti frizzanti e che, tolti i mesi di lockdown, ha subito recuperato se non tutto, una buona parte delle operazioni bloccate dalla chiusura del Paese. In molti casi, poi, si è assistito a fenomeni a dir poco curiosi: mentre i capoluoghi subivano una battuta d'arresto, le altre città della provincia sembravano aver messo «le ali». Non tutte, s'intende. Certo, in molti casi si sarà trattato di una sorta di «domanda locale», di spostamenti interni alla provincia, ovvero di chi è entrato per la prima volta nel «mondo» della proprietà immobiliare.*

Ma non può essere solo questo. Come non è che basta essere «provincia» per vedere trend di questo tipo. Perché una cosa sono le province d'interesse storico-culturale

o quelle verdi, quelle con laghi e fiumi o colline se non montagne che attirano e che dispongono di una efficiente rete di trasporto come di una rete internet veloce. Altra cosa sono le province che non hanno quasi o nulla di tutto ciò.

E allora cerchiamo di fare un punto della situazione.

L'immobiliare di lusso

Come ho detto, questo è un comparto che molto difficilmente risente delle crisi, se non in momenti particolari, come uno stato di guerra che coinvolga tutto il Paese o in situazioni di gravi calamità che colpiscano ampie zone. Nel caso della pandemia da Covid-19, invece, il «luxury» non sembra aver subito alcuna conseguenza negativa. *In molti, addirittura, affermano dati alla mano che dal secondo semestre 2020 in poi la domanda di immobili di lus-*

so (quindi ad uso residenziale) ha avuto una forte impennata fino al punto di far dire ad alcuni che si sia superata anche l'offerta. Ora, non ho elementi per dire che è andata certamente così sempre ed ovunque, ma di sicuro il comparto che ha goduto del più forte rimbalzo sembra essere stato quello delle nuove costruzioni che, se hanno attirato interesse nelle province, a maggior ragione lo ha fatto nelle città dove spesso le zone esclusive ove costruire sono ridotte al lumicino. Di certo c'è che, come sempre, Milano ha fatto da locomotiva di questo comparto, seguita a ruota dalla Capitale e da alcuni importanti Capoluoghi di regione.

Ma cosa ha mosso coloro che erano in grado di investire somme importanti nel settore lusso?

Il Covid ha ridisegnato completamente il modo di vivere la casa, questo lo si è ca-





pito quasi subito. Ed allora ecco che chi può guarda, fra i vari requisiti, ai maggiori spazi interni, a quelli esterni realmente fruibili (soprattutto a verde), ai servizi di prossimità e alla vicinanza con ospedali, farmacie, supermercati, accessibilità da parte dei corrieri, possibilità di accedere rapidamente ai sistemi integrati di trasporto e alle scuole.

E se si guarda più da vicino i singoli immobili (soprattutto condomini e residenze), la parte del leone l'ha fatta (s'intende, per chi se lo può permettere) la varietà di servizi comuni a disposizione: aree esterne fruibili, piscina, tennis e palestra condominiale, portineria h24, wi-fi diffuso e spazi dove poter lavorare col pc, magari stando all'aperto.

Tutti elementi che fanno pendere la bilancia dalla parte della provincia dove, quasi sempre, vi sono spazi per realizzare

interventi impossibili nella maggior parte delle città più importanti. Semmai il vero discrimine è stato ed è il settore trasporti ed accessibilità. Perché mai come in questo caso c'è provincia e provincia.

C'era una volta il «tutto casa e ufficio»

Una delle cose che, forse, in pochi si sarebbero aspettati da questa pandemia è stata molto probabilmente la crisi che ha colpito il comparto uffici «e dintorni».

Crisi non solo sulle operazioni di compravendita o locazione, ma anche crisi «oggettiva» che ha portato, in molti casi, ad un radicale ripensamento degli spazi aziendali e per attività di servizi in generale.

E mentre la pandemia non sembra voler «cedere il passo», più di uno riflette su come cambierà il mondo del lavoro dopo

aver sperimentato lo smart working di massa.

Sono in molti quelli che pensano che il lavoro da casa, in remoto, rimarrà, magari alternato al lavoro in ufficio o, a seconda dei casi, legato alla presenza o meno di una banda internet sufficientemente larga. E se questo si rivelerà esatto, allora la stessa tipologia oggettiva dei luoghi di lavoro potrebbe cambiare, portando a spazi di lavoro in comune e ad un maggior diffusione delle sale riunioni come luogo d'incontro col cliente. Ed anche in questi casi la differenza potrebbero farla i «servizi accessori» che l'azienda sarà in grado di offrire, come spazi di relax, aree verdi accessibili, possibilità di disporre di attrezzature per videoconferenze e dispositivi elettronici di ultima generazione. Insomma, un ambiente che – fatte le debite proporzioni – dovrà assomigliare a certe location «in stile Google» che si vedono in televisione, dove quasi non esistono più i singoli uffici ma tutto, o quasi, è condiviso. Luoghi che diventano di collaborazione e condivisione, dove le persone vanno (o, magari per molti, vorrebbero andare) solo quando serve veramente.

E per il resto? Da casa, naturalmente. E questo porta a ripensare anche il modo di concepire «casa». Perché la necessità di avere più spazio, luoghi di svago, il poter fruire abbastanza agevolmente della maggior parte dei servizi, come di una connessione rapida, non appartiene solo al mondo dell'immobiliare di lusso.

Tutt'altro. Ed infatti, coloro che a vario titolo non possono modificare il loro modo di abitare, ogni volta che sono costretti a rimanere a casa entrano in crisi. Insomma, la convivenza forzata fra coniugi che prima si vedevano solo in determinati momenti della giornata ha creato non pochi problemi, ma la mancanza di spazi adeguati e dei servizi necessari al lavoro da casa ha messo in luce quella che potremmo, da un punto di vista sociologico, chiamare una «nuova povertà».

Ma, qualsiasi sia la «capacità finanziaria» delle persone, anche in questo caso, come sempre, la possibilità o meno di ripensare in questi termini il modo di lavorare e le relative location, così come il dove andare a vivere, dipenderà dal settore dei collegamenti: ferro e gomma, ma anche fibra.





Un'alleanza per tutelare le fragilità. Confabitare e ANT assieme per rendere operativo il concetto di “servizio al cittadino”

La casa è al centro delle attività di assistenza medico-specialistica gratuita ai malati di tumore di Fondazione ANT, così come la casa è il principale oggetto di tutela di associazioni come Confabitare e Confamministrare, realtà associative di spicco per i proprietari immobiliari e gli amministratori di condominio.

Fondazione ANT, Confabitare e Confamministrare hanno siglato una convenzione con l'obiettivo comune di sostenere le persone malate di tumore che – soprattutto

in questo momento storico – necessitano della maggior protezione possibile.

“Con Fondazione ANT la casa diventa il luogo del prendersi cura. E per realtà come le nostre, che fanno proprio della casa il cuore della propria attività, sostenerne la missione è un gesto di solidarietà del tutto naturale – commenta Alberto Zanni, presidente di Confabitare – tramite questo accordo siamo certi di offrire anche ai nostri associati un valore condiviso in più, oltre a servizi preziosi, quali la consulenza oncologica e il sostegno psicologi-

co da parte dei professionisti della Fondazione”.

Presidente Pannuti, la casa è al centro delle attività di assistenza medico-specialistica gratuita ai malati di tumore di Fondazione ANT, così come la casa è il principale oggetto di tutela di associazioni come Confabitare e Confamministrare, realtà associative di spicco per i proprietari immobiliari e gli amministratori di condominio. In che cosa consiste il vostro accordo? Al di là degli aspetti promozionali, delle rac-





Raffaella Pannuti - Presidente Fondazione ANT Italia ONLUS

colte fondi, può spiegarci come si sostanzierà il vostro rapporto?

In virtù dell'accordo, ANT, Confabitare e Confamministrare metteranno a reciproca disposizione nelle proprie sedi associative materiale per promuovere le attività solidali e sociali a supporto della tutela delle fragilità. Confabitare e Confamministrare si impegnano anche a sostenere le manifestazioni e le campagne di raccolta fondi che come ANT promuoviamo a livello nazionale per sostenere le nostre attività gratuite di assistenza domiciliare ai malati di tumore e di prevenzione oncologica.

Prevedete uno sportello specifico di prevenzione e cura per gli associati e una attività comune con finalità di informare i cittadini ?

Gli associati Confabitare e Confamministrare potranno usufruire di consulenze oncologiche gratuite da parte dei nostri professionisti al Numero Verde ANT gratuito 800-929-203 e di supporto psicologico telefonico attraverso la linea ANT dedicata a seconda delle necessità. Più avanti pensiamo di attivare convegni e webinar sui temi della promozione della salute con la finalità di informare i cittadini e tutelarli.

Avete già esperienza di “apparentamenti” con realtà associative come Confabitare?

Il nostro obiettivo è far conoscere ANT il più possibile per offrire risposte e soluzioni a bisogni concreti della cittadinanza. È molto importante in questo senso attivare alleanze circolari con associazioni di categoria che possano aiutarci a promuovere la nostra mission e a trovare nuovi sostenitori, sempre in un'ottica di servizio verso il cittadino.



Dott. JURI ALBERTAZZI

Amministratore Delegato
Airis srl

La valutazione delle vibrazioni interne all'edificio e loro possibili risoluzioni: un caso studio condotto da Airis srl

testo fornito da Airis srl

AIRIS srl è una società di ingegneria ambientale di Bologna, attiva sul mercato dal 1984 e da allora è sempre stata un punto di riferimento per il settore genericamente definito dei servizi di ingegneria ambientale. Da sempre il tema ambiente è al centro dell'attenzione di istituzioni, aziende e cittadini. I professionisti AIRIS, di grande competenza e capacità tecnica, da oltre trentacinque anni sono impegnati a trovare soluzioni sempre più efficaci e tecnologicamente avanzate per integrare le tematiche ambientali nella pianificazione e nella progettazione, utilizzando le proprie conoscenze e competenze non solo per soddisfare tutti i requisiti normativi e le loro evoluzioni, ma anche per garantire uno sviluppo sostenibile per l'ambiente.

Tra tutti i servizi tecnici offerti, in questo redazionale si porrà il focus sul settore delle misurazioni di vibrazioni, che i tecnici AIRIS, dalle elevate skill professionali, eseguono mediante strumentazione, dai più alti ed innovativi standard tecnologici. Grazie ad una visione ad ampio spettro relativa all'acustica e alle vibrazioni, AIRIS è in grado di soddisfare le esigenze più complesse ed articolate nel campo della progettazione e nella verifica del costruito. La riconosciuta esperienza e peculiare capacità tecnica dei tecnici AIRIS permette, infatti, di proporre le migliori soluzioni, tanto per il settore pubblico che privato. La peculiarità, che distingue il servizio fornito da AIRIS al mercato, è la capacità di poter effettuare le misurazioni di vibrazioni in modo contemporaneo, sia per la valutazione del disturbo che del danno, riducendo tempi e costi delle campagne di monitoraggio.

Un caso concreto

Per meglio comprendere in cosa consiste l'ambito delle misurazioni di vibrazioni ed i vantaggi che uno studio condotto da AIRIS può portare al Committente, rappresentiamo qui un caso reale che, per ovvi motivi di privacy, non conterrà alcun riferimento al Cliente né all'edificio oggetto dell'analisi da parte dei tecnici AIRIS. Lo studio realizzato da AIRIS era finalizzato alla valutazione delle vibrazioni immesse all'interno di un edificio per il quale era stato richiesto dalla committenza un approfondimento in merito alle vibrazioni insistenti sul fabbricato. Il fabbricato ad uso residenziale, oggetto della verifica, era collocato a circa 2 metri dal ciglio stradale di un'infrastruttura significativamente trafficata. L'asse stradale, nel tratto di interesse, risultava essere rettilineo e vedeva la presenza di un rallentatore (dosso stradale), inserito di recente, per rallentare i flussi stradali in corrispondenza del fabbricato oggetto di verifica. A seguito dell'installazione del dosso i proprietari dell'immobile avevano iniziato a percepire vibrazioni fastidiose e a notare imperfezioni sull'intonaco (minime

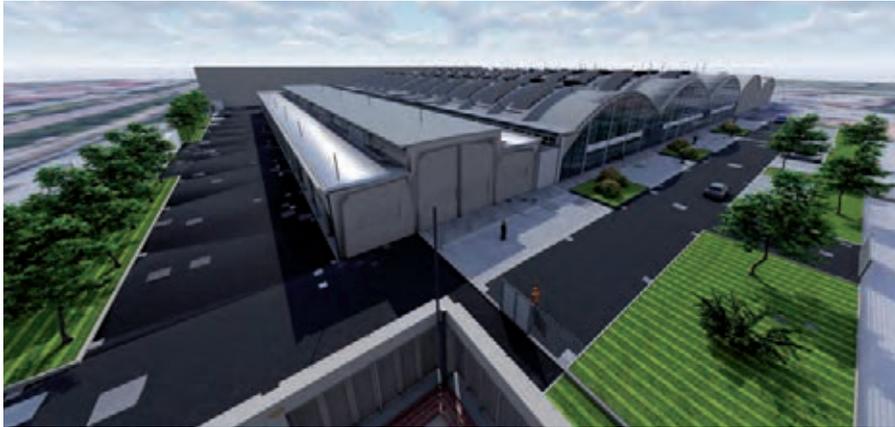
fessurazioni). La prestazione professionale ha previsto la quantificazione strumentale dell'apporto vibrazionale immesso all'interno dell'edificio, al fine di valutare l'eventuale superamento delle soglie previste dalle normative tecniche di settore.

L'indagine ha riguardato sostanzialmente le seguenti analisi:

- **verifica del disturbo vibrazionale:** secondo la normativa tecnica UNI 9614:2017, mediante misura in continuo della durata di 24 ore si utilizzano tre sensori accelerometrici. La norma UNI definisce il metodo di misurazione delle vibrazioni immesse negli edifici ad opera di sorgenti esterne agli edifici nonché i criteri di valutazione del disturbo delle persone all'interno degli edifici stessi. La norma si applica a tutti i fenomeni che possono dare origine a vibrazioni negli edifici, tra i quali il traffico su gomma.
- **verifica del danno da vibrazione:** contemporaneamente alla verifica del disturbo da vibrazione, tramite un'ulteriore sonda velocimetrica triassiale, sono stati acquisiti i valori di velocità di picco per verificare gli eventuali superamenti della soglia di danno alle strutture previste dalla norma UNI 9916:2014 "Criteri di misura e valutazione degli effetti delle vibrazioni sugli edifici".



Per completare il monitoraggio, in corrispondenza del davanzale della finestra dell'ambiente oggetto di verifica è stata installata una telecamera, la quale ha registrato per l'intera durata del rilievo i transiti sulla via di interesse, in modalità sincrona rispetto all'analizzatore di vibrazioni. Le registrazioni della telecamera hanno permesso di identificare le sorgenti degli



Nuovo Data Center del Centro europeo per le previsioni meteorologiche a medio termine - ECMWF, presso Tecnopolo di Bologna, registrato come LEED v4 BD&C: data center

valutazione del disturbo è l'accelerazione assoluta rilevata tramite la misura diretta di tre sensori accelerometrici ad alta sensibilità, lungo le tre direzioni ortogonali. Per la scelta dell'ambiente di misura, si è tenuto conto del reale disturbo percepito dagli abitanti, attraverso un'intervista preliminare e la compilazione di un questionario specifico; il punto di misura è stato scelto all'interno di una camera da letto, in prossimità della posizione del letto, e lontano da punti singolari. Il fenomeno in esame è caratterizzato da un elevato numero di eventi distinti; quindi, come previsto dalla UNI 9614:2017, dalle 24 ore di misura è stato possibile individuare ed estrarre ogni passaggio del singolo mezzo, così da poter individuare almeno 15 passaggi significativi diurni e 15 passaggi significativi notturni, tali da garantire una descrizione sufficientemente accurata.

Sulla base dei valori di accelerazione dei singoli eventi individuati, nel periodo diurno (06:00-22:00) e in quello notturno (22:00-06:00), è stata calcolata la vibrazione "V_{sr}" associata ai transiti. I valori di V_{sr} così determinati sono stati confrontati con i valori limite di disturbo riportati nella UNI 9614:2017. Le analisi svolte hanno permesso di confermare strumentalmente e in maniera oggettiva che il **disturbo da vibrazione lamentato dagli abitanti superava i limiti ammessi dalla normativa tecnica, sia durante il periodo diurno che durante il periodo notturno.**

Le verifiche relative al danno da Vibrazione

La grandezza cinematica scelta per la valutazione del danno alle strutture è la velocità

di picco non ponderata, rilevata tramite la misura diretta di un velocimetro triassiale ad alta sensibilità, lungo le tre direzioni ortogonali; il sistema di assi ortogonali è riferito alla struttura dell'edificio, con asse z verticale e assi x e y ortogonali tra loro, e con l'asse y parallelo alla parete che volge verso la sorgente di vibrazione.

Dall'analisi dei dati e dalle misurazioni effettuate dai tecnici AIRIS, è stato possibile appurare che gli apporti vibrazionali imputabili ai transiti analizzati non ha mai arrecato il superamento della soglia ammessa per la verifica del danno agli edifici.

Considerazioni conclusive

Lo studio svolto ha permesso di tranquillizzare gli abitanti in merito alla solidità dell'edificio in quanto, relativamente al possibile

danno alle strutture (UNI 9916:2014), i livelli di velocità di vibrazione riscontrati non hanno mai raggiunto le soglie di potenziale danno indicate dalla normativa tecnica di riferimento. Dalle indagini svolte è emerso che l'origine delle fessurazioni, che il proprietario aveva segnalato, sono da ricercarsi altrove rispetto agli apporti dovuti al sottostante dosso in quanto, nessuno degli eventi registrati durante il monitoraggio è risultato di entità tale da produrre simili cavillazioni. Per contro, il superamento delle soglie di disturbo ha permesso al proprietario dell'immobile di appurare – in modo oggettivo e comprovato – che la presenza del dosso arrecava disagio all'interno dell'immobile. Gli uffici competenti e l'Amministrazione Pubblica dovranno necessariamente tenere in considerazione tale aspetto e prendere provvedimenti al fine di minimizzare il disturbo verso gli abitanti.

“Effettuare delle misure di vibrazioni ha il duplice scopo di verificare la sicurezza strutturale di un edificio e al contempo di valutare e salvaguardare il confort di coloro che vivono all'interno di un edificio. Tutto questo rientra in quello che si definisce sostenibilità ambientale. Non si tratta di meri tecnicismi ma di salute, salubrità, sicurezza e benessere della collettività: la nostra missione da oltre 35 anni. La risoluzione di un problema di vibrazioni passa necessariamente attraverso la prova inequivocabile di dati rilevati tramite strumenti certificati utilizzati da tecnici competenti con comprovata esperienza”.



Misure di vibrazioni centro storico di Bologna su monumenti storici di elevata sensibilità



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

assist

Inquilino non puntuale? Noi abbiamo la soluzione

Grazie all'accordo con Ema Mutua e Assist Broker, **CONFABITARE** mette a disposizione degli associati, il piano mutualistico **VALORE LOCAZIONE** che tutela i proprietari di immobili dati in locazione contro il rischio di insolvenza di chi ha in affitto l'immobile e in più rimborsa:

SPESE LEGALI PER SFRATTO

DANNI ALL'IMMOBILE

SPESE CONDOMINIALI

Per informazioni rivolgitvi alla sede Confabitare più vicina a te



e **VALORE CASA**, il programma assicurativo modulare e personalizzabile che offre ampie coperture a tutela dell'abitazione abituale o di villeggiatura, appartamento o villa, di proprietà o in locazione e dei beni custoditi nei casi di:

INCENDIO E ALTRI DANNI MATERIALI	FURTO E RAPINA	RESPONSABILITA' CIVILE
EVENTI CATASTROFALI	TUTELA LEGALE	ASSISTENZA

VALORE CASA presta, inoltre, garanzie a tutela di Mutui o Donazioni



VALORE LOCAZIONE e VALORE CASA

sono servizi realizzati da Ema Mutua e Assist Broker

in esclusiva per **CONFABITARE**.

Info: assist@assist2020.com

Rimini, 10 luglio 2021

Primo convegno nazionale, in presenza, di Confabitare

Mercato immobiliare e scenari futuri:

la casa e la cultura dell'abitare come vettore di coesione sociale per la ripresa

Finalmente ce l'abbiamo fatta: ci siamo visti di persona! Ad un anno e mezzo dall'ultimo evento in presenza, abbiamo aperto le porte dell'Hotel Imperiale di Rimini a tutte le sedi e alla stampa, per una Convention dove è stato fatto il punto sulla situazione immobiliare attuale.

Alberto Zanni e Giovanna, che da 10 anni sono l'anima e il cuore pulsante di Confabitare, hanno accolto commossi i partecipanti. Erano presenti i presidenti dell'Emilia Romagna, Abruzzo, Marche e Puglia, in totale una trentina di persone.

“Siamo reduci da un periodo in cui tutto sembrava sospeso nel tempo, dove al massimo ci si vedeva attraverso un video. È mancato l'incontro fisico, ed è stata quindi una vera festa potersi vedere, abbracciare, parlare, scambiarsi pareri e opinioni, ma anche il poter pranzare tutti insieme.” L'uomo, la persona e la casa sempre al centro del dibattito.

Dalle ore 9.00 alle 13.00, con Daniela Montagnoli Presidente Confabitare di Rimini, come moderatrice, sono stati trattati i temi più attuali legati al settore: dalla riapertura, alla fine del blocco degli sfratti, ad una panoramica sulle nuove esigenze abitative degli italiani ed ai prezzi di mercato. È stato sottolineato da tutti i partecipanti che parliamo di ripresa di un mercato che in realtà non si è mai fermato, confermando che il mattone è da sempre il bene rifugio per eccellenza.

Si è parlato di politiche di coesione sociale legate all'abitare, ponendo l'accento sul contributo del singolo, e il fare rete, dando ampio risalto al valore alla comunicazione, sia di persona che utilizzando i media e i social ad oggi disponibili, che tutti siamo chiamati ad utilizzare, per far conoscere meglio la nostra offerta.

Confabitare offre ai propri associati una tutela generale della proprietà immobiliare, sempre per questo motivo ha un dialogo aperto con le istituzioni. Gli incontri e le iniziative che devono essere comunicate sempre, e mai come in questo momento è importante comunicare ciò che si fa attraverso i social, il sito web e all'occorrenza con diversi supporti per attestare le notizie. Primo comunicare bene, rendere i nostri associati consapevoli del lavoro che si sta facendo per loro, e secondo ricordare a tutti gli altri proprietari immobiliari che ci possono trovare nella sede a loro più vicina disponibili a seguirli.

Durante il convegno si è parlato anche dell'importanza dell'ufficio stampa come strumento fondamentale per diffondere e far conoscere all'esterno tutta l'attività e tutte le iniziative della associazione.

Promuovere la visibilità di una Associazione sempre attiva, pronta al dialogo e al confronto con le istituzioni, attenta a tutte le problematiche dell'abitare e della casa in generale, è importante per accrescere la propria immagine e la propria autorevolezza. Quindi l'importanza del comunicare e del farsi conoscere sono stati tra i temi che hanno occupato gran parte del convegno, per sensibilizzare anche tutte le sedi affinché si attivino in tal senso ognuna sul proprio territorio. A conclusione dei lavori un saluto a tutti i presenti da parte del Presidente nazionale Alberto Zanni e un arrivederci a Bologna il 3 e 4 dicembre 2021 per la prossima convention nazionale.

Maria Teresa Vasconi

Ufficio comunicazione ed eventi
Confabitare Rimini



Daniela Montagnoli Presidente Confabitare Rimini, moderatrice del convegno.



roomBo

La vera opportunità per la tua Casa

**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



“Lo sfratto esecutivo”, pregevole saggio curato dall’avvocato Luppino



Non possiamo certo affermare che di questa tematica, anche per merito dell’Avv. Luppino, tra i più noti esperti in materia, “Abitare Oggi” non si sia occupato.

Il tema degli sfratti è cruciale nella gestione dei rapporti che riguardano la casa, e in particolare è sentitissimo dai proprietari immobiliari, specie i più piccoli, i meno difendibili, coloro i quali hanno messo i risparmi in un bene immobiliare e vorrebbero che il suddetto bene fosse tutelato.

Intendiamoci: non da chi è in difficoltà, bensì da chi si approfitta delle situazioni.

L’Avv. Luppino ci ha fatto un saggio per l’editore romagnolo Maggioli, e così racconta la sua fatica libraria: “il volume intende affrontare l’inquadramento generale delle problematiche legate alle procedure di esecuzione e rilascio, offrendo al lettore un’opera pratica dal taglio operativo e, secondo il mio stile, alla ricerca della soluzione sulle questioni che potranno insorgere nelle procedure di esecuzione e rilascio, offrendo anche spunti, de iure condendo, al fine di valutare al meglio l’impatto della legislazione emergenziale in ambito immobiliare.

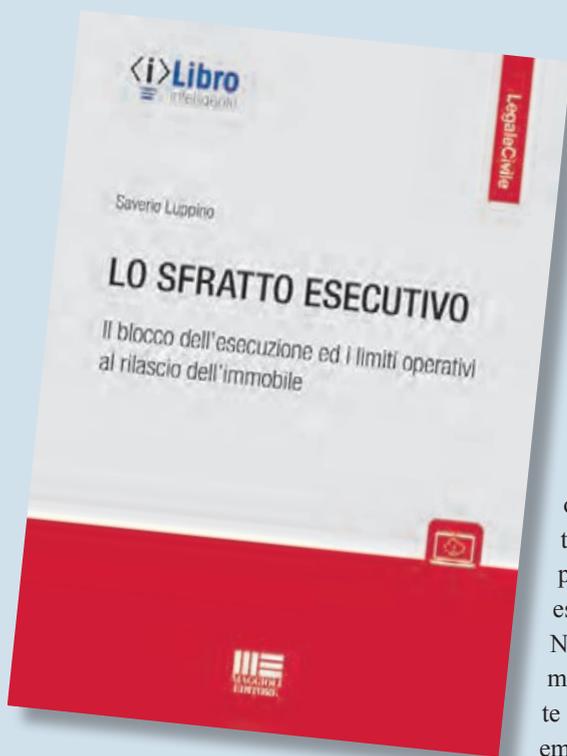
Per opportuna completezza, la monografia cura altresì l’analisi dell’istituto dell’esecuzione in forma specifica per consegna e rilascio, preoccupandosi di fornire al lettore i passaggi essenziali, dalla genesi del titolo esecutivo, tanto in esito all’intervento giurisdizionale quanto alle procedure di ADR (titoli giudiziali e stragiudiziali), sino alla messa in esecuzione.

Nell’ultimo capitolo viene fornito al lettore un inquadramento generale sulle modalità di restituzione della cosa locata, senza trascurare l’impatto derivante dall’influenza del Covid-19 e dei conseguenti provvedimenti legislativi emergenziali sulle obbligazioni risarcitorie del conduttore legate al ritardo nella riconsegna, ex art. 91, d.l. 18/2020, poi convertito nella l. 27/2020”.

Saverio Luppino è avvocato in Bologna, con esperienza trentennale nel settore del real estate, locazione, comunione e condominio; autore di numerosi articoli per vari editori sulle principali riviste giuridiche e pubblicazioni monografiche in materia di locazione immobiliare e condominio.

Formatore qualificato e relatore a convegni, master, seminari specialistici, incontri di studio, con svariati enti pubblici, privati, scuole forensi e SSM.

Con la presente casa editrice ha già pubblicato e si segnalano le ultime opere: “Dallo sfratto alla riconsegna nel processo locatizio”; “Il condomino che non paga ed il recupero del credito”; “Locazioni immobiliari: redazione ed impugnazione del contratto”, quest’ultima edita in due differenti edizioni, la seconda aggiornata del 2019; “Le Locazioni in Condominio”.



Il nuovo mercato abitativo e turistico: guida all'affitto breve di Ilaria Ottolina



L'editore Maggioli ha raggiunto una notevole considerazione tra gli addetti ai lavori per la precisione e la puntualità delle sue pubblicazioni in materia "tecnica". Non gli fa difetto il settore casa, nel quale Abitare Oggi vanta specialisti che sono anche autori per la sunnominata casa editrice, di assoluto livello.

Ilaria Ottolina, consulente di Confabitare, specializzata in diritto delle locazioni, ha scritto per Maggioli l'e-book "Affitti Brevi", un saggio pieno di contenuto che rimanda alla norma legislativa promulgata nel 2017. Riguarda l'uso abitativo circoscritto in termini temporali, per esigenze transitorie o iniziative turistiche in un mercato dominato da gestori di portali telematici, come per esempio Airbnb o Booking.com.

E' contemplato il noleggio di biancheria e il servizio di pulizia.

La novità importante introdotta dal legislatore è che il locatore può essere il proprietario, ma anche un sublocatore o un comodatario d'uso.

Il regime fiscale agevolato fa sì che il titolare possa scegliere l'aliquota fissa ovvero la famosa "cedolare secca"

C'è un tetto all'affitto breve, e cioè il proprietario deve possedere al massimo quattro immobili.

Il testo risulta una guida fondamentale per chi intende svolgere le attività sopra notate.

Giova ora ricordare di cosa stiamo parlando.

'Ai fini del presente articolo (di legge), si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare". - art. 4, co. 3: "Le disposizioni del comma 2 [opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca] si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni di cui al comma 1" Ed ecco che l'utilità del volume si spalanca in tutta la sua nettezza: un aiuto a chi fa locazioni brevi.



“Esci da casa mia!”

Più che un libro, un affresco sul mondo degli sfratti firmato dal presidente del Centro Studi Nazionale di Confabitare



Esci da casa mia! è il libro scritto dall'avv. Luca Capodiferro sul mondo degli sfratti. Un libro utile e comprensibile a tutti, anche a chi non ha una formazione giuridica, caratterizzato da una piacevole ironia. Ritmo e chiarezza accompagnano la spiegazione di concetti complessi e la narrazione di situazioni difficili, anche solo da immaginare.

“Ho notato una siderale distanza in termini di percezione tra i proprietari locatori e il mondo giuridico riguardo agli sfratti che mi ha portato - dice Capodiferro - a scrivere il libro “Esci da casa mia”, col fine di far capire al lettore che cos'è il mondo degli sfratti, cercando di farne accettare l'esistenza e dandogli la consapevolezza necessaria per affrontarlo, sia in termini psicologici che pratici, il tutto utilizzando, in parte, una forma romanzata”.

“Si tratta di un vademecum di consigli - scrive nella prefazione Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare - utili per districarsi nella giungla degli sfratti e uscirne vincitori, eludendo trappole e insidie”.

Il libro è frutto sia dell'esperienza di Capodiferro come avvocato nel campo immobiliare che del dialogo che Confabitare ha avuto in questi ultimi mesi col governo Conte prima e Draghi dopo, riguardo la delicata situazione creata dopo il blocco dell'esecuzione degli sfratti.

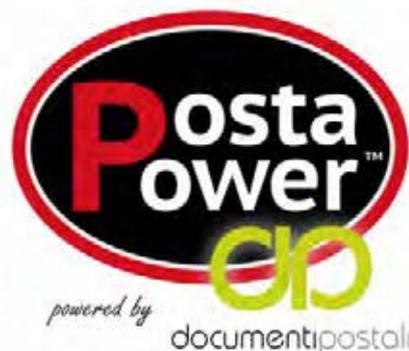
Il diritto alla casa è un argomento delicato ed allo stesso tempo esplosivo. L'esecuzione di uno sfratto, di fatto, impone tanta preparazione, due spalle molto larghe e uno stomaco di ferro.

L'avvocato racconta alcuni casi da lui affrontati, nei suoi 25 anni di carriera, e così facendo fa una panoramica generale di quello che si può affrontare andando incontro ad un processo per sfratto.

Il lettore viene responsabilizzato sull'importanza di arrivare preparato già dalla stipula del contratto di locazione e acquista la consapevolezza che per gestire un inquilino che non paga, occorre armarsi di tantissima pazienza, perché l'iter da intraprendere è lungo, lento e così voluto, proprio per poter dare il tempo al conduttore di rimediare saldando il suo debito.

L'unico problema è che il fetente (così viene chiamato l'inquilino moroso per scelta) non ha alcuna intenzione di pagare, ma anzi, il suo scopo è proprio quello di utilizzare tutti gli espedienti possibili per ritardare il giorno dello sfratto.

Il libro è ora in vendita su Amazon al seguente link: <http://bit.ly/EsciDaCasaMia>



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





HERA e Confabitare assieme per sostenere il canone concordato

Confabitare - Associazione proprietari immobiliari - grazie al dialogo aperto con i migliori fornitori, ha stabilito con Hera un accordo di partnership che prevede uno **sconto del 7%** sui prezzi di listino della materia prima, per gli **associati che hanno stipulato un contratto di locazione a canone concordato** e che **aderiscono all'offerta** di fornitura di energia elettrica e/o gas a libero mercato "**Hera Impronta Zero**".

A Bologna sono registrati circa 3000 contratti con questa tipologia.

"Questa convenzione - afferma Alberto Zanni Presidente Nazionale di Confabitare - va a **migliorare i vantaggi in ter-**

mini economici e sociali che offre un contratto a canone concordato".

Infatti il contratto a canone concordato risulta vantaggioso sia per il locatore, grazie alle agevolazioni fiscali, che per l'inquilino che accede ad un canone calmierato, ed ora a questo si aggiunge la possibilità di usufruire dello **sconto di Hera del 7%** sui prezzi di listino della materia prima.

Per informazioni riguardanti la convenzione contattare Confabitare tel. 051-238645, o recarsi di persona alla sede di Bologna, in Via Marconi 6/2.

**efficienti
professionali
rapidi**

Via Case Nuove, 21
41013 Castelfranco Emilia MO
loc. Manzolino
telefono +39 339 1418552
elena.sochina@hotmail.it

eleco
impresa di pulizie

di Elena Sochina

Amministrative 2021



5 Presidenti di capoluogo rispondono



ERNESTO POLETTI
Presidente Confabitare

TORINO

Come è affrontata la problematica della casa nella tua area? (Come si muovono Regione e Comune?)

Da anni il comune di Torino, e dal 2007 hanno aderito alcuni comuni della cintura, ha costituito l'agenzia LO.CA.RE che si propone di far incontrare, gratuitamente, la domanda e l'offerta sul mercato della locazione privata offrendo ai proprietari incentivi a fondo perduto offrendo anche una garanzia sulla morosità.

Dalla firma dell'ultimo accordo le associazioni firmatarie degli accordi territoriali sono state convocate ogni 6-8 mesi per verificare lo stato di attuazione degli accordi.

L'assessorato, attraverso LO.CA.RE sta gestendo i fondi per la morosità incolpevole e per il sostegno alla locazione che per quanto riguarda la nostra città, riferiti al 2019 e 2020 sono alcuni milioni.

Gli assessori alla casa hanno solo quella delega o sono "distratti" da altre competenze?

L'assessore alla casa del comune di Torino (Sonia Schellino) è il vicesindaco e ha le deleghe a:

- Coordinamento Politiche Sociali, educative e di cittadinanza
- Funzioni attinenti all'assistenza sociale di competenza del Comune e conseguente

programmazione e coordinamento di tutti i presidi socio-assistenziali comunali

- Stranieri e nomadi
- Tutele
- Edifici per il sociale
- Presidenza della Commissione per l'emergenza abitativa
- Politiche abitative di Edilizia Pubblica
- Coordinamento delle relazioni con le Aziende Sanitarie e delle attività di indirizzo in capo al Comune verso tali aziende
- Atti connessi ai Trattamenti Sanitari Obbligatori
- Formazione professionale
- Politiche attive del lavoro
- Promozione e occupazione giovanile e femminile

L'assessore competente della Regione Piemonte (Chiara Caucino) ha le deleghe Politiche della Famiglia, dei Bambini e della Casa, Sociale, Pari Opportunità.

Decoro urbano e situazione graffiti. Come ci si muove?

Esistono progetti di arte urbana - graffiti writing e muralismo metropolitano che tendono a regolamentare e garantire l'arte. Esiste una delibera del 2015 in cui si prevede che, per contrastare "i fenomeni di degrado, oltre alle dovute azioni di carattere repressivo da parte del Corpo di Polizia Municipale, la città si occupi della rimozione straordinaria delle scritte vandaliche ingiuriose in seguito a cortei o manifestazioni dirette contro soggetti istituzionali, o che possano urtare la sensibilità sociale, oltre a provvedere con opere eseguite da organi operativi della Città alla rimozione complessiva e coordinata, in occasione dei grandi eventi che possano coinvolgere l'immagine della città (Olimpiadi, celebrazioni ufficiali nazionali ed internazionali, visite straordinarie ecc.), soprattutto con azioni concentrate agli ambienti porticati".

Per il resto sono i privati che devono provvedere alla rimozione. Esistono iniziative, ovviamente che riguardano solo il centro città, di Fondazioni private.

Sicurezza, legalità, spaccio, illuminazione. C'è attenzione sufficiente?

Sono stati stipulati protocolli con il Ministero degli Interni per rafforzare la presenza delle forze dell'ordine in particolare nelle zone della movida (prima della pandemia).

Nel complesso possiamo dire che c'è attenzione anche se il disagio, in particolare giovanile, è aumentato con la pandemia.

Trasporto pubblico. Positività e criticità.

Finalmente dopo alcuni anni di ritardo nei lavori è stato completato il tratto di metropolitana da Lingotto a piazza Bengasi portando la percorrenza della tratta a 15 km. Sono iniziati i lavori di prolungamento ad ovest verso Rivoli.

L'orario di esercizio è limitato (o meglio lo era prima della pandemia) ed il parco mezzi è abbastanza datato.

Negli ultimi tempi sono stati fatti acquisti dei nuovi mezzi.

Un suggerimento alle amministrazioni per migliorare i rapporti con i cittadini.

Una maggiore presenza nelle periferie ed in quelle aree dove la crisi ha colpito in particolare il tessuto produttivo e commerciale. Zone che non sono solo la periferia, ma anche zone centrali come per esempio in via Sacchi, adiacente la stazione di Torino Porta Nuova.

Via tutta porticata con quasi il 50% di negozi vuoti.

Edifici con un certo valore architettonico che vedono diminuire il proprio valore.

L'associazione di via è attiva da anni (Confabitare Torino con il proprio punto di via Montevicchio sostiene le iniziative) e dovrebbe partire una iniziativa di recupero del lato della via che costeggia il muro della stazione e della ferrovia.

Progetto legato all'arte urbana.

Ma manca un sostegno ai proprietari immobiliari ed incentivi per l'insediamento di nuove attività commerciali e terziarie.

sulle amministrative 2021...



Avv. LUIGI GRILLO
Presidente Confabitare

NAPOLI

Come è affrontata la problematica della casa nella tua area?

Il giudizio è, nel complesso, positivo.

Le amministrazioni comunali e regionali campane sono state e sono particolarmente attente e sensibili alla problematica abitativa. Le azioni della oramai in fase conclusiva amministrazione comunale napoletana De Magistris, poi, sono stati ragguardevoli, perchè hanno saputo dare visibilità alla città partenopea ad una platea internazionale. Il rapporto con le amministrazioni si è fondato su un dialogo aperto, leale, collaborativo e, quindi, costruttivo. Ci si auspica un futuro ancora migliore di quello attuale.

Come si muovono Regione e Comune?

Le due amministrazioni hanno saputo e sanno muoversi bene, ovviamente, nei limiti di quelli che sono i pressanti vincoli di manovra, la cui responsabilità, come è noto, è del governo nazionale, sotto i dettami dell'UE.

Gli assessori alla casa hanno solo quella delega o sono "distratti" da altre competenze?

Seppur in possesso di altre deleghe, gli assessori regionali e comunali alla casa hanno improntato un rapporto, anche con le sigle sindacali della proprietà e degli inquilini, decisamente leale e costruttivo. Il deposito degli Accordi Territoriali per i contratti di

locazione a canone concordato è un esempio lampante. L'estensione nella città di Napoli ed in alcuni altri comuni della provincia del beneficio fiscale anche ai conduttori della riduzione del 25% della TARI che va ad sommarsi al doppio beneficio fiscale previsto per i proprietari (cedolare secca al 10% e riduzione del 25% dell'IMU) ha dato un grosso slancio a questo tipo di contratti, con il risultato che il mercato locatizio ha ottenuto un significativo sblocco.

Decoro urbano e situazione graffiti. Come ci si muove?

Napoli, è, dopo Roma e Milano, la terza metropoli d'Italia ed è, come tale, una città dalle molteplici complessità ed anche, se vogliamo, contraddizioni, la cui risoluzione, a parere dello scrivente, è bisognevole d'interventi del governo nazionale, essendo tanto e tanto limitati i margini di operatività delle autorità locali, regionali e comunali che siano. Il problema del decoro urbano resta uno di quelli che non sono irrisolvibili, ma per la cui risoluzione v'è bisogno di un intervento massiccio che sia anche e soprattutto a livello normativo statale.

Sicurezza, legalità, spaccio, illuminazione. C'è attenzione sufficiente?

Non possiamo che dare la medesima risposta di prima: l'attenzione c'è, ma la possibilità di risoluzione di dette problematiche non può restare affidata alle sole autorità locali, territorialmente sensibili sì, ma, molto spesso, prive di strumenti per poter operare.

Trasporto pubblico. Positività e criticità.

Il completamento della Linea 1 della metropolitana, che è abbastanza imminente, "chiuderà il cerchio", rendendo Napoli una delle poche città d'Italia che ha un collegamento, decisamente completo, a mezzo di questa rete ferroviaria che, a mo' d'esempio, sarà diretto anche con l'Aeroporto Internazionale di Capodichino, che ha ottenuto di per sé, già oggi, un grosso sviluppo di traffico aereo. Ciò alleggerirà di molto il trasporto pubblico su gomma, migliorando la città in

tema di sostenibilità ambientale, per effetto del ridotto inquinamento che questi mezzi di trasporto ad oggi vanno, purtroppo, ancora a determinare. Quelli che, invece, sono decisamente ancora da migliorare sono i collegamenti di trasporto con la provincia e, soprattutto, con la penisola sorrentina e con la costiera amalfitana, che sono, turisticamente parlando, strategici.

Un suggerimento alle amministrazioni per migliorare i rapporti con i cittadini.

Si prospettano delle candidature a Sindaco di grosso calibro, nelle elezioni comunali del prossimo ottobre 2021 nella città di Napoli. Confabitare Napoli avrà, come sempre, un dialogo leale e costruttivo con gli stessi.

Il suggerimento determinante è questo: il miglioramento del rapporto con i cittadini si otterrà, se si procederà sul solco tracciato dalla coraggiosa amministrazione comunale del Sindaco De Magistris che ha dato visibilità e lustro alla città partenopea con un significativo sviluppo del turismo, a livello internazionale, grazie, anche e soprattutto, alla tradizione storica, culturale ed artistica plurimillenaria che essa ha.

I problemi endemici, tipici di ogni città metropolitana, seppure hanno bisogno di diligenti e zelanti interventi risolutivi da parte delle amministrazioni locali, non possono essere, però, risolti esclusivamente dalle stesse, ma sono bisognevoli d'intervento dell'autorità statale che, però, come ben si sa, è sottoposta a stringenti vincoli dell'Unione Europea.

A parere di chi scrive, occorrono analisi e risoluzioni dei problemi "di terzo livello" cioè tali da affrontare, nella globalità, la complessità degli stessi e, quindi, che vadano ben al di sopra della problematica di ultimo grado che, quasi sempre, è solo un effetto e non una causa di un qualcosa che, in quanto, come detto, sta al di sopra, è di per sé molto complesso (perchè spesso oggetto di forze contrastanti, perchè portatrici d'interessi diversi e, quindi, contrapposti), ma, soprattutto, occorrono "uomini di buona volontà" che abbiano il coraggio e la forza di far rientrare nella politica la parola programmazione.



Dott. EUGENIO ROMEOY
Presidente Confabitare

ROMA

Come è affrontata la problematica della casa nella tua area ?

Avendo il Comune di Roma un'estensione amministrativa di circa 1.500 Km² (pari alla superficie dell'intera isola d'Elba, per intenderci) innanzitutto occorre premettere che va "pensata" in modo differente da ciò che possiamo immaginare.

È come se coesistessero, sotto la stessa amministrazione, più città diverse tra loro.

Le "problematiche della casa" sono completamente differenti le une dalle altre.

Immaginiamo la differenza tra zone con valori di 8.000 Euro/mq., popolate da fasce di età medio / alta e con superfici medie degli alloggi di oltre 150 mq. e zone con valori di 1.000 Euro/mq. popolate da pendolari, immigrati con molti figli a carico e superfici medie degli alloggi di 40 mq.

Come si muovono Regione e Comune ?

Non sono soltanto Regione e Comune i players pubblici che si occupano di problematiche della casa.

Anche i Municipi, con la riforma attuata nel 2001, hanno proprie competenze in materia di edilizia privata di interesse locale. Immaginiamo ad esempio tutte le CILA per gli interventi di manutenzione straordinaria: sono di competenza del Municipio ove insiste l'immobile abitativo.

La Regione ha una propria "Direzione Regionale per Le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica" che si occupa anche di Edilizia Residenzia-

le, sia agevolata che sovvenzionata. Negli anni abbiamo assistito ad una proliferazione di interventi, alcuni meritevoli, altri meno. Complica il quadro pensare che a Roma esistono due "ATER" (ex IACP), una della Provincia (ora Città Metropolitana) ed una del Comune, nonché che sulle assegnazioni degli alloggi ERP si assistono a delle vere e proprie "guerre" anche favorite dagli atteggiamenti non sempre equilibrati di alcune sigle dell'inquilinato. Una situazione ovviamente complessa, che non si può descrivere in poche righe.

La Regione si occupa anche di Sostenibilità Ambientale e Bioedilizia, eroga contributi come ad esempio quello straordinario per il sostegno alla locazione del 2020 messo in campo per fronteggiare l'emergenza CoViD. Esiste anche un Osservatorio sulla condizione abitativa, che meriterebbe di essere implementato e gestito in modo più strutturato. Quanto al Comune, ha un Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, anch'esso impegnato su più fronti, ma ovviamente in modo più legato al territorio, ad esempio per i servizi legati all'Assistenza Alloggiativa Temporanea di famiglie fragili (CAAT, SASSAT).

Nell'ambito degli interventi di sostegno abitativo, provvede all'erogazione (su bando) di "Contributi Integrativi ai canoni di locazione, "Buoni Casa" e "Contributi destinati agli inquilini morosi incolpevoli".

Si occupa inoltre di Edilizia Residenziale Sociale. Posso segnalare alcune best practices messe in atto, come ad esempio il censimento automatizzato per la verifica dei requisiti di permanenza nelle case ERP, che ha sostituito l'autocertificazione, prima gravante sugli utenti, oppure la Delibera sulla "coabitazione", una novità che vede nella condivisione di un'abitazione lo strumento per abbattere i costi legati all'affitto e alle altre spese legate alla casa, previa stipula di un apposito "Patto di coabitazione".

Gli assessori alla casa hanno solo quella delega o sono "distratti" da altre competenze ?

L'assessore del Comune di Roma si occupa, oltre che delle Politiche Abitative, anche

della gestione del Patrimonio (il Comune ha uno sconfinato patrimonio immobiliare di proprietà, del quale non ha probabilmente la mappatura completa) e delle problematiche da esso derivanti.

Posso dire che comunque le due tematiche non sono eterogenee, per cui direi che non viene distratto, ma anzi esistono sinergie tra le due aree.

Decoro urbano e situazione graffiti. Come ci si muove?

Il Comune ha un proprio "Ufficio Nucleo Ambiente Decoro" che effettua attività connessa al contrasto dei fenomeni di degrado urbano e all'abbandono dei rifiuti anche mediante il ricorso all'ausilio di videocamere e fototrappole e conseguente applicazione delle eventuali sanzioni amministrative e/o denunce di illeciti penali e si occupa inoltre di tutela del patrimonio ambientale e del decoro urbano (graffiti).

La rimozione dei graffiti spesso richiede l'intervento di ditte specializzate nel restauro dei materiali lapidei, soprattutto in centro storico, densissimo di monumenti e palazzi storici.

L'impresa è "titanica" e non possiamo ritenere l'organizzazione del Comune correttamente dimensionata in rapporto all'entità del fenomeno da fronteggiare.

Quanto al decoro urbano in generale ed al verde in particolare, 25 anni fa il Servizio Giardini del Comune di Roma era un fiore all'occhiello, tanto che anche Parigi mandava i giardinieri a farvi fare formazione. I prati, le aiuole fiorite ed il tanto verde di Roma (pare che sia la capitale europea con più superficie verde in rapporto agli abitanti) erano tenuti in modo impeccabile.

Poi, la "mala politica" ha pensato che fosse più profittevole affidare il servizio alle Cooperative degli amici degli amici... ed eccoci qui: Servizio Giardini smantellato e cura del verde da città del terzo mondo.

Il quadro è completato, negli ultimi mesi, da inesplicabili capitozzature e abbattiture dei Pinus Pineae, che sono anche chiamati "Pini Romani" proprio per quanti esemplari ne esistono.

La mancata cura degli ultimi anni ha portato

all'attuale continuo abbattimento di bellissimi pini, anche storici. Una vera vergogna.

Sicurezza, legalità, spaccio, illuminazione. C'è attenzione sufficiente?

No. Purtroppo anche qui il giudizio non può essere positivo.

Sempre considerando la particolarità del territorio di Roma, come discusso in apertura (cosa che però è ben nota e non può essere una sorpresa a cui far fronte in modo emergenziale), non possiamo non notare che esistono zone, come ad esempio la Stazione Termini, San Lorenzo, Tor Bella Monaca, Corviale ma anche quelle limitrofe alle Ville storiche romane, in cui la scarsa illuminazione, la presenza di clochard e sans papier, di prostituzione e sfruttamento dell'immigrazione clandestina, la sporcizia e la mancanza di un adeguato controllo da parte delle forze dell'Ordine e/o della Polizia Municipale

rappresentano un vulnus per la sicurezza dei cittadini e non consentono di arginare lo spaccio o altri reati come scippi e violenza privata.

Trasporto pubblico. Positività e criticità.

Altro punto dolente. Nonostante le competenze relative al trasporto pubblico siano state divise tra più assessorati, resta un problema drammatico il trasporto pubblico a Roma sia per la vetustà media del parco vetture (le foto dei mezzi pubblici incendiati hanno fatto il giro del mondo) sia per i continui cambi dei tragitti a causa della mancata manutenzione ordinaria delle strade, sia per le manutenzioni con tempi biblici della rete Metropolitana.

Ascensori e scale mobili fuori uso, impossibilità per i disabili, spesso, di usare i mezzi pubblici, completano un quadro nel quale è difficile trovare delle positività.

Un suggerimento alle amministrazioni per migliorare i rapporti con i cittadini.

Dovrebbe essere favorita ogni forma di partecipazione e/o segnalazione da parte del cittadino ed una maggiore presenza della politica sul territorio, attraverso incontri e verifiche sul posto da parte degli Amministratori.

Inoltre, per migliorare e snellire la farraginoso macchina amministrativa romana, si dovrebbe finalmente applicare un serio decentramento nei vari Municipi.

In ogni modo, recuperare il rapporto fiduciario tra cittadino e amministratori locali sarà uno dei compiti più difficili che attende la futura consiliatura.

Alla quale va il mio "in bocca al lupo", da considerare però rivolto anche (e soprattutto) a noi cittadini.





Avv. DANIELE GIUSTO
Presidente Confabitare

MILANO

Come è affrontata la problematica della casa nella tua area? (Come si muovono Regione e Comune?)

La problematica della casa è di stretta attualità nella città di Milano ed in Lombardia, ed è evidenziata dal fatto che l'aumento della popolazione e di richiesta degli alloggi sta innalzando notevolmente i prezzi degli affitti; ciò porta ad un secondo problema: i proprietari immobiliari non sono interessati granché ad un contratto a canone concordato (nella maggior parte dei casi) ma preferiscono adottare politiche d'affitto differenti (AIRBNB etc).

Un suggerimento in merito, che arriva da Confabitare Milano e da Confabitare Monza, è quello di rivedere profondamente l'accordo locale per la Città di Milano, in particolare provvedendo, oltre ad una riorganizzazione delle zone, ad una variazione di prezzi per le metrature più richieste (bilocali e trilocali): l'attuale sistema prevede infatti che molti proprietari abbiano un appartamento che sarebbe molto richiesto dal mercato se solo non fosse che, affittandolo a canone concordato, vi sarebbero molti più svantaggi che benefici; si ha la situazione paradossale che per gli appartamenti più grandi, come quadrilocali e pentalocali/attici, si possa richiedere un corrispettivo molto elevato mentre per quelli che cerca il mercato no.

A tal proposito, invitiamo a visionare la pagina n. 3 dell'accordo Locale per il Comune di Monza.

Oltre ad un problema di prezzi di affitto, vi è

quindi un problema di carenza di nuovi immobili, il che fa crescere la domanda e porta ad un aumento generalizzato e diffuso dei prezzi, sia di compravendita sia d'affitto.

In merito, il Comune e la Regione stanno provvedendo ad una urbanizzazione notevole (negli ultimi anni basta guardare lo sviluppo delle zone di City Life e Portello, a Milano, che sono state estremamente rivalutate), tuttavia non è un processo sempre facile e di veloce attuazione.

Gli assessori alla casa hanno solo quella delega o sono "distratti" da altre competenze?

Per quanto riguarda l'assessorato, a Milano, ha deleghe piuttosto ampie, visto che si occupa di politiche sociali e abitative; questa ampiezza ovviamente non consente una focalizzazione specifica ed univoca sulle tematiche "casa", ma si tratta di un assessore direi generalmente "attivo"; l'assessorato regionale si occupa di casa e housing sociale.

Per concludere, riteniamo che, dal punto di vista degli affitti a canone concordato, vi sia bisogno di una presa di posizione più energica da parte di tutte le Associazioni di categoria, le quali non devono adagiarsi su accordi vetusti, bensì aggiornarsi per attirare sempre più utenze.

Decoro urbano e situazione graffiti. Come ci si muove?

Per quanto riguarda il decoro urbano ed i graffiti, la situazione sembra migliorata nel corso degli anni, anche se ovviamente la



lotta per l'eliminazione dei graffiti è impari, non essendo ipotizzabile un'azione di polizia a fini preventivi; il problema è costituito probabilmente da pene prive di efficacia deterrente e dal fatto che i graffiti sulle costruzioni private comportano oneri a carico dei relativi proprietari.

Sicurezza, legalità, spaccio, illuminazione. C'è attenzione sufficiente?

In merito alla questione sicurezza (legalità e spaccio), la situazione di Milano, nonostante un'attività e una presenza rinforzata delle forze dell'ordine, risente di problematiche connesse al fatto che lo spaccio e la (microcriminalità) sono attività complicate da intercettare, benché suscitino un notevole allarme nei cittadini.

Le forze dell'ordine sono visibili; problema diverso è quello della polizia municipale; molte pattuglie circolanti, pochi vigili sulla strada, un'eccessiva attenzione alle soste, quando invece il problema vero è quello della viabilità che scelte incomprensibili hanno cercato di ostacolare in modo sempre più stringente.

Trasporto pubblico. Positività e criticità.

Per quanto attiene il trasporto pubblico, esso è stato potenziato durante il periodo post lockdown per garantire un minore affollamento ed una maggiore efficienza nel servizio.

A Milano i mezzi pubblici sono frequenti e funzionano mediamente, scontando ovviamente le criticità delle ore di punta.

Si ripete però che esiste un problema legato alla viabilità per i motivi indicati in precedenza.

Un suggerimento alle amministrazioni per migliorare i rapporti con i cittadini.

Le amministrazioni potrebbero e dovrebbero spiegare meglio certe scelte e non imporle dall'alto; peraltro, il sito del Comune di Milano appare piuttosto completo ed esiste un'informativa che si può avere ogni giorno via mail delle notizie e delle iniziative comunali.



ALBERTO ZANNI
Presidente Confabitare

BOLOGNA

Come è affrontata la problematica della casa nella tua area? (Come si muovono Regione e Comune?)

Il Comune di Bologna in materia di politiche abitative ha prestato sempre attenzione alle proposte avanzate dalle Associazioni di proprietari e dai sindacati inquilini, come ad esempio la sottoscrizione del Protocollo di intesa tra Comune di Bologna, Città Metropolitana, Università di Bologna, Fondazione per l'innovazione Urbana, per il sostegno della locazione residenziale agevolata, nell'ambito dell'emergenza da Covid 19, proposto dalle nostre Organizzazioni e che il Comune ha fatto proprio e finanziato.

Questo Protocollo è stato sottoscritto l'8 giugno 2020 ed è stato il primo in Italia nel suo genere, ed è stato successivamente preso ad esempio da molti Comuni di Italia che l'hanno riproposto nei loro territori.

Il Protocollo ha avuto grande riscontro tanto è vero che nel 2021 è stato prorogato di altri 12 mesi.

Gli assessori alla casa hanno solo quella delega o sono "distratti" da altre competenze?

L'assessore alla casa Virginia Gieri ha anche la delega all'Emergenza Abitativa che è in sintonia con le politiche abitative e in più ha anche la delega ai Lavori Pubblici, che non dovrebbe distrarla dal principale impegno.

Decoro urbano e situazione graffiti. Come ci si muove?

Purtroppo il problema del decoro urbano e dei graffiti è sempre stato una piaga per la nostra città.

Tutte le facciate dei nostri palazzi oltre a portici e strade, sono deturpati da questi scarabocchi, si tenta di intervenire con bandi e progetti, ma con scarsi risultati, in quanto bisognerebbe invece adottare misure più severe e punitive.

Sia il Comune che anche numerosi comitati di strada sono più volte intervenuti a ripulire e ritinteggiare strade e palazzi, ma inutilmente.

Sicurezza, legalità, spaccio, illuminazione. C'è attenzione sufficiente?

Su questi temi si fa già molto, ma purtroppo non è sufficiente, infatti a Bologna vi sono ancora delle zone franche in cui la microcriminalità dilaga, la sporcizia e il degrado abbondano.

L'illuminazione andrebbe potenziata in alcune zone della città, in particolare sotto ai portici del centro storico e nella zona universitaria che è purtroppo centro continuo di spaccio.

Tutto questo contribuisce ad aumentare un generale senso di insicurezza tra i Bolognesi, oltre a dare una pessima immagine della città che soprattutto negli ultimi tempi è diventata meta di un numero sempre maggiore di turisti non solo italiani, ma anche stranieri.



Trasporto pubblico. Positività e criticità.

È attualmente in corso lo studio per la realizzazione del Tram a Bologna, nonostante che molti cittadini e anche molti Comitati siano contrari.

Bisogna dire che da parte del Comune non è stata data fino ad ora una grande informazione su un progetto che per molti è un perfetto sconosciuto.

Questa prima linea di Tram è stata ideata per andare da Borgo Panigale a FICO, sarà lunga 12 km e mezzo.

Di fronte a un progetto che il Comune definisce idilliaco però dobbiamo dire che molto forte sarà l'impatto sul traffico e sui parcheggi, circa 1.220 posti auto saranno eliminati, numerosi alberi saranno abbattuti.

Non si parla dei danni che avranno i commercianti per la durata dei cantieri, delle vibrazioni che danneggeranno gli edifici e della rumorosità causata dai lavori.

A questo dobbiamo aggiungere anche la considerevole svalutazione che subiranno gli immobili che si trovano sulla linea del tram sia per le locazioni che per le compravendite. Siamo convinti che era possibile studiare progetti alternativi e più moderni come mezzi ibridi o elettrici. Decisamente non mi sento di condividere tutto l'ottimismo manifestato per questo progetto, anche perché già a molti proprietari lungo la linea del tram sono arrivati avvisi di esproprio.

Un suggerimento alle amministrazioni per migliorare i rapporti con i cittadini.

Condividere maggiormente con i cittadini le scelte effettuate e non calarle dall'alto. Ascoltare di più le istanze provenienti dai cittadini spesso riuniti in Comitati ed in Associazioni che fanno da portavoce per le esigenze del vivere quotidiano nella città. Promuovere forme di partecipazione e condivisione ai progetti che riguardano l'interesse comune.

Non solo condivisione, ma anche trasparenza e maggiore snellimento della macchina amministrativa, spesso causa di rallentamenti e freni burocratici.

Il documento programmatico di Confabitare per le Amministrative 2021

PREMESSA

Siamo al 27 Febbraio 2020 e, come accade in un racconto della fantascienza (ma questa è la triste realtà), il nostro Paese cade all'improvviso nell'incubo indotto dalla pandemia da Covid sars2.

Da quel 27 Febbraio sono trascorsi 16 mesi e in questo periodo abbiamo visto tutto quello che, fino ad allora, immaginavamo potesse accadere solo in un film.

Ma anche da questo dramma abbiamo potuto imparare molto, ad esempio che l'uomo vive e progredisce solo nella comunità e comunità vuole dire soprattutto condivisione.

Sì, certo, alcuni di noi si possono sentire più fortunati rispetto a molti altri cittadini d'Italia ma tutto ciò non deve farci abbassare la guardia ma anzi, ci deve rendere molto più attenti e consapevoli delle esigenze delle nostre comunità.

Riteniamo si debbano fissare alcuni principi che già ci sono abituali e per questo a volte vengono tralasciati o sottovalutati:

- Il principio della Prossimità
- Il principio della Solidarietà
- Il principio della Accoglienza
- Il principio della Condivisione.

Proviamo a declinare questi punti:

Prossimità

La prossimità deve essere intesa come prossimità dei servizi, nella sanità e qui pensiamo al tema dei servizi sanitari di condominio all'infermiere, al servizio di riabilitazione, al servizio di assistenza domiciliare, al servizio di consegna farma-

ci, al servizio di ascolto, essenziale per i nostri anziani che spesso abbandonati a se stessi cercano aiuto urlando la loro solitudine. Pensiamo ai servizi più legati alle esigenze giornaliere, come accompagnamento alle visite specialistiche, acquisto dei farmaci, oltre a mettere in pratica i progetti ideati da Confabitare per il welfare condominiale come la badante di condominio, l'infermiere e la baby sitter condominiale, e i gruppi di acquisto condominiali.

Solidarietà

I temi della solidarietà non potranno che essere centrali in quello che deve essere il processo di comunità. La solidarietà dovrà trovare applicazione in tutte le sue declinazioni, nessuna esclusa.

Accoglienza

In una città come ad esempio Bologna, ma anche in tante altre, il sostantivo accoglienza sarebbe meglio declinarlo in cortesia, cordialità verso gli ospiti e i forestieri; che poi, nella pratica, significa il fatto di ospitare, di essere ospitati, cioè **accoglienza** nel senso di *dare, trovare accoglienza* ma anche riferito ad **asilo**, cioè *concedere accoglienza ai meno fortunati o ai fuoriusciti* aspetti tutti che devono trovare legittimità e concretezza.

Condivisione

Nella sua accezione più ampia, cioè quella di **dividere, spartire insieme con altri**: un appartamento, un percorso, una passione, di una visione del futuro. Ma anche una necessità.

Alla luce di queste semplici e schematiche considerazioni, la necessità di un rilancio immediato del settore economico dell'edilizia appare in tutta la sua importanza, anche in considerazione del fatto che lo stesso rappresenta circa il 17% del prodotto interno lordo del Paese e può rappresentare un fattore di traino anche per altri settori produttivi.

Vengono quindi individuate alcune possibili linee di intervento per la creazione di politiche abitative estremamente mirate - in ragione dell'articolazione della domanda e della tutela delle esigenze della proprietà - destinate ad operare sulle dinamiche del mercato: il rilancio del mercato degli affitti ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente al fine di promuovere lo sviluppo economico-territoriale complessivo.

UNA NUOVA POLITICA DEGLI AFFITTI

L'apparente stasi del mercato locativo in Italia non può certo trarre in inganno: il fabbisogno abitativo delle famiglie e dei singoli (lavoratori, pensionati e studenti) che non possono o non intendono acquistare un alloggio pur nel quadro di un *trend* in calo, rappresentano comunque poco meno di un quinto delle famiglie italiane.

La componente principale dei soggetti che accedono al mercato della locazione è data da famiglie e lavoratori a reddito medio-basso, appartenenti cioè a quella fascia sociale che - pur non essendo indigente - può incontrare difficoltà a sostenere la spesa di un canone di locazione, a volte per loro particolarmente alto.

Per poter innestare un flusso di mobilità,

occorre un concorso di iniziative finalizzato in primo luogo ad incentivare ed ampliare l'offerta delle case in locazione ed in secondo luogo a portare ad uno spontaneo contenimento dell'importo medio dei canoni di locazione, naturalmente senza incidere negativamente sulla redditività dell'immobile.

L'introduzione della cosiddetta "cedolare secca" sugli affitti rappresenta sicuramente un primo concreto incentivo per innescare un "circolo virtuoso" nel mercato della locazione.

Questo perché, nello stesso tempo, semplifica ed alleggerisce il carico delle imposte gravanti sul reddito da locazione consentendo al proprietario di avvalersi di una imposta sostitutiva che corrisponde ad un'aliquota pari al 10% (canone concordato) o al 21% (canone libero), sottraendosi così alla imposizione con aliquota progressiva che tassa nella misura del 95% il canone liberamente contrattato tra il proprietario e l'inquilino dell'alloggio e nella misura del 66,5% il canone così detto concordato. Tale soluzione permette all'inquilino di avere un contratto "costruito come un abito su misura", più confacente con le reali ed oggettive caratteristiche dell'immobile, beneficiando sia di un canone più equo che di una più interessante e conveniente detraibilità fiscale.

Non va poi trascurato il fatto che l'alleggerimento del carico fiscale aiuterebbe anche a combattere il fenomeno degli affitti "in nero" - che hanno normalmente un carattere speculativo - e ad aumentare il numero di abitazioni immesse sul mercato della locazione, con l'ulteriore positiva conseguenza di calmierare l'importo medio del canone di affitto, per effetto naturale del principio della domanda e dell'offerta.

Ulteriore incentivo al mercato degli affitti può derivare dalla valorizzazione dell'esperienza positiva derivata dall'applicazione dei contratti di locazione introdotti dagli art. 2 e 5 della L. 431/1998 sulla base degli accordi stabiliti in sede locale tra i Comuni, le associazioni dei conduttori e le associazioni della proprietà.

Questa misura consentirebbe di estendere a tutte le parti contrattuali i vantaggi fiscali per legge collegati a questa opzione contrattuale: non ultimo il tema della riduzione della imposta di registro e la riduzione dell'IMU, elementi che costituiscono un concreto incentivo per l'immissione sul mercato di un nutrito stock di alloggi.

Nell'ottica di creare un inedito collegamento tra la necessità di rilanciare il settore delle locazioni e l'esigenza di fornire sostegno al mercato immobiliare degli acquisti, abbiamo elaborato un'articolata serie di proposte dirette a quelle fasce di popolazione che rischiano di essere escluse dall'accesso al bene primario della casa:

1. Famiglie e giovani coppie

2. Anziani

3. Studenti Universitari

4. Disabili

5. Lavoratori

6. Famiglie a basso reddito e/o sfrattate

1. FAMIGLIE E GIOVANI COPPIE

Si evidenziano, purtroppo, difficoltà, soprattutto per le giovani coppie, a stabilirsi in città non riuscendo a trovare soluzioni abitative consone ai propri livelli di reddito.

L'emigrazione verso i comuni limitrofi provoca notevoli criticità che si ripercuotono sul tessuto sociale ed economico del nostro centro urbano.

- Concessione di **mutui agevolati** o programma di abbattimento dei tassi sui mutui dove il Comune garantisce la copertura su una parte dei punti sull'interesse dei prestiti bancari dei potenziali acquirenti;
- Sviluppare nuove modalità di garanzia attraverso la realizzazione di un **fondo per il microcredito** finalizzato all'avvio e all'assistenza all'acquisto;
- Una maggiore attenzione dovrà essere riservata ai **tempi delle donne** ed alle loro esigenze per aiutarle a poter gestire lavoro, famiglia e figli con adeguati strumenti di appoggio (ludoteche, **asili condominiali**) anche attraverso studi e progetti in concerto con gli Assessorati alla Scuola.

2. ANZIANI

Il problema degli anziani è il più misconosciuto e il più urgente da risolvere dei giorni nostri. Anche al di là del gravissimo problema di tipo reddituale che colpisce questa rilevante parte della popolazione, è necessario considerare che vi sono una parte di anziani che, comunque, vivono da soli in modesti locali, a volte addirittura abbandonati da figli e parenti alla loro sorte. Occorre modificare le nostre concezioni urbanistiche e architettoniche, per rendere le città, le tipologie abitative, le case, più conformi alle necessità della popolazione anziana anche perché altrettanto penoso è, per esempio, vedere oggi un anziano coabitare in famiglia in spazi abitativi insufficienti, che finiscono per rendere difficile a tutti quanti la più semplice e pratica convivenza.

PROPOSTE

- Promozione dei **contratti a canone convenzionato** che permettono canoni di locazione calmierati a fronte di agevolazioni fiscali per i locatori;
- Un maggiore impegno a rendere fruibili le strutture abitative programmando interventi tecnici o promuovendo la possibilità (in casi di estrema necessità o di metrature superiori alle reali esigenze) di **"scambi" di alloggio**;
- Istituzione delle **"badanti condominiali"**: all'interno dello stesso condominio, con famiglie dalle esigenze affini, si istituisce un punto di riferimento unico per fornire assistenza e sbrigare piccole incombenze.

3. STUDENTI UNIVERSITARI

Si parla sempre più spesso di "fuga di cervelli" e per le città universitarie, quali sono molte città italiane, come si può pensare di trattenere in loco intelligenze e risorse se ciò che si offre sono affitti in nero o canoni mensili superiori ai 1000 Euro perché quasi sempre in violazione di legge?

Le **locazioni a studenti** rappresentano una buona parte del mercato degli affitti nel nostro Paese. Sono migliaia i ragazzi che lasciano le loro città di origine per trasferirsi in quelle dove ha sede l'Università da

Segue a pag. 50 ►

Il documento programmatico di Confabitare per le Amministrative 2021

loro scelta. La prima cosa da fare quando si decide di studiare in una città diversa è trovare l'appartamento.

Negli ultimi anni, poi, la presenza sul mercato di canoni di locazione elevati ha spinto i genitori ad **acquistare la casa per i figli**. In questo modo effettuano un investimento per tutta la durata del corso di laurea. Nella maggioranza dei casi poi l'immobile verrà utilizzato dal figlio anche dopo la laurea quando inizierà a lavorare. A questi si aggiungono gli investitori che pur non avendo figli studenti decidono di acquistare un'abitazione in zone universitarie. In entrambi i casi si prediligono tipologie in buone condizioni, che non necessitano di particolari interventi di ristrutturazione.

PROPOSTE

- Progettare attraverso la costituzione di un tavolo permanente "ufficio casa presidiato dalle associazioni firmatarie degli accordi territoriali, **politiche di accoglienza** e ricettività atte a sostenere gli studenti che cercano sistemazione (punti di ascolto, banche dati, ecc.).
- **Lotta al mercato nero** degli affitti con promozione, anche in questo caso, dei contratti a canone concordato.
- **Nuovi studenti** e ristrutturazione degli esistenti.
- Promuovere la "adozione", da parte di anziani che vivono soli, di studenti da ospitare presso la propria abitazione in cambio di compagnia, assistenza e qualche servizio, come ad esempio la spesa, l'acquisto delle medicine o le commissioni quotidiane. Lo studente, dal canto suo, avrà a disposizione una stanza singola, già pronta ed arredata, e senza dover pagare un affitto: **progetto "i nonni adottano gli studenti"**.
- Casa ad affitto simbolico per 5 anni ai neolaureati/diplomati meritevoli e a basso reddito come incentivo a rimanere in città e formare una famiglia. Il fondo di dotazione sarebbe da attivare da parte del Comune e delle Fondazioni Bancarie.



4. DISABILI

In questi ultimi anni le leggi emanate in materia tributaria si sono dimostrate sempre più sensibili ai **problemi dei diversamente abili** ampliando e razionalizzando le agevolazioni fiscali per loro previste.

Ciò non di meno – come hanno evidenziato anche numerose inchieste giornalistiche – a tutt'oggi è estremamente difficoltoso per una persona diversamente abile reperire una occupazione da cui percepire un reddito tale da consentire di fare fronte al pagamento di un mutuo ipotecario per l'acquisto di una abitazione o di sostenere un canone di mercato.

A questo si deve poi aggiungere la cronica carenza di alloggi adeguatamente predisposti per fare fronte alle peculiari esigenze delle persone diversamente abili.

PROPOSTE

- **Strutture facilmente fruibili** sia nei condomini di proprietà che negli alloggi ERP.
- Programmazione di fondi da destinare a **ristrutturazioni per l'abbattimento di barriere architettoniche**.
- **Tessuto urbano a misura dei diversamente abili** (semafori agevolati, isole di sosta, punti di ascolto, ecc.).

5. LAVORATORI

Nel contesto europeo, l'Italia si caratterizza per un grado piuttosto basso di mobilità geografica interna. Questo è causato da molteplici fattori tra cui, non secondario, il fatto che le nuove opportunità di lavoro sono sempre più spesso caratterizzate da un salario iniziale non elevato e da un periodo di prova, da sei mesi a un anno. La legge non consente altrettanta flessibilità nella determinazione della durata degli affitti, cosicché il lavoratore, effettuata una valutazione del rapporto costi/benefici del trasferimento, può vedere ridotto l'incentivo a spostarsi.

PROPOSTE

- **Buoni affitto** da concertare con le aziende.
- **Destinazione di parte degli alloggi ERP a questo scopo**.

6. FAMIGLIE A BASSO REDDITO E/O SFRATTATE

La difficoltà generale di questa fascia di popolazione, che adesso è di entità non trascurabile, è direttamente legata alle criticità economiche generali, ed all'aumento della cassa integrazione e della disoccupazione che si è inevitabilmente riflessa sulla capacità di molte famiglie, italiane ed immigrate, di fare fronte alle condizioni attuali di un mercato in cui i valori sono calati – nonostante tutto – molto poco.

PROPOSTE

- Promozione dei **contratti a canone concordato**.
- Ulteriore sviluppo di costruzione di **alloggi ERP** (si veda *infra* il paragrafo sul *social housing*).

EMERGENZA SFRATTI: IL “CASO” BOLOGNA

Nel quadro di una risposta immediata ai problemi concreti causati alle famiglie dall'attuale congiuntura economica conseguente al Covid, la Prefettura di Bologna, di concerto con il Comune, le organizzazioni sindacali degli inquilini, le associazioni per la proprietà immobiliare e alcuni dei principali istituti di credito, ha predisposto un protocollo di intesa per la sospensione delle procedure di sfratto per morosità per immobili ad uso abitativo attualmente in corso.

Il protocollo innanzitutto dà atto che la maggioranza degli sfratti eseguiti nella città di Bologna è dovuta a morosità, in gran parte determinata dal venire meno o dalla drastica riduzione del reddito delle famiglie in conseguenza della crisi economica.

In secondo luogo, in attesa della ripresa economica e di un intervento organico delle autorità competenti - che diviene ogni giorno più urgente - **viene stabilita la possibilità di una sospensione dello sfratto concordata tra proprietario ed inquilino, ove l'impegno del conduttore a versare mensilmente una quota non inferiore all'80% del canone di locazione originario è sostenuto dalla erogazione di un finanziamento da parte degli istituti di credito firmatari.**

Le banche palesano in questo modo ben più che simbolico, una fattiva assunzione di responsabilità in merito alla situazione di grave crisi indotta nelle aziende - costrette a licenziare i dipendenti o utilizzare lo strumento della casa integrazione guadagni - dalla sostanziale impossibilità di accedere allo strumento creditizio.

La sottoscrizione del protocollo - che lascia salve tutte le forme di sostegno all'affitto di cui possa eventualmente godere l'inquilino, salvaguardando i diritti del proprietario a fronte di eventuali inadempimenti del conduttore - rappresenta, in un'ottica di prevenzione caratteristica dell'Ente che se n'è fatto promotore, una reazione concreta al contesto di profondo disagio attualmente esistente in città, potenzialmente foriero di pericolose tensioni sociali.

PROGETTO “UNA CASA PER TUTTI”

È allo studio un **PROGETTO** per l'acquisizione, a titolo definitivo, di unità immobiliari ad uso abitativo e/o commerciali e/o industriali, da parte di privati, attraverso una formula del tutto innovativa e, fino ad oggi, mai presentata al pubblico, mediante il pagamento di canoni in formula atipica che permetta, alla fine del periodo di regolare versamento delle rate di pagamento dei canoni, l'acquisizione dell'immobile a titolo di proprietà.

Tale progetto contempla la possibilità di valutare non soltanto l'acquisizione di un bene primario per il soddisfacimento dei bisogni dell'individuo, ma anche il conseguimento, in una maniera fattiva e concreta, dell'integrazione sociale e, allo stato attuale, dati i forti tassi di immigrazione e di discriminazione razziale, di una migliore convivenza tra le diverse estrazioni.

Il progetto porta come filosofia concretamente attuabile **“una casa per tutti”** e prevede la cessione da parte del Comune di un terreno ad imprese private senza imposizione di oneri di urbanizzazione, quindi con un risparmio di partenza da parte del costruttore.

L'immobile realizzato su detto terreno sarà costituito da alloggi di categoria A3 da attribuire a famiglie e soggetti individuati dal Comune nell'ambito di situazioni di particolare disagio sociale, economico o abitativo, con contratto di locazione con un canone **“calmierato”** (quindi **più basso di quello così detto “concordato”**).

L'immobile stesso rimarrà **“in concessione”** per trenta anni alla impresa costruttrice che si assumerà gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, incamerando i canoni di locazione sino al ripianamento dell'esborso e conseguimento del profitto previamente concordato con l'Ente concedente (per il raggiungimento di tale obiettivo, occorreranno appunto circa 30 anni).

Al termine trentennale l'edificio entrerà automaticamente a far parte del patrimonio del COMUNE concedente.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI

Le innovazioni normative di questi ultimi anni, ma soprattutto l'accresciuta attenzione verso i fenomeni della finanza pubblica, hanno portato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale, in particolare nel settore degli Enti locali.

Il patrimonio non è più considerato in una visione statica, quale mero complesso dei beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione, bensì in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria, cioè come complesso delle risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare per il migliore perseguimento delle proprie finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento.

In questo quadro il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario, attraverso un'attenta politica di dismissioni e un aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati a terzi; così come può costituire una concreta garanzia per la remissione di prestiti obbligazionari, d'accesso a nuove fonti di finanziamento, per far fronte sia ad esigenze temporanee, sia a programmi di più lunga durata, **attraverso la costituzione di fondi immobiliari.**

Questa diversa e più ampia delle funzioni del patrimonio, destinata ad acquistare ancor maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un reale e completo sistema d'autonomia finanziaria degli Enti locali richiede, sul fronte operativo, da uno lato una maggiore **“cultura”** e sensibilizzazione su queste nuove **“frontiere”** di tutti coloro (amministratori elettivi, funzionari, organi di revisione, consulenti esterni) che in qualsiasi forma svolgono un ruolo nelle varie fasi della gestione patrimoniale, dall'altro, al tempo stesso, una rimediazione dei servizi e degli uffici.

Segue a pag. 52 ►

◀ Segue da pag. 51

Il documento programmatico di Confabitare per le Amministrative 2021

In genere i fattori di difficoltà nella gestione del patrimonio immobiliare sono i seguenti:

- 1) non esiste una visione unitaria della gestione del patrimonio: difficilmente gli enti hanno indicazioni di sintesi sull'entità, la consistenza e il valore del patrimonio. Frequentemente ciò che si possiede, al più consiste in un insieme d'informazioni frammentate, seppur di dettaglio.
- 2) E' invalsa la prassi generalizzata delle politiche d'emergenza che consiste fondamentalmente in un atteggiamento di tipo incrementale; in altre parole, un insieme d'interventi d'urgenza e non programmati sul patrimonio esistente: esempio classico è quello di manutenzioni effettuate solo in casi d'evidente necessità d'intervento.
- 3) Impossibilità di realizzare una vera e propria autonomia economica e patrimoniale. Pur nella possibilità di destinare parte del patrimonio verso obiettivi di realizzazione di reddito, non si può non considerare che, pur nell'ambito del patrimonio disponibile, gli enti pubblici devono garantire il perseguimento degli interessi collettivi prima di quelli reddituali.

Manca, cioè, pur nell'ambito d'enti evoluti sotto il profilo organizzativo, un raccordo costante tra la struttura preposta alla gestione del patrimonio, il servizio finanziario (per gli evidenti riflessi positivi e negativi sulla gestione finanziaria), il servizio tecnico (per gli interventi conservativi o migliorativi), il servizio preposto agli acquisti di beni mobili (per i profili programmatori già, evidenziati), il servizio urbanistica (per le politiche d'acquisizione degli immobili abusivi), che consenta in concreto quella valutazione globale delle necessità degli interventi delle opportunità che sola consente di percorrere razionalmente la strada della maggiore fruttuosità del patrimonio, sotto il profilo sia dell'ottimizzazione degli usi interni all'ente, sia dell'adeguamento del livello di redditività.



Da qui l'esigenza di una particolare attenzione sia dei servizi di controllo interno, sia degli organi di revisione, per tutti quei fenomeni, ben noti nell'esperienza comune, che possono avere un'incidenza negativa sui procedimenti, sull'attività e sui risultati complessivi della gestione soprattutto del patrimonio immobiliare: occupazioni senza titolo, comodati d'uso ingiustificabili, individuazione non imparziale dei potenziali fruitori dei beni, canoni irrisori, situazioni di degrado e perdita totale degli immobili per mancata programmazione di interventi di manutenzione, ingiustificate spese di ripristino di immobili a vantaggio dei privati utilizzatori, mancata acquisizione degli immobili abusivi non condonati, cessione definitiva delle aree di edilizia residenziale senza valutazione delle opere di urbanizzazione realizzate con fondi dell'Ente, omessa vigilanza sulle attività dei terzi volte ad acquisire situazioni da cui possa derivare una diminuzione patrimoniale per l'Ente (attraverso accessione invertita o usucapione), alienazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato.

In particolare, quello degli acquisti e delle dismissioni immobiliari è un "fronte particolarmente caldo" che impone la definizione di percorsi rapidi, certi, trasparenti, per consentire all'Ente di fruire realmente

delle situazioni di vantaggio nelle quali può venirsi a trovare: la circostanza che un determinato bene sia stato venduto dall'Ente ad un prezzo superiore alla sua valutazione iniziale non può considerarsi di per sé un "affare", ma impone un'attenta riflessione per verificare i criteri in base ai quali quella valutazione era stata effettuata.

La valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso lo snellimento delle procedure per le variazioni urbanistiche, costituisce una delle novità di maggiore rilievo per i Comuni e le Provincie contenute nel Decreto Legge 112/2008 art. 58

Da sottolineare che a queste misure si accompagnano iniziative per stimolare la dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la realizzazione del piano casa, che è diretto alle famiglie che si trovano in condizioni di difficoltà.

Questo insieme di norme, oltre alle finalità sociali, tende a mettere in circolo il patrimonio immobiliare delle Amministrazioni locali, così da farne un fattore di ricchezza e di sviluppo economico-territoriale.

Tutte le Amministrazioni Comunali devono redigere il Piano delle alienazioni

immobiliari. In tale documento vanno compresi tutti gli immobili di proprietà dell'Ente che non sono stati utilizzati per finalità istituzionali e che possono essere valorizzati e dismessi.

È questa la scelta discrezionale che le Amministrazioni, con una delibera consigliare, sono chiamate ad effettuare. Per favorire la dismissione di tali immobili il decreto legge prevede sei importanti forme di semplificazione e snellimento, tali da superare tutti gli intoppi burocratici.

E' necessario tuttavia considerare che *in Italia le abitazioni di edilizia sociale in affitto sono pari al 4,5% del totale del patrimonio edilizio residenziale e al 21% di quello dato in affitto. Il dato è ulteriormente aggravato dal cattivo utilizzo degli alloggi, sia per quanto riguarda un utilizzo non corretto degli immobili (occupati abusivamente o da soggetti non aventi diritto), sia per quanto riguarda lo stato di conservazione (spesso risultano degradati o addirittura inagibili).* Nel resto d'Europa tali percentuali sono generalmente più elevate: in Olanda e nel Regno Unito le abitazioni sociali costituiscono il 68 e il 77% rispettivamente delle abitazioni in affitto; in Irlanda, Francia e Svezia tale percentuale è intorno al 45%.

Contestualmente – pur a fronte di crescenti pressioni sociali ed all'aumento di situazioni di disagio economico – gli strumenti che dovrebbero concorrere a colmare il divario esistente tra i valori del mercato degli immobili e le mutate capacità reddituali delle famiglie (Fondo sociale per l'affitto e simili) si sono rivelati del tutto insufficienti.

In un'ottica di medio e lungo periodo, si ritiene possibile far fronte a queste esigenze attraverso un progetto che porti, anziché alla dismissione massiccia del patrimonio immobiliare degli enti, alla attuazione di una politica organica di recupero degli edifici di proprietà pubblica che dia rilievo ad obiettivi di *housing* sociale

Occorre in particolare favorire la programmazione di interventi di recupero che, pur in ottica di contenimento della spesa e dei costi, sia impostata su una seria analisi del rapporto costi/benefici nel tempo, considerando che la più alta qualità degli interventi per la ristrutturazione, la manutenzione ed il risanamento degli edifici

(dalla qualità dei progetti ai materiali da costruzione, alle misure per il risparmio energetico, etc.) comporta normalmente una riduzione dei costi in fase di gestione (minore manutenzione, riduzione dei costi per elettricità, gas, carburanti, etc.)

Le amministrazioni locali, utilizzando le normative esistenti e le risorse – minime – disponibili possono valorizzare al massimo le strutture di edilizia residenziale fatiscenti o da recuperare, attraverso ristrutturazioni che prevedano l'impiego di materiali a risparmio energetico, impianti per la autosufficienza energetica degli edifici, il recupero delle acque meteoriche, la bioedilizia, la protezione dall'inquinamento elettromagnetico, etc.

Questa operazione di recupero ad alto profilo consentirebbe tra l'altro di raggiungere obiettivi complementari di rilevante importanza:

- rilancio dell'attività delle imprese del settore edilizio, soprattutto quelle maggiormente specializzate nell'ambito delle tecniche di risparmio energetico ed avanzate nel campo delle tecniche costruttive ecocompatibili;

- la rivalutazione degli immobili esistenti a fini di *social housing* permetterebbe di recuperare aree già definite all'interno delle città, contendo le nuove urbanizzazioni, ma soprattutto evitando di creare i classici quartieri-ghetto, che tendono a diventare luoghi di degrado e di marginalità sociale.

Questo diverso concetto di edilizia residenziale popolare verrebbe inoltre a dare un importante contributo al rafforzamento del tessuto sociale urbano, rallentando il fenomeno dello spopolamento dei centri storici (dove spesso volte sono collocati gli edifici di proprietà pubblica che – pur non vocati dalla nascita ad una funzione residenziale – potrebbero essere i protagonisti ideali di questo moderno *housing* sociale) ravvivando la rete di attività commerciali “di prossimità” che attualmente rischia di scomparire rapidamente, e con favorevoli riflessi anche nell'ambito, collegato, della sicurezza sociale grazie alla riduzione ed al contenimento della microcriminalità, che è invece favorita dalla esistenza di architetture degradate ed abbandonate che caratterizzano spesso interi quartieri, non solo nelle città più grandi.





Avv. ANNAMARIA CESARI

Consulente legale Confabitare
Bologna

A Bologna un esempio raro di procedure snelle e risolutive. Il Protocollo Sfratti è un modello di concertazione

Alcune considerazioni.

Da anni, non solo nel periodo di pandemia, il **Tribunale** di Bologna, la **città** ed i comuni dell'area metropolitana di Bologna, l'**Ordine** degli Avvocati di Bologna, i **sindacati** e **associazioni** rappresentative dei proprietari e degli inquilini hanno realizzato il **protocollo sfratti**. Un provvedimento realizzato con la **prospettiva di tutti gli addetti ai lavori** finalizzato a **ridurre** il così detto **disagio abitativo** con **sostegni concreti**.

La pandemia ha aggravato la situazione "sfratti" e quindi l'argomento risulta degno di nota in questo momento.

Presso il **Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti** è stato costituito, e via via rimpinguato, un **fondo nazionale** destinato agli inquilini morosi incolpevoli. La regione Emilia Romagna, tramite varie delibere succedutesi dal 2014 ha ripartito le citate risorse statali che le spettano tra i Comuni ad alta densità abitativa.

FINE: erogazione di contributi a fondo perduto in favore degli inquilini che si trovano in condizione di **inadempimento al pagamento del canone di locazione (per l'abitazione)**. Qui dovrei aprire una parentesi per segnalare l'auspicio che un fondo di similar natura venga costituito per le locazioni commerciali.

BENEFICIARI del Protocollo: Art.3 i beneficiari devono avere, tra i molteplici, questi seguenti **presupposti principali**:

- **cittadinanza italiana** o di un paese UE o, in caso di cittadino extra UE il possesso di un regolare titolo di soggiorno (innovazione rispetto agli anni precedenti).
- **contratto di locazione** ad uso abitativo regolarmente **registrato** (esclusi categorie A1 A8 A9).
- **pendenza** di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità dove

non sia ancora intervenuta la convalida o comunque l'esecuzione; etc etc.

COSA VA DETTO DI IMPORTANTE: i professionisti che seguono le parti devono assolutamente **conoscerlo** perché è uno **strumento che - se attuato sin dall'inizio con diligenza - è snello e risolutivo**. *Il suggerimento per gli utenti è di farsi consigliare dalle associazioni di categoria come Confabitare* o dai **sindacati** che sono presenti anche in sede di udienza presso il Tribunale o da professionisti che conoscono la materia delle locazioni, e quindi di fatto farsi "seguire" durante la procedura.

COSA AVVIENE NEL CONCRETO: è molto importante che **l'inquilino sia messo a conoscenza del protocollo (come caldamente suggerito dall'Osservatorio del Tribunale di Bologna) sin dalla lettura dell'atto di intimazione** per sfratto poiché, se non fosse a conoscenza **dell'importanza di presenziare alla prima udienza al fine di aderire al protocollo**, rischierebbe di vedersi *sfumare* la possibilità di usufruire del contributo (vero è che vi sono anche forme di contributo post convalida, ma non sanano la morosità pregressa). In quella sede poi gli avvocati che seguono le parti **ritireranno** il fascicolo d'ufficio, e (ove non ne fossero già a conoscenza) potranno **verificare se quella pratica ha i requisiti per l'adesione al protocollo**; in caso positivo e se il locatore si rende disponibile, il Giudice concederà alle parti un **rinvio** per espletare le **formalità** necessarie. Da quel momento l'inquilino è **accompagnato "per mano" dai sindacati** al fine di sbrigare la burocrazia necessaria: ottenimento certificato **isee** etc. Dopodiché il sindacato invierà un testo di **accordo al legale** del locatore con il quale si prevederà il pagamento della morosità maturata fino alla prima udienza maggiorata del **10% per le spese di**

procedura (anticipazioni e legali). Dopo una ventina di giorni dalla firma di detto accordo il Comune, tendenzialmente con puntualità, pagherà la somma convenuta. Il risultato è che il locatore avrà ottenuto ciò che gli spetta di diritto, ritornando ad avere **fiducia nel rapporto di locazione (ormai perduta a causa del Blocco Sfratti e dei vari costi che sorgono in seguito a difficoltose fasi di esecuzione)**; il conduttore avrà ottenuto una **boccata di ossigeno** poiché si vedrà **saldato un proprio debito da terzi**, ed il **rapporto di locazione continuerà**; certo servirà la buona volontà del conduttore che dovrà ricominciare a pagare, ma se le parti collaborano la tensione che si è creata a causa della morosità si andrà risolvendo.

Quando si presenta una morosità in tema di locazioni abitative il consiglio per i locatori e per gli inquilini è di informarsi da una associazione di categoria o dai sindacati o da un professionista che conosca la materia delle locazioni. Per i locatori osservo che, in linea di massima un avvocato dovrebbe sempre considerare come **ultima possibilità il contenzioso** presso il Tribunale, cercando di preferire la risoluzione stragiudiziale delle liti; ma in tema di sfratti la situazione è diversa stante il requisito della pendenza della lite per l'adesione al Protocollo; il professionista in questo caso dovrebbe invece far comprendere al proprio cliente locatore l'opportunità dell'azione al fine di consentire alle Parti (quindi a beneficio sia del locatore che del conduttore) il proseguo del rapporto locatizio (facendo ottenere la sanatoria della morosità al locatore) e quindi di eliminare un disagio che a mio avviso, se trascurato, potrebbe avere ripercussioni su più ampia scala (disagio sociale, sfiducia nel rapporto di locazione, sfiducia nella giustizia, ricorso alla giustizia "fai da te", etc).



AFFITTI UN IMMOBILE? DA OGGI SEI **3 VOLTE** PIÙ PROTETTO

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

1 Garanzia Canone.

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

2 Coperture Gratuite.

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

3 La SanitaryCard di HelveziaMutua **IN REGALO!** Sia per locatore che per il conduttore una card piena di vantaggi!



Chiedi oggi più informazioni!



Avv. ANNAMARIA CESARI
Consulente legale Confabitare
Bologna

A Bologna un esempio raro di procedure snelle e risolutive. Il Protocollo Sfratti è un modello di concertazione

Alcune considerazioni.

Da anni, non solo nel periodo di pandemia, il Tribunale di Bologna, la città ed i comuni dell'area metropolitana di Bologna, l'Ordine degli Avvocati di Bologna, i sindacati e associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini hanno realizzato il **protocollo sfratti**. Un provvedimento realizzato con la **prospettiva di tutti gli addetti ai lavori** finalizzato a **ridurre il** così detto **disagio abitativo con sostegni concreti**.

La pandemia ha aggravato la situazione "sfratti" e quindi l'argomento risulta degno di nota in questo momento.

Presso il **Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti** è stato costituito, e via via rimpinguato, un **fondo nazionale** destinato agli inquilini morosi incolpevoli. La regione Emilia Romagna, tramite varie delibere succedutesi dal 2014 ha ripartito le citate risorse statali che le spettano tra i Comuni ad alta densità abitativa.

FINE: erogazione di contributi a fondo perduto in favore degli inquilini che si trovano in condizione di **inadempimento al pagamento del canone di locazione (per l'abitazione)**. Qui dovrei aprire una parentesi per segnalare l'auspicio che un fondo di similar natura venga costituito per le locazioni commerciali.

BENEFICIARI del Protocollo: Art.3 i beneficiari devono avere, tra i molteplici, questi seguenti **presupposti principali**:

- **cittadinanza italiana** o di un paese UE o, in caso di cittadino extra UE il possesso di un regolare titolo di soggiorno (innovazione rispetto agli anni precedenti).
- **contratto di locazione** ad uso abitativo regolarmente **registrato** (esclusi categorie A1 A8 A9).
- **pendenza** di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità dove

non sia ancora intervenuta la convalida o comunque l'esecuzione; etc etc.

COSA VA DETTO DI IMPORTANTE: I professionisti che seguono le parti devono assolutamente **conoscerlo** perché è uno **strumento che - se attuato sin dall'inizio con diligenza - è snello e risolutivo**. *Il suggerimento per gli utenti è di farsi consigliare dalle associazioni di categoria come Confabitare o dai sindacati* che sono presenti anche in sede di udienza presso il Tribunale o da professionisti che conoscono la materia delle locazioni, e quindi di fatto farsi "seguire" durante la procedura.

COSA AVVIENE NEL CONCRETO: è molto importante che **l'inquilino sia messo a conoscenza del protocollo (come caldamente suggerito dall'Osservatorio del Tribunale di Bologna) sin dalla lettura dell'atto di intimazione** per sfratto poiché, se non fosse a conoscenza **dell'importanza di presenziare alla prima udienza al fine di aderire al protocollo**, rischierebbe di vedersi *sfumare* la possibilità di usufruire del contributo (vero è che vi sono anche forme di contributo post convalida, ma non sanano la morosità pregressa). In quella sede poi gli avvocati che seguono le parti **ritireranno** il fascicolo d'ufficio, e (ove non ne fossero già a conoscenza) potranno **verificare se quella pratica ha i requisiti per l'adesione al protocollo**; in caso positivo e se il locatore si rende disponibile, il Giudice concederà alle parti un **rinvio** per espletare le **formalità** necessarie. Da quel momento l'inquilino è **accompagnato "per mano" dai sindacati** al fine di sbrigare la burocrazia necessaria: ottenimento certificato **isee** etc. Dopodiché il sindacato invierà un testo di **accordo al legale** del locatore con il quale si prevederà il pagamento della morosità maturata fino alla prima udienza maggiorata del **10% per le spese di**

procedura (anticipazioni e legali). Dopo una ventina di giorni dalla firma di detto accordo il Comune, tendenzialmente con puntualità, pagherà la somma convenuta. Il risultato è che il locatore avrà ottenuto ciò che gli spetta di diritto, ritornando ad avere **fiducia nel rapporto di locazione (ormai perduta a causa del Blocco Sfratti e dei vari costi che sorgono in seguito a difficoltose fasi di esecuzione)**; il conduttore avrà ottenuto una **boccata di ossigeno** poiché si vedrà **saldato un proprio debito** da terzi, ed il **rapporto di locazione continuerà**; certo servirà la buona volontà del conduttore che dovrà ricominciare a pagare, ma se le parti collaborano la tensione che si è creata a causa della morosità si andrà risolvendo.

Quando si presenta una morosità in tema di locazioni abitative il consiglio per i locatori e per gli inquilini è di informarsi da una associazione di categoria o dai sindacati o da un professionista che conosca la materia delle locazioni. Per i locatori osservo che, in linea di massima un avvocato dovrebbe sempre considerare come **ultima possibilità il contenzioso** presso il Tribunale, cercando di preferire la risoluzione stragiudiziale delle liti; ma in tema di sfratti la situazione è diversa stante il requisito della pendenza della lite per l'adesione al Protocollo; il professionista in questo caso dovrebbe invece far comprendere al proprio cliente locatore l'opportunità dell'azione al fine di consentire alle Parti (quindi a beneficio sia del locatore che del conduttore) il proseguo del rapporto locatizio (facendo ottenere la sanatoria della morosità al locatore) e quindi di eliminare un disagio che a mio avviso, se trascurato, potrebbe avere ripercussioni su più ampia scala (disagio sociale, sfiducia nel rapporto di locazione, sfiducia nella giustizia, ricorso alla giustizia "fai da te", etc).



- **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.

Esd Italia srl - Via IV Novembre, 10 - San Giusto C.se (TO) - tel. 0124.325480

www.esditalia.eu / esditaliasrl@gmail.com



Avv. LUIGI GRILLO
Presidente Confabitare
Napoli

Una possibile evoluzione della locazione turistica: la disintermediazione

Lo scopo di questa pubblicazione è riuscire a comprendere in che modo quello della locazione breve con finalità turistiche, che già oggi può ritenersi un settore del mercato turistico in grossa evoluzione e molto trainante, possa ottenere un deciso decollo, un valido sviluppo che si ritiene sia quello che passa attraverso un affrancamento dalle grosse piattaforme telematiche internazionali di prenotazioni turistiche quali Booking, Airbnb, Edreams, Expedia, Tripadvisor etc.etc., multinazionali che però, in quanto dei veri colossi, sono in grado di condizionare fortemente l'attuale mercato, le cosiddette OTA (Online Travel Agencies) che arrivano a richiedere commissioni per il servizio reso, invero, da giudicare decisamente eccessive, se si considera che giungono sino al 35% del prezzo della prenotazione.

Alzi la mano chi non ha almeno una volta utilizzato uno di questi portali per prenotare alberghi, appartamenti o voli. Sono comodi, a portata di mouse e immediati. Sono inoltre aperti 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno. E forniscono, in molti casi, valutazioni e opinioni condivise dagli utenti sulla qualità di hotel, b&b, ristoranti, campeggi.

Un mercato verso i 2mila miliardi di dollari nel 2026.

È per questo che sono diventati, nel giro di pochi anni, dei colossi del mercato del turismo. Il loro mercato potrebbe sfiorare i 2mila miliardi di dollari nel 2026. E i loro nomi sono noti ormai in tutto il mondo. Meno conosciuto, però, è il loro funziona-

mento. Un'inchiesta del mensile francese Alternatives Economiques, già alcuni anni fa, si era concentrata sui due principali attori del comparto: Expedia e Booking.

In termini tecnici, si chiamano OTA, come detto, i cui sistemi di prenotazione possono basarsi su due modelli. Il primo è quello che prevede che la OTA rappresenti un intermediario tra un hotel e un cliente. La piattaforma pubblica perciò sul proprio sito le offerte, fungendo da "vetrina". E quando una camera viene prenotata, chiede una commissione all'esercente. Di norma tra il 18 ed il 25%.

Ma si è sentito parlare di cifre anche più alte. Chi paga di più, infatti, ottiene maggiore visibilità sui portali. Ma quando si arriva a certi livelli non si tratta di collaborazioni: è un cappio attorno al collo degli albergatori. Di fatto, gli esercenti si dicono costretti a firmare i contratti con le agenzie online. Ciò dal momento che esse controllano una parte enorme del mercato. Impossibile, perciò, non essere presenti sui loro siti internet.

Su Booking 1.5 milioni di notti prenotate ogni giorno

Booking, ad esempio, afferma di essere in grado di offrire oltre 28 milioni di possibili alloggi in 151mila destinazioni. Disseminate in 227 nazioni. Il portale è disponibile inoltre in 40 lingue. E ogni giorno sono 1,5 milioni le notti prenotate sulla piattaforma. Le OTA investono soltanto in pubblicità su Google cifre che i piccoli albergatori non potrebbero mai neanche sognarsi di spendere: come fanno a competere?

Il secondo modello prevede invece l'ac-

quisto in anticipo da parte della OTA di un certo quantitativo di notti, ad esempio in un albergo. Versando una quota del prezzo finale (spesso il 75%) all'esercente. Il resto rappresenta il guadagno dell'agenzia online. A tutti vengono inoltre imposti numerosi vincoli. A lungo, ad esempio, è stata applicata la "rate parity". Ovvero il divieto di proporre prezzi diversi da quelli presenti sul sito dell'agenzia online.

Per i piccoli albergatori un danno da miliardi di euro

Il danno per i piccoli albergatori è rilevante: per la stragrande maggioranza dei turisti cercare su Booking è automatico. Per cui anche chi applica la "disparity rate", offrendo un prezzo più basso a chi si rivolge direttamente alla struttura, non riesce a raggiungere la clientela. Eppure quest'ultima sui siti degli hotel risparmierebbe. E non perderebbe neppure la comodità di poter prenotare ad ogni ora del giorno e della notte. Ci vorrebbe una campagna informativa: con gli hotel sta accadendo esattamente ciò che vediamo ogni giorno con Amazon e i piccoli commercianti.

Va detto che, in cambio, gli albergatori guadagnano un bacino di potenziali clienti immenso. Ma il danno è nell'ordine dei miliardi di euro a livello europeo. Il problema è che tutti sembrano aver paura di schierarsi contro la cosiddetta new economy. Che di "new", in realtà, ha pochissimo: non è altro che la vecchia intermediazione applicata attraverso il web. Dunque con una forza enorme. In Italia, allo stato attuale, nessuno ha fatto

ancora qualcosa per aiutare i piccoli albergatori, i più colpiti da queste multinazionali gigantesche e potentissime.

La disintermediazione

Noi, alla luce di quanto sovraesposto, ci riteniamo sostenitori della disintermediazione totale, cioè siamo quelli che ritengono possibile emanciparsi da OTA e metasearch.

Come è possibile disintermediare dalle OTA?

Grazie alle opportunità offerte dalle ultime novità tecnologiche, con una app di digital concierge.

Ma, vediamo bene il reale funzionamento: l'ospite giunto alla struttura ricettiva turistica grazie ai canali tradizionali e preminenti, le cosiddette OTA, può ri-prenotare la struttura stessa direttamente da una app personalizzata che il gestore gli regala, invitandola a scaricarla sul suo smartphone, che con un click lo collega al booking engine.

In questo modo si riesce a fidelizzare immediatamente il cliente soddisfatto che ha appena soggiornato nella struttura turistica e che sa già di dover tornare. Ad esempio, perché è un cliente business che viaggia più volte all'anno o una persona che periodicamente deve far visita a famiglia e amici.

Detta tecnologia, però, non aiuta solo a disintermediare, ma è anche una app per bed & breakfast, strutture extralberghiere e hotel che supporta l'host nell'assistenza al cliente e nella gestione della struttura.

Il suo costo può essere costituito da un abbonamento proporzionale al numero di camere/appartamenti, nel senso che più piccola è la struttura e meno paga.

Ma, inoltre, una tecnologia del genere può permettere anche di aumentare i guadagni, perché fa incassare una commissione ogni volta che l'ospite acquista un servizio esterno sull'app personalizzata. La commissione potrebbe, ragionevolmente, oscillare dal 2% al 10% su quanto speso dal guest a seconda del servizio acquistato: ad esempio noleggio macchina, transfer privati, tour ed esperienze.

Una tecnologia del genere, indubbiamente, riesce a diventare il vero assistente di viaggio personale di ogni viaggiatore e fa



permettere agli esercizi ricettivi di tornare a ricoprire il ruolo chiave nella gestione del cliente.

In Italia una start-up innovativa del genere esiste, ma stenta a decollare, atteso che il predominio delle OTA è evidente, perché trattasi di colossi che, detenendo una sorta di monopolio del mercato delle prenotazioni turistiche, sono in grado di condizionare fortemente lo sviluppo delle economie locali che siano a vocazione turistica, invero deprimendole e ciò, a ben vedere e riflettere non consente una razionale ed equa crescita dell'economia in generale.

A ben vedere, per poter operare una rivoluzione del genere, occorrerebbe un tavolo di concertazione coinvolgente le migliori professionalità che sia tale da riuscire a pianificare e creare un progetto convincente e che sia in grado di stimolare le imprese ad investimenti nel settore. E ciò avverrebbe in un paese quale l'Italia che possiede una grossa fetta del patrimonio culturale, artistico e naturalistico del mondo.

Una possibile evoluzione della locazione turistica

Come detto in premessa, questa pubblicazione vuole essere coraggiosa, pur partendo da una constatazione evidente: il mercato delle locazioni, cioè quello diverso dalle locazioni brevi, vive, per gli effetti di un'economia che stenta a decollare, uno dei periodi di più profonda crisi, uno dei periodi più bui e si pensi soprattutto, non solo alle locazioni abitative ordinarie, transitorie e per studenti che, tuttavia, grazie al rinnovo degli Accordi Territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, sta vivendo un periodo di relativa crescita

e stabilità, ma al mercato delle locazioni di uso diverso, in particolare quello commerciale.

Tuttavia, ora come ora, è decisamente il momento di puntare ad un effettivo sviluppo di quella particolare categoria di locazioni brevi che è quella con finalità turistiche.

Un progetto del genere, così come prospettato, si badi bene, è bene evidenziarlo, non andrebbe in alcun modo a violare le leggi della concorrenza e del libero mercato, atteso che questa start-up innovativa, in una prima fase prevede che i primi clienti vengano alle strutture ricettive proprio attraverso il sistema di prenotazioni ufficiali attualmente esistente che è quello delle OTA che sopra abbiamo indicato. E' proprio, poi, la seconda fase, quella che risulta essere determinante, atteso che già durante il soggiorno turistico attraverso l'app di cui si è parlato, il cliente viene così fidelizzato e viene invitato al successivo soggiorno vacanziero ad utilizzare l'app stessa, aggirando e non utilizzando più le OTA.

Quali i vantaggi? Costi decisamente più contenuti, se s'immagina che si riesce ad evitare una percentuale di commissioni che può arrivare sino al 35% e sicuri maggiori vantaggi per le economie locali che, poi, non dimentichiamolo, sono proprio quelle del paese che offre le sue bellezze artistiche, culturali, naturalistiche ed altro cioè quelle su cui si struttura il soggiorno-vacanza.

Ma, soprattutto, riteniamo che il maggior vantaggio di questa start-up innovativa risieda proprio nel fatto che, utilizzando una sofisticata tecnologia riesca a "personalizzare" il soggiorno vacanziero, mettendolo in evidenza ed in risalto, ed è proprio per questo che noi crediamo fortemente in essa.



Arch. GIOVANNI MALARA

Coordinatore Centro Studi Tecnico Urbanistico Confabitare

I prezzi delle materie prime e del materiale per l'edilizia sono schizzati verso l'alto:

suggerimenti per fronteggiare la "bolla"

Il superbonus del 110%, e la cessione del credito generati dai bonus minori Ecobonus, Sisma-bonus e Bonus ristrutturazioni, hanno creato grandi aspettative ai proprietari immobiliari.

La poca chiarezza nella norma e la notevole confusione sulle modalità di applicazione della stessa hanno sottoposto gli operatori del settore ad una asfissiante pressione, che porta solo ad azioni improvvisate e speculative.

Il tempo contingentato per accedere ai bonus è senza dubbio l'innesco che ha fatto esplodere la bolla del mercato dei materiali edili facendo schizzare i prezzi a livelli tali da mettere a rischio l'obiettivo sperato dal legislatore, far ripartire l'economia.

Il triste periodo che stiamo vivendo è caratterizzato da pesanti incertezze legate agli effetti della pandemia, un momento storico in cui le aziende hanno scarse risorse di liquidità economica, quindi poche scorte di materiale e materie prime.

Come sappiamo, salvo pochi e rari settori, l'Italia non è produttrice di materie prime, bensì è trasformatrice di materie che provengono da altri paesi. I trasporti internazionali nel periodo Covid hanno subito dei rallentamenti e sembra vi siano, a livello globale, rincari sul trasporto navale.

Inoltre giochi finanziari legati alla valuta del dollaro comportano azioni a livello mondiale gestite da colossi del settore i cui effetti si riflettono sull'economia dei singoli stati, i quali possono solo soccombere alle forze sovraordinate.

Il mercato, basato sui due fattori noti a tutti – domanda ed offerta - sottoposto alle sollecitazioni esterne sopra rappresentate, è instabile.

Esso, in queste condizioni, non troverà mai il giusto equilibrio, per cui il fenomeno secondo le regole del mondo economico, genera un aumento spropositato dei prezzi.



Alcuni fenomeni potevano essere prevedibili - aspettative dei proprietari immobiliari - in quanto generati da misure agevolative ad effetto, altre no, in quanto prodotti da politiche globali fuori portata del Governo nazionale.

A questo punto l'unico modo per disinnescare la bolla dei materiali e delle materie prime per l'edilizia è quello di agire sui tempi di attuazione delle agevolazioni fiscali e fare chiarezza sulle norme e modalità di applicazione degli stessi.

Sui tempi di attuazione delle agevolazioni fiscali si potrebbe intervenire su due fronti:

- Il primo, considerata la portata e l'importanza della iniziativa si dovrebbe programmare l'attività con un orizzonte temporale di almeno cinque anni.
- Il secondo, strutturare l'accesso alle agevolazioni con scadenze programmate a cui si potrà accedere al maturare dei titoli di accesso idonei, con un decremento progressivo della percentuale agevolata e con sistemi diversificati in funzione del volume dei lavori da fare.

Quanto detto nel periodo precedente muove un sistema ormai collaudato che viene utilizzato nel nostro Paese per gestire gli incentivi erogati dal Gestore del Servizio Elettrico rivolti ai produttori di energia elettrica proveniente da fonte rinnovabile. Il metodo è in linea di massima il seguente: stabilito il plafond destinato alle agevolazioni fiscali e un adeguato orizzonte temporale per poter attuare il programma di rilancio del settore, si possono scadenzare delle finestre temporali entro le quali vanno presentate le richieste di agevolazione.

zione corredate di tutti i documenti e titoli di accesso.

Questo permette a chi possiede i requisiti d'accesso di partecipare immediatamente e fino al raggiungimento del plafond dedicato.

Chi non li possiede, ha il tempo di organizzarsi e non rischiare di vanificare i propri sforzi.

Gli addetti non vengono soffocati dalla burocrazia, si evita il sovraccarico degli enti competenti ed interferenti per qual si voglia motivo con la realizzazione degli interventi, gli operatori in campo del settore non vengono assorbiti repentinamente dal mercato così come la domanda di materie prime e materiale per l'edilizia, quindi nella sostanza si decongestiona il mercato e si rende libero di trovare l'equilibrio perduto.

Chiaramente per evitare che il collo di bottiglia sia solo rimandato, bisogna sti-

molare la partecipazione dei beneficiari. Questo ulteriore fenomeno prevedibile, può essere regolato da un decremento progressivo del beneficio fiscale con il passare del tempo, in modo da attrarre subito chi è già nelle condizioni e soddisfare chi i requisiti comunque li matura in un momento successivo.

Altro aspetto che va regolamentato per una questione di giustizia sociale, è quello di elargire valore economico, generato dalle agevolazioni fiscali, in modo equo.

L'incentivo così come strutturato vale sia per i piccoli interventi di qualche migliaio o decina di migliaia di euro quanto per gli interventi milionari.

Questa uniformità di trattamento di fatto determina una disparità di beneficio, in quanto non tiene in considerazione il vantaggio che ha l'intervento edilizio di grandi dimensioni che genera, la cosiddetta economia di scala.

Per regolare anche questo fenomeno, fermi restando i principi sopra indicati, si potrebbe attuare, come già avviene per il sistema preso a riferimento, un accesso tramite iscrizione a registro per interventi di portata medio bassa, esempio lavori fino a mezzo milione di euro, al di sopra del quale si accede tramite asta.

Registro e asta, con il passare del tempo del periodo programmato, consentiranno l'accesso ad agevolazioni decrescenti.

Però mentre chi ha i requisiti per accedere al registro beneficia della percentuale dedicata tal quale, chi accede tramite l'asta dovrà offrire una richiesta di agevolazione minore.

Questo metodo produce economie sulle agevolazioni che incrementano i plafond successivi, quindi il sistema genera naturalmente una perequazione delle agevolazioni fiscali erogati dallo Stato.

PROGETECH

CONSULENZA E PROGETTAZIONE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

PROGETTIAMO E GESTIAMO

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

CON ECO-BONUS 110%

ANCHE CON CESSIONE DEL CREDITO FISCALE

RISTRUTTURAZIONE FACCIATE

CON DETRAZIONE FISCALE 90%

CENTRALI TERMICHE AD ALTA EFFICIENZA

ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI

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



051.6826127



INFO@PROGETECH.ORG



PROGETECH.ORG



Maria Teresa Vasconi

Ufficio comunicazione ed eventi
Confabitare Rimini

Rimini tra mattone e cultura è un museo a cielo aperto. Ma l'offerta abitativa è carente

Rimini ovvero, Ariminum come la chiamavano gli antichi romani, è una città dalle mille sfaccettature. Capitale del turismo conosciuta in tutto il mondo, candidata a Capitale Europea per la Cultura 2024, la città di Fellini e di Tonino Guerra, non si è fermata nemmeno durante il lockdown.

Il mercato immobiliare residenziale e commerciale ha continuato il proprio cammino. Gli agenti immobiliari hanno continuato a fissare appuntamenti e fare sopralluoghi con tutte le precauzioni necessarie dalle mascherine ai disinfettanti. Guardando i numeri possiamo dire che la flessione riscontrata nel 2020 che da Piacenza a Rimini ha avuto una media del 5,8% ha avuto un bel trend positivo nel primo trimestre 2021 del +40%. Possiamo prevedere così un recupero anche del trend negativo dell'anno 2020.

Parlando di immobili commerciali, se da un lato il commerciale ha visto gli alberghi a una stella e le pensioni ferme in costante ricerca di una identità futura; i 3 stelle i 4 e i superior si sono ripuliti e messi in pista con novità atte a coccolare il popolo dei vacanzieri che causa pandemia è meno internazionale e molto di più nazionale.

Abbiamo nuovi spazi di aggregazione all'interno ed intorno alle strutture con nuove palestre, piscine, zone benessere, riattualizzate, accesso agli stabilimenti balneari esclusivi. Il lungomare di Rimini a più riprese è stato riqualificato con una passeggiata tra il verde e i fiori, punti di riposo e punti di ginnastica con attrezzi Technogym, illuminazione serale-notturna, che serve da deterrente alla micro-criminalità.

Va altresì sottolineato che in questo strano periodo quasi post-Covid, alcune realtà al momento in cui scriviamo questo articolo

hanno difficoltà perché è difficile reperire il personale necessario. Il reddito di cittadinanza ha fatto sì che molto personale si rifiuti di lavorare stagionalmente con la prospettiva di perdere il reddito di cittadinanza. Altri del settore ristorativo, sono stati forzati, sempre per questo motivo, a chiudere fino all'autunno come, un ristorante stellato nella confinante Repubblica di San Marino che a causa carenza personale, tiene aperta la taverna sottostante, ma chiude il ristorante stellato. L'alternativa sarebbe favorire il lavoro "nero", per dar modo di continuare a percepire il sostegno. Cosa che ovviamente non è possibile.

Rimini ha lavorato sodo per riqualificare il Lungomare e il centro città. La città vera e propria che sta diventando un museo a cielo aperto tra Arco di Augusto, Ponte di Tiberio incrocio tra Cardo e Decumano. Spazi nuovi di incontro, per i cittadini e i turisti. "Cantinette" e bar per l'incontro di persona negato per così tanti mesi. Lo sviluppo del turismo congressuale da luglio in avanti e il rafforzamento del polo fieristico, con molte fiere da Luglio a fine anno.

Il "Metro mare" che collega Rimini a Riccione in 20 minuti, la ciclovia dal mare all'entroterra. Chilometri e chilometri di pista ciclabile, che l'attuale amministrazione sta terminando di realizzare.

Il tutto per una città sostenibile e a zero impatto ambientale, con una vera propria integrazione tra città storica e città balneare, che diventeranno sinergiche.

Gli immobili con spazio verde intorno, un polmone verde, con classi energetiche adeguate sono i più gettonati. Le case richieste sono o prima casa con ampie metrature, o seconda casa sia per i proprietari stessi che ci passano le vacanze, o da dare in affitto da ottobre a maggio a studenti ed insegnanti e a villeggianti per i mesi estivi.

I prezzi al metro quadro vanno dai 2500 euro fino ad arrivare ai 3800 euro.

Il dilemma che rimane in questo caso è la tagliatella della signora Pina, o il piatto dello chef stellato...in riva al mare?

L'edilizia abitativa è rimasta molto frizzante, per nulla statica. La pandemia ha fatto riscoprire a molti la casa come luogo aggregativo e da vivere, non solo più un dormitorio.

La richiesta, visti gli incentivi in essere e a venire, i tassi bancari e le agevolazioni fiscali, è molto alta, mentre purtroppo è carente l'offerta.

Mancano a Rimini e provincia gli immobili da immettere sul mercato, sia come acquisto che come affitto.

Drammatico rimane il discorso degli sfratti anche a Rimini che viene alleggerito con interventi economico-sociali importanti da parte della giunta comunale e regionale.

L'Università in ripartenza consolida la richiesta di residence abitativi studenteschi; mentre il problema Covid 19 ha aumentato attualmente la richiesta di affitti, prima per medici e operatori sanitari arrivati in città per dare assistenza durante la pandemia e ora di appartamenti stagionali.

Gli appartamenti sono preferiti agli alberghi per "sicurezza" e anche per una certa libertà dopo ore interminabili e massacranti nelle strutture ospedaliere.

Grande successo sta riscuotendo anche il Bonus 110, in tutte le sue declinazioni. Molte sono le aziende che sono nate per fare queste pratiche, a volte branchie di agenzia immobiliari.

Il tema del 110% non è sempre ben chiaro, è molto complesso e non viene ben recepito e lascia a volte spazio a confusione.

Da notare che sono diventate irreperibili le impalcature per le facciate, e i prezzi delle stesse sono schizzati alle stelle.

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



Dott. ANDREA GRASSI
Sociologo - Agente immobiliare

Il mercato immobiliare resiste alla pandemia e lo fa cambiando il modo di intendere l'abitare

Il mercato immobiliare è fortemente influenzato dai cambiamenti che la società si trova ad affrontare. Osservandolo in questo momento, a un anno e mezzo dall'inizio della pandemia, vediamo che **le sue solide fondamenta hanno retto nonostante lo scenario sia mutato.**

Le difficoltà ci sono state, ma **agenzie immobiliari** hanno continuato a lavorare, gli **acquirenti** non sono mancati, perché il mattone si è confermato un investimento sicuro, e le **imprese edili** hanno cantieri in programma per oltre un anno, grazie anche agli **incentivi statali**, che assieme alle politiche di **bonus** fiscali sulle ristrutturazioni, stanno dando grande linfa a tutto il settore edile.

Nonostante in Italia il PIL abbia totalizzato un calo del 9% nel 2020, solo la Grecia ha fatto peggio tra i ventisette paesi dell'unione europea, **il mercato immobiliare ha chiuso con in calo del 7%**, un dato tutto sommato confortante, che ci fa capire quanto questo settore sia vivo e importante. La voglia di comprare, di cambiare e di investire in immobili c'è ancora, ed in fondo c'è sempre stata: basti pensare che per chiunque, viste le limitazioni imposte dal lockdown, anche solo logisticamente era molto difficoltoso compiere un atto di compravendita e nonostante questo, **nel primo semestre 2021** il mercato ha segnato un **numero di transazioni migliore di quello del 2019.**

Il 2021 ha però ancora due grandi incognite che potrebbero cambiare il destino economico e sociale di questo anno: lo sblocco dei licenziamenti e degli sfratti.

La gestione di queste due criticità, cambierà il volto della ripartenza, che potrebbe avvenire a due velocità, e in questo caso

saranno fondamentali le **politiche di welfare abitativo**, che dovranno essere orientate verso una qualità del vivere più alto, perché come abbiamo avuto modo di capire profondamente in questo periodo, se non ce ne fossimo accorti prima, **l'abitare**, inteso sotto ogni suo aspetto, **influenza enormemente le nostre vite.**

In questo momento come operatori o investitori, abbiamo l'opportunità di contribuire a **migliorare un settore che ci rappresenta** tutti, perché parla di casa, di risparmi, di investimenti, di trattative e di vita, possiamo farlo anche attraverso una **riconsiderazione dell'offerta.**

L'offerta in questo caso va individuata nella capacità del mercato immobiliare di plasmarsi per venire incontro alle nuove esigenze dei compratori, fermo restando che il settore ha retto bene durante la pandemia ed è stato rifugio di tanti investitori che vi si sono rivolti per proteggere il proprio capitale, nonostante il governo abbia varato il **decreto Milleproroghe** (D.L. 31/12/2020 n. 183) convertito in legge n.21 del 26 febbraio 2021 che comprende il famoso blocco dell'esecuzione degli sfratti che ha inciso nel calo della redditività degli immobili. Grazie agli investimenti, e malgrado il periodo di deflazione generale, il valore immobiliare non ha subito particolari flessioni e tuttora il pensiero generale va verso una tenuta dei prezzi.

Nonostante il mercato abbia retto, il Covid ha messo in luce le sue debolezze, per citarne alcune: manca una cultura dell'abitare che parta dalla comprensione delle esigenze del singolo fino ai bisogni della società, sono emerse alcune politiche sbagliate e si sono verificati dei colpevoli ritardi nelle decisioni amministrative.

La digitalizzazione dei procedimenti lavo-

rativi ed il tema, strettamente legato, dello **Smart Working**, ad esempio, hanno influito sulle scelte abitative, infatti gli italiani sono tornati a prediligere gli spazi più ampi e i giardini delle case di provincia, una tappa a cui si sarebbe comunque arrivati, ma con la pandemia è stata inevitabile.

Tema legato a filo diretto col mondo della casa è quello dei **trasporti pubblici**, da sempre considerati vecchi e inadeguati durante la pandemia hanno mostrato tutti i loro limiti costringendo le amministrazioni attuali ad adottare politiche di rinnovo atte a migliorarne l'efficienza ma soprattutto la sostenibilità.

Possiamo guardare anche alle politiche sui **trasporti aerei**, che hanno incentivato tantissimo il turismo, un bene per tutti, se non fosse che la conseguente creazione di grandi poli commerciali e quartieri con attività prevalentemente ristorative, si è poi rivelato fallimentare in periodo di lockdown. La pandemia non era prevedibile, ma l'innaturalità di queste strutture era stata additata da tanti anni come rischiosa, proprio perché troppo distante dai bisogni reali di una società che aspira a vivere in armonia con il proprio territorio e il proprio abitare.

Dando per imprescindibile l'importanza del settore immobiliare, le istituzioni dovrebbero investire su **figure professionali e luoghi di ricerca** per far sì che tutto ciò che gli ruota attorno si innalzi di livello culturale e professionale.

Ci sono scelte sociali legate all'immobiliare che devono tener conto della considerazione dell'uomo nei suoi spazi, e si deve andare in questa direzione se si vuole **essere parte di un mercato che soddisfi le esigenze del vivere bene e al passo coi tempi.**

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE



Alberto Zanni
Presidente nazionale
Confabitare

Gentile Associato
desideriamo informarti che il servizio di amministrazione condominiale, che abbiamo potenziato già dal 2020, continuerà anche quest'anno, e potrà offrire un'assistenza qualificata a tutti quei nostri associati che intendono trovare un nuovo amministratore per il proprio condominio, oppure richiedere consulenze per problematiche condominiali.



Mauro Tonolini
Vicepresidente nazionale
Confamministrare

Mettiamo a disposizione il nostro amministratore di condominio
MAURO TONOLINI,
e il suo gruppo di collaboratori esperti
nelle pratiche condominiali

Ci potete contattare per avere tutte le informazioni necessarie e chiedere un **preventivo gratuito** per il vostro condominio.

Presso la nostra sede **troverete tutte le consulenze** necessarie fornite da **ingegneri, geometri, fiscalisti** e **avvocati**, con la professionalità e la trasparenza che caratterizzano da sempre la nostra attività nel settore immobiliare.

Uffici aperti: da lunedì a venerdì, ore 9 - 13, ore 14 - 18.30



Avv. SAVERIO LUPPINO
Consulente legale
Confabitare Bologna

Sono nulle le delibere ass che dispongono l'esecuzi sulle proprietà esclusive il loro consenso

La Suprema Corte ha delineato chiaramente il limite della potestà deliberativa assembleare rispetto al coesistente diritto di proprietà esclusiva dei singoli condomini, sancendo per quest'ultimo il carattere dell'incomprimibilità, con una portata tanto ampia da oltrepassare anche le esigenze di necessità e urgenza inerenti al bene comune.

In un datato precedente, di scuola, **Cassazione civile, sez. II, 30 dicembre 1997, n. 13116¹**, la Corte di legittimità ha stabilito l'impossibilità per l'assemblea condominiale di decidere l'esecuzione di lavori su parti dell'edificio di proprietà individuale dei singoli condomini, in assenza del loro consenso.

Le conseguenti delibere, **che difettino del requisito del consenso**, sono pertanto af-



fette da vizio di nullità, di carattere assoluto, quindi deducibile in ogni stato e grado del giudizio, indipendentemente dall'impugnazione delle delibere stesse.

Ma ancor più significativa risulta essere l'ulteriore statuizione della Suprema Corte, secondo cui la nullità della delibera sussiste anche nel caso in cui i lavori appaiano necessari e urgenti; infatti, si è ritenuto che, in mancanza del consenso del proprietario esclusivo, la valutazione delle condizioni che giustificano l'intervento del condominio sulle parti di proprietà di un singolo condomino non possa essere rimessa ad una delle due parti interessate, ma debba formare oggetto di apposito giudizio.

Per quanto la sentenza in epigrafe sia risalente nel tempo, ciò non impedisce di evidenziare la portata innovativa dell'interpretazione resa dalla giurisprudenza di legittimità, la quale è per altro conforme ad un filone interpretativo che è andato consolidandosi, fino alla sintesi raggiunta con la **sentenza delle Sezioni Unite del 7 marzo 2005, n. 4806**, la quale ha sancito in via autoritativa quali sono le cause di nullità e di annullabilità delle delibere assembleari.



¹ Sono affette da nullità assoluta, rilevabile in ogni tempo, le delibere dell'assemblea di un condomino di esecuzione di opere, nell'interesse comune, anche sulle proprietà esclusive dei condomini senza il loro consenso – e pur se i lavori sono urgenti e necessari, perché, se vi è contestazione, è il giudice che deve decidere – e la conseguente delibera di ripartizione delle spese derivatene.

assembleari decisioni di opere dei condomini senza

Nello specifico, dalla massima della ridetta sentenza si legge *“In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell’assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell’assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all’oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all’oggetto.”*

Per quanto concerne la vicenda in commento, l’ipotesi in cui risulta **sussumibile la questione qui esposta è certamente quella delle delibere affette da vizio di nullità per aver inciso sulla proprietà esclusiva dei condomini.**

Sul punto, altro più recente arresto della Corte di cassazione ha confermato il sopraindicato principio, risolvendo una questione analoga a quella descritta nel caso sottoposto all’attenzione della cassazione del 1997.

In particolare, la Cassazione ha ritenuto radicalmente nulla una delibera assembleare nella parte in cui aveva deciso l’installazione di interruttori magnetotermici in tutte le unità immobiliari private.

I giudici supremi, infatti, avevano ricordato che **i poteri dell’assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, a meno che tale “sconfinamento” sia stato da loro specificamente accettato o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che lo preveda.**

Del resto secondo la Cassazione **tale interferenza** nella sfera di proprietà esclusiva del condomino **è comunque illegittima** anche se “la sostituzione degli

interruttori era volta soltanto a migliorare od ammodernare l’impianto”.²

Una simile delibera, infatti, non poteva che considerarsi nulla, tenuto conto del fatto che essa aveva inciso sulla proprietà esclusiva dei condomini, quando invece l’unica circostanza in cui possa ritenersi ammissibile una simile ingerenza nel diritto dominicale altrui ricorre allorché i beni di proprietà esclusiva incidano sulle cose comuni impedendone un uso adeguato.³

Da ultimo, si fa menzione di come il ridotto principio sia stato ulteriormente confermato da altra pronuncia della Cassazione, secondo cui l’assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell’ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, **salvo che non si riflettano sull’adeguato uso delle cose comuni;** così *“nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, è valida la deliberazione assembleare che provveda al rifacimento degli eventuali elementi decorativi o cromatici, che si armonizzano con il prospetto del fabbricato, mentre è nulla quella che disponga in ordine al rifacimento della pavimentazione o della soletta dei balconi, che rimangono a carico dei titolari degli appartamenti che vi accedono”*.⁴



² Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 14815 del 09/10/2014.

³ Giurisprudenza commentata di Giuseppe Bordelli, in Diritto.it.

⁴ Cass. civ., sez. VI – 2, 15/03/2017, n. 6652.



ROBERTO GIANECCHINI
Coordinatore Nazionale
Confabitare

L'acqua, un bene primario: impariamo a non sprecarla

in collaborazione con:
Alessandro Scarpati, Geologo

Sappiamo che la risorsa acqua è sicuramente un fattore limitante dello sviluppo. Anche quando sono disponibili manodopera, capitale, terra, minerali, risorse naturali, la scarsità di acqua impedisce una vita decente e moderna, attività agricole, manifatturiere, turismo, tutto.

Sappiamo che il 71% della superficie terrestre è ricoperta di acqua e circa il 98% del volume totale si trova negli oceani e nei mari ed è troppo salato per poter essere utilizzato per l'agricoltura o per usi domestici e industriali. Solo il 2,5% è costituito da acqua dolce, ma la maggior parte di questa (l'87% circa) è concentrata nei ghiacciai, nell'atmosfera o a grandi profondità ed è quindi difficilmente utilizzabile. Le fonti principali di approvvigionamento sono i fiumi, i laghi e le falde acquifere dove si raccoglie la quantità d'acqua che si rende disponibile per l'uso attraverso il ciclo idrologico.

Oggi uno dei fattori di maggiore interesse sociopolitico è legato alla questione che l'acqua non è solo poca, è anche distribuita in modo ineguale sulla superficie terrestre. La maggior parte di essa è concentrata in alcuni bacini della Siberia, nella regione dei Grandi Laghi in Nord America, nei laghi Tanganika, Vittoria, Malawi in Africa, mentre il 27% è costituita dai cinque più grandi sistemi fluviali: il Rio delle Amazzoni, il Gange con il Bramaputra, il Congo, lo Yangtze e l'Orinco.

Oggi la crisi della risorsa idrica è stata aggravata dall'interazione dinamica di molti processi sia a livello locale che a livello globale: fattori ambientali (cambiamenti climatici, desertificazione, scomparsa delle zone umide-tampone); fattori

economici (le sorti dell'industria agro alimentare, la globalizzazione degli scambi, il bisogno crescente di energia); processi sociali (migrazioni, urbanizzazione, crescita demografica, epidemie); processi culturali (riconversione dei sistemi rurali ed urbani).

Seconda un'indagine della World Bank,

80 paesi (con il 40% della popolazione mondiale) hanno difficoltà di approvvigionamento e le loro risorse idriche non hanno quei requisiti di qualità che dovrebbero tutelare la salute.

L'eccessivo sfruttamento economico del suolo – distruzione di boschi, agricoltura intensiva, uso dei pesticidi, eccessiva edifi-





cazione – provoca alterazioni e squilibri nel ciclo dell'acqua: diminuiscono le precipitazioni e aumenta la richiesta di acqua per l'irrigazione e per le città. Sta aumentando il bisogno di estrarre più acqua dal sottosuolo, di "importare" acqua da zone lontane, sottraendola ad altre comunità e ad altri usi. Contestualmente le attività umane stanno generando crescenti quantità di scorie e rifiuti che vengono immessi nei fiumi e nei laghi e che peggiorano la qualità delle acque contenute nelle riserve da cui vengono estratte quantità sempre crescenti. Questo processo è una delle

forme di
differente demo-
crazia tra alcune comunità umane nei confronti dell'uso dell'acqua: più domanda, peggioramento della qualità, meno acqua disponibile, più richiesta di ulteriore acqua sottratta ad altri. L'acqua delle falde alimenta circa 1/3 della popolazione mondiale. Essa è la principale fonte di approvvigionamento rurale in gran parte del mondo e subirà un incremento dello sfruttamento nei prossimi trent'anni. La maggior parte del consumo di acqua si concentra nel settore agricolo (73,5% delle disponibilità). Il 23% viene utilizzato dall'industria e dal settore energetico e solo il 3,5% è destinato a usi domestici. In agricoltura, nonostante l'alto

consumo, l'acqua produce meno del 5% del prodotto interno lordo per Israele e Turchia e meno del 10% per Giordania e Libano; in Cisgiordania e in Siria rappresenta circa il 20% e nella fascia di Gaza il 40%. L'agricoltura inoltre è anche quella che ha la minor efficienza di utilizzazione. Su scala mondiale l'efficienza dei sistemi irrigui è stimata pari ad appena il 40%. L'inefficienza irrigua così è legata soprattutto a questioni tecniche, di trasporto e distribuzione a livello aziendale e cattiva manutenzione delle strutture irrigue.

Negli ultimi 40 anni la superficie irrigua del mondo è aumentata al ritmo di 2,7% l'anno. Da sottolineare il dato che della superficie irrigua totale il 73% ricade nei paesi in via di sviluppo. Al contrario, i due terzi delle aree attrezzate con sistemi di drenaggio e opere di difesa dalle inondazioni ricadono nei paesi sviluppati.

Soprattutto nelle regioni aride e semi-aride, l'uso improprio dell'acqua e le cattive gestioni dei sistemi irrigui stanno conducendo alla diminuzione di terreni produttivi a causa di ristagni idrici o dei problemi di salinità o sodicità. La salinizzazione secondaria dei suoli con cattivo drenaggio è un'evenienza abbastanza frequente nelle aree con forte evaporazione. Si considera che il 20% dei 250 milioni di ettari irrigati nel mondo siano oggetto di salinizzazione, con la conseguente riduzione della produzione. Questo fenomeno, ancora poco attenzionato, creerà anche in Italia, soprattutto in alcune regioni del sud, notevoli problemi alle economie e conseguentemente ai sistemi sociali collegati a queste. Gli effetti conseguenti saranno quelli di variazioni generali dei sistemi socioeconomici ma anche di nuovi flussi migratori.

Negli studi sull'acqua spesso si trascurava il termine "acqua virtuale" che invece incide molto sul computo finale dell'utilizzo

segue a pag. 70 ►



◀ segue da pag. 69

L'acqua un bene primario

delle risorse idriche, come nelle regioni del Medio Oriente. Per "acqua virtuale" si intendono le derrate alimentari importate per il fabbisogno dell'economia nazionale. Oggi servono 1000 mc d'acqua per produrre una tonnellata di grano, inoltre è molto più semplice trasportare una tonnellata di grano che 1000 mc di acqua. In sostanza "l'acqua virtuale" serve a bilanciare il deficit idrico di uno stato.

È nota la strettissima relazione tra il gap idrico di una nazione e il gap alimentare. Purtroppo, anche nel nostro paese, c'è la tendenza, dal punto di vista politico, di trattare i problemi legati all'acqua e i problemi alimentari come indipendenti. È invece evidente che questi problemi sono legati tra loro: dato il ruolo fondamentale dell'acqua nella produzione alimentare, sarà solo una questione di tempo se il problema della scarsità idrica si ridurrà in scarsità di cibo.

La disponibilità media pro capite d'acqua è diminuita notevolmente nel periodo 1950-90 per l'aumento della popolazione. Nel 1950 20 milioni di persone erano prive di acqua potabile; nel 1995 ammontavano già a 300 milioni. Un uomo su cinque non dispone di acqua da bere e uno su due vive in ambienti privi di sistemi igienico sanitari sufficienti. Le risorse d'acqua potabile del pianeta si stanno esaurendo.

Le stime più attendibili ci dicono che la domanda d'acqua raddoppierà negli anni che vanno fino al 2025 e crescerà a tassi doppi rispetto alla popolazione per cui 2/3 della popolazione mondiale saranno colpiti da scarsità d'acqua.

Le previsioni per il 2025, evidenziate dai forum mondiali dell'acqua (Marrakech, 21-23 marzo 1997 e Aya 17- 22 marzo 2000) denotano numerosi fattori limitanti all'uso di tale risorsa. Infatti la popolazione mondiale crescerà di 2,6 miliardi,

passando da 5,7 a 8,3 miliardi. La popolazione dei paesi in via di sviluppo si concentrerà nelle città passando dal 37% al 56%, richiedendo nuove strutture e nuove risorse dedicate. Con l'aumentare dei bisogni aumentano i prelievi dalle risorse disponibili: all'inizio di questo secolo il prelievo complessivo era di 500 kmc l'anno, nel 2000 è di 5000 kmc l'anno. L'acqua è la risorsa più importante sulla Ter-



ra; è capace di cambiare il nostro pianeta dal punto di vista geologico e paesaggistico ed è grazie alla sua presenza ed abbondanza che è stata possibile la nascita della vita. La Terra è ricoperta per $\frac{3}{4}$ dall'acqua, infatti, vista dallo spazio appare come un pianeta azzurro. Le prime forme di vita cellulare apparvero proprio negli oceani circa 3,5 miliardi di anni fa, solo 1 miliardo di anni dopo la nascita del nostro pianeta e si sono modificate poi nel tempo in forme sempre più complesse, colonizzando anche le terre emerse, ma continuando a dipendere dall'acqua: non esiste, infatti, vita senza l'acqua.

L'acqua gioca un ruolo essenziale per la sopravvivenza degli organismi viventi (animali e vegetali) sulla Terra. Tutti gli

esseri viventi sono costituiti da acqua in percentuale variabile dal 50% a oltre il 95% (in alcuni organismi come ad esempio le meduse). Dove c'è acqua, c'è vita. Anche nelle regioni più aride del nostro pianeta, persino sotto i deserti, l'acqua è sempre presente, sia pure a profondità che spesso non ne consentono il recupero.

Sorgenti, acque correnti, ghiacciai e laghi forniscono, sia ai vegetali sia agli animali, quella quantità d'acqua che è indispensabile per il ciclo vitale. A chi non piace immergersi in una vasca di acqua calda dopo una dura giornata di lavoro? E' un piacere al quale dobbiamo rinunciare oppure no? Talvolta basta avere la consapevolezza dei nostri comportamenti quotidiani, per realizzare che un simile svago comporta il consumo di ben 160 litri di acqua; se lo facessimo tutti i giorni consumeremmo quasi 60.000 litri di acqua in un anno. Quindi non vietarsi il bagno, ma evitare di farlo tutti i giorni e preferire la doccia di media

durata significa consumare $\frac{1}{4}$ della quantità di acqua, considerato che per ogni minuto passato sotto la doccia vengono consumati dai 6 ai 10 litri d'acqua.

Ci sono alcuni comportamenti virtuosi da tenere in ambiente do-

mestico che potrebbero aiutarci a risparmiare acqua, non solo per risparmiare sulla bolletta idrica, ma anche e soprattutto per dovere morale nei confronti del pianeta in cui viviamo e delle generazioni che lo abiteranno in futuro. Ricordiamo infatti che in Italia il consumo domestico quotidiano di acqua è intorno ai 130 litri a persona: siamo secondi in Europa in quanto a prelievo di acqua potabile per abitante, e primi per il consumo di volume complessivo di acqua con 9,2 miliardi di metri cubi, mentre sul nostro pianeta tanta gente deve accontentarsi addirittura di un decimo di questa quantità.

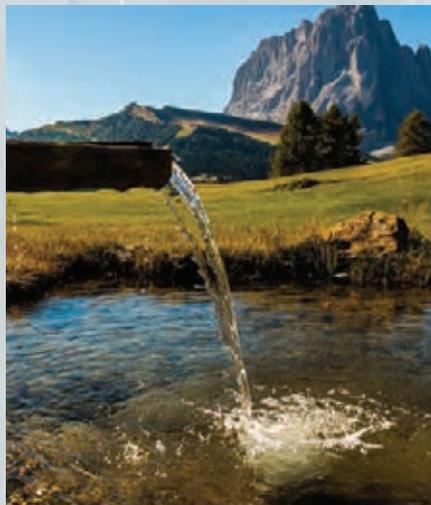
Oggi si parla tantissimo di comportamenti virtuosi di adattamento ai cambiamenti del clima. Un utilizzo responsabile della



risorsa idrica a livello mondiale può contribuire infatti a mitigare alcuni effetti indotti dai cambiamenti climatici, quali alluvioni, desertificazione e inquinamento, oltre a ridurre la CO2 presente nell'atmosfera, dato che le zone umide sono in grado di assorbirne una grande quantità. Ma cosa possiamo fare operativamente nelle nostre case nella vita di tutti i giorni. Quali sono i comportamenti virtuosi che possono renderci partecipi alla salvezza del pianeta? Anche perché secondo il World Resources Institute l'Italia nel 2040 sarà in una situazione di carenza idrica molto critica.

Ricordiamo che tra gli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile rientra la necessità di garantire acqua potabile e servizi igienico-sanitari per tutti entro il 2030. Un obiettivo che allo stato attuale non sembra essere alla portata né dell'Italia, né dei 197 Stati che hanno sottoscritto il documento.

Molte cose dovranno cambiare nel sistema economico e produttivo del Paese, ma dobbiamo anche raggiungere la consapevolezza che anche le nostre scelte quo-



tidiane possono incidere notevolmente sull'ambiente che ci circonda. Il primo passo per ridurre i consumi è sicuramente quello di conoscere quando e dove si spreca l'acqua. Quindi sapere leggere una bolletta e magari dotarsi di quegli strumenti di monitoraggio mediante tecnologia wireless che, oltre a segnalarci mediante sms eventuali perdite per guasti o rotture, raccolgono in tempo reale i dati di consumo, aumentando in tempo reale la consapevolezza dell'utente e favorendone un cambio di abitudini nella vita quotidiana. Quando ad esempio azioniamo lo sciacquone del wc consumiamo 12 litri d'acqua. Se utilizzassimo le cassette del water con doppia opzione di consumo a seconda della necessità, potremmo risparmiare da 20.000 a 30.000 litri di acqua all'anno. Anche la buona abitudine di chiudere il rubinetto mentre ci si lava i denti o ci si rade permette di risparmiare una quantità di acqua pari a 6 litri al minuto.

È molto importante poi, quando compriamo una lavatrice o una lavastoviglie, porre una particolare attenzione ai consumi idrici annui riportati nella etichetta che

accompagna l'elettrodomestico e basata su 220 cicli di lavaggio. Per avere un'idea di quanta acqua sprechiamo tutti i giorni dobbiamo pensare che una lavastoviglie di classe A consuma circa 7 litri durante un normale lavaggio, mentre lavare i piatti a mano implica un consumo idrico di circa 40 litri. Una lavatrice moderna di classe A impiega invece circa 45 litri durante il lavaggio, che è circa la metà di un modello datato. Lo stesso utilizzo di lavatrice e lavastoviglie dovrebbe avvenire con la consapevolezza di metterle in funzione solo ed esclusivamente a pieno carico, andando a risparmiare mediamente 8000 litri di acqua all'anno ed evitando di sprecare elettricità.

C'è poi una particolare attenzione da dedicare ai rubinetti di casa, tanto che addirittura la Legge di Bilancio 2021 ha previsto un bonus per l'acquisto di dispositivi frangigetto e riduttori di flusso che, se abbinati, consentono un risparmio idrico anche del 50%. Infine imparare a recuperare e riutilizzare l'acqua è fondamentale per ridurre gli sprechi. Oggi un moderno edificio dovrebbe essere dotato di un impianto di accumulo e filtraggio delle acque piovane e delle acque grigie (lavello, vasca, doccia ed acque di condensa di caldaie e climatizzatori), che possono essere riutilizzate ad esempio per irrigare il giardino, oppure per gli sciacquoni dei servizi igienici. In conclusione, tra comportamenti virtuosi ed accorgimenti tecnologici, è oggi possibile acquisire la consapevolezza a limitare gli sprechi d'acqua e contribuire fattivamente, dalle nostre abitazioni alla salvaguardia della risorsa idrica ed alla mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici.



La facciata ventilata rientra nei parametri del 110%, dà valore all'edificio e consente risparmi sostanziosi: ecco la soluzione di Aliva

Cos'è la facciata ventilata?

La facciata ventilata è un sistema di isolamento esterno e di protezione degli edifici, con un grande valore aggiunto architettonico.

Si compone di 4 elementi principali: la struttura portante, lo strato isolante, la camera di ventilazione e il paramento esterno di finitura.

L'elemento visibile è il paramento esterno, che è solitamente composto da materiali nobili e durevoli, come il metallo, la ceramica, la terracotta e altri che conferiscono all'edificio un aspetto moderno e di valore.

È adatta all'applicazione in ambito superbonus 110%?

Sì, è prevista in maniera esplicita nei prezziari DEI e regionali come voce, ed elencata nelle disposizioni dei vari decreti Bonus e Superbonus come soluzione adatta ad essere impiegata.

Il costo rientra perfettamente nei prezzi riconosciuti dal Superbonus 110%.

Perché dovrei scegliere questa tecnologia?

Perché ha vantaggi enormi rispetto ad altre soluzioni, in termini di conferimento di valore all'edificio che di fatto cambia faccia, e per l'assenza di ogni necessità di manutenzione futura, grazie ai materiali ad alle tecnologie impiegate.

La ventilazione inoltre assicura benefici in termini di raffrescamento estivo (abbattimento dei costi), e miglioramento del comportamento del pacchetto isolante in inverno, quando grazie alla protezione conferita dal paramento esterno, "lavora" in condizioni asciutte e ventilate.

La possibilità di scegliere tra molteplici tipologie di paramento permette al progettista, o al proprietario dell'immobile, di trasformare l'aspetto architettonico dell'edificio se si tratta di ristrutturazione, oppure di disegnarlo con pochi vincoli all'immaginazione se si tratta di un nuovo progetto.

Facciate ventilate, dal progetto alla realizzazione

Nel settore delle facciate ventilate Aliva, azienda del gruppo Ivas certificata UNI EN ISO 9001 e UNI EN ISO 14001, sviluppa soluzioni personalizzate sulla base di richieste e problematiche specifiche, ingegnerizzando e mettendo in opera qualsiasi pensiero architettonico in ambito di progettazione dell'involucro edilizio. La profonda vocazione per il "tailor made", affianca un vasto catalogo di soluzioni originali funzionalmente collaudate in trent'anni di esperienza diretta in cantiere: un know how messo a disposizione della progettazione "su misura" per una cura sartoriale nella vestizione dei progetti più ardui.

Per garantire in ogni parte del mondo la qualità di servizi e l'adeguato affiancamento tecnico-progettuale durante le fasi di posa, operiamo in sinergia con nostre società locali o con dealer di comprovata affidabilità.

La nostra mission è quella di permettere al progettista di realizzare la propria idea di involucro edilizio, senza limitazioni sulle scelte dei materiali, tecnologiche ed estetiche, con un approccio altamente sartoriale offrendo sia soluzioni "pret a porter" facili ed immediate nell'applicazione al progetto e totalmente "tailor made", per creare una "veste" unica, esclusiva, di alta moda.

È una tecnologia nuova o collaudata?

È una tecnologia ampiamente collaudata, in tutto il mondo.

Nel nostro paese per essere più specifici, le facciate ventilate si progettano e posano da almeno 50 anni.

Le prime furono in pietra naturale e pannelli di alluminio composito, con prime sottostrutture in acciaio zincato o alluminio estruso, poi ci sono state evoluzioni tecniche che hanno introdotto altri materiali più durevoli e sostenibili, per tutti i materiali coinvolti.

I pannelli isolanti, per esempio, vengono forniti con certificazione CAM (criteri ambientali minimi), che ne garantisce l'ottemperanza ai criteri specifici di rispetto ambientale, come richiesto da decreto Superbonus 110%.

Lo stato dell'arte oggi prevede più attenzione alla sostenibilità, con materiali impiegati al 100% riciclabili e con basso impatto al consumo di risorse naturali.

Il nostro prodotto Alucovering è campione di riciclabilità: non contenendo plastiche, al fine del suo ciclo di vita può essere impiegato come alluminio per rientrare nel ciclo produttivo, ed ha addirittura un valore sul mercato in vendita, anziché un costo per lo smaltimento.

Quali sono i vantaggi rispetto ad altri tipi di isolamento?

Come detto, l'aspetto estetico e architettonico è il maggior vantaggio: non c'è altra tecnologia che possa garantire al progettista di spaziare con così pochi limiti alla fantasia dell'immaginare tra dimensioni di pannelli, colori, finiture, materiali e forme. Subito dopo, l'assenza di necessità di manutenzione è di certo un vantaggio che economicamente sul lungo periodo ha un valore misurabile.

Perché dovrei rivolgermi ad Aliva?

Per 3 motivi:

Perché offriamo, in una sola azienda che progetta produce e posa facciate ventilate da oltre 30 anni, il massimo delle soluzioni disponibili sul mercato oltre a quelle custom che progettiamo assieme al cliente.

Perché mettiamo la sicurezza nel tempo dei nostri sistemi prima di tutto, ed abbiamo la progettazione tutta interna all'azienda.

Perché diamo un valore alla sostenibilità. Un quarto ce lo dicono i clienti da 30 anni: siamo affidabili.



GREEN ENERGY®

ecobonus



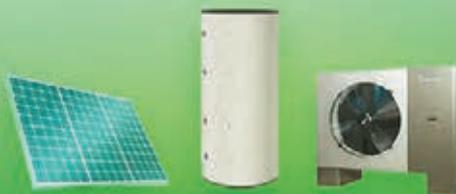
65%

ecobonus



50%

superbonus



110%



- sopralluogo **gratuito**
- progettazione
- preventivazione
- installazione
- gestione pratiche **cessione del credito**

051 323976

Contatore intelligente per la salvaguardia di portafoglio e salute



Il 2021 è un anno importante per la nostra economia dopo un disastroso anno 2020.

Le persone, le Istituzioni, le aziende e di piccoli commercianti si stanno inventando un nuovo modo di vivere, di interagire, di risparmiare e di investire.

I consumi Condominiali e degli utenti sono sempre di più sotto la lente di ingrandimento da parte delle Istituzioni.

Infatti, la consapevolezza dei consumi di acqua da parte delle persone, è considerata una delle tappe per il raggiungimento degli obiettivi fissati per il 2030.

Il primo passo imposto dal DM. N. 93 del 21 Aprile 2017, è quello di sostituire tutto gli strumenti di misura acqua da non MID a marchio CE, la cui scadenza era fissata già per Ottobre 2020.

Da tale data, tutti i sub-contatori installati devono permettere la lettura da remoto.

Ma come si fa a capire se il contatore è già a norma oppure dev'essere obbligatoriamente sostituito?

Nella figura sottostante viene mostrata la differenza tra un contatore a norma di legge e uno non più a norma:



Contatore non MID
(ha marchio nazionale)



Contatore MID
(ha marchio CE)

Oltre al DM. N. 93 del 21 Aprile 2017 anche L'Unione Europea, attraverso la DIRETTIVA UE 2002/2018 n. 2002, ha definito la strada obbligatoria da percorrere per la contabilizzazione dei consumi idrici:

- ✓ Dal **25 ottobre 2020** - **TUTTI i nuovi contabilizzatori installati dovranno permettere la lettura a distanza.**
- ✓ entro **1 gennaio 2027** - **DEFINITIVA sostituzione degli odierni modelli che non consentono l'accertamento dei consumi da remoto.** Ciò significa che quelli già installati e conformi al D.M. 93 (contatore MID con vita inferiore ai 10 anni) che risultano sprovvisti di tale funzionalità dovranno essere sostituiti.
- ✓ Entro il 2030 è la scadenza per un vero e proprio obiettivo finale: **aumentare l'efficienza energetica del 32,5%.**

Infine, dal 2022, vi sarà l'obbligo di telelettura degli strumenti di misura e il consumatore avrà il diritto di poter visualizzare i propri consumi mensili attraverso piattaforme WEB.

Tanti sono i vantaggi forniti dai contatori cosiddetti "Smart" ma se non vengono associati ad un progetto più ampio di controllo di tutti i consumi condominiali, rischia di trasformarsi da investimento a mero e proprio costo.

CountER srl grazie alla creazione della

Gestione Idrica Smart count-er

permette al condomino di controllare tutti i suoi consumi, essere avvisato in caso di anomalie ma soprattutto evita il più possibile l'addebito della fastidiosa spesa di conguaglio. Come funziona il nostro sistema di Gestione Idrica Smart :



Il pacchetto di Gestione idrica Smart proposto da CountER completato da un possibile contratto di noleggio, **che evita di fatto un esborso economico iniziale, comprende la sostituzione di tutti contatori, l'installazione delle centraline e del contatore di controllo dei consumi generali del Condominio**, assicurando tutti i vantaggi qui di seguito descritti:

- Non entrerà nessun operatore in casa per rilevare le letture (ancora più importante in questo periodo particolarmente complicato).
- Le letture dei consumi vengono aggiornate giornalmente in remoto e ciascun avente diritto (proprietario-conduttore-utente-amministratore) potrà accedere alla propria area personale tramite sito web o tramite App.
- Storico delle letture degli ultimi 15 mesi.
- Segnalazione di consumi anomali (perdite) via sms/email, sia per il singolo appartamento, che per i consumi anomali condominiali.
- Installazione di contatori certificati MID che permette di superare la vetustà e difformità degli attuali contatori (di epoche differenti, alcuni a sfera altri ingranaggi, ecc.), fonte spesso di addebiti di conguagli.
- Il condominio sarà in regola con le prescrizioni europee sulla telelettura dei consumi.

In Italia il consumo pro-capite dell'acqua è pari a circa 150 litri giorno.

Ma se per caso insorgono delle problematiche all'impianto idrico i danni per l'utente ma anche per il nostro pianeta possono essere davvero importanti.

Basti pensare che un rubinetto che gocciola può portare ad uno spreco di 4.000 litri all'anno.

Mentre uno scarico del gabinetto difettoso può arrivare fino ad uno spreco di 500 litri giorno.

Il nostro sistema sopra descritto, avvisa l'utente se in casa vi è stata una fuoriuscita d'acqua per alcune ore consecutive.

Di fatto possiamo intervenire nel giro di massimo 48 ore ed evitare inutili sprechi di acqua e brutte sorprese in bolletta.

Infine, per ultimo, ma non meno importante, evita lo spreco d'acqua, il bene più prezioso per tutti noi e per il pianeta.

Vai sul nostro sito www.count-er.it per scoprirne di più, oppure contattaci telefonicamente al n. 051/76.33.98 o all'indirizzo email info@count-er.it per richiedere un preventivo nel tuo condominio.



Arch. LUCA SILANO
Consulente Confabitare Cuneo

La “casa green” materiali da fonti rinnovabili, non tossici e facili da smaltire

La “green architecture” secondo la definizione fornita dall’Enciclopedia Treccani prevede “la ricerca e l’utilizzo in edilizia di componenti, strutture e processi ispirati ai principi dell’architettura sostenibile riassumibili -sul piano disciplinare- in un approccio progettuale finalizzato ad un uso efficiente delle risorse energetiche e ad un basso impatto ambientale.”

Oggi, infatti, l’uomo sembra aver compreso che ogni aspetto del suo sviluppo e della sua crescita non può essere visto come distaccato dall’ambiente che lo circonda. Ed è proprio nel ritorno alla natura che l’essere umano moderno ha trovato spunti per costruire il suo domani. Il termine “green house” o “casa verde” è usato per indicare associate modalità di progettazione, costruzione e gestione di un edificio volte a preservare l’ambiente riducendo l’impatto negativo su quest’ultimo. Si tratta dunque di costruire, ristrutturare o convertire un immobile nel modo più ecologico e sostenibile mirando ad integrare sistemi o impianti che sfruttano energie pulite, utilizzando materiali e tecniche costruttive che contribuiscono a creare una vera e propria integrazione tra l’edificio, i suoi abitanti e l’ambiente che lo ospita.

In quest’ottica riveste un ruolo molto importante la scelta della tecnologia e dei **materiali** che si vogliono impiegare negli edifici realizzati con queste concezioni costruttive.

Una casa green, infatti, per definirsi ecologica sa che le risorse naturali non sono inesauribili e di conseguenza predilige la scelta di eco-ma-

teriali derivati da fonti rinnovabili, la cui produzione non è figlia di sprechi energetici, che non siano tossici per l’uomo e il cui eventuale smaltimento non arrechi danni all’ecosistema.

TECNOLOGIA GREEN

Per ridurre l’impatto ambientale della nostra casa ci viene incontro la tecnologia. Ma in che modo? Grazie ai dispositivi passivi che si possono installare nelle abitazioni è possibile gestire l’energia elettrica in modo più efficiente e mirato. Se da una parte tali apparecchiature riescono ad aumentare e migliorare le prestazioni energetiche, dall’altro possono evitare completamente gli sprechi e ridurre i consumi solo al necessario.

La domotica consente quindi di centralizzare il controllo dei sistemi di illuminazione, del riscaldamento e della climatizzazione, dell’irrigazione, degli allarmi e degli impianti di sicurezza, segnalando anche eventuali avarie con conseguenti necessità di manutenzione. Quando parliamo di una casa green ed eco-sostenibile non possiamo trascurare la questione relativa al consumo ed allo spreco dell’acqua.

Un’abitazione funzionale ed ecologica deve cercare di contenerne il consumo e ridurre l’emissione. A tal fine è sufficiente installare un’unità di riciclo dell’acqua per poterla riutilizzare per uso non potabile.

PROGETTAZIONE DEL VERDE

Sempre più architetti inseriscono all’interno dei loro progetti il verde integrandolo nelle costruzioni stesse. Questa riscoperta della

natura ci descrive come essa sia molto importante soprattutto se si analizzano i benefici che apporta alla vita dell’essere umano.

La progettazione di tetti verdi e **giardini verticali** viene proposta con sempre maggior insistenza all’interno dei nuovi edifici.

Questa, oltre che essere un ottimo sistema di **isolamento termico** (e acustico), rappresenta la ‘soluzione green’ per eccellenza.

Un esempio ci viene fornito dal “bosco verticale” realizzato a Milano in cui lo schermo vegetale del “bosco” non riflette né amplifica i raggi solari, ma li filtra, generando un accogliente microclima interno senza effetti dannosi sull’ambiente. Nello stesso tempo, la cortina verde “regola” l’umidità, producendo ossigeno e assorbendo anidride carbonica e polveri sottili. Le piante che si prevedono di utilizzare all’interno delle nuove realizzazioni devono essere integrate nel progetto architettonico e non devono sentirsi “costrette” a vivere in un ambiente che non è ideale per loro. Lo sviluppo di un ambiente naturale all’interno del “costruito” deve essere analizzato e studiato nel minimo particolare per far sì che le piante vivano in armonia con le costruzioni e con l’essere umano.

Molto importante risulta quindi essere la conoscenza della specie arborea che si intende utilizzare in modo da inserirla in un ambiente per lei confortevole e senza che essa stessa patisca le condizioni in cui viene piantumata. Ricordiamo sempre che le piante sono esseri viventi, necessitano di acqua, di luce e di sostanze nutritive per poter crescere liberamente senza “costrizioni di spazio”.





La “casa elettrica”: energia “pulita” per un confort totale



Il mondo che ruota attorno all'elettrico ha visto svilupparsi un incremento notevole negli ultimi anni: pensiamo ad esempio alle auto elettriche e alle bici elettriche. In quest'ottica anche le case stanno iniziando a percorrere questa strada rivolta al futuro in un momento delicato per il settore edile.

Sono passati quasi tre secoli da quando venne individuata per la prima volta l'energia elettrica. Poi arrivarono gli scienziati del 1800 che scoprirono l'enorme potenziale della scoperta per arrivare fino ai giorni nostri con un utilizzo sempre maggiore.

Si pensi ad esempio alle nostre attuali abitazioni: senza corrente elettrica non potremmo conservare i cibi nei frigoriferi/congelatori; non si utilizzerebbero i forni per la cottura; non potremmo guardare la televisione o utilizzare un computer: insomma questa energia fa ormai completamente parte della nostra vita quotidiana.

E nel futuro quali altri impieghi sono previsti? Immaginiamo che nelle nuove case -in un'ottica di sempre maggiore autonomia e massimo risparmio energetico- si possa prevedere un sempre maggiore utilizzo dell'energia elettrica rispetto a come la intendiamo oggi. Insomma tutto ruota attorno all'utilizzo delle potenzialità dell'elettricità.

Ogni progetto di edilizia sostenibile deve prevedere un attento uso oculato delle risorse coniugando l'elevata qualità dell'architettura alla più moderna tecnologia per ottenere un edificio a “energia positiva” che possibilmente ne genera di più di quanta ne consuma. In quest'ottica l'elettricità è e sarà la fonte energetica del futuro.



Ristrutturare una casa con un intervento globale attraverso una riqualificazione energetica profonda comporta la completa eliminazione dell'utilizzo del gas prevedendo di elettrificare tutta l'abitazione. Tra i principali benefici di un edificio ben coibentato e tutto elettrico c'è proprio il benessere degli abitanti, e la ‘confortevolezza’ degli ambienti interni.

Solitamente è sufficiente installare un contatore da 4,5 kW (in sostituzione di uno normale da 3 KW) per vivere senza problemi in un'abitazione elettrificata al 100% (basta non accendere troppi elettrodomestici tutti contemporaneamente). *Se la casa 100% elettrica è ben coibentata, i vantaggi (economici e ambientali) aumentano soprattutto quando si riesce ad auto-produrre l'energia necessaria attraverso le fonti rinnovabili. Ricordiamo anche che nelle nuove costruzioni è già obbligatorio installare una certa*

quantità di pannelli fotovoltaici per produrre in loco l'energia di cui si necessita direttamente presso la nostra abitazione utilizzando sul posto la corrente prodotta.

Si sfrutta quindi quest'ultima per caricare le e-bike, le automobili, tutti gli elettrodomestici (classi energetiche A+++), il piano cottura ad induzione (eliminando di conseguenza qualsiasi tipo di gas o altro combustibile fossile), il riscaldamento durante la stagione fredda e il raffreddamento durante quella calda, oltre alla “vmc” ovvero la ventilazione meccanica controllata.

Abitare in una “casa elettrica” è quindi una scelta ecosostenibile che premia gli utilizzatori che decidono di intraprendere questo percorso abitando in una casa ad energia pulita che garantisce ai suoi utilizzatori il massimo del confort possibile.

Il trattamento dei dati personali e il condominio: una guida per muoversi in un ambito delicato

1. UNIONE EUROPEA E PRIVACY

La tutela dei dati personali è tema di crescente attualità su cui, nel corso degli anni, l'Unione Europea è intervenuta più volte, con l'intento di armonizzare le normative nazionali in materia e creare, conseguentemente, un sistema di regole comuni.

È questo il contesto in cui si inserisce, nel 2016, il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati Personali (Reg. UE 2016/679), conosciuto come GDPR (General Data Protection Regulation).

Il percorso che ha portato alla sua approvazione ha radici lontane nel tempo, che si ritrovano principalmente nel riconoscimento del diritto al rispetto della vita privata e familiare, del domicilio e della corrispondenza, sancito nell'articolo 8 della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU) del 1950 e nell'articolo 8 della Carta dei Diritti fondamentali dell'Unione Europea, in base al quale ogni individuo ha diritto alla protezione dei dati di carattere personale che lo riguardano. Lo stesso articolo prosegue, inoltre, affermando che tali dati devono essere trattati secondo il principio di lealtà, per finalità determinate e in base al consenso della persona interessata o a un altro fondamento legittimo previsto dalla legge. Ogni individuo ha il diritto di accedere ai dati raccolti che lo riguardano e di ottenerne la rettifica. Il rispetto di tali regole è soggetto al controllo di un'autorità indipendente.

Il GDPR si pone due obiettivi fondamentali, apparentemente molto distanti tra loro ma che, ad uno sguardo più attento, si rivelano essere, in realtà, complementari. La prima finalità, è infatti, quella di proteggere i dati personali, o meglio, per dirlo con le parole dell'articolo 1, le persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Una tutela, quindi, riservata non al

dato in sé e per sé, ma alla persona della quale il dato fornisce informazioni. E poi, sull'altro versante, il Regolamento contiene norme relative alla libera circolazione dei dati nell'Unione, che non può essere né limitata né vietata per motivi attinenti alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

Se l'articolo 1, appena citato, sembra contenere un ossimoro, la contraddizione è, in realtà, solo apparente: l'Unione prende atto che in una società iper-connessa e globalizzata la circolazione dei dati è al contempo una risorsa e un'attività pericolosa, da valorizzare (perché possa continuare a rendere la nostra vita più semplice) ma, al contempo, da inquadrare all'interno di precise regole, in modo che i rischi per gli interessati insiti in tale circolazione possano essere temperati.

2. IL GDPR: QUALI CONSEGUENZE

La nuova disciplina, che ha prodotto (con il D. Lgs. 101/2018, il quale ha reso conforme il vecchio D. Lgs. 196/2003 ai nuovi dettami del GDPR) consistenti innovazioni anche sull'impianto del nostro Codice Privacy, impone una presa di consapevolezza sulla gestione dei dati personali all'interno di ogni realtà professionale e in generale di ogni organizzazione in cui si effettuino trattamenti degli stessi.

Perno della normativa è il c.d. Titolare del trattamento, quale persona fisica o giuridica che, decidendo i mezzi e le finalità del trattamento, è soggetto al principio di Responsabilizzazione o Accountability.

In base a tale principio, che impregna e orienta tutte le disposizioni di dettaglio, al Titolare è richiesto di valutare la natura, l'ambito di applicazione, il contesto e le finalità del trattamento, nonché la probabilità e la gravità dei rischi per i diritti e le li-

bertà delle persone fisiche dallo stesso derivanti, mettendo conseguentemente in atto misure tecniche e organizzative adeguate a minimizzarli. A quest'onere sostanziale si affianca una previsione in materia di onere della prova: il Titolare deve essere in grado di dimostrare che il trattamento è effettuato in conformità al GDPR.

3. COME ADEGUARSI?

Una volta effettuata l'Analisi dei Rischi, il GDPR richiede, quindi, l'implementazione di un corretto sistema di gestione dei dati. Tale sistema dovrà essere basato su altri due principi fondamentali e direttamente connessi a quello di Accountability: il principio di Privacy by Design e quello di Privacy by Default.

Da un lato, in accordo con i principi espressi dall'articolo 5 (tra cui quelli di minimizzazione, limitazione della conservazione, limitazione delle finalità) il trattamento dovrà riguardare, per impostazione predefinita, i soli dati personali necessari per ogni specifica finalità di trattamento (Privacy by Default o Protezione dei Dati per Impostazione Predefinita). Dall'altro, le misure idonee a mitigare i rischi devono essere individuate in fase di pianificazione del trattamento ed attuate, chiaramente, anche in costanza dello stesso (Privacy by Design o Protezione dei Dati fin dalla Progettazione).

L'analisi andrà ripetuta ogni qualvolta si abbia motivo di ritenere che i livelli di rischio possano essere variati (es. si intende effettuare un nuovo trattamento, sono cambiate le modalità con cui si effettua un trattamento già in essere) e le misure di sicurezza mantenute adeguate ai livelli di rischio man mano rilevati. Un approccio, quindi, dinamico, che difficilmente può conciliarsi con una visione dell'adeguamento "una tantum".



4. COSA FARE IN CONCRETO?

Una corretta gestione dei dati personali passa per una serie di adempimenti, la cui individuazione in concreto è demandata allo stesso Titolare, il quale dovrà, quindi, sapersi districare tra le varie disposizioni del GDPR e del D. Lgs. 196/2003, come modificato dal D. Lgs. 101/2018.

Fondamentale sarà, quindi, curare innanzitutto la propria formazione in materia, formazione che costituisce, oltretutto, uno degli obblighi imposti dalla normativa vigente.

Successivamente, in autonomia o con il supporto di un consulente specializzato, oltre a dover individuare e attuare (come abbiamo detto) le misure di sicurezza necessarie, il Titolare dovrà quantomeno aver cura di:

- Assicurarsi che ogni trattamento sia supportato da idonea base giuridica e che siano adeguatamente raccolti e gestiti eventuali necessari consensi;
- Redigere e fornire una completa informativa ad ogni interessato, in ottemperanza al principio di trasparenza;
- Assicurare la sicurezza della catena di trattamento, istruendo i soggetti autorizzati, stipulando gli accordi previsti dall'articolo 28 con i Responsabili e dall'articolo 26 con eventuali Contitolari, nonché verificando la correttezza dei passaggi di dati con eventuali altri Titolari;

- Nominare, qualora necessario o opportuno, un Responsabile della Protezione dei Dati (c.d. Data Protection Officer);
- Redigere e tenere aggiornato, quando obbligatorio o consigliato, il Registro delle Attività di Trattamento;
- Predisporre, all'occorrenza, una Valutazione d'Impatto (c.d. Data Protection Impact Assessment), con eventuale consultazione preventiva dell'Autorità Garante;
- Strutturare un meccanismo preordinato a dare riscontro nei tempi (breve) imposti dal GDPR alle richieste di esercizio dei propri diritti da parte degli interessati o ad eventuali reclami;
- Individuare le modalità operative con cui gestire eventuali Violazioni di Dati Personali (c.d. Data Breach) e i conseguenti obblighi di notifica;
- Documentare le procedure adottate e verificarne periodicamente l'effettività.

5. E IL CONDOMINIO?

Per orientamento consolidato del Garante Privacy, i condomini devono essere considerati contitolari di un medesimo trattamento dei dati di cui l'amministratore ha la concreta gestione (Prov. 19 maggio 2000). Si usa quindi dire, con un'espressione forse imprecisa ma utile in un'ottica di sintesi, che il condomi-

nio è, quindi, Titolare del trattamento. Ne consegue che anche il condominio (che non rientra, infatti, in nessuna delle ipotesi di esenzione previste dallo stesso GDPR) è tenuto a trattare i dati in conformità alla normativa che abbiamo brevemente esaminato. Seppure difficilmente il condominio rientrerà fra quei soggetti a cui è richiesta, per esempio, la nomina di un DPO, certamente dovrà verificare, generalmente tramite il suo amministratore, quali adempimenti è necessario svolgere. Fra questi rientrano, sempre e in ogni caso, la messa a disposizione degli interessati di un'informativa e l'individuazione dei soggetti che trattano dati sotto l'autorità o per conto dello stesso condominio (con tutto ciò che ne consegue: accordi ex art. 28, formazione e istruzioni per gli autorizzati, ecc.), così come il sollecito riscontro alle richieste di esercizio dei propri diritti da parte degli interessati e la gestione di eventuali Data Breach (che non consistono, come vorrebbe l'immaginario comune, solamente in un attacco hacker, ma possono realizzarsi anche in conseguenza di gesti banali e comuni come l'invio di una mail a un destinatario, poi risultato errato). In certi casi, inoltre, si renderanno necessari o quantomeno opportuni ulteriori adempimenti, quale per esempio la redazione di una DPIA (es. in alcuni casi di installazione di un sistema di videosorveglianza) o di un Registro delle Attività di trattamento (es. quando vengano trattati i c.d. dati particolari).

Anche nel condominio, nessuna di queste attività potrà essere svolta correttamente senza un'adeguata preventiva formazione del soggetto alla stessa deputato.

In conclusione e per dirla in parole povere: l'adeguamento al GDPR richiede, in ogni realtà, una vera e propria disamina dei trattamenti che vengono (meglio: verranno) posti in essere, svolta quanto più possibile in anticipo rispetto al trattamento stesso e partendo dalla considerazione della gestione privacy quale elemento ormai inscindibile da ogni nostra attività, ove questa non rivesta carattere esclusivamente personale o domestico.

Dott.ssa Stefania Serusi
Responsabile settore Privacy
Gestirsi Service Srl



Ing. Nino Giorgio
Presidente provinciale
Confabitare Bari

I PRESIDENTI PROVINCIALI RACCONTANO

Bari e la casa

L'immigrazione extra comunitaria, i quartieri nuovi, il centro storico. Come è la situazione oggi?

Una delle scommesse più importanti dell'Amministrazione capeggiata dal Sindaco Antonio Decaro è l'impegno a favore della qualità e dello spazio pubblico. Un progetto importante a tale scopo è la pedonalizzazione del lungomare della città che si estende per 46 chilometri. In questo si stanno investendo le migliori energie, e nell'arco di 4 anni si punta a portarne a termine la riqualificazione tramite sette progetti, qualcuno di essi è già stato ultimato.

Si tratta di interventi pubblici che daranno valore ai quartieri e potranno essere un volano anche per gli investimenti privati. Al waterfront di San Girolamo già rigenerato,

si aggiunge il lavoro in corso per altre porzioni com'è quella di Santo Spirito, più a nord, dove è in campo per la progettazione un team guidato dallo studio Mmb Arquitectes di Barcellona. Idem per il molo di San Cataldo firmato da Mauro Saito, è in programma l'inizio di un primo stralcio che riguarda l'area del Faro fino alle spiagge antistanti la Fiera del Levante. Un tratto strategico per il rafforzamento della relazione tra l'acqua e la città.

Sono in corso importanti interventi per il settore residenziale, in accordo con i privati, quale il completamento del PIRP che interessa un'area di Piano di Zona "167" nel quartiere Japigia nei pressi del litorale, il quale mostrava tutti i segni dell'emar-

ginazione urbana: era privo di piazze e di veri luoghi di socializzazione.

Un'area particolare con tutte le caratteristiche di disagio ambientale e sociale di una periferia urbana, pur essendo situata nelle immediate vicinanze della città e soprattutto a due passi, se pure solo in linea d'aria, dal mare.

La città in questo momento sta vivendo un importante momento di rigenerazione con la molteplicità degli interventi pubblici in atto che stanno dando valore ai quartieri: un volano per gli investimenti privati. Lo testimoniano gli interventi come quelli previsti lungo il waterfront di Bari ed in particolare nell'area di Costasud, da Pane e Pomodoro fino a San Giorgio: qui, sulla





base dell'esito di un concorso di idee sono previsti interventi compatibili con il piano particolareggiato.

Edifici residenziali a 300 metri dalla costa, hotel e funzioni ricettive, spazi per servizi, sport e tempo libero: si tratta di un'area oggi abbandonata e caratterizzata da un forte degrado sociale.

Particolare attenzione è rivolta ai vuoti urbanistici. Il capoluogo pugliese ha posto molta attenzione a concretizzare progetti che ormai sono realtà, come gli spazi dell'ex mercato coperto vicino all'ex Teatro Margherita, riaperto dopo 29 anni. E' ora un polo per le arti contemporanee. Rinasce l'area dell'ex Caserma Rossani, il cui progetto si è sviluppato da un concorso vinto dallo studio Fuksas.

Bari è la città dell'accoglienza.

Il Sindaco Enrico Dalfino, in occasione dell'evento dell'Agosto del 1991, che vide approcciarsi sul molo Foraneo di Bari una nave paurosamente fuori asse, stracarica di ventimila albanesi che si erano riversati tutti su un lato per salutare la città, a fronte di clamorose indecisioni governative date dalle perplessità dell'accoglienza, disse: "Sono persone, persone disperate.

Non possono essere rispedite indietro, noi siamo la loro unica speranza".

In quella occasione molte famiglie baresi offrirono ospitalità a queste persone che scappavano dalla loro terra.

A tutt'oggi la città ospita numerosissime comunità di migranti che danno un contri-

buto alla sua crescita economica. Il centro storico di Bari più comunemente chiamato "Bari Vecchia" rappresenta una piacevole scoperta per i turisti e per gli abitanti del posto che vivono in altri quartieri. È un labirinto di stradine che oggi vive un forte riscatto culturale, anche perché ospita le reliquie del santo più venerato al mondo: San Nicola.

Oltre alle tante chiese che il centro storico di Bari sfoggia (in primis la basilica di San Nicola e la cattedrale di San Sabino), la parte più antica della città offre un meraviglioso castello medioevale, il lungomare più lungo d'Italia e tanto, tantissimo buon cibo.

Un evento fatto o da farsi che sia stato o possa essere una sorta di "rinascita" della città

Uno dei centri prediletti dalla Chiesa Ortodossa in Occidente e anche un importante snodo di comunicazione interconfessionale tra l'Ortodossia e il Cattolicesimo.

Contesa nel corso della sua storia millenaria da Romani, Bizantini e Normanni, Bari rappresenta tuttora un crocevia strategico per l'intero bacino del Mediterraneo. Affacciata sul Mar Adriatico, la città è caratterizzata ancora oggi da una forte vocazione commerciale ed è considerata un ponte naturale per i traffici verso il Medio Oriente.

Bari ha una solida tradizione mercantile-imprenditoriale e da sempre è punto

nevralgico nell'ambito del commercio e dei contatti politico-culturali con il Medio Oriente. Il suo porto è il maggiore scalo passeggeri italiano del mare Adriatico. Dal 1930 si tiene a Bari la Fiera del Levante, tra le principali esposizioni fieristiche d'Italia.

Tale sua condizione la rende molto spesso protagonista di eventi internazionali: in ultimo la presenza degli oltre 500 delegati del G20 dei ministri degli Esteri.

Nel 2020 si è svolto l'Incontro di riflessione e spiritualità "Mediterraneo, frontiera di pace" promosso nel capoluogo pugliese dalla Conferenza Episcopale Italiana. Cinquantotto vescovi in rappresentanza di diciannove Paesi hanno vissuto quattro giorni di confronti e testimonianze suggellate dalla partecipazione di Papa Francesco.

Trasmissione della fede alle giovani generazioni, migrazioni, dialogo interreligioso, rapporto delle comunità cattoliche con le istituzioni civili, le pesanti disuguaglianze economiche e sociali che si riscontrano nei diversi paesi: sono stati alcuni dei temi affrontati in quello che, nelle intenzioni dei vescovi italiani voleva proporsi come un "Sinodo" che coinvolgeva tutte le Chiese rivierasche: dal Nord Africa a Italia, Francia e Spagna; dal Medio Oriente ai Balcani passando per Malta e Cipro.

segue a pag. 82 ►

◀ segue da pag. 81

Bari e la casa. L'immigrazione extra comunitaria, i quartieri nuovi, il centro storico. Come è la situazione oggi?

Bari e le sue bellezze artistiche, cominciamo da quelle più note: San Nicola, San Sabino, il Castello Svevo

Il capoluogo della Puglia non è soltanto un grande porto mercantile: Università e Politecnico, lo storico teatro Petruzzelli, l'Auditorium dedicato al maestro Nino Rota, le tante biblioteche e una scena artistica indipendente, ma molto attiva ne fanno punto di riferimento per la vita culturale di tutto il Mezzogiorno. Grande l'importanza di Bari anche dal punto di vista religioso, sia per la Chiesa Cattolica sia per quella Ortodossa: la città custodisce, infatti, nell'omonima basilica, le spoglie di San Nicola, dal quale sarebbe derivata la figura di Babbo Natale, il Santa Claus dei Paesi nordici.

Le bellezze della città si possono così riassumere: i musei.

Museo Archeologico Provinciale. Oggi la collezione è stata trasferita nel complesso di Santa Scolastica nel cuore della città vecchia e ospita la più completa raccolta di materiale archeologico pugliese (per un totale di 30mila reperti), fondamentale per la ricostruzione degli usi e i costumi dell'antichissima civiltà apula stanziata, un tempo, nella Daunia (l'attuale provincia di Foggia) e nella Peucezia (l'attuale provincia di Bari).

Pinacoteca Provinciale. Si trova all'interno del palazzo della Provincia di Bari ed è intitolata al pittore di epoca rococò Corrado Giaquinto, nativo di Molfetta. La Pinacoteca del capoluogo pugliese ospita opere che vanno dal Quattrocento ai giorni nostri e attribuibili ad artisti come Tintoretto, Giovanni Bellini, Antonio e Bartolomeo Vivarini, Paolo Veronese e Luca Giordano. Oltre a pittori della scuola napoletana e a ottocentisti italiani, trovano spazio anche i dipinti dei macchiaioli toscani Fattori, Lega, Signorini e Banti, e di artisti simbolo della modernità e dell'avanguardia come Morandi, De Chirico e Carrà.

Castello Normanno-Svevo. Il Castello Svevo, uno dei simboli di Bari, è un'imponente fortezza risalente al XIII secolo oggi adibita a sede museale. Al suo interno custodisce una gipsoteca con una raccolta di riproduzioni scultoree e di parti decorative di chiese, palazzi e monumenti della Puglia, relative al periodo che va dall'XI secolo al Seicento; una mostra fotografica permanente sulla storia dei restauri e del recupero del castello; una collezione archeologica di ceramiche databili fra il XV e il XVIII secolo. I due spazi più grandi al piano nobile sono invece destinati a esposizioni temporanee e manifestazioni culturali.

Chiese, teatri e palazzi storici

Basilica di San Nicola. Meta di pellegrinaggio sia per i cattolici romani che per quelli ortodossi, la Basilica di San Nicola si erge imponente nel cuore di Bari Vecchia rappresentando la massima espressione dello stile romanico-pugliese. Nel presbiterio si conservano le opere più importanti, come il prezioso pavimento del XII secolo e la tomba di Bona Sforza. Da non perdere la cattedra del vescovo Elia, posta dietro l'altare e la Madonna e Santi di Bartolomeo Vivarini. Nella monumentale cripta, con la sua volta sorretta da 28 colonnine con capitelli bizantini e romani, sono custodite le spoglie di San Nicola, trafugate dalla Turchia nel 1087 da 62 marinai pugliesi. Nel giorno della ricorrenza della traslazione delle ossa di San Nicola, il 9 maggio, è tradizione estrarre dalla tomba del santo la "manna", che si crede

trasudare dalle reliquie e che viene ritenuta miracolosa. Da non perdere la vicina chiesa di San Gregorio, edificata nel X secolo, unica delle varie chiesette pre-esistenti nella Corte del Catapano a essere sopravvissuta alla costruzione della Basilica.

Cattedrale di San Sabino. Sorta sulle rovine dell'antico duomo bizantino della città, la Cattedrale è dedicata a San Sabino di Canosa, patrono di Bari fin dal IX secolo, prima dell'arrivo delle ossa di San Nicola, con il quale condivide la protezione della città. Iniziata in stile bizantino nel 1034, ma distrutta nel 1156, venne riedificata tra il 1170 e il 1178. Della struttura originale rimangono solo alcune tracce nella pavimentazione del transetto. L'architettura visibile oggi è quella romanica e si caratterizza per la bella facciata con i tre portali. La cripta ospita le reliquie di San Sabino e l'icona della Madonna Odigitria. Fortino di Sant'Antonio Abate. Eretto per scopi difensivi all'incirca nel Trecento e distrutto dai baresi nel 1463, la costruzione non ebbe vita facile: ricostruito completamente nel Cinquecento per volere di Isabella d'Aragona, ora ospita concerti ed eventi culturali cittadini. È uno dei luoghi preferiti dagli sposi per le fotografie: posto a una delle estremità della "muraglia" barese, offre la visione di tutto il lungomare della città.

Teatro Margherita. Alla fine di corso Vittorio Emanuele, la strada che divide la città vecchia dalla città nuova, si erge il

segue a pag. 84 ►



Dal 1953 aggiungiamo valore all'edilizia

super ecobonus 110%



Sistemi a cappotto eco-sostenibili per tutte le necessità

Termok8 è un sistema d'isolamento termico delle pareti verticali opache, identificato dai decreti come intervento trainante **per accedere al Super Ecobonus 110%**. Proponiamo una vasta gamma di sistemi per ogni tipo di necessità: in fase di progettazione è possibile scegliere il più idoneo oppure costruirne uno "cucito su misura" in funzione di particolari esigenze.



termok8



bioedilizia



termoacustica



termok8 design



finiture
texture design



finiture
modular design



Facciate ventilate di alto design, dal progetto alla realizzazione

La facciata ventilata è una efficace soluzione per garantire il rispetto degli standard in materia di **efficienza energetica**, tanto in fase di costruzione quanto di ristrutturazione; consente di dare nuove geometrie all'involucro edilizio. Tutte le soluzioni Aliva, sia estetiche che prestazionali, possono garantire tipologie isolanti certificate per il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia (**CAM**).



ALUCOVERING®
alluminio
estruso



ALIQ
gres
porcellanato



NEXOCOVERING®
gres
grande
formato



ALIK20
terracotta

contatti

www.gruppoivas.com/isolamento_cappotto
www.gruppoivas.com/rivenditori
ivas@gruppoivas.com



contatti

www.aliva.it
info@aliva.it

◀ segue da pag. 82

Bari e la casa. L'immigrazione extra comunitaria, i quartieri nuovi, il centro storico. Come è la situazione oggi?

Teatro Margherita. Costruito tra il 1912 e il 1914, è stato il primo edificio in cemento armato realizzato a Bari e l'unico in Europa costruito sul mare con l'espedito delle palafitte. Fu però anche molto criticato perché, edificato in quella posizione, chiudeva la vista sul lungomare. Chiuso a lungo per lavori di restauro – che non sono ancora completamente terminati – il teatro è stato riconvertito a museo e oggi ospita esposizioni temporanee di fotografia e arte contemporanea.

Palazzo dell'Acqua. Edificato nel 1924 per dare una sede amministrativa all'Acquedotto Pugliese, il Palazzo dell'Acqua sorge in pieno centro città, a pochi passi dal mare e alle spalle del teatro Petruzzelli. Costruito in perfetto stile romanico-pugliese e rivestito di Pietra di Trani, all'interno il Palazzo è un tripudio Liberty, con la storia dell'Ente raccontata dal decoratore Duilio Cambellotti attraverso una ricca galleria di dipinti murali, di sculture, di mobili e altre forme decorative. L'edificio si può visitare gratuitamente, ma solo il sabato e la domenica mattina e su prenotazione. Le visite sono guidate.

Palazzo Mincuzzi. Passeggiando per la più importante via dello shopping barese, lo sguardo sarà attratto da una imponente cupola vetrata che domina l'incrocio tra via Sparano e via Putignani: è la cupola di Palazzo Mincuzzi, sede di una boutique storica – oggi sostituita dal negozio di una catena di abbigliamento – e uno dei primi edifici pubblici in Puglia ad avere al suo interno un ascensore. Inaugurato nel 1928, ha un'architettura ispirata ai grandi palazzi parigini con interni ricchi di decorazioni Art Nouveau. La facciata è stata scolpita dallo scultore Nicola Buono.

Gli angoli nascosti, la tradizione gastronomica, orecchiette, scagliozze, focaccia, tiella, ecc. ecc. Perché un turista deve scoprire Bari? È in grado di disegnarci un itinerario di bellezze poco note?

Arricchita rispetto a quella tradizionale



del resto della regione da ortaggi e frutta, abbondanti nell'agricoltura locale, la cucina barese si basa sui tre prodotti principali: grano, olio e vino.

Proprio dal grano duro nascono le protagoniste indiscusse delle tavole baresi: le orecchiette con cime di rapa, passate in padella con aglio, olio, peperoncino e, a volte, filetti di alici.

Anche se, a quanto pare, la pasta secca di grano duro è stata portata nel tacco d'Italia da mercanti provenzali, è ormai il vero must del gusto in terra di Puglia.

Piatti cucinati rigorosamente secondo la tradizione barese si assaggiano in diversi ristoranti tipici, vicino al Teatro Petruzzelli, o in uno dei tanti ristoranti aperti nella Città Vecchia.

Ma con la pasta fatta in casa vengono preparate una miriade di altre specialità, come i calzoni al forno ripieni di cipolla, acciughe, capperi e olive, i panzerotti fritti ripieni di lardo e ricotta o mozzarella, le pettole alla barese (una specie di pizza rustica), la tipica focaccia alla barese, da comprare preferibilmente nei panifici storici di Bari Vecchia (il più famoso il panificio Fiore, alle spalle della Basilica di San Nicola), i taralli, le friselle e le sgagliozze, fette di polenta fritta preparate e direttamente vendute per le strade della città vecchia. Affacciata sul mare, Bari è famosa anche per i piatti di pesce: il dentice alle

olive, l'orata alla San Nicola, le alici aracanate e i polipetti in casseruola, che si possono assaporare in ristoranti a pochi passi dal mare. Da non perdere l'immanicabile teglia di riso, patate e cozze, piatto ereditato dall'occupazione spagnola e detto anche tiedda. Estremamente tipiche le linguine al sugo di seppia e le lumache alla barese, ossia le lumache raccolte dal vicino altopiano della Murgia, cotte o lessate e condite in vario modo. Quanto al vino, spiccano i vitigni locali: Primitivo o NegroAmaro per i rossi, Fiano, Falanghina e Verdecia per i bianchi. Tra i dolci, molti legati a periodi di festività, le cartellate e i bocconotti (tipiche ricette natalizie), le paste reali, le castagnedde, i sassanelli (o "dolci dei morti"), le zeppole (che si mangiano durante il Carnevale), la scarcella (dolce pasquale) e il callume, un particolare tipo di sanguinaccio dolce.

Per la colazione, il brunch o un pasto leggero ma tradizionale, vicino all'Ateneo vi sono Caffè & Bistrot letterari, dove si può anche assistere a incontri culturali, presentazioni di libri, eventi per adulti e ragazzi e performance letterarie.

Dopo l'estate Bari si trasforma nel fulcro commerciale e culturale dell'intero bacino del Mediterraneo grazie alla Fiera del Levante, manifestazione che si ripete annualmente dal 1930. Cinquecentocinquanta espositori nazionali ed esteri danno vita a una delle più grandi fiere campionarie d'Europa, allestita in un'area di circa 300mila metri quadrati al limite occidentale della città, vicino alla punta di San Cataldo. Molte anche le fiere di settore organizzate durante il resto dell'anno e le iniziative culturali ospitate.

Tra queste, il più originale è sicuramente il B-Geek, festival dell'Immaginazione, con workshop, incontri, conferenze, proiezioni e cosplay dedicati agli appassionati di fumetti, videogiochi e ogni aspetto della cosiddetta cultura nerd.

Gli appassionati di cinema, invece, approdano a Bari in primavera per il Bif&st, Bari international film Festival. Sede principale della kermesse, prodotta dall'Apulia film commission, e il teatro Petruzzelli, dove vengono presentate anteprime, retrospettive e proiezioni e organizzati gli eventi speciali, gli incontri con gli autori e le premiazioni.

ASSICURAZIONE RIMBORSO SPESE VETERINARIE, OGGI ANCORA PIÙ CONVENIENTE!

SCOPRI LE NOSTRE SOLUZIONI PER TUTELARE I TUOI AMICI A QUATTRO ZAMPE.

E grazie alla convenzione **CONFABITARE** per tutti gli associati oggi assicurare il proprio cane o il proprio gatto è ancora più conveniente!

CHIAMA SUBITO IL NUMERO 02-83471433 oppure scrivi a info@modusinsurance.it e parla con un nostro consulente per trovare la soluzione più adatta a te.

Alcune garanzie previste:

Rimborso delle spese veterinarie

Responsabilità civile del proprietario per danni a cose

Responsabilità civile del proprietario per danni a persone

Responsabilità civile del proprietario per danni ad altri animali

Tutela legale

Assistenza del tuo amico a quattro zampe, anche in vacanza

MODUS.

Via Fra' Riccardo Pampuri 1

20141 Milano (MI)

Tel. 02-83471433

www.modusassicurazioni.it/pet_modus

Messaggio pubblicitario:

prima della sottoscrizione leggere il set informativo presso MODUS INSURANCE & CONSULTING S.R.L.
PET_MODUS - Modus Insurance (modusassicurazioni.it)



Carissimi associati, prosegue la rubrica
*“Le architetture degli architetti
di Confabitare”*

CASA SAVY: a Locri un intervento a un immobile oggetto di incendio

In ogni numero troverete le architetture del territorio, piccoli oggetti che nelle mani di professionisti capaci di interpretare i loro luoghi rendono uniche ristrutturazioni o nuove abitazioni senza essere degli “archistar”.

► Scorcio di via Rodi con il dettaglio dell'ingresso di Casa Savy che si confronta con le architetture prospicienti la strada



L'intervento è relativo alla ristrutturazione e consolidamento strutturale di un piccolo manufatto abbandonato all'interno del centro storico del comune di Locri (RC).

Il fabbricato nello stato di fatto ante-operam si presentava in condizioni di degrado dovute ad un incendio subito diversi anni prima che aveva bruciato l'intera copertura e tutti gli elementi infiammabili al suo interno, si sono conservati solo i muri perimetrali in quanto costituiti da materiale lapideo.



► Dettaglio dal quale si evince il rapporto tra la nuova struttura e le murature esistenti

Il manufatto ha un impianto regolare, la pianta rettangolare, interclusa tra due immobili, si sviluppa sui due lati lunghi adiacenti ai fabbricati limitrofi, e sui due lati corti con affaccio verso l'esterno, uno sulla via Rodi (dove c'è l'accesso principale) e l'altro su un cortile interno di pertinenza all'edificio in questione. Da una prima analisi dello stato di fatto ci si è resi conto delle

importanti potenzialità di sviluppo architettonico e spaziale del fabbricato, in quanto, seppur distribuito su un'esigua superficie, si sviluppava su un'importante altezza che non era stata adeguatamente utilizzata. Di conseguenza si è palesata la possibilità di sviluppare su più livelli lo spazio oggetto dell'intervento, allo stesso tempo, però, si è reso necessario trovare soluzioni op-



▲ Dettaglio della zona giorno servita dalla cucina "incastonata" nella nuova struttura e rifinita con le finiture caratterizzanti l'intervento



portune per illuminare naturalmente ed arieggiare gli ambienti nella maniera più adeguata e salubre possibile.

Sulla base delle suddette priorità e percezioni è stato redatto e perfezionato l'intervento progettuale, tenendo anche conto delle preesistenze e del dialogo che le stesse avrebbero dovuto avere con gli elementi di nuova fattura.

Il progetto è stato fondato su un'importante opera di consolidamento che è stata realizzata attraverso il concepimento di una nuova struttura intelaiata in cemento armato all'interno del manufatto esistente in muratura ordinaria.

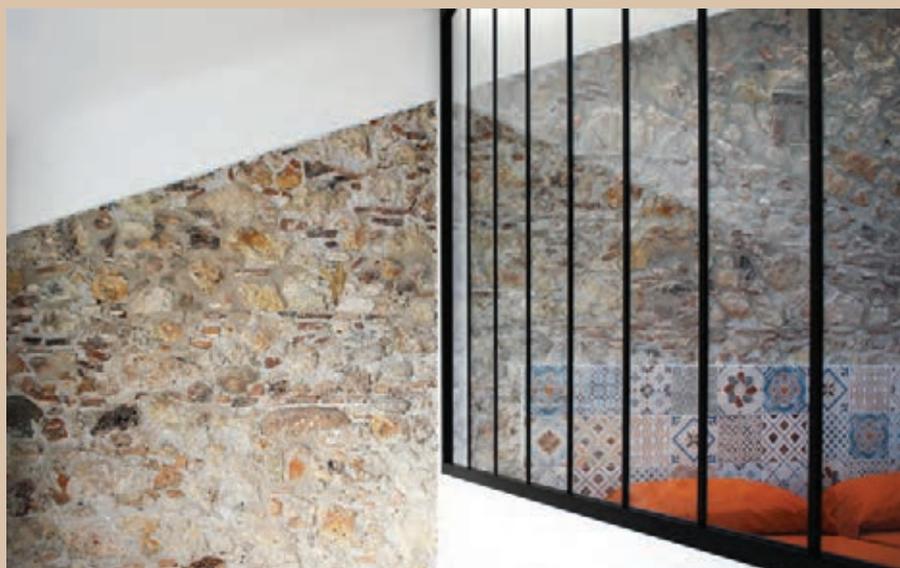
◀ Dettaglio dell'ingresso dal quale si evince lo sviluppo sui diversi livelli dell'intervento

La preesistenza è stata adeguata e consolidata sotto il profilo strutturale ed è stata sviluppata in elevazione su due livelli conservando, comunque, la volumetria esistente. Sotto il profilo estetico, i muri perimetrali esistenti sono state esasperati affinché potessero confrontarsi con l'essenzialità degli elementi di nuova fattura, e questo confronto, progettualmente, è stato il tema principale dell'intero intervento.

La nuova distribuzione spaziale ha permesso una distribuzione funzionale più ordinata e coerente, dividendo gli spazi di uso diurno da quelli di uso notturno. La zona giorno si sviluppa al piano terra trovando poi lo sfogo nel cortile interno, mentre le camere da letto con i relativi servizi igienici sono state collocate al piano sottotetto. I due livelli dialogano tra di loro attraverso due importanti elementi spaziali che caratterizzano l'intervento: una doppia altezza coronata da un'importante vetrata che illumina una camera da letto, e la nuova scala che collega i due piani.



▲ Dettaglio della scala di collegamento tra la zona giorno e la zona notte



◀ Dettaglio della vetrata interna che perimetra la zona notte e percepisce luce naturale dalla doppia altezza interna che caratterizza l'intervento

▼ Dettaglio della scala dal quale si evincono gli elementi caratterizzanti l'intervento: rapporto tra nuova struttura e muratura esistente; doppia altezza interna; tagli di luce.



La doppia altezza è stata progettata come elemento che potesse alleggerire l'intervento e che allo stesso tempo potesse distribuire aerazione ed illuminazione naturale su tutti i nuovi livelli, rendendo lo spazio fluido, luminoso e salubre.

La scala, altro forte elemento caratterizzante, è stata concepita, non solo per assolvere alle esigenze funzionali di collegamento tra i piani, ma anche e soprattutto come fattore coordinato all'intero intervento dialogando con i materiali e le linearità che lo caratterizzano.

L'abitazione, che ha un'estensione di circa 60 mq è composta da cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, mentre al piano primo troviamo la zona notte composta da due camere da letto matrimoniali, delle quali una con bagno in camera e l'altra solo con doccia. Al piano primo, nel disimpegno di distribuzione delle camere da letto, si trovano altri due ripostigli porta abiti.

Per dare risposta al gusto personale e alle esigenze della committenza, l'estetica dell'intervento è improntata sulla semplicità e sulla funzionalità, elementi essenziali e coordinati caratterizzano tutti gli ambienti, la composizione delle texture punta a creare un ambiente accogliente ma allo stesso tempo raffinato e dal gusto mediterraneo, mantenendo toni neutri facilmente integrabili con i complementi d'arredo.

Un altro importante elemento caratterizzante l'intervento è l'uso della luce, sia naturale che artificiale: il progetto ha previsto che il volume abitabile fosse il più possibile permeabile alla luce naturale, ampie aperture sui lati corti del fabbricato e lucernari sulla copertura fanno sì che lo spazio possa essere illuminato sia dai piani dei prospetti, sia dall'alto, annullando l'effetto di interclusione planimetrica del fabbricato.

▼ Interno della camera da letto al primo piano illuminata dal lucernario e dalla bucatiera che si affaccia sul cortile interno



Per quanto riguarda la luce artificiale, strip led poste in corrispondenza dei nuovi elementi strutturali mettono in risalto la texture materica della pietra faccia a vista, donando slancio prospettico orizzontale e verticale definendo le linee spaziali dei nuovi elementi strutturali.

▼ Dettaglio bagno interno alla camera da letto al piano primo



L'intervento architettonico dà vita ad uno spazio funzionale cucito sulle esigenze della committenza e concepito come un unico volume attraversato dalla continuità della luce, della materia e del colore.

▼ Scorcio del cortile interno



Studio di Architettura e Design fondato nel 2010 dagli architetti Carlo Stalteri e Beatrice Bruzzi, inteso come una vera e propria Promenade Architecturale, la quale non è solo il percorso che conduce alla scoperta dello spazio architettonico come risultato di un processo creativo, ma anche il percorso inteso come il succedersi delle fasi che portano dall'idea alla materia. Non è solo ciò che conduce al punto di arrivo, ma l'esperienza dell'insieme dei punti che formano il processo di produzione dell'architettura. L'architettura è ricerca dell'equilibrio volumetrico, armonia dei segni, cura del particolare, estetica e materia. Etica dello studio è la concezione dell'oggetto architettonico come prodotto ultimo di un processo di soddisfazione delle esigenze che nasce da un pensiero in continua evoluzione.



BEATRICE BRUZZI

Beatrice Bruzzi, architetto e designer, si laurea con 110 su 110 e lode in Architettura all'Università "Mediterranea" di Reggio Calabria con la tesi di laurea dal titolo "Nuovi percorsi razionali, sala espositiva ed auditorium per il Parco Archeologico di Locri Epizefiri" (tesi classificata al quarto posto nel Concorso nazionale per il Premio MUMEX 2010, istituito dal Ministero dei Beni Culturali e da Invitalia), ponendo subito l'accento sull'importanza del recupero e della valorizzazione del territorio della Locride, che necessita di una forte opera organica di ricucitura del tessuto urbano in un'ottica promotrice delle risorse esistenti. La sua indole appassionata ed innovatrice la porta subito a confrontarsi con la professione dando vita, ancora giovanissima, allo studio di architettura e design Pro.Arch. (Promenade Architecturale) insieme all'architetto Carlo Stalteri. Nel tempo si specializza nella progettazione di unità residenziali, ristrutturazioni ed arredamento d'interni. La sua etica professionale è improntata sulla sinergia degli interventi di trasformazione del territorio, senza tralasciare la cura per il particolare e lo stupore della scoperta dell'innovazione raggiunta attraverso un processo di creazione razionale ed equilibrato.

CARLO STALTERI

Carlo Stalteri, architetto e designer, si laurea con 110 su 110 e lode in Architettura all'Università "Mediterranea" di Reggio Calabria con la tesi di laurea dal titolo "Utopia democratica del recupero edilizio a Siderno, trasformazioni tra realtà e paradossi del fronte a mare", (PREMIO INTERNAZIONALE di ARCHEOLOGIA LOCRI EPIZEFIRI 2007, vincitore del premio sezione Tesi di Laurea) nella quale rivendica l'importanza dell'affermazione dello spazio pubblico e della sua fruizione da parte della comunità, con un riassetto strutturale ed infrastrutturale innovativo e sostenibile. Collabora con diversi studi tecnici e arricchisce la sua formazione partecipando a workshops nazionali ed internazionali confrontandosi su diverse tematiche progettuali. Inoltre la sua passione per il design e la gestione dello spazio lo porta a progettare installazioni ed allestimenti per mostre temporanee. Nel tempo si specializza nella progettazione di unità residenziali, ristrutturazioni ed arredamento d'interni. Fonda con l'architetto Beatrice Bruzzi lo studio di architettura e design Pro.Arch. (Promenade Architecturale). La forza generatrice del suo processo creativo è l'utopia, che non rimane, però, solo riferimento astratto ma la si trova concretizzata nella costante ricerca estetica e funzionale.

Ecco perché MONDORE è diventata l'Agenda 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



GRUPPO IMMOBILIARE MONDORE

Siamo un Team di Consulenti Immobiliari che ha scelto di offrire uno stile di vita, "non solo metri quadri e mattoni". Crediamo nel mercato immobiliare e nella nostra capacità di fare la differenza. Le compravendite immobiliari, comportano un'orientamento agli aspetti culturali, emozionali e finanziari, spesso complessi che, per essere compresi nella loro integrità, necessitano di una certa predisposizione all'ascolto. Per questo motivo garantiamo attenzione e discrezione ad ogni cliente che prende contatto con i nostri professionisti. **Ogni immobile è unico come lo è ogni cliente.** Comprendere l'unicità e valorizzare la stessa è la nostra funzione.

La nostra più grande soddisfazione è vedere i nostri clienti FELICI!!!



FONDATORE E CEO MONDORE

GIANGIACOMO CONGIU - Agente immobiliare - Ruolo Periti ed Esperti n°875 BOLOGNA
m. 3356840183 - t. 051269414 - giangiaco.congiu@mondore.it

Specializzazioni & Area operativa: Stabili da frazionare - Terreni edificabili - Immobili a reddito - Piani di riqualificazione urbanistica - Operazioni immobiliari (Italia)

"Ho iniziato questa attività nel 1988 in una delle prime agenzie di Bologna di un noto Franchising. Acquisito il metodo base, nel 1993 (anno di nascita di mia figlia Anita, ora è a mio fianco in questa avventura) insieme ai miei ex soci, diedi vita a GLOBALCASA (Gruppo Uni Land S.p.A. società quotata alla Borsa Italiana al 1° mercato segmento STAR). Tenere insieme 7 soci per ben 18 anni è stata l'attività di mediazione più riuscita nella mia carriera, mentre lo sviluppo del progetto di franchising immobiliare ribattezzato UNIRE S.p.A., con oltre 200 agenzie immobiliari affiliate in Italia, mi portò a guidare il 7° Gruppo in Italia per n° di punti vendita. Nel 2009, a seguito di contrasti etici con il CEO della Uni Land (poi arrestato e condannato negli anni successivi) mi dimisi dalla Presidenza del C.d.A e, a causa del patto di non concorrenza sottoscritto, per 5 anni mi occupai solo di Aste immobiliari. Dal 2014, con la mia amata Moglie e Socia Valeria, sono ripartito e, con 3 filiali e 30 persone (tra dipendenti e collaboratori), siamo tra le realtà più affermate dell'Area Metropolitana Bolognese. Amo il mio lavoro perché con esso posso rendere felice il prossimo".

Corsi & Certificazioni

- Corso di Valutazione e Fattibilità delle Operazioni Immobiliari (Sda Bocconi Di Milano Milano - 2006)
- Corsi di Self Analisi, Tecniche di Comunicazione e Vendita, Leadership e gestione delle Risorse Umane, P.N.L., con follow-up bimestrali. Corso di Budget (Isp Italia S.p.a Bologna - 2003)
- Corso per Agenti Immobiliari della durata di 200 ore di marketing, diritto, psicologia, economia, ecc. (Ctc Centro Tecnico del Commercio presso la C.C.I.A.A. di Bologna - 1991)

Esperienze professionali

- Dal 2018 Coordinatore Nazionale Centro Studi Statistici ed Immobiliari di CONFABITARE Associazione Proprietari Immobiliari con 80 sedi e 51.000 iscritti in Italia e 4.600 a Bologna (Confabitare Associazione Proprietari Immobiliari Italia - 2018)
- 1995-1998 Presidente Provinciale (BO) e Consigliere Nazionale (F.i.a.i.p. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Bologna - 1998)

I NOSTRI MEDIA-PARTNER

idealistait

immobiliare.it
il numero 1 degli annunci immobiliari

casa.it



il Resto del Carlino

la Repubblica

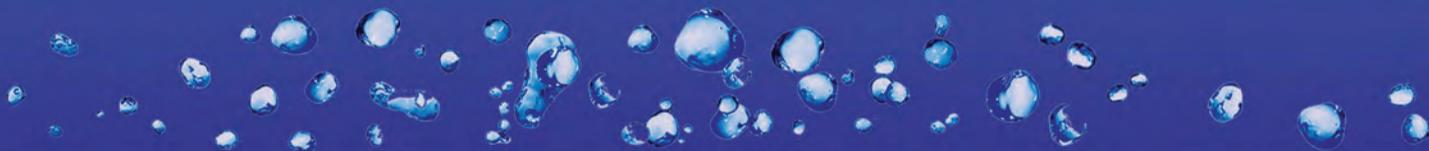
CORRIERE DELLA SERA

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