

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

Anno 12 - Novembre 2021 - N. 37

EDITORIALE

Il lockdown non ha fermato Confabitare

Recluso, ora è libero

Una battaglia vinta con Confabitare.
In appoggio Istituzioni,
stampa e, inattesi, i rapper

Bologna 3 dicembre 2021

Convention nazionale Confabitare
Casa, welfare, smart working,
e social housing.
Come cambiano le città e l'abitare

LO SPECIALE

Catasto 2021

POSTE ITALIANE SPA - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE 70% - CN BO

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari



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

Dal 1953 aggiungiamo valore all'edilizia

super ecobonus 110%

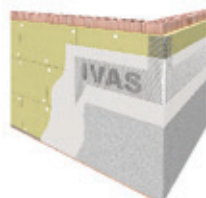


Sistemi a cappotto eco-sostenibili per tutte le necessità

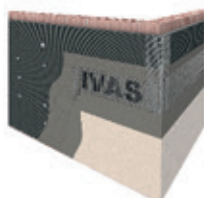
Termok8 è un sistema d'isolamento termico delle pareti verticali opache, identificato dai decreti come intervento trainante **per accedere al Super Ecobonus 110%**. Proponiamo una vasta gamma di sistemi per ogni tipo di necessità: in fase di progettazione è possibile scegliere il più idoneo oppure costruirne uno "cucito su misura" in funzione di particolari esigenze.



termok8



bioedilizia



termoacustica



termok8 design



finiture
texture design

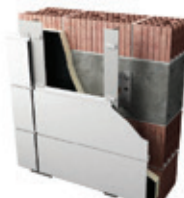


finiture
modular design



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



ALI Q
gres
porcellanato



NEXOCOVERING®
gres
grande
formato



ALI K20
terracotta

contatti

www.gruppoivas.com/isolamento_cappotto
www.gruppoivas.com/rivenditori
ivas@gruppoivas.com



contatti

www.aliva.it
info@aliva.it

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 - Ottobre 2021 - Numero 37

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 novembre 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

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)



sommario



CONFABITARE

- 8 Il blocco sfratti può essere messo in discussione

EDITORIALE

- 9 Alberto Zanni
Il lockdown non ha fermato Confabitare

CONFABITARE

- 10 Recluso, ora è libero
- 14 Convention nazionale Confabitare 2021
- 16 “Ascolterò gli operatori del settore”
- 18 Il coworking nella realtà bolognese: più flessibile, meno costoso, senza obbligo di green pass
- 19 Covid 19: rinegoziare i contratti di locazione e riflettere sui percorsi alternativi
- 20 Confabitare protagonista: a Ferrara iniziativa volta a tutelare inquilini vittime di sfratti per morosità incolpevole e proprietari che possono rientrare in possesso di abitazioni libere
- 22 “Rimettere gli edifici in sicurezza e muovere l’economia, ecco una ricetta che funziona”
- 24 La difesa della casa più appassionata della storia: l’orazione ciceroniana di 2078 anni orsono
- 28 La riforma del Catasto tra sogni e realtà
- 32 L’autorevole Politecnico di Milano: “Ancora un paio d’anni prima di ritrovare una vera normalità e un nuovo equilibrio. La riemersione di immobili oggi sconosciuti? È un fatto positivo. E crescerà l’esigenza di affittare, più che acquistare”



SPECIALE CATASTO

- 35 Catasto 2021



CONFABITARE

- 62 Una nuova delegazione a Sasso Marconi
- 64 A Bologna un premio alla qualità estetica e alla fantasia dei cittadini: riempite di fiori i vostri balconi
- 66 Confabitare Savona e il dibattito sulla città che non si vede
- 68 Degrado al Lido Tre Archi di Fermo: Confabitare e i residenti, raccolti nel comitato CO.R.T.A., guidano la protesta
- 70 “Il tesoro Conero: natura, turismo e tipicità in 6000 ettari di territorio”
- 72 TERMOK8 IVAS: Sistemi d’isolamento a cappotto e sicurezza anticendio negli edifici civili
- 74 I temi cari all’Associazione in agenda nell’incontro con i candidati sindaco nel capoluogo piemontese
- 76 Come essere in regola con gli impianti tecnologici negli edifici?
- 78 Sotto il cielo di Rimini



ARCHITETTURA

- 83 Una residenza da “medicare”: intervento conservativo e di ristrutturazione sulle colline di San Lazzaro di Savena (Bologna)



CONFABITARE

- 94 MUG: Emil Banca apre la casa dei talenti



LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI
È IN BUONE MANI






NUMERO VERDE

848.391.991

direzionecommerciale@eurocert.it



www.eurocert.it

Servizi di Verifiche e Ispezioni impianti 
Laboratorio di analisi acque accreditato 
Un fornitore unico in tutta Italia 

INQUADRA IL QR CODE
PER RICHIEDERE
UN PREVENTIVO



SCAN ME

Il blocco sfratti può essere messo in discussione

Lo dice un comunicato della Consulta e Confabitare concorda

CONFABITARE -

Associazione Proprietari Immobiliari - prende atto del comunicato della Corte Costituzionale, che rende nota la decisione dei Giudici in merito alle ordinanze con le quali alcuni tribunali italiani avevano sollevato dubbi sulla legittimità del c.d. blocco sfratti. Non è stata ancora stata depositata la sentenza (con le relative motivazioni), ma la Corte ha ritenuto doveroso rendere nota l'infondatezza delle censure sollevate.

“Pur non potendo condividere il blocco degli sfratti- afferma Alberto Zanni Presidente nazionale Confabitare-, non ci siamo mai nascosti dietro al proverbiale dito della polemica, consapevoli che la pandemia da Covid-19 è stata ed è ancora un evento drammatico che ha travolto ogni Paese ed ha rivoluzionato tutto il modo di vivere e lavorare.

Per questo – consapevoli che la polemica in questi casi è fatta sempre sulla pelle delle persone – continua Zanni -, fin dai primi giorni di marzo 2020 abbiamo preferito interagire con le Istituzioni al fine di dare il nostro contributo nel momento più difficile e drammatico per l'Italia”.

Una collaborazione che ha portato Confabitare a proporre al Governo Conte prima, a quello Draghi poi, un'ipotesi di ripartenza graduata e scaglionata delle esecuzioni degli sfratti, così da riportare il tutto in un ambito che appaia il più normale possibile.

Proposta che è stata accolta in pieno dal Governo Draghi.

“Era la strada giusta?

Si, ne siamo convinti- conclude Zanni - e ne è convinta anche la Corte Costituzionale che nel comunicato ha osservato che il legislatore ha progressivamente ridotto l'ambito di applicazione della sospensione, comunque destinata a cessare il prossimo 31 dicembre 2021.

Questo dimostra che coerenza e serietà pagano”.



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Il lockdown non ha fermato Confabitare

Autunno inoltrato: spiagge e chalet di montagna sono solo un ricordo, dagli armadi si tirano fuori maglioni e giubbotti, la natura appare un caleidoscopio di fantastici colori, per le strade si respira un'atmosfera di dolce malinconia. Per noi di Confabitare questo è soprattutto tempo di bilanci: un altro anno di lavoro che ci ha visti protagonisti e vincenti in alcune battaglie cruciali a difesa dei proprietari immobiliari. Due in particolare i successi di cui andiamo fieri: lo sblocco, sia pur parziale, degli sfratti e la cancellazione dell'imu per tutto il 2021 a favore dei proprietari che avevano subito il blocco dell'esecuzione degli sfratti.

Il blocco degli sfratti è stato parzialmente rimosso grazie ad un emendamento approvato dal Senato ai primi di maggio su proposta del Governo Draghi. Il provvedimento sanciva uno stop definitivo alla giostra delle proroghe care all'esecutivo Conte e introduceva il metodo della gradualità nelle esecuzioni degli sfratti come Confabitare aveva sempre auspicato e richiesto per evitare il rischio di tensioni sociali. Nel dettaglio la normativa dava il via libera dal 1° luglio 2021 all'esecuzione di tutti gli sfratti antecedenti l'inizio della pandemia, mentre prorogava al 30 settembre gli sfratti convalidati tra marzo e settembre 2020 e al 31 dicembre quelli adottati tra l'1 ottobre 2020 e il 30 giugno di quest'anno. Come dire, pacchia finita per i tanti furbetti che avevano approfittato della situazione straordinaria causata dalla pandemia e ripristino del diritto inalienabile dei proprietari di rientrare in possesso dei loro appartamenti. In buona sostanza il Governo Draghi ha accolto pienamente le nostre proposte che prevedevano una distinzione netta tra morosità pre-Covid e morosità successive, così come un chiaro discrimine tra morosità incolpevoli e volontarie (da tutelare le prime da punire le altre). Alla luce di tutto ciò, come già sottolineammo subito, Confabitare non può che esprimere soddisfazione per un provvedimento che recepisce le istanze che abbiamo avanzato per mesi, lavorando su proposte realistiche e di buon senso, incontrando a più riprese forze politiche e rappresentanti istituzionali, criticando quando ci pareva giusto farlo. Alle sparate demagogiche di talune associazioni di proprietari, abbiamo preferito la via della concretezza e della serietà. E il risultato finale ci ha premiato, a dimostrazione che impegno e coerenza, spesso e volentieri, pagano. Qualcuno ha obiettato: non si poteva fare di più? Può darsi. Ma occorre essere realisti. In tempi di emergenza sociale era assurdo chiedere la luna e lo sblocco degli sfratti, sia pur parziale, ha rappresentato un primo, significativo passo verso la soluzione del problema. Quindi bene così.

L'altra questione che ci ha visto protagonisti di una lunga battaglia alla fine coronata da successo è stata quella relativa alla cancellazione dell'imu per il 2021 ai proprietari vittime del blocco delle esecuzioni degli sfratti. A partire dal settembre 2020 il nostro Centro Studi si è messo al lavoro sul tema elaborando una serie di documenti e di proposte da portare all'attenzione di forze politiche e rappresentanti istituzionali. Proposte che nei mesi seguenti sono state al centro di una fitta rete di incontri con Parlamentari della maggioranza, che hanno finito con il recepire le nostre istanze e sposarne la causa. Morale della favola: la via del dialogo con le istituzioni si è mostrata vincente e la cancellazione totale dell'imu per l'anno in corso è diventata realtà per tanti proprietari immobiliari penalizzati dalla sospensione degli sfratti.

Ma il 2021 di Confabitare non si è certo esaurito con le vittoriose battaglie sul fronte sfratti. A livello organizzativo, abbiamo proseguito l'operazione di radicamento territoriale con l'apertura di 6 nuove sedi provinciali: Bergamo, Cremona, Cosenza, Catanzaro, Brindisi e Salerno. Per gli associati poi abbiamo attivato due nuovi servizi. Il primo è lo Sportello di consulenza assicurativa, che fornisce informazioni utili sulle varie polizze e propone ai soci condizioni spesso più vantaggiose rispetto alle polizze in essere. L'altro riguarda la consulenza in materia di energia, luce e gas, di particolare importanza in vista della liberalizzazione totale del mercato energetico a partire dal 2022.

Per concludere, cari lettori, una notizia che ci riempie di gioia. Dopo un anno di stop forzato causa Covid torna la Convention nazionale di Confabitare, che si svolgerà il 3 e 4 dicembre prossimi a Bologna nella consueta cornice dell'Hotel Savoia Regency. Titolo del meeting "Casa, Welfare, Smart Workign, Social Housing - come cambiano le città, l'abitare e il condominio".

Vi aspettiamo numerosi!

Recluso, ora è libero

Emo Gruppioni, bolognese, disabile di 83 anni, costretto in casa da 15, avrà finalmente l'ascensore.

Una battaglia vinta dalla figlia con Confabitare.

In appoggio Istituzioni, stampa e, inattesi, i rapper



Partiamo dalla fine: arrivati a questo punto la vicenda di Emo Gruppioni può dirsi risolta.

Emo è un signore disabile di 83 anni, costretto in casa da 15, a causa di più della metà dei condomini dello stabile in cui vive che negli anni si sono opposti all'installazione di un ascensore, per motivi futuri se comparati alla necessità di Emo di vivere una vita normale. "Toglie luce alla tromba delle scale, durante i lavori ci sarà molta polvere, serve principalmente a voi perché la palazzina è solo di tre piani e voi abitate al terzo", queste alcune delle motivazioni che venivano tirate fuori durante le assemblee di condominio, accompagnate spesso da una chiosa infelice: "perché non cambiate casa?". C'è stato anche chi ha sostenuto che l'ascensore non si sarebbe potuto installare per via delle dimensioni che avrebbero richiesto una deroga alla legge 13/89 (specifica per "abbattimento delle barriere architettoniche").

Nonostante le tante difficoltà quotidiane la figlia di Emo, Elisa, non demorde. Quest'anno c'è la possibilità di inserire nel Superbonus 110% anche l'ascensore come elemento trainato e decide di fare tutto il possibile per conseguire il suo obiettivo.

È marzo, il condominio sta per iniziare i lavori del Superbonus, il tempo stringe e in questo frangente Elisa sente la necessità di affidarsi ad un'associazione che tuteli la posizione della sua famiglia e l'accompagni in questo momento difficile coi condomini. Si reca a Confabitare nella sede della sua città, Bologna, che è anche la sede nazionale dell'associazione. Confabitare, oltre al supporto tecnico, si dimostra molto sensibile ad abbattere le barriere architettoniche e vuole risolvere il caso.

Siamo al 7 Luglio, Elisa deve andare all'ennesima assemblea per richiedere l'inserimento dell'ascensore nella pratica. Confabitare consiglia un avvocato di sua fiducia per assisterla. All'assemblea, su 20 condomini, 11 si oppongono all'installazione, ma per il Superbonus bastano 1/3 dei proprietari favorevoli (e non i 500 millesimi): dunque, rimostranze a parte, l'assemblea si conclude nel migliore dei modi: l'ascensore si può installare senza problemi e senza impegno economico. Sembrava che tutto fosse andato a buon fine, ma il 30 luglio un condomino si oppone impugnando la delibera, adducendo il fatto che l'ascensore può provocare danni strutturali e costringendo così Elisa ad una perizia di un architetto e di un ingegnere.

Entrambi rilevano che l'installazione di un ascensore di dimensioni più piccole della norma è fattibile e non reca danni all'immobile. Lo studio è fatto molto bene, basta solamente la deroga firmata dal Comune (attesa inizialmente per i primi di ottobre), ma con l'impugnazione della delibera condominiale e la conseguente mediazione si rischia di andare oltre i tempi del Superbonus.

Elisa si sente sola e sconfortata, non riesce ad accettare l'ingiustizia, pensa che ci sia bisogno di un cambio di mentalità, che non si possa vivere in una società tanto egoista. È tarda sera, ma telefona ad Alberto Zanni, il Presidente Nazionale di Confabitare e valutando la ristrettezza dei tempi, decidono assieme che l'unica soluzione, a questo punto, è quella di denunciare l'accaduto alla stampa, sperando di far riflettere così i condomini e riportare sui suoi passi l'unico che ha impugnato la delibera.

Obiettivo è quello di accelerare i tempi sensibilizzando il condomino e l'opinione pubblica, inviando comunicati stampa alle varie redazioni, e cercando il supporto di qualche testata.

Tante testate (BolognaToday, Il Corriere di Bologna, Ètv e Il Resto del Carlino) non solo si interessano immediatamente per avere notizie dettagliate, ma i giornalisti dimostrano di voler supportare i Gruppioni, animati da un personale senso di giustizia. Il Corriere ritiene che il caso sia da comunicare anche a livello nazionale, così la storia di Emo viene pubblicata, arriva il sostegno di tanti Italiani che con lettere e telefonate dimostrano solidarietà. Inaspettatamente la storia tocca le corde di una star: J-Ax manda un messaggio attraverso i suoi canali social, diretto al condomino che ha impugnato la delibera e al Sindaco di Bologna.

Il Sindaco uscente Virginio Merola e il candidato Matteo Lepore contattano la famiglia Gruppioni e fanno presente la loro vicinanza. Merola fa quanto in suo potere per dimostrarlo coi fatti e chiede di velocizzare l'emissione della deroga che conferma quanto accertato dall'ingegnere e dall'architetto, e arriva ai Gruppioni una settimana prima del previsto.

Rimane lo scoglio del condomino che ha impugnato la delibera, il clamore mediatico non pare scuoterlo e si aspetta l'8 ottobre, quando è fissata la mediazione.

Ma qualche giorno prima arriva ad Elisa una lettera dell'avvocato che, nello stupore di tutti, comunica la rinuncia all'impugnazione della delibera.

In tutto questo periodo Confabitare ha avuto modo di conoscere una famiglia meravigliosa, un esempio di vita, di amore e di fede, tenuta in gabbia da situazioni avverse, perché purtroppo l'ascensore, per loro, non è stato l'unico ostacolo alla libertà.

Elisa Gruppioni, qual è stato il suo primo pensiero quando ha letto la lettera dell'avvocato?

Non potevo crederci. Ho faticato 15 anni per far avere l'ascensore a mio padre, nella più totale solitudine, in Comune non mi rispondevano e le associazioni non mi supportavano. Con Confabitare abbiamo portato avanti un ottimo lavoro a livello tecnico, ma sussisteva il problema della tempistica del Superbonus 110%. Mi sono resa conto di quanto i media, se utilizzati da persone di cuore, possano fare tanto e accorciare i tempi in casi disperati come il nostro.

Il clamore ha portato l'unico condomino che aveva impugnato la delibera a tornare sui suoi passi. Ha un pensiero per lui?

Voglio sperare in una presa di coscienza del condomino che si è ritirato e anche degli altri 10 che non volevano l'ascensore. A volte si è assorti nella propria quotidianità e non ci si accorge delle infinite opportunità che si hanno di aiutare il nostro prossimo. Mia mamma ricorda con nostalgia i tempi in cui tutti nel condominio andavamo d'accordo, il periodo coincide con quando i miei stavano bene e non erano percepiti come un peso. Per arrivare alla delibera del 7 luglio ho trascorso sei mesi tra interpellazioni all'Agenda delle Entrate e colloqui con gli uffici del Comune, perché nessuno credeva fosse possibile inserire l'ascensore come elemento trainato e quindi ad ogni assemblea mi venivano messi sempre nuovi paletti che dovevo superare. Solo grazie a Confabitare ed all'avvocato che mi ha indicato, sono riuscita ad andare avanti in questa battaglia.

Che ruolo ha avuto Confabitare?

Quando mio cugino mi ha portata a conoscere Alberto Zanni il Presidente Nazionale di Confabitare, che gestisce anche la sede di Bologna, mi sono detta proviamoci, la tessera annuale è accessibile, non siamo in condizioni da poterci permettere grandi somme. Nonostante i miei cugini mi avessero parlato bene di Confabitare e dell'umanità di Alberto Zanni, ero scettica a causa delle precedenti esperienze negative con

segue a pagina 12 ►

◀ segue da pagina 11
Recluso, ora è libero

altri Enti e con le Istituzioni. Invece mi sono totalmente ricreduta.

Sono stata seguita subito dopo l'iscrizione, per tutta questa vicenda, con molta professionalità ed umanità, ben oltre le mie aspettative. Ho contattato il presidente Zanni anche di sabato o la sera e mi ha sempre risposto. Questo non è certo scontato e va ben oltre il pagamento di una quota associativa.

Quali sono stati i vostri sentimenti durante i punti nevralgici della vicenda?

Per la malattia di papà e per tutta una serie di "sfortune" (coincidenze sbagliate, quasi fantozziane travolta) che ci sono capitate, abbiamo provato un senso di impotenza negli anni, quasi di tacita rassegnazione, ma che non ci ha fatto mai desistere dal rialzare la testa. Anche se capita sempre qualcosa che un minuto dopo ce la fa riabbassare, come sempre a ricordarci che non abbiamo il diritto di essere "sereni", non pretendo felici, neanche un minuto.

Come avete vissuto il clamore mediatico?

Francamente non mi aspettavo neanche lontanamente tutto questo. Ho cercato di tenerne fuori i miei genitori perché disabili, anziani e molto riservati. Quindi loro hanno vissuto marginalmente tutto questo: qualche telefonata, titoli di giornale e qualche foto. Per me è stato diverso. Sono contenta di aver tenuto la "barra dritta" verso l'obiettivo, grazie anche ai consigli di mio marito e di Confabitare, per non spettacolarizzare tutta questa vicenda e farla scadere verso il pietismo.

La vicinanza di una star ha aiutato?

È stato curioso associare papà, disabile e chiuso in casa, ad un rapper come J-Ax. Per un momento vedere e sentire il nome di Emo lo ha fatto uscire non solo dai confini del suo appartamento, ma del palazzo, dalla via, dalla città e lo ha fatto entrare nelle case di tutta Italia (o quasi). Era una persona "normale". Siamo molto grati a J-Ax il suo contributo è stato decisivo.

Come sono ora e com'erano prima i rapporti con i vicini?

Ora c'è qualche famiglia che ci supporta, ma in generale siamo soli, ma non è stato

sempre così, vorrei ritrovare alcune amicizie che attualmente ho perso e per la cui perdita ho sofferto molto (anche i miei genitori). Non dimentichiamo neanche i molti favori che ci sono stati fatti nel passato da queste persone e che sono stati ripagati da noi solo con un semplice "grazie". Il nostro è un bel condominio che con gli anni si è anestetizzato.

Come ha vissuto suo padre questi 15 anni costretto in casa?

Papà ha sempre avuto un carattere tranquillo e positivo. Nella sua vita, dopo la malattia, ha avuto un altro grosso dispiacere: aveva un'azienda artigianale che ha dovuto chiudere per le pressioni dei suoi dipendenti, che poi hanno riaperto senza di lui. Quindi si è ritrovato in pensione forzata a soli 50 anni. Ricordo che papà ha una disabilità fisica, ma non psichica e quindi per un uomo come lui, non poter provvedere alla propria famiglia, ed essere privato del lavoro prima del tempo è sicuramente stato come avere una seconda malattia.

Diciamo che si è adattato alla sua condizione da "recluso", via via sostenuto anche da una forte fede e da un gruppo di amici che ha trovato nel corso degli anni. Gli amici del pre-malattia infatti sono quasi tutti spariti nel tempo.

La cosa a cui penso spesso ultimamente è che se avessi fatto qualcosa prima avrei guadagnato forse qualche anno di libertà per lui, perché ormai gli anni persi non può restituirglieli nessuno.

Com'è stato vivere con un padre disabile per lei e per sua mamma?

Vivere a tempo pieno con un disabile e assisterlo, non differisce tantissimo dall'essere disabili, perché per amore si fanno rinunce, per non ferire la sua sensibilità. Quindi è come vivere con uno zaino sulle spalle, dover fare le cose che fa la gente "normale", ma con il doppio della fatica. Mia madre è una donna forte, ma non ha mai avuto una vita semplice: veniva da una famiglia di partigiani, dunque, ha vissuto in maniera disastrosa il periodo della guerra, poi ha badato ai suoi genitori anziani, dopodiché, libera dagli impegni con la sua famiglia d'origine, si è dedicata a me e a mio padre in maniera più serena.

A quarant'anni è cambiata nuovamente la sua vita in modo radicale: da casalinga che conduceva una vita modesta, ma finalmente con le sue sicurezze quotidiane, si è ritro-

vata con un marito (la sua colonna fino a quel momento) malato, ed una bambina da crescere. Un futuro incerto quindi, e pochi aiuti anche dai parenti, fratelli compresi. Si è rimboccata nuovamente le maniche, ha iniziato a lavorare presso alcune famiglie facendo le pulizie ed ha preso anche la patente, ormai non più giovane.

Papà ha avuto l'ictus quando avevo 8 anni, ero in seconda elementare, e da quel momento la mia vita è cambiata profondamente. Inoltre solo due anni prima la mamma ha avuto una malattia che l'ha costretta sei mesi in isolamento all'Ospedale Maggiore. Entrambe le malattie hanno avuto per me un forte impatto psicologico ed emotivo perché ho visto entrambe le figure dei miei genitori, che per un bambino sono "pilastri" intoccabili e forti, sgretolarsi sotto i miei occhi. Ho un ricordo che riassume il mio stato d'animo di quegli anni: rivedo me nascosta dietro la poltrona del salotto con una foto in mano di mia mamma, mentre piango, e le lacrime di mio padre che legge una poesia commovente.

Le rinunce sono state tante perché non c'erano possibilità economiche e perché papà non stava bene e quindi anche solo una gita la domenica non si poteva fare. Le cose importanti (come gli studi) mi sono sempre state garantite da borse di studio, perché mi impegnavo per conseguirle e grazie anche all'aiuto di mia zia paterna: Edda, che nubile, viveva vicino a noi e che ci ha supportato economicamente e moralmente. Grazie a lei quando ero adolescente sono riuscita a fare anche qualche vacanza con gli amici.

Oggi sono contenta di non aver avuto tutto ciò che desideravo: mi fa apprezzare maggiormente ciò che ho e mi ha insegnato che il sacrificio aiuta a dare il giusto valore alle cose.

Chi si è ricordato di suo padre in questo periodo?

La maggior parte sono amici che i miei hanno conosciuto nell'ambito della chiesa o amici legati alle scuole che ho frequentato come le mie insegnanti, ad esempio, dalle elementari al liceo. Le loro visite ci davano un senso di normalità, avremmo preferito vederli liberamente al parco o in chiesa, ma non ci hanno mai fatto pesare il fatto di dover venire sempre da noi perché papà non poteva muoversi di casa, non avendo l'ascensore.

Cos'è per lei la Libertà?

La libertà per me e la mia famiglia non è un

concetto scontato. Spesso paragono la vita di un disabile e di chi gli sta accanto a quella di un carcerato.

Senza aver commesso nessun reato ci siamo ritrovati negli anni ad aver sempre meno libertà di spostamenti e anche le cose più banali sono diventate un problema (fare una passeggiata, andare a trovare gli amici, una visita medica, andare a fare la spesa) e questo ha determinato l'isolamento, soprattutto per i miei genitori. Adesso il telefono è una porta verso il mondo, soprattutto per mia madre; papà ha una forte ipoacusia nonostante le protesi acustiche e quindi ne beneficia poco, ma non può sostituire il contatto umano, come può essere conversare con qualcuno guardandosi negli occhi. Nessuno dovrebbe essere così limitato nel poter vivere la quotidianità fatta anche solo di cose banali, come andare a comprare il pane e scambiare un paio di chiacchiere con il bottegaio. Non vedo l'ora di provare quel senso di normalità e liberazione da tutti questi ostacoli.

Cosa intende per Liberazione?

Discendendo da una famiglia di partigiani, liberazione è una parola carica di significato per me. Rapportata a questa vicenda sicuramente è la libertà di uscire senza dover chiedere l'ausilio di persone esterne e senza doverlo programmare per tempo, prenotando un'ambulanza. Per "Elisa" la liberazione sarebbe uscire da questa situazione in cui mi sono ritrovata da quando avevo otto anni e che per amore, riconoscenza e senso di responsabilità, mi sono ritrovata a gestire bene o male (ho probabilmente fatto anche molti errori). Questo ha condizionato pesantemente me e chi mi sta accanto da tanti anni, per quanto riguarda alcune scelte di vita e di lavoro causandomi anche alcuni sensi di colpa, anche se non dovrei averli.

Quali sono le vostre speranze per il futuro?

Uscire di casa senza problemi e riuscire ad abbattere altre barriere architettoniche presenti nell'appartamento (in primis il bagno), sperando che papà possa beneficiarne per qualche anno ancora. In molti ci hanno detto negli anni e ora, "viste tutte queste barriere perché non andare in un'altra casa?". All'inizio di questa malattia non abbiamo cambiato casa perché non era possibile economicamente, e neanche ora di fatto. Oggi, a maggior ragione, perché sradicare delle persone anziane dalla propria casa,



che ormai considerano come dice spesso mia mamma una "persona", trovo sia una violenza ulteriore a cui non voglio portare i miei genitori, viste le tante prove difficili a cui la vita li ha sottoposti. Ci sono le altre barriere da abbattere e i 15 anni di "reclusione" non glieli renderà nessuno, però mi batterò perché i miei genitori possano vivere serenamente i prossimi anni.

Grazie a Confabitare che a livello tecnico seguiva i Gruppioni da 6 mesi per permettere l'installazione dell'ascensore col Superbonus 110%, ai Media, che hanno parlato della situazione del Signor Emo a livello locale e nazionale e a J-Ax, che ha dato un'ampia risonanza alla vicenda, e al Sindaco che prodigandosi con la firma della delega ha evidenziato l'infondatezza dei problemi strutturali prima della data della mediazione, il condomino ha rinunciato all'impugnazione della delibera, l'ascensore si fa ed Emo potrà finalmente uscire di casa senza dover chiamare un'ambulanza.

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, si ritiene soddisfatto del risultato ottenuto?

Sono molto soddisfatto del risultato, abbia-

mo tanti casi risolti, per fortuna non così gravi. In questo caso abbiamo dispiegato le nostre forze tecniche e anche mediatiche. Avrei preferito evitare di sollecitare l'opinione pubblica su una tematica così delicata, avrebbe significato vivere in una società migliore. Elisa è una donna molto forte, non si è data per vinta, ha continuato imperterrita la sua ricerca che l'ha portata fino a noi e grazie ad un ragionato lavoro di squadra siamo riusciti a far ottenere l'ascensore ad Emo e creare i presupposti per far vivere a questa famiglia la vita serena che merita.

Qual è la parte più assurda di questa vicenda?

Di sicuro negare la libertà ad un uomo disabile e condizionare la sua famiglia. Poi impugnare la delibera una volta che si è dato l'ok ai lavori è persecuzione.

Cosa pensa del fatto che i Gruppioni sperano in buoni rapporti condominiali nonostante tutto quello che hanno vissuto?

Voltare pagina è nelle corde di questa famiglia che purtroppo ha passato periodi difficilissimi. Sono situazioni inconcepibili per chi conduce una vita serena coi propri punti di riferimento e le proprie certezze. Essere in disaccordo con un condomino per molti può considerarsi la normalità e neanche un grosso peso, ma come società non possiamo permettere che persone come Emo e la moglie, la cui vita si identifica con la casa, siano percepite come un peso da undici condomini, pur non arrecando alcun danno, questo non è un problema dei Gruppioni, è un problema di tutti.

È certo che l'ascensore verrà installato o teme che all'ultimo minuto possa saltare fuori qualche problema?

L'ascensore si farà e non c'è nessun impedimento strutturale o di legge, tuttavia terremo monitorato il caso.

Vuol dire qualcosa a chi si trova nella stessa condizione, ma non ha le forze e il coraggio per denunciare la vicenda?

La nostra associazione è aperta a tutti, venite da noi, raccontateci la vostra situazione e insieme lavoreremo per studiare la strategia migliore per abbattere le barriere architettoniche e sociali. La tessera annuale è veramente accessibile e non deve considerarsi un ostacolo. Se non potete muovervi di casa basta anche solo una telefonata.

Eleonora Carboni

Convention nazionale Confabitare 2021

Casa, welfare, smart working, e social housing.

Come cambiano le città e l'abitare

Alla luce di quanto accaduto durante la pandemia Sars Covid 19, è emerso che il mondo dell'abitare necessita di essere declinato attraverso nuovi parametri che interessano il mondo del lavoro, dell'abitare in comunità e della rivalutazione dei quartieri e delle periferie.

Ecco perché Confabitare ha deciso di dedicare la Convention di quest'anno a tematiche che hanno subito profondi cambiamenti proprio in relazione al fatto pandemico.

L'evento sarà strutturato con la formazione di 4 diversi tavoli di confronto



Venerdì 3 dicembre 2021

ore 14.00 - 19.00

CENTRO CONGRESSI HOTEL SAVOIA REGENCY

Via del Pilastro, 2 - Bologna

Ore 14.00 /15.00

**Apertura dei lavori
Saluti istituzionali**

ON. DEBORA SERRACCHIANI
ON. CHIARA BRAGA
ON. MARTINA NARDI
SEN. ANNA MARIA BERNINI
SEN. FRANCO MIRABELLI
ELLY SCHLEIN
ALBERTO ZANNI

TAVOLI TEMATICI

TAVOLO SMART WORKING

ORE 15.00 - 16.00

Smart working: come conciliare vita e lavoro
e come evitare emarginazione e precarietà

TAVOLO SOCIAL HOUSING

ORE 17.00 - 18.00

Le politiche abitative in un'ottica
di inclusione di persone e comunità

TAVOLO WELFARE

ORE 16.00 - 17.00

Post pandemia: come ripensare
le esigenze e le soluzioni per la comunità

TAVOLO CASA

ORE 18.00 - 19.00

Nuove esigenze dell'abitare post pandemia
e nuove tendenze del mercato immobiliare

PARTECIPANTI AI TAVOLI

Avv. DORIANA DE SIMONE

*Avvocato Patrocinante in Cassazione
Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Bologna*

DOTT.SSA BARBARA CASAGRANDE

*Direttore generale
Edilizia Statale - Politiche abitative
Riqualificazione urbana Ministero Infrastrutture*

ARCH. MARCO FILIPPUCCI

*Presidente dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori di Bologna*

Avv. BRUNO CINANNI

*Avvocato Patrocinante in Cassazione
Titolare dello Studio legale commerciale Cinanni*

DOTT. LUCA DONDI

Amministratore delegato Nomisma

ING. GENNY CIA

*Ricercatrice Real Estate Center
del Politecnico di Milano*

ON. CESARE DAMIANO

EMILY CLANCY

Vice Sindaco Comune di Bologna

PROF. MASSIMILIANO COLOMBI

*Docente di Sociologia Istituto teologico
Città di Fermo*

DOTT. MIRCO MION

Presidente Agefis

ISABELLA CONTI

Sindaco Comune San Lazzaro di Savena

IVANA VERONESE UIL

Politica Abitative - Diritto alla casa

PROF. MAURIZIO D'AMATO

Politecnico di Bari

DOTT. VITO LACOPPOLA

Assessore all'emergenza abitativa Comune di Bari

GIULIO ROMANI

Segretario confederale CISL

PROF. GIANANDREA CIARAMELLA

*Real Estate Center
del Politecnico di Milano*

DOTT.SSA ROSANNA FAVATO

Amministratore unico ASP Città di Bologna

LAURA MARIANI CGIL

Politiche abitative e per lo sviluppo urbano

GIANGIACOMO CONGIU

*Presidente Centro Studi immobiliari nazionale
Confabitare*

DOTT. MARCO BERTUZZI

Vice Presidente ACER Bologna

DOTT.SSA VALERIA GIGLIOLI

Assessore Politiche alla casa Comune di Lucca

DOTT.SSA BARBARA LEPRI

Direttore Legacoop Emilia Romagna



MAURO GRAZIA

Consulente tecnico Confabitare
Bologna

“Ascolterò gli operatori del settore”

Ha detto il Sindaco di Bologna Lepore in merito a contestate innovazioni del piano urbanistico e regolamento edilizio

La prima stesura del PUG (Piano Urbanistico Generale) e del relativo RE (Regolamento Edilizio) adottati alla fine dell'anno scorso chiedeva di raggiungere per le pratiche relative al superbonus 110% la classe energetica A1 o A3 in base al tipo di intervento.

Questa norma, a seguito delle successive modifiche, è stata sospesa fino alla vigenza temporale del superbonus. Con l'approvazione definitiva del Piano e Regolamento di cui sopra, avvenuta a fine luglio, è stata reintrodotta una norma che prevede il raggiungimento di una prestazione energetica superiore (pari a 60 Kwh/mqanno o 30 Kwh/mqanno, sempre in base al tipo di intervento); questa nuova norma entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2022. Che tipo di problemi potranno nascere e come si potrà rimediare?

Risponde Mauro Grazia, consulente di Confabitare e facente parte del Board di Progetech: “L'argomento è molto tecnico, tant'è che il candidato Sindaco Matteo Lepore, ora eletto Sindaco di Bologna, durante la campagna elettorale, motivando come comprensibile e logica l'esigenza del Sindaco Merola e della Giunta uscenti di approvare entro il mandato amministrativo Piano e Regolamento, si è pubblicamente impegnato ad ascoltare le preoccupazioni degli operatori del settore, professionisti e imprese, per trovare soluzioni condivise. Nel nuovo regolamento non si parla più di classi energetiche A1 o A3 ma di prestazioni energetiche da raggiungere, cioè 60 Kwh/mqanno e 30 Kwh/mqanno a seconda del



tipo di intervento da effettuare. Crediamo che il limite di 30 Kwh/mqanno per fabbricati esistenti e, a volte, molto datati, sia irraggiungibile; anche il limite di 60 Kwh/mqanno in molti casi è problematico, per cui appare opportuno trovare una formulazione diversa. E' pur vero che lo stesso regolamento prevede la *deroga in caso di documentata impossibilità tecnica*, ma spesso la difficoltà non è di natura tecnica perché sottende a particolari valutazioni di altra natura da parte del condominio o dei singoli condomini. Appare più opportuno puntare all'obiettivo di migliorare una diffusa media di migliori prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente, oggi molto basse, piuttosto che pensare a pochi interventi di eccellenza che non cambierebbero in modo significativo né i consumi energetici, né l'inquinamento. Un altro aspetto a nostro parere da non sottovalutare è l'evidente disparità di trattamento con i cittadini degli altri comuni ai quali continuerà ad essere sufficiente rispettare il vincolo del miglioramento delle

due classi energetiche. Per queste ragioni confidiamo quindi nell'impegno del Sindaco Matteo Lepore.

Gli edifici storici hanno difficoltà a fare il cappotto termico nel territorio bolognese?

“E' evidente che sugli edifici storici in generale, quindi non solo a Bologna, la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sono più difficoltosi. Non è possibile una risposta generale perché ovviamente dipende dai vincoli presenti sui singoli edifici ma, per quanto riguarda il superbonus, la legge consente già di accedere al beneficio del 110% se si ottiene il miglioramento della due classi energetiche con la sola realizzazione di interventi “*trainati*”, evitando interventi di isolamento su facciate vincolate.

Chiusura balconi. E' possibile e se si in che modo?

“Non è possibile una risposta puntuale generalizzata, in quanto il tema della chiusura dei balconi va affrontato caso per caso. Sono esclusi da questa possibilità i fabbricati tutelati o di interesse; negli altri casi occorre verificare il rispetto delle norme igienico-sanitarie (ad esempio il rapporto illuminante e ventilante del locale di riferimento, oppure, se sul balcone prospetta la finestra della cucina e del bagno, non si potrà chiudere, ecc.). Nei condomini, l'eventuale chiusura dei balconi, sarebbe meglio venga effettuata in forma unitaria per rispettare l'estetica e il decoro del fabbricato. In sintesi, una risposta esaustiva può essere data soltanto sull'intervento specifico”.

**ALLA TUA CASA
CI PENSIAMO NOI**

Iscriviti a

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2022

Per informazioni contattateci:

Via Marconi, 6/2 Bologna Tel. 051.270 444 info@confabitare.it



Avv. ILARIA OTTOLINA

Consulente legale
Confabitare Bologna

Il *coworking* nella realtà bolognese: più flessibile, meno costoso, senza obbligo di green pass

Da qualche tempo, anche nella realtà bolognese si sta progressivamente facendo spazio il *coworking* - letteralmente: “lavorare insieme” -, esperienza professionale di derivazione statunitense, approdata anche in Italia da alcuni anni, specialmente nelle città del nord più densamente popolate.

Questo breve contributo si prefigge di rispondere a due semplici domande: cos'è il *coworking* e di che tipologia di contratto si tratta, dal punto di vista giuridico.

In ordine alla prima domanda, come s'intuisce dallo stesso nome dell'istituto, si tratta di un progetto inteso a soddisfare le esigenze di flessibilità e di dinamicità del mondo del lavoro, in un'ottica di condivisione del tempo e dello spazio lavorativo con soggetti terzi non necessariamente appartenenti alla stessa attività professionale: obiettivo privilegiato, in questo senso, è quello di costituire una “rete” di rapporti e di affari, anche all'interno della medesima struttura condivisa.

Al contempo, l'istituto in parola offre la possibilità di abbattere considerevolmente i costi di gestione di uno studio professionale tradizionalmente inteso.

Il *coworking* si rivolge a liberi professionisti di ogni genere e astrazione - tra i tanti, avvocati, consulenti, commercialisti, geometri, immobiliare - e consente loro di trasferire il proprio studio all'interno di una struttura dotata, nella maggior parte dei casi, di numerosi e sofisticati *confort* (sia di natura tecnologica che dal punto di vista degli arredi), declinando la tipologia di locazione a seconda delle esigenze specifiche del singolo utente.

In effetti, il contratto in questione ha ad oggetto una **postazione lavorativa**: essa può essere una scrivania attrezzata o uno spazio più ampio in un'area *open* o, infine,

un ufficio vero e proprio, completamente attrezzato e arredato.

Nel prezzo sono in genere incluse le spese per l'energia elettrica, la pulizia, la climatizzazione o il riscaldamento.

Quali servizi, il contratto di *coworking* prevede la possibilità di utilizzo della **connessione internet**, delle **stampanti**, dello **scanner**, i cui costi sono inclusi nel contratto o quantificati a parte, mediante schede magnetiche o tramite contatori installati *ad hoc* sugli apparecchi.

Il contratto prevede inoltre la possibilità di utilizzo delle **parti comuni** e delle **zone relax**, in modo sostanzialmente libero; per quanto invece riguarda le **sale riunioni** (con possibilità di accesso di ospiti e clienti anche dall'esterno), occorrerà verificare le specifiche previsioni contrattuali, specialmente in ordine alla prenotazione e ai costi aggiuntivi, a carico del professionista che ne voglia usufruire.

Sotto il profilo giuridico, il *coworking* è un **contratto atipico**, vale a dire non espressamente previsto dal codice civile ma lasciato alla libera pattuizione delle parti, salvo il rispetto dei principi generali dell'ordinamento, e presenta le caratteristiche tipiche del **contratto di locazione** e dell'**appalto di servizi**.

Le parti del contratto di *coworking* - **concedente** (persona fisica o società) e **utilizzatore** (professionista) - hanno facoltà di **stabilire liberamente la durata del contratto**, sulla scorta delle esigenze del professionista: infatti, quest'ultimo può limitarsi ad un utilizzo occasionale degli spazi (anche di poche ore o di una giornata), oppure potrà accedere ad un utilizzo di poche ore tutti i giorni, infine potrà stabilire una durata mensile, annuale o pluriennale, con conseguente applicazione di sconti progressivi. Il contratto potrà prevedere, in caso di durata annuale o pluriennale,

una **scadenza anticipata** rispetto a quella concordata, salvo il rispetto del **preavviso** stabilito nel contratto (per questa e altre ragioni, è preferibile che l'accordo abbia la **forma scritta**).

Il contratto potrà prevedere il versamento di una **cauzione** a carico del professionista, per eventuali danni o inadempimenti contrattuali.

Generalmente è precluso al professionista di eleggere domicilio presso la struttura, attesa la finalità perlopiù temporanea dell'utilizzo della postazione lavorativa; la cessazione del contratto, in particolare, potrà avvenire per **scadenza del termine concordato** o per **risoluzione** (mancato pagamento del canone, inadempimento delle condizioni di utilizzo, violazione delle regole di condotta imposte dal regolamento interno).

Da ultimo, si rilevano dubbi interpretativi riguardo l'applicabilità del recentissimo D.L. n. 127/2021 - istitutivo dell'obbligo di *green pass* in ambito lavorativo pubblico e privato - all'interno delle strutture con spazi in *coworking*.

Infatti, com'è stato concordemente osservato¹, coloro che accedono a tali strutture sono conduttori (degli spazi) e clienti/fruitori (dei servizi), al fine di ivi svolgere la propria attività lavorativa o di studio.

Sicché il *coworker* non è né un dipendente del gestore dello spazio, né un suo fornitore di servizi, un suo appaltatore o un suo consulente: per tali ragioni, pur nell'ambito di una prima interpretazione della normativa di recente entrata in vigore, si ritiene doversi escludere l'obbligo del possesso e dell'esibizione del *green pass*, da parte del professionista.

¹ MARINO D., “Decreto Green Pass bis: le difficoltà applicative nel Real Estate”, in www.eccleg.it, edizione del 19 ottobre 2021



Avv. LAURA BONARINI

Consulente legale
Confabitare Prato

Covid 19: rinegoziare i contratti di locazione e riflettere sui percorsi alternativi

In epoca di pandemia, come ormai noto, si sono susseguiti nel tempo non pochi provvedimenti governativi che hanno inibito l'esercizio di alcune attività economiche ed hanno comportato come naturale ed inevitabile conseguenza una diminuzione di fatturato.

Tale mancanza ha dato seguito anche ad un aumento delle procedure di sfratto per morosità introdotte anche a carico delle imprese.

Da tale esigenza, è emerso pertanto il bisogno, affrontato anche dalla dottrina e la giurisprudenza più autorevoli di **rinegoziare** il rapporto contrattuale.

Doveroso tuttavia precisare sul punto, che il codice civile, non prevede in realtà un obbligo specifico di rinegoziazione in caso di sopravvenienza contrattuale ma, al contrario, prevede prima di tutto il rimedio della risoluzione del contratto (sia essa per impossibilità sopravvenuta, o, sia essa, per eccessiva onerosità sopravvenuta).

Al contempo, lo stesso codice civile, consente alla parte, contro la quale viene domandata la risoluzione per eccessiva onerosità, di evitarla offrendo di variare in modo equo le condizioni del contratto e, se sussiste l'impossibilità parziale di adempiere una prestazione, prevede che, la controparte, possa ottenere la riduzione della propria prestazione, sul punto si rammenta peraltro anche la dottrina da tempo valorizza la clausola generale di buona fede, assurta a rango costituzionale, in connessione con l'art. 2 Cost., oltre al principio di conservazione del contratto previsto dall' art 1367 del codice civile in cui si legge : *"nel dubbio, il contratto*

o le singole clausole devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno" per sostenere che nell'ordinamento italiano potrebbe esistere un vero e proprio obbligo di rinegoziazione.

Si ravvisa infatti che in casi del genere sia di ausilio, in primo luogo, il noto principio di buona fede, con espresso riferimento al combinato normativo degli art. 1374 e 1375 cc.

In cui, appunto, l'art 1374 c.c obbliga le parti a fare non soltanto quanto previsto contrattualmente ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge o in difetto, secondo usi ed equità.

In tale ottica, pertanto, i principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione e nell'interpretazione del contratto – e si ricordano doverosamente in proposito gli articoli 1175c.c. (Comportamento secondo correttezza: *"Il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza"*), 1366 c.c. (Interpretazione di buona fede *"Il contratto deve essere interpretato secondo buona fede"*) e 1375 c.c. (Esecuzione di buona fede: *"Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede"*) che hanno particolare rilievo, sia per quanto riguarda le obbligazioni contrattuali, sia per quanto riguarda il **bilanciamento dei contrapposti interessi** delle parti.

Da un lato infatti, essi impongono alle parti di adempiere agli obblighi contrattuali anche se non previsti nel contratto o per legge (se ciò serve a preservare gli interessi della controparte) mentre, dall'altro lato, in sede giudiziaria, servo-

no ad intervenire per modificare o integrare il contenuto del contratto se questo è volto a contemperare in modo equo le posizioni delle parti.

Pertanto, la buona fede, che ben può identificarsi e considerarsi come un vero e proprio principio di solidarietà contrattuale, integrando i patti intervenuti, integrerebbe anche ulteriori obblighi ulteriori rispetto a quanto le parti hanno espressamente previsto in sede contrattuale in forza della loro autonomia.

Ad ogni buon conto, se l'obbligo di rinegoziazione non ha dunque un vero e proprio fondamento normativo, si potrebbero comunque tener presenti anche altre soluzioni in punto di legge per riequilibrare le parti del rapporto locativo, ad esempio, la **valutazione circa la gravità dell'inadempimento** potrebbe essere posta al vaglio giudiziale, tale valutazione da farsi con specifico riferimento all' art. 91 D.L. 17 marzo 2020 n.18 (Art. 91 Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici in cui si legge oltre al resto: *"Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti."*).

Fermo restando che la morosità del conduttore deve essere riferibile all'epoca di chiusura della propria attività commerciale con blocco del lavoro in seguito ad un provvedimento governativo.



RITA FABBRETTI

Presidente Confabitare
Ferrara

Confabitare protagonista: a Ferrara iniziativa volta a tutelare inquilini vittime di sfratti per morosità incolpevole e proprietari che possono rientrare in possesso di abitazioni libere

Nel mese di luglio 2021, in Prefettura a Ferrara è stato siglato un protocollo di intesa recante misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo, che ci vede come firmatari e attivi promotori. I fondi sono costituiti dal Fondo morosità incolpevole dei Comuni ad alta Tensione Abitativa c.d. ATA (Comuni di Ferrara e Cento) ed ad Alto Disagio Abitativo c.d. ADA (Argenta, Bondeno, Codigoro, Copparo, Portomaggiore e Terre del Reno), come fin ora ripartiti nei Decreti Ministeriali e nelle Delibere Regionali. Nel presente Protocollo, si dà la possibilità ad ogni Comune, anche non ATA e non ADA, di aderire al protocollo; qualora in corso d'anno dovessero pervenire ulteriori risorse a disposizione da Fondi Regionali o Ministeriali che lasciassero discrezionalità nei criteri di erogazione, queste potranno essere utilizzate.

La regione Emilia Romagna ha stanziato oltre 400 mila euro di fondi da utilizzare in favore di chi ha difficoltà a pagare i canoni e di chi ha sfratti in esecuzione.

MODIFICHE NECESSARIE.

Da segnalare due innovazioni tra quelle presenti nell'accordo tra le parti:

a) i beneficiari delle misure dal protocollo, in possesso di tutti i requisiti, dovranno sottoscrivere un accordo contenente, a pena di inammissibilità: l'accettazione del proprietario dell'immobile delle somme dovute secondo criteri di calcolo di cui all'art. 8 del protocollo. Nell'ambito dell'accordo, il proprietario da parte sua si dovrà impegnare

a rinunciare agli atti della procedura di convalida di sfratto o di esecuzione promossa in danno dell'inquilino;

b) per l'Accordo, le parti potranno avvalersi della consulenza delle rispettive associazioni e organizzazione di categoria.

Il protocollo è teso al coordinamento delle procedure di esecuzione degli sfratti per morosità incolpevole nonché degli interventi di sostegno economico ed abitativo in favore dei nuclei familiari interessati, anche in vista dell'imminente cessazione dello sblocco.

Le parti aderenti all'Intesa concordano sulla necessità di attuare una gestione quanto più possibile condivisa a fronte dell'annosa questione concernente la ripresa dell'esecuzione degli sfratti.

L'obiettivo quindi è volto a dare la possibilità alle persone sottoposte a sfratto in condizione di criticità economica e sociale, di passare da casa a casa, o mediante l'utilizzo di fondi "ad hoc", o attraverso il permanere nell'alloggio a rinnovate condizioni.

Gli attori si impegnano ad eseguire primariamente e con particolare sollecitudine gli sfratti relativi agli immobili di cui sia nota la già avvenuta liberazione da parte del conduttore in base ai dati acquisiti dall'Ufficio Anagrafe.

Le misure previste hanno validità dalla sottoscrizione fino al 31 dicembre 2021.

Il Fondo è gestito, secondo criteri di priorità e speditezza, dai Comuni Estensi ed è destinato all'erogazione di contributi a fondo perduto in favore di inquilini residenti nel comune di appartenenza.

IL LAVORO DELL'ASSESSORE

Successivamente alla sottoscrizione dell'accordo, nel mese di ottobre, l'Assessore alle Politiche Abitative, Cristina Coletti, ha convocato tutti i protagonisti della lunga filiera che si occupa dei servizi abitativi presso la residenza comunale, sollecitando una maggiore diffusione di queste opportunità.

"Ad oggi nel distretto centro nord nel quale è compresa Ferrara, sono state erogate risorse per circa Euro 17.000, euro 12.000 nel distretto ovest e nel distretto est altri 12.000. Numeri modesti a fronte di una disponibilità iniziale di 400.000 euro."

Confabitare sede di Ferrara ha ribadito in conferenza stampa la volontà di contribuire alla diffusione dell'iniziativa e conseguentemente di assistere in ogni modo coloro i quali dovessero approcciarsi alla procedura conseguente.

La nostra sede è stata, fra le associazioni dei proprietari immobiliari, tra le protagoniste del confronto che si è acceso fra le parti sociali in seguito ai tristi avvenimenti connessi alla pandemia in atto.

Il disagio abitativo si è oltremodo amplificato per l'incapacità diffusa di far fronte alle obbligazioni derivanti dell'essere conduttore in seguito ad una minore capacità reddituale.

E' emerso, comunque, nel confronto tra le Associazioni dei Proprietari, che a tutt'oggi non ci sono pervenute richieste di assistenza in relazione a questa opportunità.



ESD Italia

- **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

“Rimettere gli edifici in sicurezza e muovere l’economia, ecco una ricetta che funziona”

Un “Piano Casa” organico e non oggetto di continua proroga annuale. È questo l’obiettivo di Fabiano Amati, consigliere della Regione Puglia e Presidente della Commissione Bilancio

Risale al 2009 un’azione della Regione Puglia volta a dare una sferzata all’economia edilizia consentendo a molti imprenditori e a proprietari di vecchi edifici di recuperare un pezzetto di patrimonio urbano restituendogli valore e bellezza, oseremmo dire dignità. La legge è il Piano Casa. Il propugnatore di ciò è Fabiano Amati, avvocato, di Fasano, dove ha ricoperto anche l’incarico di assessore all’Urbanistica dal 1999 al 2001, già assessore regionale alle Opere pubbliche e presidente dell’Autorità di Bacino. Nell’attuale legislatura dell’Assise regionale di via Gentile ricopre il ruolo di presidente della Commissione Bilancio e programmazione. E anche quest’anno si sta battendo per la proroga della norma, in attesa di una ipotizzata legge organica.

Tante proroghe, però il risultato sembra esserci.

“Ecco. Partiamo dall’inizio così ho l’occasione di chiarire un punto su cui proprio in quest’ultimo periodo si è molto dibattuto. Il Piano Casa nasce all’interno di un contesto normativo nazionale, non regionale. Siamo a marzo 2009. Il Governo emanò un pacchetto di interventi per recuperare il patrimonio edilizio, attraverso incentivi volumetrici, con la possibilità di effettuare ampliamenti oppure demolizioni e ricostruzioni. E giacché parliamo di storia vale anche ricordare il contesto in cui quelle misure si resero indispensabili:



Fabiano Amati, Presidente Commissione Bilancio Regione Puglia

la crisi economica senza precedenti del 2008. Crisi dalla quale non eravamo ancora usciti all’arrivo della pandemia del 2020. Palazzo Chigi volle dunque spingere nel settore dell’edilizia che, com’è noto a tutti, è un settore ad alta densità di posti di lavoro: ingegneri, architetti, geometri, operai, muratori, elettricisti, idraulici; poi c’è tutto l’indotto in termini di acquisto e utilizzo di materiali. In quel periodo l’ultima cosa di cui si aveva bisogno erano le complesse maglie della burocrazia”

E come si arriva da quel pacchetto di misure alla norma regionale?

“Il Piano Casa nasce nel 2009 con il carattere della straordinarietà: per questo ha una durata temporanea, prorogabile, e per

questo prevale sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali”

Una norma che a distanza di dodici anni viene elogiata da più parti, in ultimo Ance (l’associazione nazionale costruttori edili) nel corso di una Commissione regionale.

“Vede, la questione è semplice: quel pacchetto di misure funziona. Quella norma evita innanzitutto il consumo del suolo, argomento molto dibattuto in questi ultimi anni, e si rende dunque coerente con programmi di eco-edilizia. Grazie al Piano Casa si sono ristrutturati e demoliti e ricostruiti edifici abbandonati da decenni. Questo sa cosa significa? Che la città o il borgo dove è accaduto ha recuperato un pezzetto del proprio patrimonio urbanistico. La bellezza di una facciata restituisce sempre decoro ad una strada o ad una piazza o ad un lungomare. Il Piano Casa toglie la discrezionalità (che è sempre una ghiotta occasione per tentazioni corrottive) della decisione amministrativa. Funziona con un permesso di costruire diretto. Lavora un sacco di gente, quella gente viene pagata, paga le tasse, mette piatti a tavola, va a mangiare al ristorante e compra vestiti per i propri bambini nei negozi di abbigliamento. Questo mi pare un circolo virtuoso. Non crede? E accade mentre quei vecchi cadenti edifici vengono messi in sicurezza nell’interesse di tutti utilizzando materiali finalizzati al risparmio energetico, attuando prescrizioni an-

tisismiche, realizzando ammodernamenti a servizi sanitari spesso risalenti a periodi storici in cui il bagno era niente più che uno sgabuzzino. L'aumento di cubatura previsto nella norma è indubbiamente una premialità, che mi pare legittima, ma anche un'esigenza legata all'adeguamento a stili e condizioni di vita mutate nel frattempo, visto che, ripeto, generalmente si applica su immobili oltremodo datati"

- C'è stato però un momento, all'inizio dell'anno, in cui si è tribolato, con l'annuncio dell'impugnazione della proroga 2021 da parte del Governo.

"Il Governo aveva contestato una questione di competenza legislativa. La vicenda era legata ad una modifica avvenuta in fase di discussione in Aula per cui era stata prevista l'applicazione del Piano Casa anche in zone sottoposte a vincolo dal Pptr, ossia il Piano paesaggistico territoriale regionale, senza specificare la soggezione di quegli interventi alle prescrizioni del PPTR. Dunque il Governo non è intervenuto sulla proroga della norma ma per la sola parte relativa agli interventi sugli immobili in zone dove vige il Pptr, per mancata specificazione sulla applicazione delle prescrizioni dello strumento paesaggistico. Questo perché il Piano paesaggistico fu

co-pianificato con il Ministero dei Beni culturali per cui eventuali modifiche a quel Piano dovevano essere concordate. In realtà è questione che la Regione potrebbe risolvere aprendo un confronto. Per quel che mi riguarda e riguarda l'Aula abbiamo cancellato quella parte nel Piano Casa e il Governo, come aveva garantito, ha ritirato l'impugnazione davanti alla Corte Costituzionale. E ora spazio alla proroga per il 2022"

Ma si discute di una legge organica: la giunta regionale sembra voglia andare in questa direzione

"Auspico anch'io una norma organica che non abbia carattere di eccezionalità. E' facile comprenderne le ragioni, quali l'esigenza di certezza più duratura di un anno. Ogni anno ci sono progetti presentati, che richiedono dei tempi tecnici e che si ritrovano alla fine dell'anno con le insicurezze sulle eventuali proroghe. Già i comuni soffrono spesso di mal di firma con le leg-

gi vigenti, figuriamoci con una legge con scadenza annuale. Quindi spero anch'io si giunga ad una norma che dia sicurezze. Ma abbiamo ascoltato in Commissione in questi giorni (siamo a ottobre) l'assessore al ramo, la quale ci ha parlato di questa ipotesi e della sua intenzione, che ritengo giusta oltre che legittima, di coinvolgere prima della stesura tutte le parti interessate: Anci, Ance, ordini professionali. Vanno ascoltate e messe insieme le istanze, vanno condivise le proposte, va fatta una sintesi, poi c'è il confronto con i tecnici delle sezioni della Regione, poi il confronto politico in Aula. Naturalmente mi auguro che si proceda celermente ma conoscendo i meccanismi di produzione legislativa mi pare alquanto difficile che tutto questo si realizzi entro il 31 dicembre. In quella data scadrà il Piano Casa 2021. Senza una proroga si ferma tutto ciò che è in corso. Vogliamo assumerci questa responsabilità? Per questo abbiamo approvato la proroga 2022 in Commissione e spero che sia portata in Aula al più presto. E' ovvio che laddove dovesse essere approvata la nuova norma, il Piano casa cesserà di avere efficacia. Ma intanto abbiamo l'obbligo di dare continuità a un processo che mi pare abbia prodotto risultati che sono indiscutibilmente positivi. E sotto gli occhi di tutti".





Avv. LUIGI GRILLO
Presidente Confabitare
Napoli

La difesa della casa più appassionata della storia: l'orazione ciceroniana di 2078 anni orsono

“**C**icero pro domo sua”

è noto, è un'espressione di carattere dispregiativo, alludendo alla difesa esclusiva degli interessi personali che chi riveste una carica pubblica, sfruttando la sua posizione di potere, persegue nella sua attività. Essa si richiama a “*De domo sua ad pontifices*” (“Sulla propria casa, al collegio pontificale”) che è un'orazione pronunciata nel 57 a.C. da Marco Tullio Cicerone contro Publio Clodio Pulcro allo scopo di riottenere l'area e i fondi per ricostruire la sua casa che gli era stata confiscata durante l'esilio e con una parte delle proprietà del Palatino consacrata alla dea *Libertas*; Cicerone dichiara questa consacrazione illegittima e, pertanto, come detto, richiede la restituzione di detta area ed i fondi per ricostruire la sua casa.

Il favore degli dei

L'opera è decisamente molto complessa, poiché, allo scopo di convincere il collegio a perorare la sua causa, Cicerone articola la sua orazione, dapprima attaccando sia la mancanza di moralità del suo avversario sia la legittimità della sua carica, e, quindi, dei suoi provvedimenti, per poi accingersi, ma soltanto alla fine, a parlare della restituzione della sua casa.

In tutta l'orazione, Cicerone non manca mai, e questo è un dato molto importante, di sottolineare come egli sia difensore e



salvezza della patria e come dalla sua parte vi fosse il favore degli dei.

Nell'esordio, Cicerone parla degli uomini che hanno ricevuto il potere in terra dagli dei, affinché venisse assicurato il rispetto e il mantenimento sia delle norme religiose sia dello Stato. Per tale motivo, coloro ai quali veniva affidato questo impegno, dovevano essere cittadini illustri e autorevoli, rispettosi del *mos maiorum*, esempi di moralità.

Tale inizio è una premessa con cui Cicerone vuole invitare i pontefici a prendere coscienza dell'uso scellerato del potere da parte di Clodio, che lui chiama «funesta rei *publicae pestis*», “funesta cancrena dello Stato”, proprio perché questi stava creando problemi con le sue bande armate: i clodiani.

Colpo di stato?

Dopodiché, Cicerone si difende dalla prima accusa di Clodio.

Questi gli rimproverava di aver meditato un colpo di Stato sul Campidoglio in favore di Gneo Pompeo Magno, proponendo la concessione di poteri straordinari per l'annona, soluzione che i due consoli Gneo Cornelio Lentulo Marcellino e Quinto Cecilio Metello Nepote Minore (a cui Cicerone si sentiva debitore poiché avevano appoggiato il suo ritorno in patria) volevano attuare per risolvere la grave carestia che aveva colpito Roma.

Il 7 settembre del 57, infatti, il senato si riunì nel tempio della Concordia sotto il Campidoglio per discuterne.

Metello venne ferito dai clodiani, che infervoravano la folla, e così la riunione si

spostò sul Campidoglio stesso. Cicerone si recò, in quanto senatore ed essendo suo dovere (questa è la motivazione che fornisce a Clodio che l'accusava del colpo di stato), alla seduta e appoggiò la proposta dei due consoli.

L'oratore prosegue cercando di dimostrare come lo stesso Clodio avesse fatto uso e concesso poteri straordinari, e come quindi fosse ipocrita la sua reticenza di non volerne farne uso anche in quell'occasione. Clodio, tribuno della plebe, fece approvare una legge sulle province consolari che assegnava a Pisone e Gabinio le province in cui i consoli si sarebbero recati come proconsoli l'anno seguente (a Pisone fu affidata la Macedonia e a Gabinio la Cilicia poi mutata in Siria); aveva concesso a Catone una carica straordinaria a Cipro soltanto per poterlo allontanare da Roma; aveva concesso la Cilicia, provincia consolare, ad un pretore (Balbo) con provvedimento straordinario.

Questi e molti altri sono gli esempi con cui Cicerone cerca di dimostrare la sua tesi. Inoltre sottolinea come già precedentemente si fossero affidati poteri straordinari a Pompeo (*imperium extraordinarium*) e come questi fosse stato risolutivo ed efficace per il bene dello Stato, e come fosse il popolo stesso, tra cui anche i sostenitori di Clodio, a chiedere una soluzione per la situazione.

Legge ad personam

Cicerone poi continua nell'orazione sottolineando come anche il suo stesso esilio, di cui artefice fu proprio Clodio, fu una legge straordinaria, poiché a condannarlo fu una legge *ad personam*, espressamente vietata dalle leggi sacre (si chiamavano *sacrae* quelle le leggi ottenute principalmente dai plebei dopo la secessione sul monte detto *sacro*) e dalle Dodici Tavole.

L'autore, inoltre, ricorda come lui non fu mai sottoposto a processo, ma come comunque dovette scontare ugualmente una pena; per questo motivo si definisce *indemnatus*.

Successivamente, prosegue considerando come lo stesso tribunato di Clodio, non fosse valido e di conseguenza anche i suoi provvedimenti.

A sostegno di tale tesi, ricorda come Clodio all'età di 35 anni, fosse stato adottato



dal ventenne Fonteio di famiglia plebea, solo e soltanto per poter assumere la carica di tribuno della plebe destinata a tali famiglie. Infatti non era stato adottato per l'incapacità della moglie di Fonteio di generare prole. Non aveva, come di consueto, abbracciato i *sacra* della famiglia adottiva.

Nel giorno in cui nei comizi curiati fu discussa la sua adozione, furono osservati dei segni celesti sfavorevoli che però non furono presi in considerazione, mentre lui invece sosteneva che tutti i provvedimenti di Cesare presi in violazione degli auspici, venissero annullati. Infine tra la proposta di legge e la sua approvazione, non trascorse il tempo prestabilito dalle leggi.

La *lex Clodia de capite civis Romani*, stabiliva la pena dell'esilio per chi avesse deliberato una condanna a morte senza concedere la *provocatio ad populum*, cioè la facoltà per ciascun cittadino romano di ricorrere in appello al popolo per evitare la condanna.

Cicerone aveva agito proprio in questo modo contro i catilinarini. In più Clodio sosteneva che Cicerone aveva presentato un falso senatoconsulto.

Cicerone, quindi, sottolinea come quest'ultima accusa non fosse vera, e come invece la *lex Clodia* fosse stata fatta proprio per colpirlo, perché secondo quanto stabilito dalla stessa, anche Catone sarebbe dovuto andare in esilio, ed invece fu allontanato con il pretesto dell'incarico a Cipro. Inoltre nel provvedimento conseguente alla sua colpa, contro Cicerone, vi

era il divieto di ospitarlo, e non l'ordine di abbandonare Roma.

Non sono un vigliacco

Lasciare Roma, sottolinea l'autore, fu una decisione presa da lui stesso e non per vigliaccheria come Clodio gli rinfacciò, ma per difendere gli innocenti che altrimenti sarebbero stati colpiti (anche se sappiamo sempre dalla sua orazione che, dopo il suo allontanamento, furono ugualmente perseguitati sua moglie, suo fratello, i suoi figli e i suoi amici). Soltanto dopo la sua partenza, fu fatta una legge apposita che lo condannava all'esilio: *lex de exilio Ciceronis*.

L'oratore, ricorda anche come la sua stessa pena fu inflitta al padre naturale di Clodio solo e soltanto per non essersi presentato in giudizio (Appio Claudio Pulcro, partigiano di Silla, nel 90 fu citato in giudizio da un tribuno della plebe), sottolineando come invece lui fosse stato privato di tale diritto. Cicerone attacca, inoltre, la mancanza di moralità di Clodio, manifestatasi nell'occasione della vicenda della *Bona Dea*, gesto con cui era stata infangata la casa del pontefice massimo; e i continui rapporti incestuosi con la sorella Clodia.

Dopidichè, Cicerone si appresta, finalmente, a parlare della sua casa.

La *lex Licinia de legum latone* e l'*Aebutia*, prevedevano che l'esecuzione d'un provvedimento non fosse affidata al ma-

segue a pagina 26 ►

◀ segue da pagina 25

La difesa della casa più appassionata della storia: l'orazione ciceroniana di 2078 anni orsono

gistrato proponente, ai suoi colleghi o parenti. Clodio invece si era assunto la direzione dei lavori per demolire la casa di Cicerone e costruirvi un tempio alla Libertà. Inoltre vi aveva posto una statua, a rappresentare tale valore, che però Cicerone riferisce essere stata sottratta dal fratello di Clodio, dalla tomba di una meretrice greca, un ornamento quindi inadatto alla sacralità di un tempio.

L'autore riferisce anche come la decisione sulla proprietà fu presa non dal collegio dei pontefici, che non fu nemmeno chiamato per deliberare. L'unico pontefice presente era il più giovane, il quale altro non era se non il fratello della moglie di Clodio: Pinario Natta. Quindi non vi era

alcun diritto di rituale pontificale. Non fu chiesto nemmeno il parere della plebe e la legge Papiria vietava di consacrare degli edifici senza l'ordine della plebe.

Ridatemi casa mia

Dopo aver accusato Clodio di aver cercato di acquistare il terreno attraverso un prestanome (nessuno volle comprarlo, nemmeno dopo che fu messo all'asta) e aver avvelenato Q. Seio Postumo, il quale possedeva il terreno adiacente e si era rifiutato di venderlo, Cicerone conclude il discorso, chiedendo la restituzione della terra e la ricostruzione della propria casa.

Orbene, può sembrare una pretesa arrogante, da parte di Cicerone, il chiedere non solo la restituzione del terreno ma anche la ricostruzione della propria casa. Tuttavia dobbiamo considerare il significato politico e simbolico dell'accaduto. Possedere una casa posta sul Palatino, uno dei sette colli di Roma, dove si dice

la città fosse stata fondata, significava non solo avere un ruolo predominante nella *civitas*, ma anche essere riconosciuto tra i padri della *res publica*, tra i fondatori della patria. Aver tolto la casa a Cicerone, quindi, significava impedirgli di riavere il suo ruolo di grande importanza e di essere riammesso nella società.

Non v'è dubbio che questa difesa della casa più appassionata della storia debba servirci proprio oggi da esempio, in quanto per noi non è in senso dispregiativo una "*Cicero pro domo sua*", una mera difesa di un interesse particolarissimo ma piuttosto la giusta tutela di un bene prezioso, magari costato anni di duro sacrificio e che pertanto va preservato. E noi restiamo dell'idea che solo un'associazione come la nostra possa assumere la difesa di uno dei diritti fondamentali della Costituzione. In quanto tale, proprio come ci faceva ben comprendere Cicerone, riveste un carattere sacro".



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



MAURIZIO D'AMATO

Professore Associato Valutazione
e Investimenti Immobiliari
Politecnico di Bari

La riforma del Catasto tra sogni e realtà

1. Introduzione: una delega ampia, forse troppo?

Periodicamente, fa capolino nel dibattito politico, o quello che ne rimane, il problema della Riforma del Catasto. Nel passato, invero, questo argomento veniva seguito da una serie di articoli che ne commentavano i cambiamenti vergati sulle testate giornalistiche di settore.

Non solo, si alternavano audizioni importanti ed era possibile avere la possibilità di osservare la crescita del dibattito negli stessi consessi sociali più rilevanti come i Congressi Nazionali degli Ordini Professionali, oppure nei Congressi dei Partiti o nelle assise delle grandi associazioni di categoria.

Tutte occasioni di incontro che declinavano il valore della rappresentanza sociale e politica dandole una piena realizzazione. Come dimenticare le relazioni del Prof. Vanoni ai Congressi della Democrazia Cristiana sull'introduzione dell'IVA.

Il dibattito che ha coinvolto Sindacati ed Associazioni di Categoria sull'introduzione dello Statuto dei Lavoratori ad opera del Prof. Gino Giugni. Di questa Politica è rimasto poco. Di questo articolato metodo di costruzione dei processi sociali, non se ne riesce a seguire più le tracce. Le Assise delle Associazioni di Categoria sono spesso evitate.

Il politico di turno fa ragionamenti da bar dello sport conditi per lo più da slogan che parlano a fuggevoli condizioni emotive, più che ad una ponderata disamina degli effetti di lungo periodo di un testo legislativo. A furia di parlare alla pancia, il cervello comincia ad atrofizzarsi.

Il processo legislativo avviene sulla base di deleghe prive di sostanziale rappresen-

tanza di natura ampia.

In un contesto in cui alle urne si avvicina il 40% degli elettori, governi tecnici introducono riforme che impattano sulla carne della gente con frasi lapidarie dall'italiano incerto e di senso comune.

L'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio darebbe "numeri a caso" che sarebbero l'ossatura del Catasto Italiano nella sua attuale forma. Tutto qua.

Certo, ogni Struttura, ogni Agenzia ha bisogno di miglioramenti e continui adeguamenti alla realtà, che si possono effettuare, se non si continuano a tagliare le risorse finanziarie e se si consente al personale dell'Agenzia del Territorio (io sono affezionato a questa definizione) di uscire per sopralluoghi, adeguatamente pagati, e se si consente loro un costante aggiornamento professionale, favorendo un loro lavoro magari congiunto con le Parti Sociali e l'Accademia per un disegno di Riforma importante per il Paese.

E' del tutto evidente che il dibattito con le Parti Sociali e la Concertazione, siano metodi estranei ad un certo modo di governare che si è andato ad affermare negli ultimi anni.

Eppure, in questi processi i testi di legge si migliorano, aiutando a tener conto delle conseguenze delle scelte politiche, ascoltando differenti punti di vista. Non possiamo che esprimere una sconfinata ammirazione per la cosiddetta Prima Repubblica.

I tempi decisionali lenti e le discussioni sociali anche animate che infiammavano il Dibattito Politico di un tempo.

Per questa ragione, in via del tutto preliminare, si pone una prima questione di Metodo. Si può avviare un complesso

disegno di riforma fiscale quale può essere la riforma del Catasto, semplicemente parlando male dell'esistente e invocando, per tale ragione, una delega molto ampia? Torneremo di nuovo ad essere prigionieri di qualche comitato tecnico scientifico, o qualche cabina di regia, allontanando ulteriormente il processo decisionale politico dalla cruda realtà sociale?

Forse, non è questo il metodo di concertazione che può assicurare equità e rappresentatività al processo decisionale.

2. Un Volo fra Passato e Futuro

Il Catasto italiano è definito un "Catasto La redditi" perché già nella legge istitutiva del Catasto dei fabbricati del 1871 (R.D. 6.6.1871) vi era un esplicito riferimento al reddito imponibile.

Tale reddito veniva calcolato sulla base di una dichiarazione del contribuente. La tradizione dei catasti preunitari aveva queste caratteristiche.

A titolo di esempio nel catasto borbonico la dichiarazione del contribuente (siamo nel 1741) veniva verificata da apposita commissione composta da deputati di diverso censo e da estimatori.

La procedura veniva chiamata apprezzamento. Nel Catasto Milanese la nomina era reale e i nominati venivano da fuori Milano.

Con l'introduzione del Nuovo Catasto Urbano avvenuto con la L. 13.4.1939 n. 652 si sostituiva la denuncia da parte dei possessori con un accertamento del reddito imponibile, che era valutato attraverso un bilancio di esercizio, in modo simile a quello adottato per il Catasto dei terreni del 1886, distinguendo categorie e classi, ancora vigente.

Nell'applicazione quotidiana di questo

metodo, si segue una doppia divisione del territorio la prima di natura geografica dividendo il territorio in Zone Censuarie che dovrebbero presentare una omogeneità all'interno. La seconda di natura tipologica suddivisa nelle note Categorie e Classi. In ogni comune della Zona Censuaria si definisce una unità campione o tipo.

La successiva divisione della rendita per i metri quadrati catastali genera la tariffa. Essa, riferita alla unità tipo, viene successivamente estesa alle altre unità che ricadono nella stessa categoria attribuendone la classe attraverso quelle che sono definite scale di merito con una proporzione diretta.

Per colmare il gap con contesti geograficamente prossimi, ma privi di una unità tipo, si procede ad utilizzare l'unità tipo applicandone la tariffa ed usando delle scale di collegamento.

Quindi, le scale di merito consentono in maniera verticale di attribuire una classe all'immobile di cui si deve calcolare la rendita. Le scale di collegamento in misura orizzontale consentono l'estensione della tariffa in contesti privi di unità tipo. Il procedimento introdotto per il Catasto Terreni sarà applicato anche al Catasto Fabbricati con la legge 976/1939.

Nella legge del 1939 si procedeva alla determinazione della rendita come possibile risultante fra il canone annuo medio di riferimento e il valore di mercato moltiplicato per saggi di capitalizzazione preimpostati.

Nel 1990, allorché si avviò la seconda revisione degli estimi ci si trovò di fronte alla necessità di fare riferimento ai redditi locativi.

Tuttavia, molti dati non erano utilizzabili perché di canoni di locazione basati sullo schema convenzionale della legge sull'equo canone (L.392/78) e fu necessario partire dalle quotazioni per arrivare alla determinazione della rendita attraverso il prodotto fra le quotazioni per saggi di fruttuosità identici in tutta la nazione.

Questa situazione era stata creata dalla Classe Politica del tempo che si preoccupava delle tensioni sociali, non dagli Uomini della Agenzia del Territorio.

Il reddito di un immobile è un fenomeno continuo, e l'attribuzione ad un immobile

di una classe di appartenenza lo trasforma in un fenomeno discreto perdendo informazioni. Si pensi ad immobili che si posizionano nei confini fra una classe di merito ed un'altra. (Simonotti, 2008)

La rendita e, quindi la tariffa di estimo, veniva stimata con la redazione di un bilancio annuale di esercizio avendo come misura di consistenza il vano catastale.

Con la revisione del DM. 3/1990 la tariffa è stata calcolata con l'impiego di saggi di fruttuosità fissi applicati alle quotazioni immobiliari, e poiché la tariffa è riferita al vano catastale e le quotazioni al metro quadrato si è dovuto ricorrere a coefficienti di conversione per trasformare vani in metri quadrati.

E' intuibile che, in questa situazione, l'immobile tipo venga opportunamente analizzato ma non si può dire che lo stesso livello di analisi possa essere attribuito alle altre unità immobiliari a cui si attribuisce con una proporzione diretta una classe in funzione della similarità all'immobile tipo.

Probabilmente, la struttura per classi e tariffe è, allo stato attuale, "Una sovrastruttura talmente rigida da non consentire l'aggiornamento nel tempo dei redditi catastali se non con costose quanto effimere revisioni".

Ne è derivato il progressivo distanziamento dei valori catastali dalla realtà anche per l'assenza sia di redditi sia di prezzi aderenti alla realtà. Conseguentemente, la legge 865/71 che ha introdotto il calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità dei suoli agricoli si basava sul "valore agricolo medio" determinato da apposite Commissioni provinciali, non considerando i valori catastali.

La citata legge sull'equo canone non prendeva come riferimento le tariffe catastali ma partiva da un convenzionale costo di costruzione degli edifici per la determinazione del canone di locazione.

Anche la legge 431 del 1998 per la riforma delle locazioni, si riferisce alla contrattazione assistita delle categorie, senza fare riferimento a dati catastali per lo più percepiti come distanti dal mercato. Si sono avvicinati altri interventi che tendevano a supplire all'atrofia del Catasto con Commissioni, calcoli e coefficienti.

Tuttavia, non è male ricordarlo, questa atrofia sui valori reali non è mai direttamente causata da personale che prova piacere a creare una distanza dal mercato oppure segreti ammiratori del processo di generazione di numeri casuali, ma da una stagione di valori convenzionali a cui il personale del Catasto si è dovuto adeguare.

Indubbiamente si poteva fare di più e meglio, specie se il Potere Politico lo avesse richiesto. Giova sottolineare come gli immobili a destinazione speciale quali fabbricati industriali e laboratori o a destinazione particolare, come ad esempio le edicole, si procede ancora oggi alla stima diretta.

Da quel momento è iniziato un lungo percorso di riforma che porterà alla stima di saggi di capitalizzazione per microzona. Infatti con il DPR 138/1998 vengono riformulate le zone censuarie consentendo di includere una pluralità di città laddove sussistano requisiti di omogeneità territoriale ambientale e socio economica nelle quali si possa presagire l'applicazione di un medesimo quadro tariffario.

L'estensione è contestuale alla introduzione delle citate microzone in cui le unità immobiliari presentano caratteri di uniformità per tipologie, epoca di costruzione, e destinazioni prevalenti. Nell'allegato A del DPR 138/98 si introducono i criteri tecnici per l'individuazione delle microzone.

La microzona è un ambito che comprende un segmento di mercato ampio ed eterogeneo in cui si presuppone che il saggio di fruttuosità possa variare sensibilmente al suo interno. Con il DPR 300 del 30.07.1999 si stabilisce l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare che determina un ruolo attivo dell'Agenzia del Territorio nella elaborazione dei dati.

Le Agenzie Governative hanno mantenuto uno status quo perché per anni il mercato immobiliare è stato caratterizzato da valori convenzionali generando una fisiologica atrofia della parte estimativa del Catasto. Ma si può ripartire.

Si deve ripartire. La questione è culturale, ovvero adeguare o provare almeno a farlo con gli strumenti di una Agenzia che ha fatto enormi progressi al servizio

segue a pagina 30 ►

◀ segue da pagina 29

La riforma del catasto tra sogni e realtà

della Collettività anche nel campo delle valutazioni massive.

Un Catasto che persegue un'efficiente rappresentazione della realtà potrebbe fare riferimento sia ai redditi derivanti dagli immobili sia ai valori oggetto dei trasferimenti, quindi la direzione intrapresa è condivisibile. E' un fatto che la disponibilità di compravendite sia superiore a quella dei contratti di locazione in essere, tuttavia un mercato delle locazioni esiste e può essere utilizzato.

Non si può non concordare con Luca Dondi quando afferma “**abbiamo perso anni convinti che l'unico tema fossero le planimetrie nella realtà. In realtà il problema principale è che non c'è un sistema di valori riconosciuto che dia una fotografia del valore degli immobili né della loro redditività**”.

Nella realtà con strumenti di elaborazione che integrano le variabili geostatistiche con quelle della ordinaria regressione e le informazioni temporali è possibile avviare un percorso metodologico che consenta lo sviluppo di funzioni di stima spazio-temporali già utilizzate nei modelli di valutazione automatizzata AVM e che possono essere adattati anche al campo delle stime catastali (Mass Appraisal).

In tutta onestà un catasto che si fondasse sul valore e sul reddito sarebbe coerente con la ricerca di una imposizione fiscale equa che tassa in proporzione alla produttività del bene.

Sarebbe utile, ad esempio, che la tassazione si formi in maniera tale da favorire chi investe nell'immobile e lo renda più funzionale ad un utilizzo economicamente produttivo, incoraggiando l'iniziativa privata e favorendo quel processo di accumulazione che è il fondamento del sistema capitalistico.

Dopo un anno estenuante con crolli del PIL a due cifre si è messo mano ad una riforma fiscale. Il 06.03.2019 il Parlamento avvia una impressionante indagine conoscitiva dal nome “Per una Riforma della Fiscalità Immobiliare: Equità, Semplificazione e Rilancio del Settore”.

Dopo circa 60 audizioni, si perviene ad un documento parlamentare votato più o

meno all'unanimità; una presa d'atto fra le altre cose del significativo livello di prelievo che incombe sulla casa. Durante l'audizione è meritevole di attenzione la posizione filo-europeista della Banca di Italia, che evidenziava la necessità di tassare anche la prima casa, sull'onda delle richieste di Bruxelles. In questo documento parlamentare, la riforma del Catasto era stata tenuta ben lontana.

In controtendenza, il Ministero Economia e Finanza con l'Atto di Indirizzo 2021-2022 per il Conseguimento degli Obiettivi di Politica Fiscale” vergato dalla Agenzia delle Entrate, dalla Agenzia del Demanio riservano un'attenzione particolare alla riforma del Catasto concentrandosi sulle fonti di informazione.

La spinta è determinata dalla necessità di rispondere ai requisiti della UE per consentirci di rientrare in possesso dei nostri pingui trasferimenti attraverso il PNRR. In questo interessante documento, al paragrafo 18, viene richiesto esplicitamente di fare attenzione alla “...**qualità e la completezza delle banche dati catastali, finalizzando prioritariamente l'azione alla completa integrazione dei dati immobiliari compresa la loro rappresentazione cartografica...**”. Al paragrafo 19 si richiede di “...**far emergere gli immobili non dichiarati in catasto anche attraverso l'adozione di metodologie innovative di controllo...**” Al paragrafo 20 si richiede il “...**potenziamento dei servizi di rete per la fruizione dei dati catastali, basati sul paradigma dell'interoperabilità, per supportare le pubbliche amministrazioni nelle politiche fiscali (Sisma Bonus, Gestione Patrimonio Immobili Pubblici) e nell'azione di governance del territorio, attraverso la disponibilità di ulteriori dati sugli immobili e la semplificazione delle modalità di utilizzo**”.

Questa serie di richieste culminano nella bozza della legge delega richiesta dal Governo per operare per la revisione del sistema catastale all'articolo 7.

In questo articolo si evidenziano gli obiettivi “**modifica della disciplina relativa al sistema di rilevazione catastale al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati**”. Ad essi si aggiungono strumenti “...**e modu-**

li organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni nonché la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari...”.

Questo aspetto è molto rilevante perché si muove verso la integrazione fra le informazioni degli Uffici di Pubblicità Immobiliare e i dati del Catasto. Sempre in ambito metodologico ci si muove verso un Catasto a Reddito ed a Valore.

Nel comma 2 dell'art.7 si legge che la delega possa alla lettera a: “**attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato**”. Quindi, si osservano tre informazioni: la rendita determinata secondo la normativa attuale, il valore patrimoniale ed una rendita attualizzata in base ai valori espressi dal mercato.

Ne consegue, che le informazioni reddituali si combinino con quelle patrimoniali. Rimane ora vedere come questo accadrà. Al comma b si parla di “**meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento**”.

Un simile obiettivo può essere coerente con la realizzazione di un sistema che riformano la base imponibile. Si può veramente credere che questo sforzo non preluda ad un aumento della base imponibile?

E ancora si può pensare che non ci sia in previsione un ennesimo incremento delle imposte sulla scia dell'altro governo tecnico del prof. Monti.

Difficile da credersi se non in questo Governo, senz'altro nel prossimo.

La delega nel suo tecnicismo è di una vaghezza imbarazzante non è possibile sperare, in queste condizioni, su un effettivo controllo parlamentare. D'altronde, con un Catasto necessitante di interventi dal punto di vista del miglioramento metodologico il Governo Monti ha fatto passare la tassazione ICI dei 9 miliardi di euro ai circa 20 miliardi di IMU.

3. Questioni Aperte e Conclusioni

Nella simulazione Nomisma Il Sole 24 Ore è emersa una situazione oggettivamente sperequata con grandi centri che presentano un rapporto Valore di Mercato su Valore Catastale ampiamente superiori all'unità come nel caso di Rimini attestata al 2,44 e casi come Mantova ove lo stesso valore raggiunge lo 0,84. Un primo problema è costituito dalla dimensione dell'ampiezza delle aree in cui rilevare gli immobili campione nelle attuali microzone catastali. Infatti, da un lato l'Agenzia delle Entrate denuncia la mancanza di sufficienti dati per poter procedere a delle funzioni di stima (sostanzialmente applicazione di modelli econometrici la cui variabili dipendente è il valore dell'immobile e le variabili indipendenti sono le caratteristiche).

C'è chi aveva suggerito di incrementare il campione delle osservazioni attraverso l'uso dei dati derivanti dalle vendite giudiziarie, anche se si sarebbero combinate differenti graduazioni della base del valore di mercato. Tuttavia, il problema della disponibilità dei dati esiste ed è reale, anche se, non è male ricordarlo, si potrebbe supplire con metodi quali l'MCA ed il MCA derivato (sviluppato in seno alla AdT), nel caso di campioni di ristrette proporzioni. Un altro tema è costituito dall'invarianza di gettito. Da un lato, il primo obiettivo è che non cali il gettito fiscale. Questa è la condivisibile posizione della Agnazia delle Entrate, la quale deve difendersi dagli effetti della sperequazione tra i valori immobiliari di mercato, elevati, e i valori catastali più bassi. E' la condivisibile posizione dell'Agenzia delle Entrate. D'altro canto, si è proposto una invarianza di gettito a livello comunale. Vi è poi il problema dei senza mappa.

Ovvero quelle unità immobiliari la cui busta catastale è stata smarrita oppure non contiene le planimetrie, tenendo conto che all'impianto, nel 1939 non fosse neanche obbligatoria allegarla. In questi casi, si è pensato di andare avanti con coefficienti a livello nazionale da applicare al numero dei vani per ottenere la sospirata trasformazione in metri quadrati catastali. Il tema degli immobili di rilievo architettonico è stato esaminato già da tempo in un incontro fra l'Agenzia del Territorio ed il

Coordinamento nazionale inter associativo Catasto. In tale incontro, l'Agenzia del Territorio suggeriva la creazione di uno specifico gruppo catastale per i Castelli e per gli Immobili Monumentali in funzione della prevalenza dell'uso monumentale oppure abitativo. Un'altra questione aperta, è costituita dall'abusivismo. Sussiste un quadro nazionale variegato in Italia che passa dal 3,6% del fenomeno in Friuli Venezia Giulia fino al 6,8% del Veneto per finire al 45,2% nel Meridione. Una buona riforma non può prescindere dalla regolarizzazione catastale (laddove possibile) degli abusivismi. La volontà politica è quella di tenere attivi, integrati ed aggiornati i database "nell'ottica di una più equa imposizione fiscale" secondo l'atto di indirizzo 2021-2023 del Ministro dell'Economia Daniele Franco.

Un obiettivo che si è dato è la realizzazione di una Anagrafe Immobiliare Integrata impostata su due sistemi: Banca Dati Integrata o BDI e Sistema Integrato del Territorio o SIT che gli ex-Uomini della Agenzia del Territorio nella Agenzia delle Entrate hanno sviluppato con due progetti correlati. Il primo sistema provvederà ad integrare il Catasto e gli Uffici di Pubblicità Immobiliare (le ex Conservatorie) mentre la seconda avrebbe la finalità di determinare la corretta geolocalizzazione del bene. Giustamente, è stato fatto notare che gli attuali Uffici di Pubblicità Immobiliare presentano una impostazione su dati identificativi dell'individuo che deve essere integrata con l'Inventario del Catasto principalmente orientato sull'individuazione della proprietà fisica attraverso il sistema geometrico particellare del foglio, particella e subalterno.

In fondo, è la realizzazione di un progetto già previsto nella legge 78/2010 che prevedeva l'integrazione fra gli archivi di censuari, cartografici e planimetrici con quelli della Pubblicità Immobiliare. In visura catastale i vani verrebbero definitivamente sostituiti dai metri quadrati. Ad un valore basato sul reddito verrebbe affiancato anche un valore medio di mercato con una semplificazione del quadro catastale ed una rilevanza sulla dotazione di servizi, sugli affacci e sulla tipologia edilizia. Il quadro delle categorie potrebbe subire una drastica semplificazione

favorendo la realizzazione di due sole categorie una ordinaria ed una speciale. Entrambe poggerebbero su funzioni di stima. Il problema estimativo rimane spinoso. Le sperimentazioni avviate dalla Agenzia del Territorio mostrano una volontà chiara di voler cambiare pagina, contribuendo ad una trasformazione del Catasto anche nel campo estimativo. Tuttavia, non mancano dubbi e perplessità. Le sperimentazioni propongono "*il calcolo della rendita e del valore catastale con una serie di coefficienti legati alla zona ed alle caratteristiche delle unità immobiliari...il calcolo di questi coefficienti è proposto con un procedimento che non è né statistico né estimativo (Analytic Hierarchy Process, Sataty 1988)...*". Probabilmente, la ricerca di condivisione di coefficienti o prezzi marginali unici per un contesto urbano non giova alla ricerca di un Catasto che voglia essere più vicino alla realtà di mercato. Forse dobbiamo semplicemente fare tesoro dell'esperienze contenute negli Standard per innestarle nella nostra realtà. E' un fatto che la via scelta è un metodo dibattuto in ambito scientifico ma non presenta una diffusa applicazione nei contesti della valutazione della base a valore di mercato.

In conclusione si mettono in evidenza alcuni punti rilevanti.

- È condivisibile ed è condivisa anche fra gli Uomini della Agenzia del Territorio la necessità di cambiare registro volgendolo il Catasto verso una fisiologica integrazione con i dati di mercato.
- È un fatto che dopo la perdita di punti di PIL a due cifre pensare ad una patrimoniale o ad un nuovo aumento delle tasse sugli immobili dopo gli incrementi registrati dal Governo Monti, significa portare il Paese a nuove tensioni sociali.
- La delega conferita al Governo è talmente ampia e generale da ritenere qualsiasi controllo del parlamento sostanzialmente neutrale se non inefficace.
- È auspicabile che le metodologie su cui si dovrebbe basare questa innovazione nelle prassi e delle metodologie catastali siano in linea con gli Standard Internazionali e Nazionali (IAAO, Codice delle Valutazioni Immobiliari Italiano) come più volte invocato da tempo.



Prof. GIANANDREA CIARAMELLA

**L'autorevole Politecnico di Milano:
"Ancora un paio d'anni prima
di ritrovare una vera normalità
e un nuovo equilibrio. La riemersione
di immobili oggi sconosciuti? È un
fatto positivo. E crescerà l'esigenza
di affittare, più che acquistare"**

È stato appena firmato il rinnovo della convenzione tra Polimi e Confabitare, quali sono gli scopi di questo rapporto iniziato nel 2019?

Lo scopo è quello di collaborare nell'attività di ricerca, di formazione e stimolare il confronto su alcuni temi di reciproco interesse, attraverso tavole rotonde e incontri dedicati. L'associazione potrebbe anche essere molto utile nella raccolta dati e informazioni relative al patrimonio immobiliare degli associati per lo sviluppo di ricerca e analisi (per esempio sui costi di gestione e manutenzione in rela-

zione all'età degli edifici e del loro ciclo di vita). Alcuni temi hanno supportato lo sviluppo di tesi di laurea (in particolare il Corso di Laurea in Gestione del Costruito, temi connessi all'edilizia residenziale e ai servizi ad essa connessi). In prospettiva potremo attivare tavoli di confronto dedicati alle prospettive evolutive del patrimonio immobiliare, alla luce dei cambiamenti relativi a nuovi equilibri casa/lavoro post-pandemia. Alcune riflessioni sono già state avviate in questa direzione.

La stipula della convenzione è stata fat-

ta pochissimi mesi prima della pandemia; nonostante le problematiche legate a questa, è soddisfatto dei rapporti con Confabitare?

La pandemia ci ha obbligati a rivedere completamente le nostre abitudini e le modalità di lavoro; ci siamo trovati a dover progettare in modo diverso le nostre attività quotidiane, quindi anche la routine che faceva viaggiare le cose in automatico.

I progetti strategici, compreso quello con Confabitare, ne hanno risentito e hanno subito un rallentamento.

"Gianandrea Ciaramella è professore associato presso il Politecnico di Milano, Dipartimento (Architettura, Ambiente Costruito e Ingegneria delle Costruzioni A.B.C.), con il quale collabora dal 1995.

Svolge attività didattica, di ricerca e consulenza, specializzandosi nell'area dell'innovazione tecnologica e nel rapporto tra processo di costruzione, sviluppo immobiliare e gestione. È uno dei partner di "BraVe management & technology", uno spin off universitario dedicato alla valutazione delle prestazioni degli edifici.

Corsi presso il Politecnico di Milano:

- Corso "Componenti edili e progettazione edilizia
- Studio di Tecnologia delle Costruzioni", un corso all'interno del corso di laurea triennale in Architettura;
- "Facility management Studio Lab", all'interno del Msc Management dell'ambiente costruito.
- Corso "Innovazione edilizia e gestione immobiliare", Corso di Dottorato, Dipartimento di architettura, Ambiente costruito e Ingegneria delle costruzioni.

Insegna e coordina inoltre diverse iniziative educative di terzo livello (Master di Specializzazione, Corsi post-laurea e Corsi di Formazione Permanente).

Fin dall'inizio del programma (1997), è stato docente del corso di Laurea Magistrale di Primo Livello "Real Estate Management" presso il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano, che ha coordinato per diversi periodi di programma.

- Dal 2004 è co-direttore del Corso "Executive course in real estate" presso la MIP School of Management del Politecnico di Milano.
- Dal 2005 è membro del Centro di Competenza in Construction Management presso la MIP School of Management del Politecnico di Milano.
- Dal 2014 è Vice-Responsabile del Corso di Dottorato, Dipartimento di Architettura, Ambiente Costruito e Ingegneria delle Costruzioni, Politecnico di Milano.

È autore e co-autore di diverse pubblicazioni sui temi del settore immobiliare e della gestione delle costruzioni.

Però abbiamo messo solide basi per la nostra collaborazione, anche perché questo rapporto è nato prima dell'emergenza sanitaria.

Confabitare ritiene sia giunto il momento di abbandonare la logica del conflitto tra i proprietari di immobili e i loro fruitori; lei da studioso cosa pensa di questo ?

Personalmente condivido questa impostazione.

Se pensiamo agli investitori istituzionali, quelli che hanno per statuto l'obiettivo industriale di investire in immobili, il rapporto con il conduttore è un elemento prioritario.

Questo è vero soprattutto nelle fasi di crisi in cui, per rendere stabili i ricavi, un rapporto costante con gli inquilini è assolutamente necessario; un buon investitore non investe solo nel mattone, ma in un rapporto equilibrato con l'utente finale che gli garantisce il ritorno sull'investimento e, in qualche modo finisce per investire indirettamente anche nel settore al quale l'utilizzatore finale appartiene.

Se il rapporto tra le parti è sano, gli interessi di proprietà e utilizzatori finali non sono contrapposti, anzi.

Tra gli innumerevoli segnali che ha inviato il Covid c'è indubbiamente quello riferito alle differenze tra le aree interne e gli agglomerati urbani, pensa che questa ferita in qualche modo possa essere ricucita, anche leggendo le nuove esigenze del mercato immobiliare?

In questo momento tutto ciò che stiamo vivendo è ancora figlio dell'emergenza. Certo, la pandemia ha acceso una lampadina in testa a tutti noi e siamo più attenti alla qualità della vita, a non sprecare il tempo in attività inutili, a limitare gli spostamenti non necessari.

A Milano abbiamo mezzi pubblici utilizzati al 60%, uffici con tasso di occupazione del 50% e che probabilmente non arriveranno più al 100%; i parcheggi della metropolitana registrano tassi di occupazione non superiori al 50%.

Non credo che questo sia il nuovo modo di vivere la città, non è la normalità.

Penso che avremo un paio di anni in cui dovremo sperimentare soluzioni e proba-

bilmente correggerle, fino a trovare un nuovo equilibrio.

La qualità e la densità delle infrastrutture continueranno ad essere un valore; la possibilità di crescita individuale è determinata da ciò che apprendiamo quotidianamente grazie al contatto con colleghi e collaboratori, questo non è sostituibile dal lavoro in remoto che obbliga a una giornata organizzata e cadenzata da incontri solo pianificati.

I fattori che rendono attrattiva una città per le imprese non muteranno, nella sostanza: prossimità ai mercati, collegamenti interni e internazionali, qualità del capitale umano, qualità e disponibilità di sedi/edifici dove collocare la propria sede.

Sul tema legislativo e politico della variazione degli estimi catastali, quale è la sua posizione? Aumenterà davvero la pressione fiscale sui piccoli proprietari?

Il governo vuole che vengano individuati gli «immobili attualmente non censiti» dal catasto (i cosiddetti «immobili fantasma»), quelli che non rispettano la loro destinazione d'uso e quelli abusivi, facilitando la condivisione dei dati tra l'Agenzia delle entrate e le amministrazioni locali.

Il disegno di legge spinge poi all'adozione di decreti legislativi con cui «attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale, determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato».

In sostanza: nuove misure per ottenere nuove rendite catastali «attualizzate», cioè più vicine ai valori di mercato.

Per ora il governo ha affermato queste disposizioni non dovranno essere «utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali».

In sintesi: si rivedranno le rendite catastali, ma per il calcolo delle imposte rimarranno in vigore i valori precedenti.

Personalmente non ho elementi per pensare che andrà diversamente. In ogni caso, se si riuscisse a fare emergere im-

mobili oggi non conosciuti, avremmo raggiunto un primo scopo importante.

Dal punto di vista della progettazione secondo lei possiamo parlare di inversione di tendenza, da schemi lineari puliti senza prospetti esterni ad una progettazione più rispettosa degli spazi esterni?

A mio giudizio l'esperienza che abbiamo vissuto ci ha fatto scoprire l'importanza di spazi esterni e spazi pubblici di qualità. Fino ad oggi nella progettazione degli edifici forse ci siamo concentrati molto sugli aspetti estetici e compositivi, che sono sicuramente importanti ma non sono tutto.

Nel report «Pandemia e sfide green del nostro tempo», stilato dal Green City Network e la Fondazione per lo Sviluppo Sostenibile, in collaborazione con Ecomondo-Key Energy viene evidenziato come il lockdown abbia «insegnato l'importanza di balconi, terrazzi, cortili e giardini anche condominiali, tutti gli spazi intermedi in generale che possono svolgere ruoli importanti, anche dal punto di vista ambientale».

Questa esperienza ci ha fatto capire cosa significhi la fortuna di avere un alloggio più grande, di avere spazi intermedi a disposizione (terrazzi, spazi esterni di pertinenza dell'alloggio, logge), di poter vivere spazi-filtro semi-privati tra il proprio edificio e lo spazio pubblico esterno (corti, cortili, giardini condominiali, terrazze condominiali attrezzate).

Di questo si terrà conto sicuramente nei progetti futuri.

Il 3 dicembre prossimo si terrà la Convention nazionale di Confabitare alla quale lei è invitato a dare il suo contributo. Come giudica la scelta dell'Associazione di spostare l'attenzione dal pure importante tema economico fiscale ad un più complesso campo dell'abitare e di come smart working, Welfare, e il social housing impatteranno nella vita delle nostre e future generazioni?

E' importante dedicare spazio alla riflessione, agli scenari futuri perché abbiamo probabilmente perso alcune delle certezze che avevamo.

segue a pagina 34 ►

◀ segue da pagina 33

“Ancora un paio d’anni prima di ritrovare una vera normalità e un nuovo equilibrio. La riemersione...”

Il focus devono essere le persone, non gli edifici.

L’ambiente costruito dovrebbe essere al servizio dell’uomo e del suo benessere nel pieno rispetto della natura; dunque, la progettazione degli interventi sul territorio deve basarsi sullo studio attento e scientifico dei comportamenti umani, delle esigenze e aspettative dei cittadini. Dobbiamo imparare ad analizzare e leggere dati che, fino ad ora non abbiamo mai utilizzato.

Se pensiamo agli spazi dedicati al lavoro dobbiamo condividere che lo scenario ormai è caratterizzato da evoluzioni repentine e difficilmente prevedibili, da assenza di trend e cicli ben definiti, da “arene” competitive che hanno in qualche caso sostituito specifici settori industriali; in questo contesto aziende mature e consolidate competono con soggetti emergenti che propongono prodotti e servizi innovativi, a volte dirompenti, anche proprio grazie all’impiego delle nuove tecnologie.

In uno scenario così dinamico le aziende devono adottare modelli di business innovativi, strategie multiple, determinando nuova domanda di spazio e perseguendo obiettivi di agilità e innovazione in “architettura aperta”. I modelli che avevamo non esistono più.

Per questo, gli edifici strumentali alle attività aziendali devono necessariamente essere progettati e realizzati per essere polifunzionali e “flessibili”, in grado di servire strategie variabili nel tempo favorire le collaborazioni multi-disciplinari tra più soggetti e supportare nuovi format.

Per quanto riguarda la casa, ci sono elementi strutturali che prescindono dalla crisi della pandemia: i 420 mila nati registrati in Italia nel 2019, che già rappresentano un minimo mai raggiunto in oltre 150 anni di Unità Nazionale, potrebbero scendere, secondo uno scenario Istat aggiornato sulla base delle tendenze più recenti, a circa 408 mila nel bilancio finale

del corrente anno – recependo a dicembre un verosimile calo dei concepimenti nel mese di marzo – per poi ridursi ulteriormente a 393 mila nel 2021.

In Italia 22,8% sono over 65 anni (circa 14 milioni, di cui la metà over 75).

Il rapporto tra 40enni e 70enni è quasi 1:1. Le famiglie costituite da 1 persona hanno costituito circa 30% del mercato immobiliare (acquisto della casa) nel 2019.

Mi domando: chi comprerà case in un futuro con questi numeri e in un Paese con un tasso di proprietà immobiliare come il nostro? Forse dobbiamo cominciare a pensare ai servizi e al mercato della residenza in locazione che nel nostro paese non abbiamo mai avuto.

Vedere o Guardare, Vedere nel proprio significato primario, alla percezione del mondo esterno attraverso la vista, mentre guardare si riferisce all’atto di rivolgere lo sguardo verso qualcosa o qualcuno, con più o meno attenzione. Ecco, fatta questa osservazione, guardando quanto patrimonio immobiliare abbandonato o mai uti-

lizzato vive in una sostanziale trasparenza come pensa si possa e si debba intervenire per rendere fruibile ciò che ora è “invisibile” e così contribuire al consumo suolo zero?

Per valorizzare il patrimonio edilizio è necessario: conoscerne le caratteristiche; essere consapevoli che la possibilità di renderlo utilizzabile non può prescindere da una analisi di dettaglio sulle caratteristiche della domanda (potenziale e attuale); cercare di intercettare esigenze inesprese; non pensare a modelli pre-costituiti: la casa, l’ufficio, il centro commerciale, l’hotel.

Di queste tipologie nulla è rimasto come 2 anni fa. La componente “servizio” sarà sempre più in grado di dare valore agli immobili: se pensa a un appartamento per una giovane coppia, la banda larga è più importante della cucina.

La possibilità di condividere degli spazi (es. spazi living comuni e prenotabili ad occorrenza) potrebbe essere la traduzione della “sharing economy” applicata all’immobiliare.



Catasto 2021

- 1 Le motivazioni alla base della riforma del catasto
- 2 La “manutenzione” del catasto edilizio urbano disatteso
- 3 La revisione degli estimi degli anni '90
- 4 La revisione prevista dal Decreto Legge del 23/01/1993 n. 16 - convertito con modificazioni dalla legge n. 75 del 24/03/1993
- 5 La delega al Governo prevista dalla legge 28/12/1995, n. 545 (legge finanziaria per il 1996)
- 6 La delega al Governo prevista dalla legge 23/12/1996, n. 662 (legge finanziaria per il 1997)
- 7 Il processo revisionale previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138
- 8 Il tentativo di Padoa Schioppa
- 9 Il tentativo di Mario Monti
- 10 Renzi cambia strada - legge delega 11 marzo 2014, n. 23
- 11 Draghi chiede una cambiale in bianco

A cura di:



Accademia della proprietà immobiliare

Ing. ANTONIO IOVINE

Direttore Dipartimento Catasto ed Estimo di Accademia della proprietà Immobiliare

Arch. GIOVANNI MALARA

Presidente Centro Studi Tecnico Urbanistici Nazionale Confabitare



Arch. GIOVANNI MALARA

Presidente Centro Studi Tecnico Urbanistici Nazionale Confabitare

“Stavolta la riforma si farà”. ‘Ballano’ 191 miliardi di finanziamento.

L'Italia avrà un nuovo catasto

La riforma del Catasto è un argomento scottante che sta trattando il governo, in cui siamo totalmente coinvolti come categoria, molto delicato, che questa volta vedrà la luce. A differenza delle altre occasioni in cui si è tentato di fare delle riforme o sono state realizzate timide iniziative, stavolta la riforma si farà. Si farà perché è un'azione di governo legata al Piano Nazionale per la Ripresa e la Resilienza (PNRR), e per poter aderire, da parte del governo sono stati assunti precisi impegni in termini di riforme e investimenti, al fine di godere del finanziamento da 191 miliardi in dieci rate semestrali fino al 2026.

Tra gli impegni assunti dal nostro governo c'è quello di “ridurre la pressione fiscale sul lavoro, e di compensare tale riduzione con una revisione delle agevolazioni fiscali e una riforma dei valori catastali non aggiornati”.

Partendo da questi assunti imprescindibili, considerato, altresì, che la bozza della legge delega così come configurata è un mandato “in bianco” all'Ente che si dovrà occupare della questione, la circostanza suscita preoccupazione e va gestita con molta attenzione in modo specialistico, in quanto si tratta di una materia che se non trattata come merita, si rischia di fare un danno enorme che graverà oltremodo sulla proprietà immobiliare in termini di maggiori e/o inique imposizioni fiscali.

Nello stesso tempo siamo coscienti che l'evoluzione che ha caratterizzato il paese, proprio dal periodo in cui è entrato in conservazione il catasto (anni '50 a seguire), si è sviluppata ad una velocità notevole, la tecnologia ha modificato e continua a mo-

dificare l'utilizzo e la concezione del patrimonio edilizio come anche la proprietà terriera. Il boom economico del dopo guerra ha modificato le città, il patrimonio edilizio ed infrastrutturale incidendo di conseguenza anche sul contesto sociale. Proprio gli edifici in cemento armato e le infrastrutture sorte in quel tempo (periodo che precede le normative antisismiche), ed in quantità massicce, sono affetti da vetustà che porta verso l'impoverimento del patrimonio stesso, tra altro in un momento in cui il settore è in crisi e ci sono poche risorse da destinare al ripristino/conversione degli edifici (in molte città anche devo dire in esubero). Tutto questo, gravato dall'imposizione fiscale non appropriata, porta verso una crisi irreversibile del settore.

Ho parlato di vetustà, perché mi capita spesso di dover trattare il parametro a fini estimativi, non ultimo nei momenti di studio per la redazione dei parametri da considerare negli accordi territoriali per il calcolo delle oscillazioni dei valori finalizzati agli affitti agevolati a canone concordato. Il contesto va studiato con un approccio multidisciplinare compreso quello della storia dell'urbanistica e di tutte le discipline che in qualche modo hanno caratterizzato le città che osserviamo, compreso le tecniche costruttive.

Mi riferisco agli edifici costruiti con strutture portanti in muratura, di pietrame prima e di mattoni di argilla cotta dopo, che hanno dominato il costruito nei secoli o millenni, con tecniche e materiali caratterizzati da una lunghissima capacità di conservazione a fronte del calcestruzzo armato, un prodotto composito che, come

tutti i prodotti realizzati dall'ingegno umano, forzando processi naturali, conta una durata limitata nel tempo. Prodotto a Portland per la prima volta nel 1824 da Aspdin il cemento era il combinato di una miscela calcare e argilla, successivamente migliorato da Isacco Johnson che diede origine al conglomerato di cemento che prese il nome di calcestruzzo. Quest'ultimo unito all'acciaio diede origine al calcestruzzo armato, tecnologia che ha caratterizzato l'epoca moderna a partire dalla rivoluzione industriale del fine Ottocento.

Perché questa precisazione afferente alla tecnologia dei materiali e delle costruzioni? Perché detta innovazione avviene in contemporanea con la formazione del catasto? Invito gli addetti ai lavori a fare delle riflessioni sia per individuare gli elementi da tenere in considerazione per la riforma/revisione delle rendite catastali dei fabbricati, sia nelle azioni future di pianificazione e gestione del territorio che hanno ricadute dirette ed importanti sul patrimonio edilizio e di conseguenza sulla fiscalità cui è soggetto. Ad esempio non vengono letti dai parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale e comunque non hanno rilievo ai fini catastali, le criticità territoriali tipo il rischio idrogeologico (frane ed inondazioni) e la variegabilità del patrimonio edilizio, sempre più accentuata come nelle costruzioni più recenti improntate al risparmio energetico.

Per dimostrare il parallelismo degli eventi bisogna ricorrere ancora una volta alla storia che è custode della conoscenza e dà una risposta ai nostri quesiti esistenziali, ci spiega l'origine, il vissuto, che influen-

za completamente le scelte e ci aiuta a comprendere ciò che accade intorno a noi socialmente, economicamente e politicamente. Dobbiamo fare leva sulla storia per costruirci un futuro.

<<Il catasto italiano, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale, è stato realizzato attraverso la costituzione di due successivi distinti sub-sistemi: il primo - denominato Catasto Terreni - comprendente l'elenco di tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque ineditati, il secondo - denominato Catasto Edilizio Urbano - costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale e commerciale. La "formazione" del Catasto Terreni, disposta con la legge 1° marzo 1886, n. 3682, è stata completata nel 1956. Il regolamento per la "conservazione" del Catasto Terreni è stato approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153.">>¹

La legge 3682/1886 all'art. 1 testualmente recita:

"Sarà provveduto, a cura dello Stato, in tutto il Regno, alla formazione di un catasto geometrico particellare uniforme fondato sulla misura e sulla stima, allo scopo:

- 1. Di accertare le proprietà immobili, e tenerne in evidenza le mutazioni;*
- 2. Di perequare l'imposta fondiaria. E ciò nei modi e termini prescritti negli articoli seguenti."*²

Due comma che hanno definito non solo le finalità di un organo dello Stato, tutt'ora vigente che vive un momento critico, ma anche: la sua natura, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale; e la sua funzione di natura fiscale, quest'ultima basata sul principio della "perequazione", ossia distribuzione o attribuzione in base a criteri di equità e pareggiamento della pressione fiscale e tributaria.

Il Catasto ed il cemento armato hanno origine nel secolo della rivoluzione industriale, il primo completa la sua formazione tra il 1938 ed il 1956, il secondo nello stesso periodo perfeziona la tecnologia. Dagli anni '50 in poi il catasto entra in conservazione (ormai tutto era stato censito e si praticavano solo aggiornamenti) ed il

cemento armato domina il boom edilizio. Dopo tre quarti di secolo lo scenario è profondamente mutato: il catasto è desueto sotto il profilo delle rendite catastali e le costruzioni in cemento armato, più datate, hanno raggiunto la fine della loro vita utile.

Qui si evidenzia un sostanziale scollamento tra le rendite catastali che hanno subito negli anni aggiornamenti in aumento con meccanismi di calcolo automatico e la reale capacità di produrre reddito dei fabbricati stessi.

Questo porta addirittura a paradossi, del tipo: i centri storici che sono stati censiti in catasto con una determinata rendita spesso sono le aree urbane più penalizzate perché sono stati i primi ad essere realizzati e necessitano di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o addirittura di essere rigenerati tramite la demolizione e ricostruzione. Inoltre la rendita attribuita ai fabbricati dei centri storici è stata aggiornata con valori crescenti in netto contratto con la capacità di produrre reddito in quanto la vetustà incide sull'appetibilità/pieno utilizzo del bene o su eventuale canone di affitto ma non viene rilevata dalle tariffe d'estimo o sub parametri che conducono alle tariffe stesse, pertanto si manifestano divergenze di tendenza tra rendita catastale e reale capacità di produrre reddito da parte del fabbricato osservato. Inoltre la rendita non rileva, o quantomeno non risente, dei parametri estrinseci che caratterizzano l'area in cui è ubicato l'edificio.

Di fatto le tariffe d'estimo sono, dei valori utilizzati dall'amministrazione tributaria per determinare il reddito generato da un bene immobiliare ai fini fiscali, ed è basato su tre parametri: zona censuaria in cui si trova l'immobile, ossia un territorio con le stesse caratteristiche ambientali e socio-economiche; tipologia dell'immobile: divise per categorie catastali, distinte in gruppi dalla lettera A alla F; destinazione d'uso residenziale, commerciale o industriale.

La tariffa d'estimo, determinata con i pochi parametri di cui sopra, va moltiplica-

ta per un fattore dimensionale che per le residenze è il vano catastale. Ma come si quantifica il vano catastale? I vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) che hanno una ampiezza fisica genericamente definita tra i 15/20 mq.

La consistenza da prendere in considerazione è una tematica oggetto di studio, è condivisibile il mq ma non si può accettare, vista la discrezionalità nella determinazione del vano, una mera relazione numerica. Va rivista la tariffa d'estimo, una versione ben studiata che tenga in considerazione tutti gli altri parametri che concorrono alla determinazione del coefficiente reddituale ai fini fiscali.

In ogni modo, ancora non sono note le modalità della riforma, certo è che noi associazioni di categoria saremo pronti a vigilare e dare il nostro contributo costruttivo nell'interesse di una fiscalità equa che non danneggi la proprietà immobiliare.

Il modo migliore per affrontare uno studio che deve in qualche modo riformare un modello rigido come quello catastale, sicuramente il primo passo da fare è quello di conoscere la storia della materia che si deve trattare. Per questo motivo l'Accademia della Proprietà Immobiliare ha condotto uno studio curato dall'Ing. Antonio Iovine esperto del settore catastale, professionista molto qualificato che ha vissuto in prima persona tra i meandri del Catasto e conosce molto bene anche le problematiche che devono affrontare gli utenti proprietari immobiliari.

Una disamina attenta della evoluzione storica riportata in una forma armonizzata tra norme e note esplicative.

Il dossier offre una chiave di lettura specialistica, un excursus storico normativo rigido, mitigato dal buon senso, applicabile solo da chi ha una profonda conoscenza della materia, del contesto, e che sa da dove è scaturita ma soprattutto ha le idee chiarissime sull'obiettivo da raggiungere.

1. Il Sistema Catastale - Edizione 2020 - Divisione Servizi - DIREZIONE CENTRALE

Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare dati al 31 dicembre 2019

2. Art. 1 del 1° marzo 1886 n. 3682

Il Catasto

1 LE MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA RIFORMA DEL CATASTO

L'intendimento del pezzo è anzi tutto di riassumere sinteticamente le motivazioni alla base di un necessario rinnovamento del sistema prima di analizzarle in dettaglio nei paragrafi seguenti, ripercorrendo l'iter storico legislativo che ha condotto alla legge delega in commento.

Il sistema del catasto edilizio urbano, così come è stato progettato negli anni '40, è finalizzato ad una lettura del territorio non sottoposta alle dinamiche che caratterizzano e hanno caratterizzato i sistemi urbani oggi e negli anni che vanno dal 1970 al 1980.

Le revisioni parziali o generali del classamento presenti nell'ordinamento del catasto non sono state eseguite nel tempo e, quindi, non è stato possibile recepire le profonde trasformazioni registrate nel settore urbano e/o edilizio verificatesi negli ultimi 60 anni.

In modo particolare si è potuto rilevare che non sono state registrate negli atti del catasto le radicali modifiche del tessuto dei centri urbani, ascrivibili a fenomeni di urbanesimo e di terziarizzazione dei centri storici, nonché quelle relative ai caratteri tipologici, costruttivi e funzionali degli oggetti immobiliari.

IL CAMBIO DI QUALITÀ DELLE ZONE URBANE

Evidentemente zone della città periferiche o degradate al momento della formazione del catasto, allo stato, sono divenute zone pregiate, semicentrali ed in qualche caso centrali, senza che siano state -come già detto- operate le dovute revisioni del classamento delle unità immobiliari in esse ubicate.¹

A poco è servita anche la revisione degli estimi concernente il catasto edilizio urbano (effettuata in forza del decreto del Ministro delle finanze del 20.01.90 con riferimento all'epoca censuaria 1988-1989), non ha prodotto alcun sostanziale miglioramento nella qualità delle informazioni estimali.

In particolare, questa revisione ha comportato sostanzialmente una mera rivalutazione degli estimi ed una parziale perequazione "esterna" (tra comuni e comuni) ma, certamente, nessuna perequazione "interna" tra le varie zone della città e tra i diversi immobili.

Quanto sopra, chiaramente, per la mancata successiva operazione di revisione del classamento dell'intero patrimonio immobiliare.

"NUOVI" ESTIMI ILLEGITTIMI

Inoltre, come è noto detti estimi furono dichiarati illegittimi con la sentenza 29 aprile 1992, n. 1184 del TAR del Lazio, in quanto giudicati non conformi alla normativa catastale e strumento di una surrettizia imposizione patrimoniale (Le rendite erano state determinate applicando predefiniti saggi di fruttuosità al valore capitale e non sulla base dei canoni ordinariamente espressi dai mercati locali).

Successivamente alla dichiarazione di illegittimità, con il D.L. 26 maggio 1992 n. 298, più volte reiterato, e convertito per ultimo nella legge 24 marzo 1993 n. 75, fu prevista la possibilità di ricorso da parte dei Comuni per il riesame delle tariffe determinate in esecuzione del D.M. 20.01.1990 e della perimetrazione delle zone censuarie, e sancita la validità provvisoria degli estimi, già dichiarati illegittimi, fino alla nuova revisione generale da effettuare entro il 31.12.1995.

Circa 2000 comuni ricorsero. Nel 75% dei casi i ricorsi vennero accolti. In tal modo, le tariffe revisionate (con le eventuali modifiche apportate dai ricorsi) vennero convalidate e legificate, al fine di superare la richiamata sentenza del TAR Lazio ed in attesa di una nuova revisione, di cui la stessa legge 75/93 tracciava le linee generali.

Le decisioni emesse in seguito ai ricorsi dei comuni tese ad un abbattimento delle tariffe d'estimo ministeriali hanno creato ulteriori elementi sperequativi nel sistema catastale. In caso di comuni limitrofi, con caratteristiche demografiche, ambientali e socio-economiche similari (ed in Italia ce ne sono tanti) ed, in sostanza, valori immobiliari uguali, uno dei quali interessato dal ricorso e l'altro no, i cittadini del primo comune hanno avuto un abbattimento delle rendite e quelli dell'altro comune no. Nondimeno il sistema catastale può risultare sperequato nelle rendite di unità immobiliari del tutto similari, differenti però tra loro, in conseguenza delle decisioni adottate dal giudice tributario su istanza di un solo ricorrente.

Non è da nascondere infine, la possibile presenza nell'inventario di incoerenze del classamento dovute ad errore umano, essendo la griglia dello stesso classamento rimasta -come già detto- invariata da cinquant'anni e quindi effettuata in diverse epoche da più generazioni di tecnici, senza un adeguato controllo del cittadino, in relazione alla modestia delle entità delle rendite soprattutto prima della revisione.

Ulteriori necessità che impongono l'esigenza di attuare un processo revisionale derivano dalla cruda constatazione che l'attuale catasto urbano contiene redditi convenzionali, non aderenti ai reali valori immobiliari.

¹ È appena il caso di ricordare: la riforma agraria, la costruzione di grandi infrastrutture pubbliche, lo spostamento di masse di lavoratori dall'agricoltura all'industria e più recentemente ai servizi, l'enorme ampliamento delle città di ogni dimensione, le sostanziali variazioni negli standard tipologici ed edilizi del patrimonio immobiliare urbano e, infine lo sviluppo socio-economico che ha caratterizzato il "miracolo Italia" del post seconda guerra mondiale.

IL CATASTO ESPRIME VALORI SPROPORZIONATI RISPETTO AL MERCATO

Specifiche indagini dell’Agenzia del Territorio hanno evidenziato come i valori immobiliari recepiti in catasto siano da 3 a 5 volte inferiori ai correnti valori di mercato.

Nella slide seguente è riportata una rappresentazione planimetrica indicativa, sotto forma di schema, di quali potessero essere i classamenti delle unità immobiliari urbane in un contesto urbano che, dal suo nucleo centrale (identificabile nell’angolo territoriale in alto a destra) nel tempo si è via via esteso nella periferia immediatamente limitrofa fino ad espandersi in nuclei di case sparse o in aperta campagna.

Il quadro tariffario del comune della categoria A/2 - Abitazioni civili - era composto di 4 classi di redditività. Ma l’analisi può riproporsi pari pari per altre categorie catastali.

Il classamento delle unità immobiliari, presenti al momento della formazione del nuovo catasto edilizio urbano, eseguito da

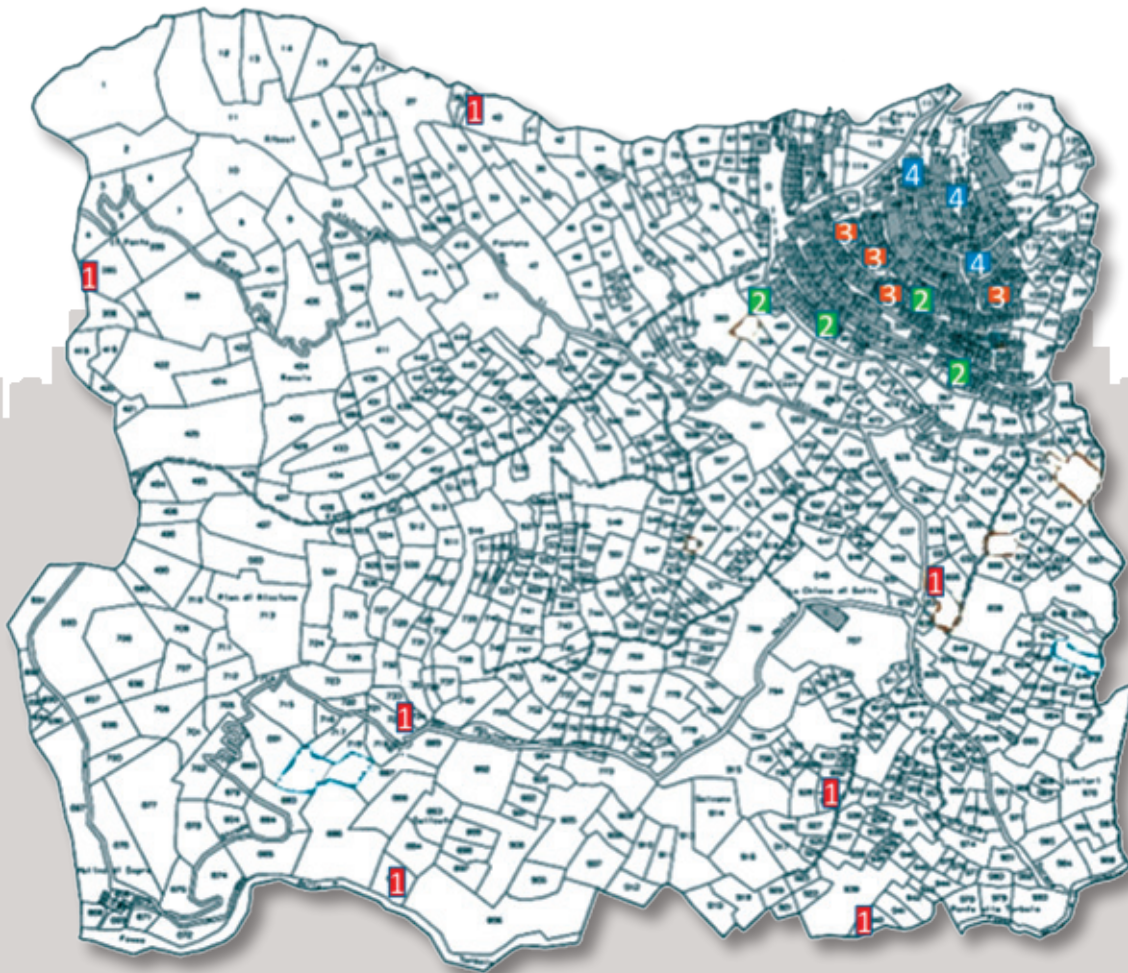
un medesimo staff di tecnici ed in un’epoca coeva, non poteva che dare origine ad accertamenti quali quelli riportati nella slide.

Nella zona più centrale i classamenti delle unità immobiliari riflettono le classi a più alto reddito (4^a e 3^a).

Nell’immediata periferia era attribuita la classe 2^a e solo in aperta campagna era attribuita la classe di più bassa redditività, la 1^a, che riflette principalmente le mediocri caratteristiche estrinseche dell’immobile in fatto di ubicazione.

Il classamento descritto è un caso di scuola, eccellente perchè estremamente rispettoso della norma e delle istruzioni tecniche operative emanate. D’altronde non poteva essere diversamente dovendo il classamento essere eseguito sulla base delle unità tipo di impianto. Anche i classamenti effettuati ai sensi del DL 70/88 sulla base di unità immobiliari già censite non avrebbe potuto dare risultati diversi (è il cane che si morde la coda).

Il classamento coerente in rapporto al contesto urbano



Il classamento di impianto

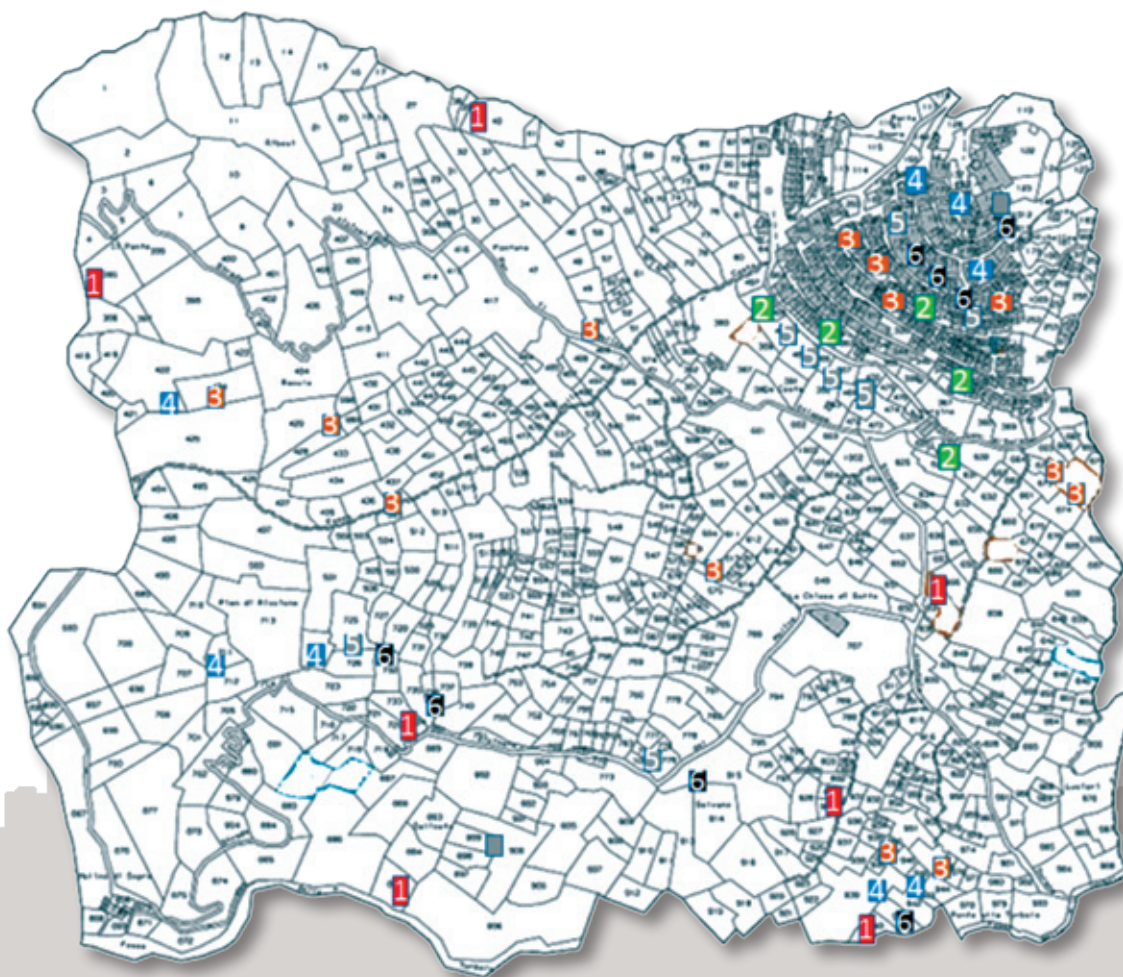
- 1 A/2 cl 1^a
- 2 A/2 cl 2^a
- 3 A/2 cl 3^a
- 4 A/2 cl 4^a

Segue a pag. 40 ►

Il Catasto

Nella successiva slides si riporta, invece, sempre schematicamente quella che potrebbe essere divenuta ad oggi la situazione dei classamenti nel medesimo contesto urbano.

Il classamento dopo 70 anni di inerzia



Il classamento del tempo

- 1** A/2 cl 1^a **2** A/2 cl 2^a **3** A/2 cl 3^a **4** A/2 cl 4^a **5** A/2 cl 5^a **6** A/2 cl 6^a

È stato ipotizzato, pure, che nel tempo sia intervenuta anche una operazione “manutentiva” di integrazione del quadro tariffario e che ha comportato il passaggio, per la categoria, A/2 dalle 4 classi originarie a 6 classi, e che sarebbe dovuta risultare migliorativa del sistema.

In effetti, per come sono state di solito realizzate tali operazioni senza intervenire sulle situazioni pregresse, contravvenendo alla norma², con tale intervento si è ulteriormente peggiorata la

situazione di sperequazione, che comunque sarebbe stata abbondantemente presente.

Di fatto, dopo i classamenti di impianto, e progressivamente nel tempo gli accertamenti sono stati condotti da tecnici diversi, staff dirigenziali diversi, in un contesto urbano e socio-economici, in certi momenti, in veloce evoluzione.

Cosicché sulla base di una qualità dei fabbricati più recenti, superiore rispetto a quella dei fabbricati di impianto, in relazione

² Cfr. trattazione al paragrafo seguente.

alla convenzionalità delle rendite catastali (basse rispetto alle locazioni ordinarie) si è teso ad attribuire classe elevate, a volte anche la massima, pure in aperta campagna.

Certamente un fabbricato moderno (dotato di maggiori impianti, materiali più pregiati, ecc.) può meritare un diverso classamento rispetto ad un fabbricato di impianto, ma le caratteristiche intrinseche, normalmente non incidono più di una classe.

Il risultato dei nuovi classamenti è riportato nella slide e mostra con chiara evidenza la sperequazione di fatto venutasi a creare nel tempo: attribuzione, in molti casi, anche in adiacenza, di classi alte e basse indiscriminatamente ad immobili similari.

Complici di tale quadro possono ritenersi anche i proprietari immobiliari che hanno accettato i nuovi classamenti, sperequati senza ricorrere al contenzioso tributario (con ottime possibilità di spuntarla) contro rendite solo relativamente eccessive in rapporto ai valori degli affitti correnti.

Ciò premesso:

- se si fosse operato correttamente in un contesto statico (ma periodicamente rinnovabile) come quello delineato per il catasto edilizio urbano dal legislatore dell'epoca, i classamenti successivi nel tempo avrebbero dovuto rispettare i criteri di cui alla prima slide;

- **se per l'integrazione tariffaria intervenuta si sarebbe dovuto andare a rivisitare il classamento anche per i fabbricati censiti nelle more di perfezionamento delle nuove tariffe;**

il quadro dei classamenti sarebbe stato relativamente perequato e quindi successivi adeguamenti di tariffe o elevazione dei coefficienti moltiplicatori ai fini delle varie imposte immobiliari non avrebbero inasprito, come invece è stato, la sperequazione impositiva.

Sicuramente, ma solo in alcune zone urbane principalmente costituite dalla periferia delle città o da ambiti di nuove lottizzazioni, sarebbe rimasto un disallineamento relativo rispetto al vero merito, ma al ribasso per il contribuente, vista la progressiva rivalutazione della zona che da ex rurale può essere divenuta zona periferica o semicentrale, non apprezzata in sede di classamento catastale. Ma anche per questa criticità il legislatore del tempo aveva previsto un adeguato intervento di recupero (ogni dieci anni), come meglio precisato nel paragrafo seguente. Di contro, per come sono andate le cose, il proprietario immobiliare nelle zone periferiche, anziché attribuirsi un beneficio, si è ritrovata una penalizzazione, relativa, rispetto a proprietari immobiliari di zone centrali delle nostre città.

3 Si tratta delle revisioni parziali degli estimi, attività intermedia tra una revisione generale e l'altra finalizzata a perfezionare il sistema di accertamento della categoria e classe di specifiche unità immobiliari ogni qualvolta se ne manifesti la necessità per sopravvenute variazioni di carattere permanente nello stato delle unità immobiliari.

4 L'istruzione provvisoria per la conservazione del nuovo Catasto edilizio urbano del 1961 contiene due paragrafi che disciplinano specificatamente tale attività. Paragrafo 31 " - Inadeguatezza del quadro delle categorie e classi - Qualora in sede di classamento di una nuova unità immobiliare il tecnico incaricato constati che essa ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da non poter essere classata con riferimento al vigente quadro delle categorie e classi, attribuisce all'unità medesima la categoria e la classe di merito più vicine a quella dell'unità in esame e propone l'integrazione del quadro stesso indicando la categoria e classe che a suo giudizio dovrebbe essere attribuita alla unità medesima. "

Paragrafo 32 " - Integrazione del quadro delle categorie - Tariffe relative - Qua-

2 LA "MANUTENZIONE" DEL CATASTO EDILIZIO URBANO DISATTESO

Non può negarsi che il sistema catastale degli anni '30-40 sia nato in un contesto di società significativamente statica, ma non si può additare a una miopia del legislatore e dei tecnici che lo hanno guidato, il fatto che l'istituto non abbia mantenuto nel tempo la sua efficacia iniziale.

Di fatto, il legislatore dell'epoca ben sapeva che la forza di ogni inventario rileva nel pronto aggiornamento ed in una gestione controllata ed ha previsto, al fine di garantire queste esigenze, specifici paletti ed azioni da intraprendere.

Azioni che sono state puntualmente disattese dalla classe politica per ben 60 anni nella usuale ottica di favorire lobbies che hanno interesse a mantenere lo stato delle cose, favorevole a determinati ceti sociali ed a danno di altri. Niente di nuovo, è lo stesso meccanismo che portò a contrastare la nascita, all'epoca, del nuovo catasto edilizio urbano.

Si tratta delle operazioni previste dalle seguenti disposizioni di legge, che potevano essere condotte quanto in un catasto costituito da atti cartacei, quanto – a maggior ragione – in un sistema automatizzato quale quello che è disponibile dai primi anni 1990.

- L'articolo 34 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, prevedeva la possibilità di rivedere il prospetto delle tariffe in determinate zone censuarie, quando la revisione si renda opportuna per sopravvenute variazioni di carattere permanente nello stato e nella capacità di reddito delle unità immobiliari.³

- L'articolo 13 del D.P.R. n 1° dicembre 1949, n. 1142, regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, prevedeva la possibilità di rivedere il quadro di categorie e classi in determinate zone censuarie quando la revisione si renda necessaria per sopravvenute variazioni di carattere permanente nello stato delle unità immobiliari.

- L'articolo 64 del D.P.R. n 1° dicembre 1949, n. 1142, regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, prevede modifiche al quadro delle categorie e classi in determinate zone censuarie, qualora alcune unità immobiliari accertate abbiano destinazione ordinaria o caratteristiche influenti sul reddito notevolmente difformi da quelle proprie delle categorie e classi prestabilite per la zona censuaria. L'Ufficio deve provvedere ad apportare al quadro delle categorie e classi le occorrenti integrazioni sottoponendole all'approvazione delle Commissioni censuarie.⁴

lora in relazione al numero delle segnalazioni di cui al paragrafo precedente l'Ufficio tecnico erariale ravvisi la necessità di provvedere alla integrazione del quadro delle categorie e classi di un comune, ne formula motivata proposta alla Direzione Generale. Avuto l'assenso di questa dispone le operazioni necessarie e provvede all'integrazione del quadro e alla determinazione delle tariffe delle nuove categorie e classi istituite con le modalità prescritte dalla legge e dal regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano. " A tale fine l'Ufficio, analizzata la problematica, predispose una relazione ed il quadro integrativo di tariffe (nuove categorie e qualità di terreni, non previste in determinati porzioni territoriali, ovvero aumento del numero di classi nell'ambito delle categorie o qualità già presenti), acquisisce il parere dei Comuni interessati e lo sottopone all'esame della Commissione censuaria provinciale per l'approvazione. In caso di contrasto tra Commissione censuaria provinciale ed ufficio è ammesso ricorso in Commissione censuaria centrale. Divenute definitive le nuove tariffe sono approvate con decreto del direttore dell'Agenzia del territorio e pubblicate in Gazzetta Ufficiale.

Segue a pag. 42 ►

Il Catasto

Inoltre, atteso che, nonostante le suddette disposizioni, nel corso degli anni non è stato mai fatto alcunchè in tal senso, con il D.P.R. 29.9.1973 n.604 sono state stabilite le modalità procedurali per l'esecuzione della revisione degli estimi e del classamento del catasto terreni e del catasto edilizio urbano, e previsto anche il termine di dieci anni dall'entrata in vigore del decreto per l'effettuazione della prima revisione.

L'INCIDENZA FISCALE

I testi unici delle imposte sui redditi hanno ripreso, nel tempo, le suddette indicazioni per la revisione degli estimi del catasto edilizio urbano. In particolare il vigente testo unico, approvato con D.P.R. 22.12.1986, n.917, prevede:

- all'articolo 37, la revisione delle tariffe d'estimo quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacità di reddito delle unità immobiliari e, comunque, ogni dieci anni;⁵
- all'articolo 38 la revisione di classamenti di singole o molteplici unità immobiliari, se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione delle imposte o del Comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini del diverso classamento; se la verifica interessa un numero elevato di unità immobiliari di una zona censuaria, il Ministro delle finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale, dispone per l'intera zona la revisione del classamento e la stima diretta dei redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare.

Ai fini della metodologia operativa il calcolo delle nuove tariffe d'estimo è eseguito secondo i principi contenuti nella normativa catastale di formazione (cfr. articolo 6 del D.P.R. 29/09/1973, n. 604).⁶

Il processo di revisione generale delle tariffe d'estimo, aggiorna le rendite delle unità al nuovo periodo economico di riferimento, per tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, si deve procedere ad una nuova stima diretta ai fini dell'attribuzione della rendita aggiornata, al periodo economico ed allo stato dell'unità immobiliare.

Come in precedenza specificato, la prima revisione degli estimi doveva avvenire entro un decennio dall'entrata in vigore del D.P.R. 604/73.

Considerate le rilevanti difficoltà gestionali ed operative che le attività in esame presupponevano e tenuto conto altresì che proprio alla fine del decennio si trovava in fase di realizzazione l'informatizzazione degli atti del catasto edilizio urbano, con vari provvedimenti di legge è stato fatto slittare il termine per l'effettuazione della prima revisione generale degli estimi urbani.



5 La revisione è disposta con decreto del Ministro delle finanze previo parere della Commissione censuaria centrale e può essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.

L'operazione di aggiornamento delle tariffe d'estimo è tecnicamente definita: "revisione generale e parziale delle tariffe d'estimo", generale se concernente l'intero territorio nazionale, parziale se relativa solo ad un Comune o ad una o più sue zone censuarie. L'iter approvativo del processo di revisione delle tariffe d'estimo è disciplinato dagli art. 31 e 32 del D.P.R. 26-10-1972 n. 650, come modificato dal DPR n. 138/98.

L'Ufficio, predisposti i nuovi prospetti di tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, entro 30 giorni dal completamento delle operazioni, indice, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, conferenze di servizi a livello di singola zona censuaria, alle quali sono invitati i Comuni compresi nella zona medesima.

Entro 15 giorni dalla conclusione del suddetto procedimento, i quadri di qualificazione e classificazione ed i prospetti delle tariffe d'estimo di ciascuna zona censuaria, sono trasmessi per la loro approvazione alla Commissione censuaria provinciale che provvede altresì alla definizione delle tariffe d'estimo che, ai sensi del comma 2, abbiano formato oggetto di dissenso da parte dei comuni. La decisione è emessa entro sessanta giorni dalla ricezione degli elaborati trasmessi dall'Ufficio provinciale.

Contro la decisione della Commissione censuarie provinciale è ammesso ricorso alla Commissione censuaria centrale, la quale:

- a) decide sui ricorsi inoltrati dagli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio o dei Comuni contro le decisioni delle commissioni censuarie provinciali in merito alla determinazione delle tariffe, entro il termine di novanta giorni dalla data di ricezione dei ricorsi stessi;
- b) provvede - nel solo caso di revisione generale delle tariffe d'estimo ed al fine di assicurare la perequazione degli stessi nell'ambito dell'intero territorio

nazionale - alla ratifica, previe eventuali variazioni, degli elaborati entro il termine di novanta giorni dalla data di ricezione degli elaborati medesimi, che l'Ufficio provinciale è tenuto a trasmettere dopo la scadenza del termine previsto per la decisione, anche se la commissione provinciale non è stata in grado, per qualsiasi ragione, di provvedere;

- c) si sostituisce alle commissioni censuarie provinciali, che non adottano nei termini di tempo stabiliti le decisioni di cui al precedente articolo. Le decisioni relative devono essere adottate entro il termine di novanta giorni dalla data di ricezione degli atti.

La Commissione censuaria centrale esprime, inoltre, il proprio parere preventivo per l'effettuazione delle operazioni di revisione delle tariffe d'estimo e di revisione del classamento delle unità immobiliari urbane.

Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui è stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo (cfr. art. 37 D.P.R. 22.12.1986, n. 917).

6 "Alle revisioni, parziali e generali, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria e, con stima diretta, della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare, previste dall'art. 33 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, provvede l'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali, secondo i criteri contemplati dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, e dal regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, in quanto non contrastanti con le disposizioni contenute nel decreto anzidetto. Ciascuna revisione, anche parziale, deve essere disposta con apposito decreto ministeriale".

3 LA REVISIONE DEGLI ESTIMI DEGLI ANNI '90

Con il D.M. 20 gennaio 1990 è stata indetta la prima revisione delle tariffe d'estimo, dopo la formazione e l'entrata in conservazione del catasto edilizio urbano (1 gennaio 1962). L'epoca censuaria di riferimento dei dati economici e reddituali è stata fissata nel biennio 1988-1989

Con l'articolo 4, comma 4, della legge 29 dicembre 1990, n. 405, è stata fissata al 1° gennaio 1992 la data di decorrenza dei nuovi estimi.

La pubblicazione delle tariffe, determinate in attuazione del suddetto D.M. 20 gennaio 1990, fu eseguita con il D.M. 27 settembre 1991.

Con la circolare n. 2 del 9 gennaio 1990 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, furono fissati gli indirizzi operativi consistenti principalmente nei seguenti punti:

- Le nuove tariffe per i gruppi A, B e C, andavano determinate con appropriato saggio di interesse sulla base dei valori ordinari di mercato, riferiti al periodo economico 1988-89; operando con riferimento ai valori di mercato, e quindi all'unità di misura del metro quadrato di superficie lorda coperta e risalendo al vano per le categorie del gruppo A, ed al metro cubo per quelle del gruppo B.
- Per quanto attiene le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare (gruppi D ed E), le rendite andavano determinate con riferimento allo stesso citato periodo economico.
- Le operazioni andavano inquadrare nell'ambito delle zone territoriali omogenee così come delimitate da ciascun ufficio, giusta la già citata lettera circolare n. 3/1273 del 12 aprile 1989.
- Per ciascuna zona omogenea andava individuato un comune tipo, cioè quel comune nel quale sono rappresentate tutte o la maggior parte delle categorie presenti nei comuni appartenenti alla zona omogenea. Ove necessario, per lo studio di unità immobiliari censite in categorie non rappresentate (o scarsamente rappresentate) nel comune tipo, andavano individuati uno o più comuni sussidiari.
- Le nuove tariffe per il comune tipo (ed eventuali comuni

sussidiari) di ciascuna zona omogenea, andavano determinate attraverso l'applicazione di un saggio di interesse netto ai valori di mercato di cui sopra. La misura del saggio fu fissata dalla Commissione Censuaria Centrale nell'1% per le tutte le categorie tranne per la "A/10" per la quale fu stabilito il 2% e per la "C/1" per cui il saggio da assumere fu indicato nel 3%.

- I quadri tariffari revisionati per tutti gli altri comuni (o porzioni) della zona, andavano predisposti derivandoli opportunamente dal quadro tariffario del comune tipo (o del comune sussidiario) attraverso un coefficiente di collegamento K, per ogni gruppo di categorie ed ogni Comune, pari al rapporto tra il valore ordinario delle unità immobiliari censite nella classe più alta del Comune da collegare e quello di unità del Comune tipo o sussidiario, parimente censite nella classe più alta.

Tuttavia, detti estimi furono dichiarati illegittimi con la sentenza 29 aprile 1992, n. 1184 del TAR del Lazio, in quanto giudicati non conformi alla normativa catastale e strumento di una surrettizia imposizione patrimoniale (le rendite erano state determinate applicando predefiniti saggi di fruttuosità al valore capitale e non sulla base dei canoni ordinariamente espressi dai mercati locali).

Successivamente alla dichiarazione di illegittimità, con il D.L. 26 maggio 1992 n. 298, più volte reiterato, e convertito per ultimo nella legge 24 marzo 1993 n. 75⁷, fu prevista la possibilità di ricorso da parte dei Comuni per il riesame delle tariffe determinate in esecuzione del D.M. 20.01.1990 e della perimetrazione delle zone censuarie, e sancita la validità provvisoria degli estimi, già dichiarati illegittimi, fino alla nuova revisione generale da effettuare entro il 31.12.1995.

I RICORSI DELLE MUNICIPALITÀ

Circa 2000 comuni ricorsero. Nel 75% dei casi i ricorsi vennero accolti.

In tal modo, le tariffe revisionate (con le eventuali modifiche apportate dai ricorsi) vennero convalidate e legificate, al fine di superare la richiamata sentenza del TAR Lazio ed in attesa di una nuova revisione, di cui la stessa legge 75/93 tracciava le linee generali.

Non si procedette alla revisione generale del classamento delle singole unità immobiliari urbane.

⁷ Si riporta il disposto di cui ai commi 1-bis, 1-ter e 1-quater:

1-bis. Entro un termine di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, i comuni possono presentare ricorsi presso le commissioni censuarie provinciali nel cui ambito territoriale è compreso il territorio comunale, con riferimento alle tariffe d'estimo e alle rendite vigenti ai sensi del comma 1 del presente articolo, in relazione ad una o più categorie o classi e all'intero territorio comunale o a porzioni del medesimo, nonché alla delimitazione delle zone censuarie. I ricorsi sono decisi in prima istanza dalle commissioni censuarie provinciali ai sensi dell'articolo 31, primo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, entro il termine di quarantacinque giorni dalla data di ricezione del ricorso.

1-ter. Avverso la decisione della commissione censuaria provinciale è ammessa, entro trenta giorni, da parte dell'Amministrazione del catasto e dei servizi

tecnici erariali ovvero da parte dei comuni, la presentazione di ricorso presso la commissione censuaria centrale, che decide ai sensi dell'articolo 32, primo comma, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, entro novanta giorni dalla data di ricezione del ricorso.

1-quater. In caso di mancata decisione sui ricorsi di cui al comma 1-bis entro il termine ivi previsto, nonché sui ricorsi presentati dai comuni di cui al comma 1-ter entro il termine ivi previsto, i predetti ricorsi si considerano accolti."

È bene rammentare che la validità di dette tariffe è stata ulteriormente prorogata con il d.l. 28 maggio 1995, n. 250, convertito dalla legge 8 agosto 1995, n. 349, al 31 dicembre 1996, mentre l'art. 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ha espressamente stabilito che "Fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo le vigenti rendite catastali urbane sono rivalutate del 5 per cento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e di ogni altra imposta."

Segue a pag. 44 ►

Il Catasto

4 LA REVISIONE PREVISTA DAL DECRETO LEGGE DEL 23/01/1993 N. 16 - CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 75 DEL 24/03/1993

Con decreto del Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione doveva essere disposta la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle rendite delle unità immobiliari urbane e dei criteri di classamento.

Tale revisione sarebbe dovuta avvenire sulla base di criteri che, al fine di determinare la redditività media ordinariamente ritraibile, facessero riferimento ai valori del mercato degli immobili e delle locazioni ed avrebbe avuto effetto dal 1° gennaio 1995 (Termine prorogato al 1° gennaio 1997 dall'art. 1, D.L. 28 giugno 1995, n. 250). Fino alla data del 31 dicembre 1993, le tariffe dichiarate illegittime sarebbero restate (e lo sono tuttora) in vigore.

Le tariffe e le rendite stabilite, effetto di quanto disposto dai commi 1-bis e 1-ter dell'articolo (processo di ricorso ai comuni) [9], si sarebbero applicate per l'anno 1994 [10]; tuttavia, ai soli fini delle imposte dirette, con esclusione delle imposte sostitutive di cui agli articoli 25, comma 3, e 58, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, si applicavano dal 1° gennaio 1992 nei casi in cui risultassero di importo inferiore rispetto alle tariffe d'estimo, di cui al decreto del Ministro delle finanze 27 settembre 1991 e ai decreti del Ministro delle finanze 17 aprile 1992, e alle rendite determinate a seguito della revisione disposta con il predetto decreto 20 gennaio 1990.

In tal caso i contribuenti avrebbero potuto dedurre dal reddito complessivo, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche la differenza tra il reddito dei fabbricati deter-

minato sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite di cui ai predetti decreti ministeriali, dichiarato per il periodo di imposta precedente, e quello determinato sulla base delle tariffe e delle rendite risultanti dal decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568.⁸

Tale disposizione si applicava anche con riferimento ai fabbricati i cui redditi hanno concorso a formare il reddito d'impresa ai sensi dell'articolo 57 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Invece, per l'applicazione dell'articolo 28, comma 8, della legge 30 dicembre 1991, n. 412; dell'articolo 1, comma 8, del decreto-legge 13 settembre 1991, n. 299, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 novembre 1991, n. 363; degli articoli 25, comma 1, lettera a), e 58, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 27 aprile 1992, n. 269, nonché per la determinazione del limite al potere di rettifica degli uffici ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, dell'imposta sulle successioni e donazioni, nonché di quella comunale sull'incremento di valore degli immobili, il valore delle unità immobiliari urbane deve essere determinato sulla base delle tariffe e delle rendite catastali, quali risultano stabilite dall'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali a seguito della revisione generale disposta, sulla base del valore unitario di mercato ordinariamente ritraibile, con il decreto del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990.

Contemporaneamente alla revisione delle tariffe si sarebbe dovuto dare luogo alla revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento delle unità immobiliari urbane disposta con il decreto del Ministro delle finanze 18 marzo 1991.

Alla citata legge n. 75/93, è seguita la legge 545/95.

8 I nuovi estimi catastali conseguenti ai suddetti ricorsi sono stati stabiliti con il D.Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568, integrato e modificato dal d.l. 27 agosto 1994, n. 515, convertito dalla legge 28 ottobre 1994, n. 596. Il citato art. 2, comma 1, del d.l. n. 16 del 1993 consentiva pertanto l'applicazione dei suddetti minori estimi catastali:

- dal 1992 ai fini delle imposte dirette;
- dal 1994 ai fini ICI.

Successivamente, l'art. 74, comma 6, della legge 21 novembre 2000, n. 342, recante "Misure in materia fiscale" (il cosiddetto "collegato" alla legge finanziaria per l'anno 2000), ha stabilito che "Le disposizioni di cui all'articolo 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n.16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n.75, si interpretano nel senso che, ai soli fini del medesimo decreto, tra le imposte dirette è inclusa anche l'imposta comunale sugli immobili (ICI)."

In tema di ricorsi dei comuni si deve evidenziare un ulteriore intervento legislativo ad opera dell'art. 9, comma 11, della citata legge n. 448 del 2001, in attuazione del quale è stato emanato il decreto ministeriale n. 159 del 2002, che interessa quei comuni che hanno presentato ricorso, con esito favorevole, alle commissioni censuarie a norma dell'art. 49, comma 13, della legge n. 449 del 1997, che aveva riaperto i termini per l'impugnazione (norma abrogata dall'art. 22 della legge 8 maggio 1998, n. 146 che ha creato incertezza circa la validità dei ricorsi che erano stati nel frattempo presentati).

Il parere n. 1338 reso nell'adunanza del 28 settembre 1999 dalla III sezione del Consiglio di Stato, partendo dalla considerazione che alla data di entrata in vigore della disposizione abrogatrice erano ormai scaduti i termini per pre-

sentare ricorso, ha sostenuto "...la conservazione delle decisioni intervenute medio tempore sui ricorsi tempestivamente presentati...".

Per la qual cosa deve riconoscersi la validità:

- delle decisioni delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuarie centrale intervenute al riguardo, ai sensi dell'art. 2, commi 1-bis e 1-ter del d.l. n. 16, del 1993;
- del silenzio-accoglimento previsto dal citato art. 2, commi 1-quater del d.l. n. 16, del 1993;
- del silenzio-accoglimento previsto, nella medesima materia, dall'art. 1, del d.l. 9 ottobre 1993, n. 405, convertito dalla legge 10 novembre 1993, n. 457, formatosi a seguito della mancata costituzione delle commissioni censuarie provinciali alla data di entrata in vigore dello stesso decreto legge.

Sulla base delle decisioni e del silenzio-accoglimento innanzi precisati, con il decreto ministeriale n. 159 del 2002 si è provveduto, quindi, a rideterminare le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane situate nei comuni indicati nell'allegato A, che sono state conseguentemente stabilite nelle misure indicate nei prospetti di cui all'allegato B dello stesso decreto. Riguardo alla data di efficacia, si precisa che l'art. 9, comma 11, della legge n. 448 del 2001, stabilisce che "I competenti uffici dell'Amministrazione finanziaria provvedono all'inserimento negli atti catastali delle nuove rendite entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore delle nuove tariffe." Dal dato letterale della norma è evidente che dette nuove tariffe d'estimo hanno efficacia dalla data di entrata in vigore del decreto ministeriale con cui vengono stabilite, come anche desumibile dal parere n. 622/02 reso dal Consiglio di Stato in data 26 marzo 2002 sullo schema di regolamento recante la determinazione delle tariffe stesse.

5 LA DELEGA AL GOVERNO PREVISTA DALLA LEGGE 28/12/1995, N. 545 (LEGGE FINANZIARIA PER IL 1996)

Vista la mancata attuazione della riforma prevista dal citato DL n. 16/93, il legislatore ha fornito una nuova delega al Governo in tema di riforma e completamento del catasto. All'articolo 3, commi 56 - 58 di tale legge è espressamente previsto:

“56. Il Governo è delegato ad emanare, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi volti ad accelerare la revisione del catasto e ad assicurare la partecipazione dei comuni, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

- a) attribuzione ai comuni della competenza in ordine alla articolazione del territorio comunale in microzone omogenee, secondo criteri generali uniformi definiti dal Ministero delle finanze. L'articolazione suddetta, in sede di prima applicazione, è deliberata entro il 31 dicembre 1996 e può essere modificata ogni cinque anni;
- b) intervento dei comuni nel procedimento di determinazione delle tariffe d'estimo. A tal fine il Ministero delle finanze indice conferenze di servizi ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nel caso di dissenso espresso dal comune sulle tariffe la determinazione delle stesse è devoluta agli organi di cui alla lettera c);
- c) revisione della disciplina in materia di commissioni censuarie. La composizione delle commissioni e i procedimenti di nomina dei presidenti e dei componenti saranno ispirate a criteri di massima semplificazione e di rappresentatività delle regioni, delle province e dei comuni;
- d) individuazione delle tariffe d'estimo di reddito, con l'esclusione dei regimi legali di determinazione dei canoni, neutralizzando gli effetti della maggiore pressione fisco-

le derivante dalla suddetta esclusione con le necessarie modifiche alla disciplina dei singoli tributi;

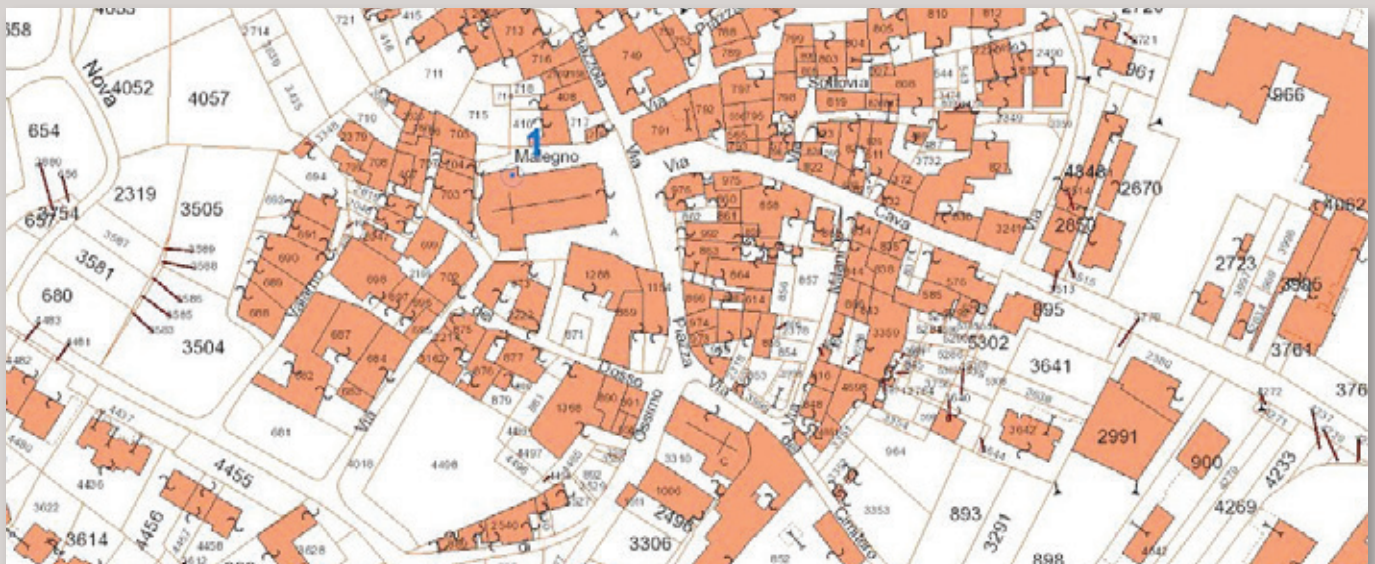
- e) attribuzione ai comuni, a decorrere dal 1997 e fino alla revisione generale degli estimi e del classamento, della facoltà di stabilire, ai soli fini dell'imposta comunale sugli immobili, una riduzione o un aumento, comunque non superiori al 10 per cento, del valore imponibile delle unità immobiliari site nelle singole microzone di cui alla lettera a), in considerazione della dotazione dei servizi pubblici comunali.

57. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge il Governo invia per il parere il testo delle disposizioni di cui al comma 56 alle competenti Commissioni parlamentari. Le Commissioni esprimono il parere entro trenta giorni dalla ricezione.

58. Al fine di procedere all'aggiornamento del catasto e, quindi, al recupero di aree di evasione fiscale:

- a) i comuni procedono alla individuazione di immobili non regolarmente censiti in catasto anche attraverso incroci con informazioni contenute in banche dati di altri enti. Per la copertura degli oneri connessi alla formazione o alla acquisizione delle suddette banche dati, mediante i piani economico-finanziari di cui all'articolo 43 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, può essere utilizzata una quota non superiore al 50 per cento delle maggiori entrate derivanti dalla suddetta attività;
- b) l'Amministrazione finanziaria procede alla eliminazione dell'arretrato giacente presso gli uffici del territorio anche mediante convenzioni con enti pubblici di natura associativa e le associazioni degli enti locali, ovvero progetti finalizzati finanziati con incentivi economici ai sensi dei commi da 193 a 196 del presente articolo.”

Anche tale delega è rimasta senza attuazione. Alla suddetta norma è seguita la e poi la legge n. 662/96



Segue a pag. 46 ►

Il Catasto

6 LA DELEGA AL GOVERNO PREVISTA DALLA LEGGE 23/12/1996, N. 662 (LEGGE FINANZIARIA PER IL 1997)

Non essendo andata in porto anche la delega precedente di cui alla legge n. 545/95, il legislatore ha riformulato, all'incirca i medesimi criteri, delegando il Governo a predisporre specifici regolamenti, con l'articolo 3, commi 154 e 155 della legge n. 662/96, che hanno previsto espressamente:

“154. Con uno o più regolamenti, da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, al fine dell'aggiornamento del catasto e della sua gestione unitaria con province e comuni, anche per favorire il recupero dell'evasione, è disposta la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, della classificazione e del classamento delle unità immobiliari e dei terreni e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie, secondo i seguenti principi:

- a) attribuzione ai comuni di competenze in ordine alla articolazione del territorio comunale in microzone omogenee, secondo criteri generali uniformi. L'articolazione suddetta, in sede di prima applicazione, è deliberata entro il 31 dicembre 1997 e può essere periodicamente modificata;
- b) individuazione delle tariffe d'estimo di reddito facendo riferimento, al fine di determinare la redditività media ordinariamente ritraibile dalla unità immobiliare, ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare con esclusione di regimi legali di determinazione dei canoni;
- c) intervento dei comuni nel procedimento di determinazione delle tariffe d'estimo. A tal fine sono indette conferenze di servizi in applicazione dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nel caso di dissenso, la determinazione delle stesse è devoluta agli organi di cui alla lettera d);
- d) revisione della disciplina in materia di commissioni censuarie. La composizione delle commissioni e i procedimenti di nomina dei componenti sono ispirati a criteri di semplificazione e di rappresentatività tecnica anche delle regioni, delle province e dei comuni;
- e) attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie ordinarie con criteri che tengono conto dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita.

155. Nei regolamenti di cui al comma 154 è stabilita la data di decorrenza dell'applicazione dei nuovi estimi catastali. Tale data non può essere in ogni caso anteriore al 1° gennaio dell'anno successivo a quello dell'adozione dei regolamenti medesimi.

In attuazione di tale norma, è stato emanato il D.P.R. n. 138/98 che non ha comunque trovato operatività, richiedendo pertanto un nuovo intervento del legislatore, come illustrato nei paragrafi a seguire.

7 IL PROCESSO REVISIONALE PREVISTO DAL D.P.R. 23 MARZO 1998, N. 138

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di attuazione della legge n. 662/96, recante il regolamento per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie, è stato delineato un processo di revisione generale del sistema catastale edilizio urbano.

In relazione ai contenuti della normativa primaria, si può affermare che si sia in presenza di una radicale revisione e rielaborazione del catasto urbano in considerazione del fatto che sono coinvolti in tale processo tutti gli elementi dell'impianto (criteri di articolazione del territorio; per la formazione delle tariffe d'estimo e per le operazioni di classamento).

In particolare è previsto:

- **la revisione delle zone censuarie** per cui la «zona censuaria» rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, che può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni, caratterizzati da similari caratteristiche ambientali e socio-economiche;
- **l'articolazione del territorio comunale in microzone**, per cui la «microzona» rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità negli aspetti posizionali, urbanistici, storico-ambientali, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane;
- **la revisione dell'unità di consistenza** per cui l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, è il metro quadrato di superficie catastale;
- **la revisione dei quadri di qualificazione e classificazione** per cui per ciascuna zona censuaria i competenti uffici del Dipartimento del Territorio compilano un quadro di qualificazione e classificazione, nel quale sono indicate tutte le categorie riscontrate nella stessa zona censuaria ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è suddivisa (si allega la tabella contenente il nuovo quadro di qualificazione);
- **la revisione delle tariffe d'estimo** per cui è fatto riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare;
- **l'intervento dei comuni nel procedimento di determinazione delle tariffe d'estimo** per cui gli Uffici periferici dell'Agenzia del territorio, entro 30 giorni dal completamento della revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, indicano conferenze di servizi a livello di singola zona censuaria alle quali sono invitati i comuni compresi nella zona medesima;
- **la revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale** per cui ad esse è attribuita una rendita definita, per ogni singola unità, dal reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali, al

- lordo di imposte, sovrimeposte e contributi di ogni specie;
- **la revisione dei criteri di classamento** per cui alle unità immobiliari a destinazione ordinaria è attribuita la categoria e la classe di competenza mentre a quelle a destinazione speciale è attribuita la sola categoria;
- **la revisione del classamento** per tutte le unità immobiliari.

Il provvedimento prevede anche una revisione della composizione delle Commissioni censuarie provinciali e della Commissione censuaria centrale.

In relazione a quanto previsto dal provvedimento in esame, l'attuazione dell'operazione di riqualificazione del catasto edilizio urbano avrebbe comporta uno sforzo di energie in termini di personale ed economici non indifferente, ma avrebbe, sicuramente efficientato il sistema e recuperata la sperequazione relativa nelle rendite.

Si dedica una giusta attenzione a questo provvedimento, perché come si avrà modo di verificare nel proseguo, molti concetti sono stati ripresi dalla legge delega in commento.

I nuovi elementi del processo revisionale: le microzone e le nuove zone censuarie.

Fra i principali contenuti innovativi rilevano i criteri per l'articolazione del territorio provinciale oltre che nelle tradizionali "zone censuarie", rivisitate nelle caratteristiche, con l'introduzione delle "microzone".

Con la nuova formulazione delle zone censuarie viene superato il tradizionale limite territoriale, dettato dall'art. 5 D.P.R. 1° dicembre 1949, n° 1142, e introdotto in modo strutturato nell'ordinamento catastale l'innovazione, già prevista dalla legge 30 dicembre 1989, n. 427, che concerne la possibilità che la zona censuaria ricomprenda più Comuni. Infatti, il limite superiore dell'estensione territoriale costituito dal perimetro comunale, viene ora ad identificarsi con il territorio provinciale e ad essere legato alla esistenza di condizioni di omogeneità territoriale, ambientali e socio-economiche.

ZONE E MICROZONE CENSUARIE

Pertanto, la zona censuaria, di norma è destinata a rappresentare un ampio comprensorio avente elementi di omogeneità ambientale (fascia costiera, pianura interna, collina, montagna, alta montagna,.....) e socio-economico (economia rurale estensiva-intensiva, bassa-media-alta industrializzazione, basso-medio-alto interesse terziario-turistico,.....) e ad identificarsi con un'entità territoriale sovra comunale (quali ad es. comunità montane, circondari, consorzi di comuni o al massimo la stessa provincia).

La definizione di zona censuaria è stata modificata rispetto a quella presente nell'ordinamento catastale dal 1939, anche riguardo alle caratteristiche di omogeneità richieste per la costituzione. È, ad esempio, scomparso ogni riferimento alle tipologie degli immobili.

La rilevanza della Z.C., riguarda sia il profilo operativo che quello giuridico, in quanto i quadri tariffari saranno adottati in

funzione del medesimo ambito, che per quanto detto, può comprendere più comuni.

Questa nuova struttura della zona censuaria consente di poter ovviare alle tradizionali ed onerose procedure di integrazione delle tariffe, necessarie in passato, ogni qual volta che venivano realizzate nel Comune nuove tipologie costruttive, alle quali correlare livelli tariffari non presenti nel prospetto associato al quadro di qualificazione di riferimento.

Del tutto nuova è l'introduzione della microzona, sottozona della zona censuaria o del Comune, con omogenei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici nonché di dotazione di servizi e infrastrutture urbane.

In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari e uniformi valori/redditi degli immobili.

PICCOLO È BELLO

Le microzone catastali costituiscono il principale strumento perequativo del progettato nuovo procedimento estimativo del catasto fabbricati. Infatti le stesse, oltre a costituire uno strumento trasparente nei confronti del cittadino ai fini della verifica della classe di redditività attribuita alla singola unità immobiliare, permetteranno:

- una significativa semplificazione del modello logico-matematico di classamento parametrico attraverso la riduzione delle variabili connesse con le caratteristiche comunali;
- di dinamicizzare i meccanismi di aggiornamento delle rendite a seguito di modificazioni del territorio. Infatti qualora siano intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi ed infrastrutture, i comuni, sentiti i competenti uffici del dipartimento del territorio, ovvero su richiesta dei suddetti uffici, possono procedere ad una delimitazione delle microzone nei modi e nei termini di cui al comma 5, dell'articolo 2, del citato regolamento.

Inoltre le microzone possono rappresentare uno strumento importante per il governo del territorio laddove sia necessario far leva sul sistema impositivo degli immobili (in primo luogo l'ICI):

- per favorire condizioni di sviluppo immobiliare in quartieri degradati;
- per mirare ad un eventuale prelievo fiscale differenziato verso i contribuenti proprietari di immobili pregiati localizzati in zone caratteristiche di particolare rilievo e quelli proprietari di immobili di scarso pregio;
- per indirizzare scelte di amministratori comunali chiamati a decidere sulla localizzazione di nuove infrastrutture territoriali per le quali è prevedibile un'incidenza positiva o negativa sul gettito ICI.

Segue a pag. 48 ►

Il Catasto

La costituzione delle microzone, comporterà che, di norma, per una unità immobiliare ricadente in essa, la tariffa da applicare sia compresa nell'intervallo di variabilità previsto dai quadri tariffari per la microzona in esame.

In relazione alla complessità delle caratteristiche degli immobili e del tessuto urbano, tra una microzona e l'altra non può che esistere una fascia di sovrapposizione tariffaria, cioè alcuni valori immobiliari, soprattutto quelli vicini ai minimi e quelli vicini ai massimi possono riscontrarsi in più microzone.

Le regole per la formazione delle microzone (circ. n. 13/T dell'8.01.1999 del Dipartimento del territorio)

Le operazioni di microzonizzazione per tutto il territorio nazionale, ad eccezione del territorio delle Province Autonome di Trento e Bolzano, hanno portato alla formazione di circa 20.000 microzone.

In particolare per circa 5.000 Comuni, il territorio è stato individuato in una unica microzona.

Per comprendere la motivazione di questo risultato occorre tenere presente che i Comuni con popolazione inferiore a cinquemila abitanti sono ben 5.905 (pari al 72% dei Comuni). È evidente che per detti Comuni e soprattutto per quelli al di sotto dei 2.500 abitanti, di norma, non occorre articolare il territorio in microzone.

GRANDI CITTÀ, TANTE MICROZONE

In relazione alle caratteristiche dei centri urbani è evidente che il numero di microzone è crescente con la popolazione del centro e con la sua estensione territoriale e disomogeneità (ad esempio, Roma ha formato oltre 200 microzone, Torino, Milano e Napoli, da 40 a 55 microzone, piccoli capoluoghi di province hanno costituito da 8 a 20 microzone).

Per la costituzione delle microzone l'Amministrazione del catasto ha fornito ai Comuni una specifica procedura informatica e relativi archivi dati, denominata MICROCOM.

Circa il 70 % dei Comuni per i quali era necessario procedere alla microzonizzazione hanno svolto questa attività in proprio, per il resto dei comuni è stata espletata l'azione surrogatoria da parte del Dipartimento del territorio.

I nuovi elementi del processo revisionale: Il metro quadrato

Il regolamento ha definito distinti criteri di determinazione della superficie catastale in relazione ai diversi gruppi di destinazioni omogenee (residenziali, commerciali o pubbliche). Tra le diverse opzioni possibili, è stata prescelta una superficie convenzionale rapportabile, in larga massima, a quella utilizzata dal mercato immobiliare.

Tale scelta evidenzia l'orientamento ad aderire, per quanto possibile, al mercato e ai dati dallo stesso espressi, sia in termini di valore che di superficie.

A titolo di esempio si riportano sinteticamente i coefficienti di incidenza della superficie in relazione alla destinazione degli ambienti:

- vani principali, bagni, cucine, ingressi, ecc. 100%

- cantine, soffitte, locali di sgombero, comunicanti 50%
- balconi (fino a m² 25) 30%
- balconi (oltre m² 25) 10%
- giardini esclusivi dal 2 al 10%

Tale nuovo parametro consentirà l'eliminazione delle incoerenze dovute all'utilizzazione del parametro vano catastale per le categorie del gruppo A.

Come è noto può accadere che, pur nella corretta applicazione della normativa catastale, due appartamenti ubicati sulla stessa verticale dell'edificio e della stessa superficie abbiano una consistenza catastale che può differire del mezzo vano o addirittura di un vano, solo a causa della diversa distribuzione degli spazi interni. Altresì può accadere che abitazioni site in edifici diversi abbiano medesima consistenza in vani, ma ben diversa consistenza in superficie cioè in relazione alla diversa grandezza media dei vani: Il fenomeno è tanto più accentuato quanto più sono distanti le epoche di costruzione delle due abitazioni (è notorio che le costruzioni per abitazioni attuali abbiano una grandezza media dei vani molto inferiore a quella delle costruzioni dei primi '900 od anche a quelle post belliche).

È evidente che la scelta di includere o meno i muri o altri accessori nel computo della superficie è ininfluenza ai fini dell'attribuzione del valore o del reddito, a condizione che sia adottato un valore unitario coerente, scaturente da un'analisi che tenga conto dei criteri di determinazione della superficie.

I nuovi elementi del processo revisionale:

Il quadro di qualificazione

La rivisitazione del quadro di qualificazione si è resa necessaria per adeguare la denominazione utilizzata in catasto per le destinazioni d'uso e le tipologie degli immobili, ormai obsoleta, in relazione alle mutate caratteristiche costruttive e distributive degli immobili stessi conseguenza di una profonda evoluzione socio-economica del paese.

Non si tratta perciò di un'operazione di ridenominazione dei gruppi e categorie ma di una attualizzazione, per come è già stato detto, e di una semplificazione notevole dei raggruppamenti delle "qualità" costituenti il quadro di qualificazione.

Le categorie individuate a livello nazionale con le quali operare l'attività di revisione del classamento, richiamate all'allegato B del D.P.R. N.138/98, sono suddivise in cinque gruppi, dei quali tre a destinazione ordinaria e due a destinazione speciale.

Viene pertanto a scomparire il gruppo di categorie a destinazione particolare (categorie E nel precedente quadro), ricondotto a categoria speciale.

Nel **gruppo R** vengono iscritte le unità a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.

Nel **gruppo P**, le unità a destinazione pubblica o di interesse collettivo.

Nel **gruppo T**, le unità a destinazione terziaria.

Nel **gruppo V** le unità speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

Nel **gruppo Z** le unità speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa.

La principale semplificazione riguarda il gruppo R – residenziale - che viene ad accorparsi in tre categorie ben dieci destinazioni catastali similari presenti nel quadro di qualificazione non più vigente. In sostanza le abitazioni vengono suddivise in tre insiemi:

- abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui;
- abitazioni in villino o villa;
- abitazioni tipiche dei luoghi.

È importante evidenziare come la scelta di accorparsi le unità a destinazione abitativa in una unica categoria venga a far cadere il presupposto per un dispendioso quanto inutile contenzioso connesso all'attribuzione della categoria alle unità destinate a residenza.

Per gli altri gruppi di categoria non si hanno particolari osservazioni da formulare. Rileva come carattere generale, che a parità di destinazione d'uso, una unità possa essere censibile, a seconda delle caratteristiche tipologiche, in una categoria ordinaria ovvero speciale a seconda che le stesse siano ordinarie o meno per consistenza e caratteristiche tipologiche (quindi accertabili con il sistema tariffario ovvero a stima diretta).

Nel prospetto seguente è riportata una esemplificazione schematica del nuovo quadro di qualificazione dei gruppi e delle categorie catastali (predisposto in base al D.P.R. n. 138 del 1998).

UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE

Gruppo R Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari

- R/1** Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui
- R/2** Abitazioni in villini e in villa
- R/3** Abitazioni tipiche dei luoghi
- R/4** Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

Gruppo P Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo

- P/1** Unità immobiliari per residenze collettive e simili
- P/2** Unità immobiliari per funzioni sanitarie
- P/3** Unità immobiliari per funzioni rieducative
- P/4** Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili
- P/5** Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T Unità immobiliari a destinazione terziaria

- T/1** Negozi e locali assimilabili
- T/2** Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali
- T/3** Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- T/4** Pensioni
- T/5** Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico
- T/6** Stalle, scuderie e simili
- T/7** Uffici, studi e laboratori professionali

UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

Gruppo V Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo

- V/1** Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita
- V/2** Stabilimenti balneari e di acque curative
- V/3** Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili
- V/4** Fabbricati destinati all'esercizio pubblico di culti, cappelle ed oratori
- V/5** Ospedali
- V/6** Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo
- V/7** Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nella categoria di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa

- Z/1** Unità immobiliari per funzioni produttive
- Z/2** Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
- Z/3** Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
- Z/4** Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali
- Z/5** Unità immobiliari per funzioni ricettive
- Z/6** Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo
- Z/7** Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli
- Z/8** Posti barca compresi i porti turistici
- Z/9** Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi al suolo
- Z/10** Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

I nuovi elementi del processo revisionale:

I criteri di classamento

Il classamento delle unità immobiliari urbane è previsto attraverso la lettura di parametri caratteristici delle stesse, influenti sul reddito, rapportabili ai seguenti due elementi di aggregazione.

- fattori di tipo posizionale (contesto ambientale, ubicazione rispetto al centro degli affari del comune, ai servizi pubblici e privati, dotazione di infrastrutture, ecc.);
- fattori edilizi connessi ai caratteri tipologici e costruttivi nonché alla destinazione funzionale (dimensione e tipologia, destinazione d'uso, epoca di costruzione, dotazione di accessori, struttura ed impianti, qualità e stato dell'edificio e dell'unità, livello di piano, affaccio, ecc.)

Segue a pag. 50 ►

Il Catasto

Ai fini del classamento della singola unità immobiliare il futuro catasto parametrico farà, quindi, riferimento ad una duplice segmentazione del mercato immobiliare, e precisamente:

- una prima segmentazione di carattere territoriale che presuppone un'attività di articolazione del tessuto urbano in microzone, caratterizzate da un alto livello di omogeneità del mercato immobiliare stesso (in termini di incidenza "area" sul prodotto edilizio);
- una seconda segmentazione connessa ai caratteri tipologici e costruttivi dei singoli fabbricati e delle unità immobiliari, suddivise per funzioni o gruppi di funzioni omogenee (residenziali, commerciali, ed altre).

Il sistema parametrico in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare attribuirà ad essa un coefficiente numerico complessivo (che tenga conto sia del fattore posizionale che edilizio) cui corrisponderà una specifica tariffa unitaria che moltiplicata per la superficie fornisce la rendita catastale dell'unità immobiliare.

La lettura parametrica del territorio, conservando a sistema i dati elementari incidenti sulla rendita, permetterà di dare una efficace risposta anche all'obiettivo di "dinamicità", connesso all'aggiornamento automatico in funzione della variazione di tali dati elementari.

È evidente che l'elemento caratterizzante il fattore di posizione risulta essere la microzona, ove si trova collocata l'unità immobiliare da esaminare, anche se può ulteriormente incidere stato e qualità dei luoghi circostanti il fabbricato, fattore posizionale specifico (f.p.s.).

Parimenti il valore del prodotto edilizio deriva principalmente dalle caratteristiche di fabbricato, ma anche da quelle delle singole unità immobiliari (consistenza, livello di piano, affaccio, rifiniture edilizie, ecc.).

I nuovi elementi del processo revisionale: il ruolo dei Comuni

Nel proseguo dell'iter del processo revisionale, gli stessi Comuni, dopo la formazione delle microzone, possono inoltre intervenire nella determinazione degli estimi a consuntivo attraverso le conferenze di servizi, per manifestare in modo vincolante le proprie osservazioni, circa la determinazione delle tariffe associate alla zona censuaria o alle zone censuarie che ricomprendono il territorio dagli stessi amministrato.

Il sindacato dei rappresentanti delle comunità locali, in tale fase si estende, com'è ovvio oltretutto al prospetto delle tariffe anche al quadro di qualificazione ossia all'effettivo riscontro delle categorie e delle classi.

IL RUOLO DEGLI ENTI LOCALI

Successivamente ciascun Comune sarà poi sentito anche in relazione alle attività di classamento soprattutto allorché si dovranno attuare le procedure di verifica e di perequazione delle rendite da associare a ciascuna microzona appartenente al territorio comunale.

La pubblicizzazione e la pubblicazione delle rendite catastali

sono anch'esse fasi nelle quali è attribuito all'Ente locale un ruolo propositivo, considerata la prevalente competenza allo svolgimento degli adempimenti connessi, prevista dal regolamento.

È opportuno che la scelta delle modalità con cui mettere gli atti del catasto a disposizione dei cittadini e la relativa consultazione costituisca momenti di orientamento e di promozione di attività idonee a perseguire finalità di perequazione.

Infine è da osservare che l'intervento dei Comuni nel processo revisionale, già ampiamente previsto dal D.P.R. 138/98, è destinato ad assumere un ruolo ancora più ampio, anzi da unico protagonista, in esecuzione del decreto lgs. n. 112/98 che prevede il trasferimento di funzioni in materia di catasto agli Enti locali.

Tra queste funzioni rientrano anche le operazioni di revisione degli estimi.

L'entrata in vigore del nuovo sistema, la pubblicizzazione degli esiti.

In relazione alla vastità del progetto revisionale, il regolamento prevede un ampio periodo (centottanta giorni) di pubblicizzazione dei dati di revisione del classamento delle unità immobiliari, preventivamente, alla fase di pubblicazione ufficiale.

Durante la pubblicizzazione -senza adire al contenzioso- i proprietari di unità possono presentare osservazioni, all'amministrazione catastale su elementi oggettivi inerenti l'individuazione della rendita.

Pertanto dette osservazioni potranno riguardare sia il classamento che la consistenza attribuita all'unità immobiliare.

IL TENTATIVO È DI MINIMIZZARE IL CONTENZIOSO

La rilevanza della fase di pubblicizzazione in relazione all'incisività delle attività revisionali (che, come si è detto comportano: il calcolo della superficie di tutte le unità immobiliari, con relative possibilità di errore; l'attribuzione di una nuova categoria; l'inclusione del fabbricato in una determinata microzona, ecc.) richiede l'attivazione di collaborazioni con gli Enti territoriali, le categorie professionali, le associazioni dei proprietari e dei gestori dei beni immobili, affinché partecipino alla presentazione delle osservazioni da parte degli interlocutori interessati, anche con modalità codificate.

Questa fase, espressamente prevista proprio per tale finalità, consentirà una forte riduzione delle possibili forme di contenzioso con il benefico effetto di non comportare oneri gravosi per i cittadini (ricorso a professionisti tecnici o commercialisti-tributaristi) e dispendio di risorse per l'Amministrazione per la gestione di competenza.

Dal 1998 dopo anni di studio e di un ostinato quanto inutile dibattito scientifico sulle metodologie più opportune da utilizzare per il nuovo sistema estimativo del catasto dei fabbricati (nell'ottica della ricerca utopica della perfezione) su cui si è cullata la classe politica, scaricando apparentemente la responsabilità dei ritardi sui tecnici, sono dovuti trascorrere ben 8 anni prima che si parlasse nuovamente di riforma.

8 IL TENTATIVO DI PADOA SCHIOPPA

Si tratta del disegno di legge presentato il 4 ottobre 2006 (A.C. 1762) dal Ministro dell'economia e delle finanze Padoa Schioppa dal titolo: *“Delega al Governo per il riordino della normativa sulla tassazione dei redditi di capitale, sulla riscossione e accertamento dei tributi erariali, sul sistema estimativo del catasto fabbricati, nonché per la redazione di testi unici delle disposizioni sui tributi statali”*.

Tale disegno di legge, all'articolo n. 4 prevedeva:

“Art. 4

(Delega per la riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati).

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per la riforma generale del sistema di valutazione del catasto dei fabbricati, al fine di rinnovare l'attuale sistema estimativo del catasto stesso, basato sulla distinzione in categorie e classi, e per favorire il progressivo miglioramento dei relativi livelli di perequazione, trasparenza e qualità, nonché il recupero dell'evasione ed elusione nel settore immobiliare, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale attraverso:

1) segmentazione territoriale e funzionale del mercato immobiliare;

2) metodi di valutazione matematico-statistici;

3) utilizzo del parametro «metro quadrato di superficie», quale unità di consistenza cui riferire gli estimi catastali per le unità immobiliari a destinazione ordinaria;

4) definizione delle modalità e dei termini di aggiornamento del sistema di valutazione;

b) derivazione dalla base patrimoniale di cui alla lettera a) di una base reddituale, attraverso l'applicazione di saggi di redditività;

c) ridefinizione della composizione e delle funzioni delle commissioni censuarie provinciali e centrale, nelle loro specifiche competenze con particolare riguardo alla deflazione del contenzioso;

d) articolazione del processo riformatore attraverso la definizione del ruolo dei comuni e dell'Agenzia del territorio nel rispetto dei principi sottesi alle funzioni decentrate, assicurando, a livello nazionale, l'uniformità e la qualità dei processi nonché il loro coordinamento e monitoraggio;

e) utilizzo di adeguati strumenti di comunicazione per portare a conoscenza degli intestatari catastali i nuovi estimi, in aggiunta all'affissione all'albo pretorio, da individuare anche in deroga alle modalità previste dall'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342;

f) introduzione di meccanismi volti ad assicurare una sostanziale invarianza del gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari derivati.”

ziale invarianza del gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari derivati.”

La delega demandava al Governo l'adozione, entro dodici mesi, di uno o più decreti legislativi per la riforma del sistema di valutazione del catasto dei fabbricati, al fine di aggiornare il sistema estimativo del catasto edilizio urbano, allo specifico scopo di favorire un progressivo miglioramento dei relativi livelli di perequazione, trasparenza e qualità, nonché il recupero dell'evasione ed elusione nel settore immobiliare.

Rispetto alla precedente delega di cui alla legge n. 662 del 1996 restano confermati:

- il principio delle microzone catastali;
- l'utilizzo del parametro «metro quadrato di superficie», quale unità di consistenza cui riferire gli estimi catastali, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- il pieno coinvolgimento dei comuni nelle operazioni;

Fatti completamente innovativi erano invece:

- l'abbandono del sistema estimativo basato sui quadri tariffari;
- la determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale, da cui derivare le redditività attraverso l'applicazione di specifici saggi di redditività;
- uso di specifici metodi di valutazione matematico-statistica, per la determinazione puntuale della rendita per ciascuna unità immobiliare;
- l'invarianza di gettito delle imposte immobiliari, attraverso adeguamento delle aliquote delle varie imposte.

Ulteriori principi cui doveva attenersi l'esecutivo riguardavano la rideterminazione della composizione e delle funzioni delle Commissioni censuarie provinciali e centrale, soprattutto ai fini della deflazione del contenzioso, e l'articolazione del processo riformatore attraverso la definizione del ruolo dei Comuni e dell'Agenzia del territorio nel rispetto dei principi sottesi alle funzioni decentrate, assicurando, a livello nazionale, l'uniformità e la qualità dei processi nonché il loro coordinamento e monitoraggio.

TENTATIVO PADOA SCHIOPPA, NON RIUSCITO

La delega, infine, prevedeva, in aggiunta all'affissione all'albo pretorio, l'utilizzo di adeguati strumenti di comunicazione per portare a conoscenza degli intestatari catastali i nuovi estimi, da individuare anche in deroga alle modalità previste dall'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342, e l'introduzione di meccanismi volti ad assicurare una sostanziale invarianza del gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari derivati.

Purtroppo, per la caduta anticipata della legislatura, il disegno di legge non fu mai approvato dal Parlamento.

Sono dovuti trascorrere “soltanto” sei anni per la proposizione quasi sic et impliciter del medesimo disegno di legge da parte del nuovo Primo Ministro Nario Monti.

Segue a pag. 52 ►

Il Catasto

9 IL TENTATIVO DI MARIO MONTI

A fine 2011, inizio 2012, con l'insediamento del Governo Monti, si è ricominciato a parlare, nel mondo politico, della riforma del sistema estimativo del catasto edilizio urbano. La riforma impostata ripercorreva la precedente impostazione del Ministro Padoa Schioppa basata principalmente su alcuni perni centrali, quali:

- coinvolgimento attivo dei comuni;
- segmentazione territoriale in microzone;
- introduzione del metro quadrato di superficie come parametro di misura della consistenza immobiliare;
- l'abbandono dell'attuale sistema di valutazione incentrato sulla categoria e classi;
- nuove metodologie di stima degli immobili;
- determinazione del valore e del reddito degli immobili;
- nuova qualificazione delle unità immobiliari;
- previsione di meccanismi di adeguamento periodico dei valori e delle rendite;
- l'invarianza di gettito delle imposte immobiliari, attraverso adeguamento delle aliquote delle varie imposte.

Come è facile rilevare dalla lettura del disegno di legge in seguito riportato, dal punto di vista tecnico, rispetto al precedente disegno di legge Padoa Schioppa, vengono precisate in maniera più articolate le modalità di calcolo della rendita catastale per le unità a destinazione ordinaria e speciale.

TENTATIVO MONTI, NON RIUSCITO

Purtroppo, anche questo disegno di legge, per la caduta anticipata della legislatura, non fu mai approvato dal Parlamento.

CAMERA DEI DEPUTATI N. 5291
DISEGNO DI LEGGE
PRESENTATO DAL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
(MONTI)

Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita
Presentato il 15 giugno 2012

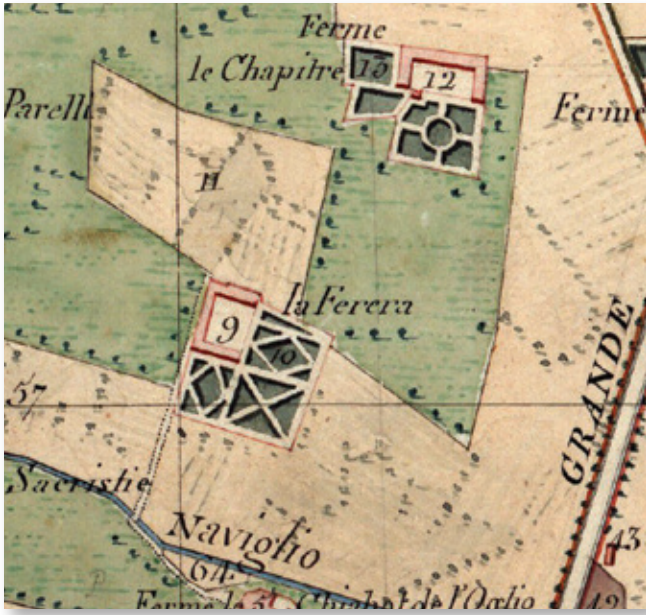
CAPO II
DISPOSIZIONI GENERALI RIVOLTE ALL'EQUITÀ
E ALLA RAZIONALITÀ DEL SISTEMA FISCALE
ART. 2.

(Revisione del catasto dei fabbricati).

1. Il Governo è delegato ad attuare, con i decreti legislativi di cui all'articolo 1, una revisione della disciplina relativa al catasto dei fabbricati attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unità immobiliari urbane censite nel catasto dei fabbricati i seguenti principi e criteri direttivi:

- a) prevedere procedure di collaborazione con i comuni nel cui territorio sono collocati gli immobili;*
- b) definire gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento;*
- c) operare con riferimento ai rispettivi valori medi ordinari espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;*
- d) rideterminare le definizioni delle destinazioni d'uso catastali ordinarie e speciali, tenendo conto delle mutate condizioni economiche e sociali e delle conseguenti diverse utilizzazioni degli immobili;*





e) determinare il valore patrimoniale medio ordinario secondo i seguenti parametri:

1) per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria, mediante un processo estimativo che:

- 1.1) utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare;
- 1.2) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale;
- 1.3) qualora i valori non possano essere determinati sulla base delle funzioni statistiche di cui al presente numero, applica la metodologia di cui al numero 2);

2) per le unità immobiliari a destinazione catastale speciale, mediante un processo estimativo che:

- 2.1) opera sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;
- 2.2) qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, e il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente;

f) determinare la rendita media ordinaria per le unità immobiliari mediante un processo estimativo che:

- 1) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni;

2) qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, mediante l'applicazione ai valori patrimoniali di specifici saggi di redditività desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

g) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione dei parametri utilizzati per la definizione del valore patrimoniale e della rendita.

2. Il Governo è delegato, altresì, ad emanare, con i decreti legislativi di cui al comma 1, norme dirette a:

a) ridefinire le competenze e la composizione delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale, assicurando la presenza in esse di rappresentanti dell'Agenzia del territorio, di professionisti e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, di esperti di statistica e di econometria, nonché di magistrati appartenenti rispettivamente alla giurisdizione ordinaria e amministrativa e alle commissioni tributarie, anche al fine di prevedere procedure pregiudiziali per la definizione delle controversie;

b) assicurare la collaborazione tra l'Agenzia del territorio e i comuni;

c) prevedere per l'Agenzia del territorio la possibilità di impiegare, mediante apposite convenzioni, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini professionali d) garantire, a livello nazionale da parte dell'Agenzia del territorio, l'uniformità e la qualità dei processi e il loro coordinamento e monitoraggio, nonché la coerenza rispetto ai dati di mercato dei valori e dei redditi nei rispettivi ambiti territoriali;

e) utilizzare, in deroga alle disposizioni dell'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342, adeguati strumenti di comunicazione, anche collettiva, per portare a conoscenza degli intestatari catastali le nuove rendite, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio;

f) procedere alla ricognizione, al riordino, alla variazione e all'abrogazione delle norme vigenti che regolano il sistema catastale dei fabbricati;

g) individuare il periodo d'imposta dal quale sono applicate le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali;

h) prevedere, contestualmente all'efficacia impositiva dei nuovi valori, la modifica delle relative aliquote impositive, delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie, finalizzata ad evitare un aggravio del carico fiscale medio, con particolare riferimento alle imposte sui trasferimenti.

3. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. A tal fine, per le attività previste dallo stesso articolo devono prioritariamente essere utilizzate le strutture e le professionalità esistenti nell'ambito delle amministrazioni pubbliche.

Segue a pag. 54 ►

Il Catasto

10 RENZI CAMBIA STRADA LEGGE DELEGA 11 MARZO 2014, N. 23

Dopo il fallimento del disegno di legge Monti,

La legge delega riforma ha fatto propria la precedente impostazione basata principalmente su alcuni perni centrali, quali:

coinvolgimento attivo dei comuni;

- segmentazione territoriale in microzone;
- introduzione del metro quadrato di superficie come parametro di misura della consistenza immobiliare;
- l'abbandono dell'attuale sistema di valutazione incentrato sulla categoria e classi;
- nuove metodologie di stima degli immobili;
- determinazione del valore e del reddito degli immobili;
- nuova qualificazione delle unità immobiliari;
- previsione di meccanismi di adeguamento periodico dei valori e delle rendite;
- l'invarianza di gettito delle imposte immobiliari, attraverso adeguamento delle aliquote delle varie imposte.

Con la nuova norma viene fortemente rafforzato il coinvolgimento dei Comuni (anche attraverso la partecipazione nelle commissioni censuarie) e viene affidato un ruolo di garante della qualità degli estimi all'Agenzia delle Entrate.

È previsto il coinvolgimento dei professionisti e dei cittadini e una tutela anticipata del contribuente.

In particolare nei decreti legislativi di attuazione si dovrà disciplinare il trattamento dei fabbricati di interesse storico. Le opere per la sicurezza e risparmio energetico, redigere un testo unico sul catasto.

UN SISTEMA DI REVISIONE COSTANTE

Inoltre viene istituito un meccanismo di monitoraggio attraverso una relazione del Governo al Parlamento da trasmettere entro sei mesi dall'attribuzione dei nuovi valori catastali, nonché attraverso successive relazioni, in merito agli effetti, articolati a livello comunale, del processo di revisione, al fine di verificare l'invarianza di gettito e la necessaria gradualità, anche mediante successivi interventi correttivi;

Alle Province autonome di Trento e di Bolzano ai sensi e agli effetti del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280 e dalla Regione autonoma e dagli enti locali della Valle d'Aosta, ai sensi e agli effetti del decreto legislativo 3 agosto 2007, n. 142 sono affidate le funzioni amministrative in tema di processi revisionali, in capo allo Stato su tutto il restante territorio nazionale.

La legge delega, ormai ad un'ennesima versione, ha beneficiato di molti adattamenti e perfezionamenti, maturati nel tempo, che hanno quindi portato ad una più precisa formulazione consentendo una definizione più dettagliata della natura e dei perimetri delle operazioni oltre che dei ruoli dei soggetti partecipanti (Comuni e Agenzia delle Entrate).

Si riporta integralmente il testo il testo

Legge **11 marzo 2014, n. 23**. "Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita"

Art. 1.

(Delega al Governo per la revisione del sistema fiscale e procedura).

omissis

Art. 2.

(Revisione del catasto dei fabbricati).

1. Il Governo è delegato ad attuare, con i decreti legislativi di cui all'articolo 1, una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unità immobiliari urbane censite nel catasto dei fabbricati i seguenti principi e criteri direttivi:

- a) assicurare, ai sensi della legislazione vigente, il coinvolgimento dei comuni ovvero delle unioni o delle associazioni di comuni, per lo svolgimento di funzioni associate, nel cui territorio sono collocati gli immobili, anche al fine di assoggettare a tassazione gli immobili ancora non censiti, assicurando il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate, ai sensi della legislazione vigente in materia, nonché con quanto disposto dall'articolo 66, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, e dall'articolo 14, comma 27, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni;
- b) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate, atti a facilitare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento degli immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita, dei terreni edificabili accatastati come agricoli, nonché degli immobili abusivi, individuando a tal fine specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in quest'ambito, nonché definendo moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni e la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari;
- c) incentivare ulteriori sistemi di restituzione grafica delle mappe catastali basati sulla sovrapposizione del rilievo aerofotogrammetrico all'elaborato catastale e renderne possibile l'accesso al pubblico;
- d) definire gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento;

- e) valorizzare e stabilizzare le esperienze di decentramento catastale comunale già avviate in via sperimentale, affinché possano costituire modelli gestionali flessibili e adattabili alle specificità dei diversi territori, nonché semplificare le procedure di esercizio delle funzioni catastali decentrate, ivi comprese le procedure di regolarizzazione degli immobili di proprietà pubblica, e le procedure di incasso e riversamento dei diritti e dei tributi speciali catastali;
- f) operare con riferimento ai rispettivi valori normali, approssimati dai valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;
- g) rideterminare le definizioni delle destinazioni d'uso catastali, distinguendole in ordinarie e speciali, tenendo conto delle mutate condizioni economiche e sociali e delle conseguenti diverse utilizzazioni degli immobili;
- h) determinare il valore patrimoniale medio ordinario secondo i seguenti parametri:
- 1) per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria, mediante un processo estimativo che:
 - 1.1) utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare;
 - 1.2) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune;
 - 1.3) qualora i valori non possano essere determinati sulla base delle funzioni statistiche di cui al presente numero, applica la metodologia di cui al numero 2);



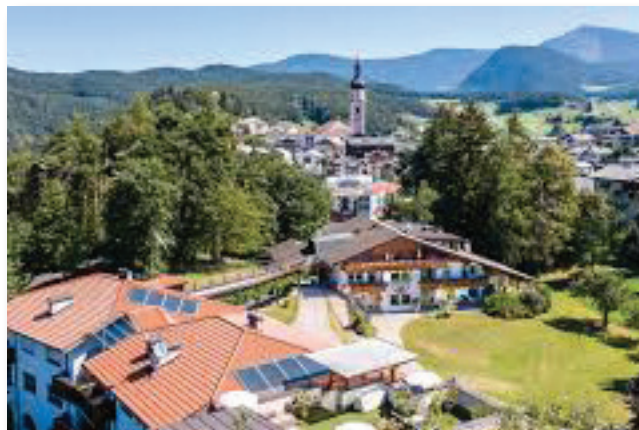
- 2) per le unità immobiliari a destinazione catastale speciale, mediante un processo estimativo che:
 - 2.1) opera sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;
 - 2.2) qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, e il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente;
 - i) determinare la rendita media ordinaria per le unità immobiliari mediante un processo estimativo che con riferimento alle medesime unità di consistenza previste per la determinazione del valore patrimoniale medio ordinario di cui alla lettera h):
 - 1) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni;
 - 2) qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, applichi ai valori patrimoniali specifici saggi di redditività desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;
 - l) *prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;*
 - m) *prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico e artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario di cui alla lettera h) e della rendita media ordinaria di cui alla lettera i), che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione, nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro.*
2. Le funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera h), numero 1.2), e lettera i), numero 1), tengono conto della complessità delle variabili determinanti i fenomeni analizzati, utilizzando metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico.
3. Il Governo è delegato, altresì, ad emanare, con i decreti legislativi di cui al comma 1, norme dirette a:
- a) ridefinire le competenze e il funzionamento delle commissio-

Segue a pag. 56 ►

Il Catasto

ni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale, anche includendovi la validazione delle funzioni statistiche di cui al comma 1 e introducendo procedure deflattive del contenzioso, nonché modificare la loro composizione, anche in funzione delle nuove competenze attribuite, assicurando la presenza in esse di rappresentanti dell'Agenda delle entrate, di rappresentanti degli enti locali, i cui criteri di nomina sono fissati d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, di professionisti, di tecnici e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, di esperti di statistica e di econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare, di magistrati appartenenti rispettivamente alla giurisdizione ordinaria e amministrativa, nonché, per le Commissioni censuarie provinciali di Trento e Bolzano, di rappresentanti delle Province autonome di Trento e di Bolzano;

- b) assicurare la cooperazione tra l'Agenda delle entrate e i comuni, con particolare riferimento alla raccolta e allo scambio delle informazioni necessarie all'elaborazione dei valori patrimoniali e delle rendite, introducendo piani operativi, concordati tra comuni o gruppi di comuni e l'Agenda, che prevedano anche modalità e tempi certi di attuazione dei piani medesimi, nonché al fine di potenziare e semplificare l'accessibilità, da parte dei comuni, dei professionisti e dei cittadini ai dati catastali e della pubblicità immobiliare, attraverso l'integrazione dei dati immobiliari e l'interoperabilità dei sistemi informativi pubblici locali, regionali e centrali in materia catastale e territoriale; in assenza dei piani di cui alla presente lettera l'Agenda delle entrate provvederà a determinare, in via provvisoria, valori e rendite che esplicheranno efficacia sino all'attribuzione definitiva, da parte della stessa Agenda;
- c) prevedere per l'Agenda delle entrate la possibilità di impiegare, mediante apposite convenzioni senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini e dai colleghi professionali, nonché di utilizzare i dati e le informazioni sugli immobili posseduti, forniti direttamente dai contribuenti;
- d) garantire, a livello nazionale da parte dell'Agenda delle entrate, l'uniformità e la qualità dei processi e il loro coordinamento e monitoraggio, nonché la coerenza dei valori e dei redditi rispetto ai dati di mercato nei rispettivi ambiti territoriali;
- e) definire soluzioni sostenibili in materia di ripartizione delle dotazioni di risorse umane, materiali e finanziarie dei soggetti che esercitano le funzioni catastali, in coerenza con l'attuazione del nuovo catasto;
- f) utilizzare, in deroga alle disposizioni dell'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342, nel quadro della cooperazione tra i comuni e l'Agenda delle entrate, adeguati strumenti di comunicazione, anche collettiva, compresi quelli telematici, per portare a conoscenza degli intestatari



catastali le nuove rendite, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio;

- g) prevedere, al fine di garantire la massima trasparenza del processo di revisione del sistema estimativo, la pubblicazione delle funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera h), numero 1.2), e di cui al comma 1, lettera i), numero 1), e delle relative note metodologiche ed esplicative;
- h) procedere alla ricognizione, al riordino, alla variazione e all'abrogazione delle norme vigenti che regolano il sistema catastale dei fabbricati, nonché alla revisione delle sanzioni tributarie previste per la violazione di norme catastali;
- i) individuare, a conclusione del complessivo processo di revisione catastale, il periodo d'imposta dal quale sono applicate le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali;
- l) garantire l'invarianza del gettito delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime di valori patrimoniali e rendite, a tal fine prevedendo, contestualmente all'efficacia impositiva dei nuovi valori, la modifica delle relative aliquote impositive, delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie, finalizzate ad evitare un aggravio del carico fiscale, con particolare riferimento alle imposte sui trasferimenti e all'imposta municipale propria (IMU), prevedendo anche la tutela dell'unico immobile non di lusso e tenendo conto, nel caso delle detrazioni relative all'IMU, delle condizioni socio-economiche e dell'ampiezza e della composizione del nucleo familiare, come rappresentate nell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), anche alla luce dell'evoluzione, fino alla piena attuazione della revisione prevista dal presente articolo, cui sarà soggetto il sistema tributario locale;
- m) prevedere un meccanismo di monitoraggio, attraverso una relazione del Governo al Parlamento da trasmettere entro sei mesi dall'attribuzione dei nuovi valori catastali, nonché attraverso successive relazioni, in merito agli effetti, articolati a livello comunale, del processo di revisione di cui al presente articolo, al fine di verificare l'invarianza di gettito e la necessaria gradualità, anche mediante successivi interventi correttivi;

- n) prevedere, in aggiunta alle necessarie forme di tutela giurisdizionale, particolari e appropriate misure di tutela anticipata del contribuente in relazione all'attribuzione delle nuove rendite, anche nella forma dell'autotutela amministrativa, con obbligo di risposta entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza;
- o) prevedere, contestualmente all'efficacia impositiva dei nuovi valori, l'aggiornamento delle modalità di distribuzione dei trasferimenti perequativi attraverso i fondi di riequilibrio e i fondi perequativi della finanza comunale;
- p) prevedere un regime fiscale agevolato che incentivi la realizzazione di opere di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica;
- q) per le unità immobiliari colpite da eventi sismici o da altri eventi calamitosi, prevedere abbattimenti del carico fiscale che tengano conto delle condizioni di inagibilità o inutilizzabilità determinate da tali eventi;
- r) prevedere che le funzioni amministrative di cui al comma 1 del presente articolo sono esercitate dalle Province autonome di Trento e di Bolzano ai sensi e agli effetti del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280 e dalla Regione autonoma e dagli enti locali della Valle d'Aosta, ai sensi e agli effetti del decreto legislativo 3 agosto 2007, n. 142.
- s) riformare, d'intesa con la regione Friuli Venezia Giulia, la disciplina della notificazione degli atti tavolari.
4. Dall'attuazione dei commi 1 e 3 del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. A tal fine, per le attività previste dai medesimi commi 1 e 3 devono prioritariamente essere utilizzate le strutture e le professionalità esistenti nell'ambito delle amministrazioni pubbliche.

omissis



11 DRAGHI CHIEDE UNA CAMBIALE IN BIANCO

Catasto

Il consiglio dei Ministri nella riunione del 5 ottobre ha presentato la bozza di Delega per la riforma fiscale:

– che dovrebbe dare il via libera al disegno di legge e quindi ai decreti legislativi attuativi.

Nell'ambito della norma è contenuto l'articolo 7 dalla rubrica “Modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del catasto fabbricati” che consente, ora, di potere analizzare il reale orientamento governativo dopo il susseguirsi da giorni o meglio da qualche settimana di annunci di interventi parziali tampone, di riforma generale, di perequazione (con aumenti per qualcuno e ribassi per altri) ovvero nessun aumento della tassazione.

Si riporta integralmente la proposta normativa:

Art. 7 – Modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del catasto fabbricati

La riforma del Catasto prevede la predisposizione di strumenti per facilitare e accelerare il corretto classamento di immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita, di terreni edificabili accatastati come agricoli nonché di immobili abusivi; a tal fine, andranno individuati incentivi e forme di valorizzazione per le attività di accertamento svolte dai Comuni in quest'ambito. Inoltre, a partire dal 2026, a ciascuna unità immobiliare dovranno essere attribuiti, oltre alla rendita catastale, anche un valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base ai valori di mercato, stabilendo altresì un successivo meccanismo di adeguamento periodico, comunque non al di sopra del valore di mercato.

Tali dati non saranno utilizzati per determinare la base imponibile dei tributi la cui applicazione si basa sulle risultanze catastali. Per gli immobili di interesse storico o artistico, andranno attribuite specifiche riduzioni in considerazione dei pesanti oneri di manutenzione e conservazione e dei vincoli legislativi che gravano su di essi in materia di destinazione, utilizzo, circolazione giuridica e restauro.

Come è facilmente intuibile, a differenza delle altre leggi delega molto articolate, la bozza, che deve superare l'approvazione del Parlamento, esprime solo principi del tutto generali e concisi, pericolosi perché aperti ad ogni scelta operativa essendo rinviata ogni decisione nel merito a vari decreti legislativi da emanarsi entro 18 mesi dalla entrata in vigore della delega.

MAGLIE TROPPO LARGHE NEL PROGETTO

Decisamente troppo laschi i contenuti della bozza governativa per supportare una riforma epocale, che può assumere risvolti

Segue a pag. 58 ►

Il Catasto

molto diversi a seconda dell'approccio dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate, essendo possibile attuare svariate scelte che pur rispondendo ai principi generali possono portare ad effetti anche diametralmente opposti.

Nella bozza di delega, alla chetichella, rispetto alle precedenti ipotesi politiche di riforma sparisce il principio dell'invarianza del gettito ed emerge la vera anima del provvedimento che non è il fine nobile di perequazione delle rendite agevolando chi oggi paga, relativamente, più del dovuto ed innalzando di contro le rendite di coloro che indebitamente beneficiano di sconti per effetto di mancati aggiornamenti periodici delle rendite catastali.

Si tratta di fare cassa, non subito ma dal 2026 (e si spera senza anticipi).

Non è parso al Governo di abbandonare la regola aurea principale di ogni buon esattore: meglio riscuotere qualche centesimo da tutti i contribuenti piuttosto che qualche euro da pochi. E' di contro, alle molte incertezze, invece evidente la creazione dei presupposti per l'applicazione di una patrimoniale laddove si legge: *"dovranno essere attribuiti, oltre alla rendita catastale, anche un valore patrimoniale"*.

Alcune azioni (*corretto classamento di immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita, ... nonché di immobili abusivi*), probabilmente per fuorviare le reali intenzioni governative, certamente legittime, vengono però impropriamente confuse nella riforma e ciò perché rappresentano invece compiti istituzionali dell'Agenzia delle Entrate già normate dalla legge di formazione del catasto e da leggi speciali successive, ad es. la principale di cui all'articolo 1, commi 335 e 336, legge 311/2004 ed in collaborazione con gli Enti Locali.

Per gli immobili di interesse storico o artistico, andranno attribuite specifiche riduzioni (in effetti è già previsto ad oggi) in considerazione dei pesanti oneri di manutenzione e conservazione e dei vincoli legislativi che gravano su di essi in materia di destinazione, utilizzo, circolazione giuridica e restauro. Anche questo fatto presente nel sistema impositivo attuale. Sarebbe invece una piacevole novità scoprire se lo spirito della norma fosse di integrare le informazioni catastali con quelle degli archivi dei beni culturali e storici, cosicché dalla consultazione catastale emerga anche la presenza del vincolo.

BANCA DATI PER LE IMPOSTE

È una assoluta novità, invece, la dichiarata volontà di costruzione di una banca dati delle aree edificabili da cui derivare, molto probabilmente la base imponibile per IMU e registro. Circa le modalità operative di calcolo dei nuovi estimi, come è emerso anche da dichiarazioni governative e giornalistiche precedenti alla pubblicizzazione della bozza, si ha fondata ragione di ritenere che nei decreti legislativi siano replicate le modalità di cui alla legge delega 11 marzo 2014, n. 23 e che rispecchiano percorsi studiati dall'Agenzia da almeno un ventennio, condivisi dal mondo accademico e dai Comuni.

Nella bozza c'è una assoluta assenza sulle forme di tutela dei contribuenti e cioè sulle modalità di approvazione dei nuovi estimi, reclami, ricorsi e di una partecipazione ai lavori delle rappresentanze di categoria dei proprietari e degli inquilini.

CAMBIALE IN BIANCO DI PROPORZIONE ESAGERATA

Francamente una delega che si auspica possa conseguire una più compiuta e perimetrata formulazione con la discussione parlamentare, giacché così come impostata, è una "cambiale in bianco" che i contribuenti obtorto collo consegnano, attraverso la mano del Presidente Draghi, ai tecnici dell'Ente Impositore (cioè il soggetto che "se la canta e se la suona") e molto probabilmente, come per il passato, senza effetti concreti perché i decreti legislativi a seguire potrebbero bloccarsi od essere tacciati di illegittimità se non anche di incostituzionalità. Basta ricordare che gli attuali estimi furono dichiarati illegittimi con la sentenza 29 aprile 1992, n. 1184 del TAR del Lazio, in quanto giudicati non conformi alla normativa catastale e strumento di una surrettizia imposizione patrimoniale ed ancora ad oggi transitoriamente applicata.

In conclusione è evidente come dalla laconica disposizione della bozza trascenda con assoluta certezza l'elevazione della



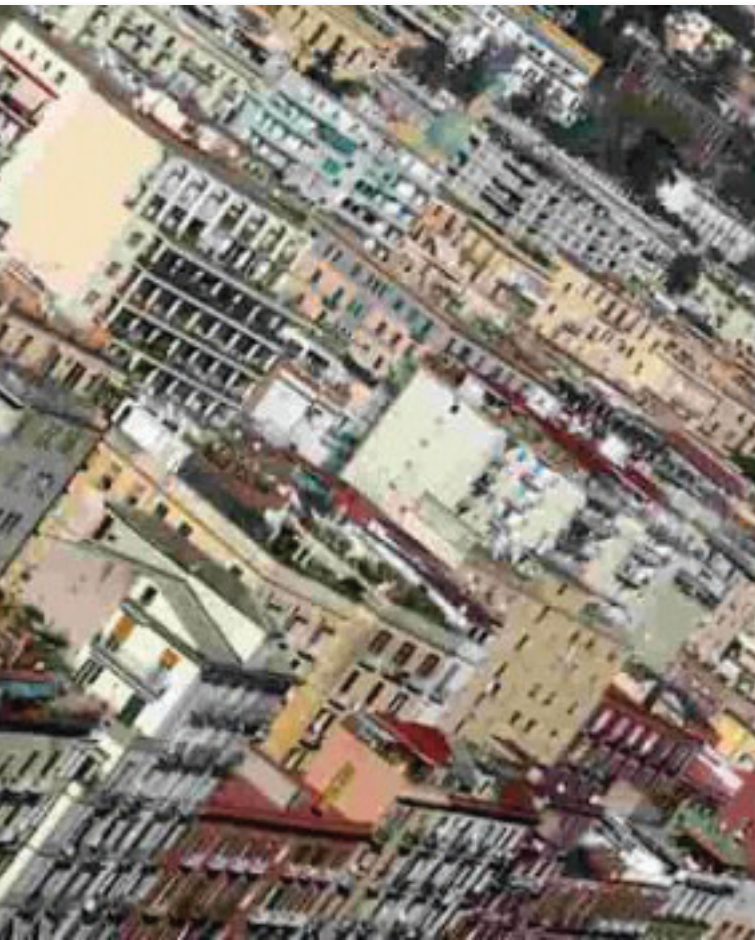
quasi totalità delle rendite attuali, salvo forse una staticità o lievi ribassi per le rendite di qualche unità immobiliare con rendita impropriamente sovrastimata o poste in zone che abbiano subite un rilevante degrado o spopolamento.

Certamente motivate sono le proteste dei proprietari immobiliari attraverso le Associazioni di Categoria ed i politici di riferimento, le prime totalmente escluse anche da una partecipazione consultiva che potrebbe essere invece molto costruttiva.

A titoli di esempio, l'unica luce che si intravede nella bozza è laddove si parla di introdurre *una rendita attualizzata in base ai valori di mercato, stabilendo altresì un successivo meccanismo di adeguamento periodico, comunque non al di sopra del valore di mercato.*"

La formulazione letterale sembra una delle cosiddette pubblicità ingannevoli giacché la prima rendita sarà adeguata al valore di mercato (quindi pieno) e solo gli aggiornamenti successivi periodici dovranno portare ad aumenti inferiori ai valori di mercato (potrebbe bastare anche l'uno per mille).

Nelle riforma degli estimi condotta in Spagna, a titolo di esempio il legislatore spagnolo ha stabilito che gli estimi catastali siano inferiori almeno al 50% dei corrispondenti valori di mercato.



L'ESEMPIO SPAGNOLO

Appurato che gli aumenti si avranno dal 2026, sarebbe sembrato corretto che la legge delega potesse previsto una specifica aliquota di scarto tra il valore di mercato e catastale, ad esempio come in Spagna.

Poco costruttiva ed intelligente l'affermazione di alcuni esponenti politici che il Governo attuale con la sua scelta non deve influenzare il legislatore del 2026. E' notorio a tutti che il nuovo Parlamento potrà modificare ogni precedente legge, a seconda delle esigenze del momento, stabilire la presenza o meno e l'entità della riduzione degli estimi rispetto ai valori di mercati, e/o stabilire le aliquote impositive (in proporzione ridotte della stessa aliquota di riduzione rispetto a quelle attuali), nonché la data di entrata in vigore dei nuovi criteri.

In definitiva la riforma degli estimi a parere del sottoscritto è una operazione che ogni Stato civile economicamente sviluppato deve affrontare, in presenza o meno di imposizione esterne, ma va affrontata con razionalità e coinvolgendo le parti interessate.

E' evidente che l'aumento della tassazione degli immobili (a maggior ragione per le classi agiate cioè possessori di altre case oltre la prima) può scivolare sulle loro spalle potendo questi recuperare l'aggravio con l'innalzamento dei canoni degli affitti. Più difficile per il proprietario della sola prima casa, qualora in futuro sarà eliminata l'attuale esenzione. Il danno si trasferisce sugli aspiranti conduttori, che sembrerebbe la classe sociale che il legislatore vorrebbe supportare e che invece, con certezza, danneggerà.

In ultimo occorre evidenziare come una riforma del catasto e della tassazione immobiliare non possa prescindere da un riassetto della normativa anche delle locazioni e degli sfratti che possa fare convivere pacificamente locatori e conduttori onesti. Il locatore che rispetta le regole della locazione e corrisponda le imposte ha il diritto di vedersi liberato l'immobile in tempi brevi con procedure veloci da individuare specificatamente (come avviene in tutti i paesi civili). Ma prima di tutto al locatore, attraverso le Associazioni di categoria, deve essere dato garanzia che l'aspirante conduttore abbia in passato sempre regolarmente corrisposto i canoni di locazione.

E' indifferibile la costituzione di una "centrale dei rischi" cioè una anagrafe nominativa in cui confluiranno i soggetti morosi. E' impensabile che chi non paga una rata di un finanziamento di qualche decina di euro per l'acquisto, ad es. di un elettrodomestico, finisca nell'elenco dei cattivi pagatori mentre un inquilino moroso che arrechi danni di centinaia/migliaia di euro ad un locatore può continuare serialmente a perpetrare l'abuso giacché agli occhi dello stato italiano appare essere "immacolato"

Credo che ogni cittadino sia propenso ad accettare diritti e doveri e nella fattispecie un proprietario immobiliare sia disposto ad accettare un aumento della tassazione nella certezza che lo Stato gli consenta di potere scegliere un inquilino serio, come dall'altra parte, un inquilino onesto (la stragrande maggioranza) potrebbe beneficiare anche di sconti sul canone visto il ridursi del rischio per la proprietà.

Segue a pag. 60 ►

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I SERVIZI E LE CONSULENZE CONFABITARE RISERVATE AGLI ASSOCIATI

Confabitare offre ai propri associati molti servizi importanti per la gestione della proprietà immobiliare, garantendo assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale ed, in generale, in ogni ambito del diritto di proprietà immobiliare.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI

Mod. 730 e Mod. UNICO.

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica sugli Immobili).

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Elaborazione di A.P.E., progettazione di impianti ad energia rinnovabile, svolgimento delle pratiche per ottenere le tariffe incentivanti per gli impianti fotovoltaici.

SPORTELLI ASCENSORI

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

SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

Per informazioni contattateci:

Via Marconi, 6/2 Bologna Tel. 051.270 444 info@confabitare.it

Una nuova delegazione a Sasso Marconi

È stata inaugurata il 20 luglio 2021 la nuova delegazione Confabitare a Sasso Marconi, con gli uffici in Via Porrettana 274.

All'inaugurazione erano presenti Il Sindaco di Sasso Marconi Roberto Parmeggiani insieme all'Assessore alla Casa Marilena Lenzi, il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni e il responsabile della nuova delegazione Giangiacomo Congiu.

Dopo la cerimonia di rito seguita dal saluto delle autorità presenti e da un ottimo rinfresco, abbiamo posto una serie di domande al responsabile Giangiacomo Congiu per comprendere la scelta di aprire una delegazione Confabitare a Sasso Marconi.

▼ Inaugurazione della sede di Sasso Marconi, da sinistra: Giangiacomo Congiu, Alberto Zanni e il Sindaco di Sasso Marconi Roberto Parmeggiani

Quali i motivi di questa scelta su Sasso Marconi ?

Il patrimonio immobiliare di ogni famiglia corrisponde spesso alla gran parte dei sacrifici di una vita intera. Avere professionisti seri e selezionati al proprio fianco, proprio



Nuova delegazione

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

quando si ha intenzione di vendere, locare o semplicemente proteggere il proprio portafoglio immobili è stata la «molla» che mi ha spinto ad aprire questa nuova delegazione a Sasso Marconi, spiega Congiu.

Affiancare un marchio di qualità come CONFABITARE all'attività di mediazione, collocata nelle vetrine confinanti, è stata una scelta «obbligatoria» sia per dare continuità a rapporti fiduciari costruiti con la clientela, sia per assistere una piazza sempre più importante ed esigente che sempre di più punta alla qualità e agli investimenti immobiliari.

Qual è la realtà immobiliare di Sasso Marconi ?

Sasso Marconi con una dinamicità di mercato del 2,41% si colloca nella fascia medio alta. La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale. In sostanza a Sasso Marconi nel 2020 sono state venduti il 2,41% dei 7.388 immobili presenti nel Comune.

Il numero delle compravendite nell'ultimo anno è sceso del 16% dalle 213 vendite del 2019 alle 178 del 2020, ma per il 2021 si prevedono numeri superiori a quelli del 2019 visto e considerato che Sasso Marconi ha una percentuale di proprietari inferiori alla media nazionale e cioè il 73% contro il 77%; un gap che verrà presto colmato dal mercato.

La metratura media degli immobili venduti a destinazione residenziali è di 93,7 mq ed in questo momento l'offerta immobiliare è in prevalenza di appartamenti rispetto alle villette e cioè il 47% di unità in condominio contro il 33% delle soluzioni cielo-terra.

Sasso Marconi ha un grado di urbanizzazione basso, visto la sua grande estensione territoriale di ben 96,5 km², tuttavia la gran parte dell'urbanizzato è a ridosso della Porrettana, mentre le colline sono state poco sviluppate sia dal punto di vista urbanistico che dei servizi.

Sarebbe auspicabile in futuro rivalutare gli antichi Borghi del territorio, riqualificare le zone industriali abbandonate e creare attrazioni per i turisti del territorio e anche stranieri. La bellezza del territorio, unita alla storia di Guglielmo Marconi sono un binomio vincente che pochi Comuni al mondo possono vantare.

Quali servizi saranno offerti dalla nuova delegazione ?

La Delegazione CONFABITARE di Sasso Marconi sarà a disposizione tutti i giorni dalle 9 alle 12:30 e dalle 15 alle 19 per assistere i propri associati nella redazione dei contratti di locazione, pronta ad asseverare i contratti concordati come per legge, a fornire gratuitamente consulenze legali e fiscali su appuntamento con i professionisti selezionati dall'Associazione, ed infine vengono eseguite pratiche come stime certificate per ricognizioni patrimoniali (in caso di proprietà aziendali, successioni ecc), contrasto all'agenzia dell'entrate (per accertamenti di valore), calcoli di canoni concordati con i parametri forniti dal Comune di riferimento e valutazioni immobiliari per la vendita o la locazione alle migliori condizioni di mercato.



A Bologna un premio alla qualità estetica e alla fantasia dei cittadini: riempite di fiori i vostri balconi

Fiori, gerani e “bouganville” per ripartire dopo il lungo lockdown e insieme combattere il degrado e restituire alle nostre città un aspetto decisamente più accogliente e profumato. Questo il progetto proposto da Confabitare all’inizio della scorsa estate che ha deciso di lanciare l’idea del concorso a premi “Balconi fioriti”. Il desiderio di ricominciare in bellezza ha portato molti cittadini ad aderire al progetto che ha coinvolto la città di Bologna e i più importanti comuni dell’hinterland.

*“Ci è piaciuta l’idea di istituire un concorso che premi l’estro e la fantasia dei cittadini, alle prese con fiori e piante – ha dichiarato **Alberto Zanni**, - Presidente nazionale di CONFABITARE. Inoltre, il concorso si propone anche un’altra finalità, ovvero quella di combattere il degrado e ridare alle nostre città una nuova vitalità anche estetica, soprattutto in alcune zone, come quelle del centro storico oggi così tanto afflitte dal degrado.”*

La competizione è stata aperta a tutti i cittadini, casalinghe con “il pollice verde”, pensionati, studenti, manager, ma con una passione in comune, quella per il giardinaggio. Inutile dire, però, che i protagonisti indiscussi sono stati gerani, edere, bouganville e, naturalmente, tutte le possibili ed immaginabili composizioni floreali.

I balconi e i giardini sono stati valutati da una giuria composta da cinque esperti del settore, che ha tenuto conto di una serie di criteri, quali la bellezza e l’aspetto puramente estetico, l’abbinamento cromatico dei fiori, l’originalità nella decorazione, la fantasia e l’abilità “artistica” nell’accostare tipologie diverse di piante.

Il concorso era distinto in due sezioni: balconi e giardini e, per ogni categoria, sono stati consegnati tre premi: un primo, secondo e terzo premio.

In palio sono stati messi buoni acquisto fino a 500 euro, da spendere presso punti vendita specializzati in articoli per giardinaggio.

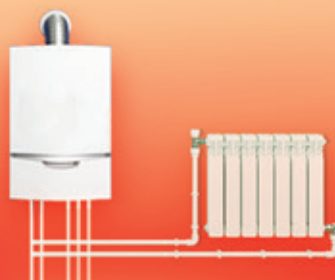


La serata di premiazione del concorso balconi fioriti a Marzabotto. Nella foto da destra: il Sindaco di Marzabotto Valentina Cuppi e il Presidente Alberto Zanni con i responsabili della delegazione Confabitare Marzabotto Francesca Cacciari e Michele Poli



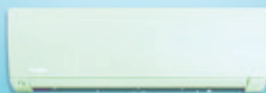
GREEN ENERGY®

ecobonus



65%

ecobonus



50%

superbonus



110%



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

051 323976



ROBERTO GIANECCHINI
Coordinatore Nazionale Confabitare

Confabitare Savona e il dibattito sulla città che non si vede

Riqualificare natura e rapporti umani, un'urgenza indifferibile

Un tavolo per discutere di sviluppo abitativo sostenibile. Questo è lo scopo che Confabitare Savona si è prefissata di perseguire attraverso l'incontro che lunedì 27 Settembre alle ore 18 si è tenuto presso la società la Rocca di Legino a Savona.

Sono stati affrontati i temi riferiti alle enormi differenze che un cittadino riscontra tra l'abitare nel centro urbano delle nostre città, rispetto a chi abita nelle aree interne e periferiche.

- Servizi alla persona
- Servizi primari (acqua luce gas e rete fognaria ecc.)
- Commercio
- Scuola
- Lavoro
- Mobilità

I relatori si sono dapprima soffermati sui dati statistici prodotti da Confabitare dai quali è emerso che la provincia di Savona, con il suo 27% di abitanti delle zone periferiche ed interne, su base abitanti della provincia, ha una città invisibile di dimensioni pari al suo capoluogo.

Ha suscitato l'attenzione dei partecipanti la relazione di Renato Zunino - ex primo cittadino di Celle Ligure - il quale, basandosi sulla sua esperienza pluridecennale come Sindaco, ha illustrato l'importanza del ruolo che ha ricoperto, ma ancora di più quanto è fondamentale la veste di coordinatore di comprensorio che deve svolgere chi indossa la fascia tricolore nel capoluogo: un punto di osservazione che

LA CITTÀ INVISIBILE

TRASPORTI, INFRASTRUTTURE E SPOPOLAMENTO. RILANCIARE ENTROTERRA E PERIFERIE.

Un incontro a cura di Confabitare Savona

LUNEDÌ 27 SETTEMBRE, ORE 18.00
Società La Rocca, Via alla Rocca, 62, Savona

Interverranno:

Roberto Gianecchini, Presidente Confabitare Savona (moderatore)

Marco Russo, Candidato Sindaco - Marco Russo Sindaco

Elisa Di Padova, capogruppo e capolista Partito Democratico

Paolo Apicella, consigliere comunale uscente, candidato Partito Democratico

Renato Zunino, ex Sindaco di Celle Ligure

“ D'una città non godi le sette o le settantasette meraviglie, ma la risposta che dà a una tua domanda. ”

(Italo Calvino)

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

vede nella sua totalità le esigenze della provincia.

Renato Zunino ci ha anche spiegato come lo spopolamento delle aree interne sia di fatto il responsabile del dissesto idrogeologico, come un tempo i territori e l'olografia degli stessi fossero giornalmente monitorati e mantenuti dagli abitanti delle aree in oggetto.

Sul filone dell'intervento di Renato Zunino si sono susseguiti quelli di Elisa Di Padova, che ha posto l'attenzione sui temi dello Smart Working e del commercio da remoto, meglio definito come e-commerce che ha triplicato il suo giro d'affari nel periodo del lockdown, di fatto depauperando il commercio locale, dato che purtroppo viene confermato dai numeri rilevati nel terzo trimestre 2021.

Molta attenzione secondo la Di Padova si dovrà prestare a questo incontrovertibile fenomeno, anche studiando delle piattaforme di acquisti condivisi e sociali.

Anche Paolo Apicella, esperto del mondo del commercio, ha sottolineato come la scomparsa dei piccoli negozi abbia creato disagio, e come a questo disagio stiano cercando di rispondere le Società di Mutuo soccorso attraverso reti di acquisto condiviso.

È inoltre emerso che gli abitanti della provincia di Savona hanno un'età media tra le più alte d'Italia, e che nelle aree periferiche ed interne vivono le persone

più fragili sia per età che per condizioni socio economiche. Fondamentale è stato il contributo sullo stato di manutenzione del territorio, il quale ci ha fatto comprendere l'enorme fragilità del nostro territorio, causata da molteplici fattori tra i quali l'abbandono delle coltivazioni, della gestione delle aree boschive, e la pressoché mancanza di manutenzione ordinaria degli alvei dei torrenti e dei rii, alla quale si aggiunge la totale mancanza di manutenzione (e a volte ancor peggio di manutenzione mal progettata e peggio realizzata) delle strade.

Si pensi ad esempio (e basta osservare) come il rifacimento degli strati di asfalto abbia di fatto modificato le quote stradali, rendendo i deflussi delle acque ancora più critici.

Sono stati affrontati i temi dei servizi alla persona quali Ambulatori medici, servizi di assistenza agli anziani e servizi pubblici come uffici Postali e altro, ed è emerso come, per l'effetto della globalizzazione, la maggior parte di questi servizi che già sono carenti nelle città, sono praticamente invisibili lontano dai centri urbani.

Grande rilevanza è stata posta sul tema dei servizi primari e si è visto come quasi il 50% delle abitazioni nelle aree in oggetto sono carenti su questo piano.

Il commercio ha subito una mutazione generazionale al punto che sono praticamente scomparsi i negozi di vicinato, che

oltre a svolgere una importante funzione di sviluppo economico e "ambientale", assolvevano a una funzione di raccordo sociale e culturale.

Sono stati raggruppati i temi lavoro, scuola e mobilità in quanto la totale assenza di proposte di lavoro di territorio e di presidi scolastici primari e secondari, generano di fatto un grave problema di traffico.

Pensiamo che ogni giorno un numero pari a circa un terzo degli abitanti del capoluogo si muove due volte al giorno dalle aree in oggetto verso il capoluogo e viceversa.

La provincia di Savona ha circa 700 km di strade provinciali che sono per oltre il 65% in situazione di dissesto.

Traendo le conclusioni, i relatori concordano con Confabitare Savona che non si può assolutamente fallire il piano PNRR e per non lasciare le future generazioni in balia degli eventi servono progetti seri che mettano al centro l'Abitare e le comunità, che rimettano al centro il riassetto idrogeologico dei territori e il rilancio di piattaforme del Commercio di territorio e culturale, che vengano realizzate reti di interconnessione tra le aree in oggetto e le primarie reti viabilistiche favorendo il trasporto pubblico sostenibile e il trasporto su ferro.

Confabitare sarà protagonista non solo nella vigilanza, ma anche e soprattutto nella parte propositiva.





RENZO PACCAPELE
Presidente Confabitare Fermo

Degrado al Lido Tre Archi di Fermo: Confabitare e i residenti, raccolti nel comitato CO.R.T.A., guidano la protesta

Il quartiere Lido Tre Archi di Fermo doveva diventare, nelle intenzioni dell'amministrazione comunale degli anni settanta, un quartiere turistico, a ridosso di uno degli ultimi tratti di spiaggia del centro Italia ancora non antropizzato.

Questa intenzione si è tradotta, anche sotto la spinta di notevoli appetiti speculativi, nella costruzione di oltre 1500 appartamenti.

Che l'obiettivo non sia stato raggiunto è testimoniato dai continui fatti di cronaca e dalla difficile convivenza di circa 800 cittadini stranieri, di ben 44 etnie, sui 2000 abitanti residenti.

Ma non è solo la convivenza di persone con usi e costumi diversi a destare preoccupazione.

È piuttosto la mancanza di una chiara prospettiva e la "convivenza" di interessi contrastanti e non sempre leciti.

C'è chi vorrebbe trasformare il quartiere in una zona residenziale e c'è chi invece

spera ancora di mantenere la vocazione turistica.

C'è chi vuole mantenere la situazione di degrado per poter acquistare gli appartamenti a prezzi stracciati (un mini appartamento è stato venduto alla cifra ridicola di 8.500 euro).

C'è chi ci vive tutto l'anno e vorrebbe avere gli stessi servizi della restante parte della città e chi vi trascorre solo qualche settimana d'estate e quindi ha altre esigenze.

La difficile vendita dei tanti appartamenti di piccole dimensioni e il mancato decollo del quartiere come località turistica hanno contribuito a far perdere di valore gli immobili che sono stati ri-acquistati, nel tempo, in funzione speculativa per essere affittati a famiglie a basso reddito, in prevalenza straniere, con un meccanismo molto simile a quello tristemente noto a Porto Recanati con il c.d. Hotel House.

Se l'origine di questo "fallimento" è quindi da individuare nelle irrealistiche previsioni urbanistiche del tempo che hanno

consentito di costruire, in questo incontaminato tratto di costa, volumetrie atte ad ospitare una nuova popolazione di circa 3600 abitanti, le responsabilità maggiori vanno ricercate nella scarsa attenzione prestata dalle istituzioni pubbliche per un quartiere che, abbandonato a se stesso, anche per la collocazione geografica decentrata e isolata rispetto alla restante parte della città, ha finito per essere un luogo privilegiato per lo spaccio della droga e per la prostituzione.

I tanti italiani, soprattutto del Nord, che avevano acquistato uno dei 1500 appartamenti per trascorrere le vacanze estive si sono ritrovati negli anni in un quartiere multietnico, con duemila residenti e un numero imprecisato di "ospiti" e spesso con una prostituta o un trans che "esercita" tranquillamente nell'appartamento vicino. Ma nonostante le proteste e i fatti di cronaca che si sono succeduti settimanalmente poco o nulla è stato fatto per porre un rimedio a questa situazione.



Basta leggere i giornali di dieci, o venti anni fa, per accorgersi che le proteste e le richieste dei residenti sono sempre le stesse. Come identiche sono le promesse delle amministrazioni pubbliche.

Un passo in avanti si è avuto solo negli ultimi anni con l'attività di un Comitato dei Residenti CO.R.T.A. e dell'Associazione Confabitare che hanno tra l'altro avanzato tutta una serie di proposte accolte formalmente dall'amministrazione comunale con la sottoscrizione nel 2020, in periodo pre elettorale, di un memorandum d'intenti che prevedeva l'attivazione di un "controllo di vicinato", un sistema di lettura delle targhe e di videosorveglianza e un posto fisso interforze.

Nell'accordo siglato con il Sindaco di Fermo Paolo Calcinario si legge che "Il Comune di Fermo si impegna a:

- 1) ricoprire un ruolo attivo di capofila per la presentazione, progettazione, implementazione e realizzazione di un Piano per la Sicurezza Urbana nei confronti degli organi istituzionali, Ministero dell'Interno, Prefettura, Questura e Comando dei Carabinieri;
- 2) ad adeguare i propri programmi d'intervento amministrativo ed urbanistico, in ordine alla messa in sicurezza, pulizia, decoro urbano, sorveglianza attiva del quartiere di Lido Tre Archi;
- 3) agevolare un più sinergico rapporto di collaborazione e consultazione degli organismi proponenti con tutti i soggetti attivi nella realizzazione del presente Memorandum;
- 4) agevolare, ognuno per l'ambito di propria competenza, le procedure e

ogni altra attività tecnico amministrativa utile e correlata alla realizzazione dell'intervento di cui trattasi.

Le associazioni si impegnano:

- 1) alla sensibilizzazione dei residenti, proprietari, amministratori di condominio, finalizzata ad attenzionare i temi della sicurezza, della vivibilità del quartiere attraverso la più corretta applicazione delle normative sulla locazione e sulle ospitalità temporanee.

Il Comune di Fermo e gli Organismi Proponenti si impegnano a nominare i propri rappresentanti e referenti al fine di costituire un tavolo di confronto che si articolerà con incontri bimensili, o più bre-



ve necessaria cadenza temporale, per la verifica dell'attuazione dei punti precedenti, rilevazione delle criticità presenti, interscambio di informazioni utili, anche tramite la convocazione di rappresentanti della zona.

Questa iniziativa assume un particolare rilievo se si considera che contemporaneamente si è concretizzata la irripetibile opportunità di cambiare le sorti di questo quartiere con la concessione di 8,6 milioni di euro da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione di un progetto di riqualificazione del quartiere nell'ambito del bando per la "Sicurezza delle periferie delle città metropolitane e Comuni capoluogo di provincia".

È facile intuire come, passato il periodo pre-elettorale, gran parte di questi impegni siano restati lettera morta, tanto da costringere il Comitato CO.R.T.A. e l'Associazione Confabitare a realizzare una vera e propria campagna di affissione per informare la cittadinanza. Non solo il susseguirsi di cinque manifesti, che hanno tappezzato tutta la città, ma anche l'organizzazione di un flash mob nella Piazza principale della città e una riuscitissima assemblea pubblica effettuata nel quartiere, hanno innalzato il dibattito e aumentato l'attenzione dell'intera città.

Che sia la volta buona per la risoluzione di molti problemi che attanagliano questo quartiere e che hanno determinato il crollo dei prezzi degli appartamenti?

Considerando la determinazione del Comitato CO.R.T.A. e della Associazione Confabitare c'è chi incomincia a sperare e chi incomincia a temere.





DANIELE SILVETTI
Presidente Confabitare
Marche

“Il *tesoro* Conero: natura, turismo e tipicità in 6000 ettari di territorio”

Parla Daniele Silveti, Presidente Confabitare Marche e Parco regionale del Conero

“**S**ono particolarmente onorato di rappresentare il Parco regionale del Conero e ancor più motivato nell'aver raccolto la proposta del Presidente della Giunta Regionale delle Marche Francesco Acquaroli.

Il Parco Regionale del Conero che si estende per 6.000 ettari tra i Comuni di Sirolo, Numana, Camerano e parte del territorio del capoluogo Ancona, detiene una varietà di habitat e di scenari naturali unici su tutto il versante Adriatico.

Il promontorio del Conero, le spiagge bianche e sassose dell'omonima Riviera distribuita tra le località balneari di Portonovo e Marcelli e la folta area bo-

schiva collegano idealmente l'azzurro intenso del mare, le colline dorate dei campi coltivati ed il verde vivo di un Parco ormai noto a livello internazionale.

La Gestione e la programmazione della vita di un Parco Regionale è cosa complessa e particolarmente articolata. Alla missione della tutela e della conservazione del patrimonio ambientale deve necessariamente seguire in equilibrio ed armonia la valorizzazione delle attività produttive e di quelle culturali-sportive che insistono sullo stesso territorio.

Pur trattandosi di un'“Area Protetta” la cui superficie è per metà a vocazione agricola, siamo di fronte ad un territorio fortemente antropizzato avendo

conosciuto in passato una forte urbanizzazione che sfiora, oggi, il 20% della superficie totale.

Agli oltre ventimila residenti che abitano tutto l'anno il territorio del Parco vanno aggiunti gli oltre sessantamila posti letto che le strutture ricettive mettono a disposizione dei turisti durante la stagione estiva. All'interno del Parco del Conero, infatti, vi sono moltissime abitazioni per vacanze e strutture ricettive di altissima qualità, occupate nel periodo estivo quando la popolazione domiciliata cresce esponenzialmente sommandosi ai residenti.

Proprio per le caratteristiche orografiche e per la presenza di molti cittadini residenti oltre che di numerose imprese, all'Ente Parco del Conero sono domanda-



te la gestione di **problematiche complesse che riguardano la conservazione, la tutela, la valorizzazione, la fruibilità, l'accessibilità, la sicurezza e lo sviluppo del Territorio.**

Sempre a causa della forte antropizzazione il Parco è chiamato a fare scelte in termini urbanistici, edilizi e di messa in sicurezza del territorio. La Strada Provinciale del Conero (SP1) che attraversa il territorio del Parco da nord a sud è percorsa da circa 8.000 automezzi al giorno nei due sensi di marcia, ed è soggetta a frequenti incidenti tra gli animali crepuscolari che la attraversano e coloro che la percorrono.

Sono i turisti coloro che fruiscono prevalentemente dell'offerta naturalistica e paesaggistica, percorrono i diciotto sentieri, raggiungono le spiagge e si godono un territorio unico ma per gran parte incontaminato e ricco di grande biodiversità sia sopra che sotto il mare.

Forte e puntuale è l'attenzione per la sostenibilità e l'accessibilità alle bellezze del Parco per tutti coloro che hanno mobilità ridotta. Grazie a mirati investimenti e a progetti mirati si è resa fruibile ai disabili gran parte della sentieristica; con la realizzazione di percorsi attrezzati e di speciali carrozzine si consente la possibilità a chiunque di raggiungere punti belvedere mozzafiato a diversi dislivelli.

L'obiettivo è **rendere la fruizione sempre più sostenibile** limitando l'uso di mezzi privati a motore e **privilegiando percorsi con biciclette**, implementando i punti di noleggio ed assistenza ed utilizzando mezzi pubblici ecologici. L'opportunità riguarda non solo il territorio governato dall'Ente Parco ed i comuni che lo compongono, ma anche quelli limitrofi che potranno essere raggiunti in **maniera green**. La pista ciclabile già esistente consente di giungere oggi da Numana a Porto Recanati (MC) e da qui a Loreto ed alla sua Basilica, consentendo a coloro che sono motivati dal turismo religioso di non ricorrere all'uso dell'automobile. Sono poi oltre 14.000 i visitatori che accedono al Centro Visite allestito proprio



all'interno della Sede legale ed operativa dell'Ente Parco a Sirolo; tale centro, all'avanguardia dal punto di vista esplicativo e didattico, assicura sia al Turista che al giovane Studente tutte le risposte e le cognizioni utili a comprendere e conoscere i mille habitat che coesistono e le innumerevoli bellezze naturali che accompagnano le scoperte artistiche ed archeologiche esistenti all'interno dell'Archeodromo.

Per garantire sicurezza e presidio poi vi è anche la pattuglia a cavallo delle Marche che fa capo ai Carabinieri per la Tutela Forestale di stanza presso il Parco del Conero, che opera attivamente al **monitoraggio e al pattugliamento dell'area protetta** pur avendo una giurisdizione più ampia che arriva fino alla vicina Castelfidardo.

A conferma della bontà del percorso intrapreso, il Parco del Conero si è recentemente aggiudicato il progetto A.S.S.E che riguarda il **coordinamento di 7 Centri di Educazione Ambientale** ottenendo un finanziamento che consentirà di proseguire il percorso iniziato volto a **promuovere l'agricoltura sostenibile, assicurare la salute e il benessere per tutti e per tutte le età, fornire un'edu-**

cazione di qualità, equa ed inclusiva, ristabilire e promuovere l'uso sostenibile degli ecosistemi terrestri, la gestione sostenibile delle foreste, combattere la desertificazione, fermare e rovesciare la degradazione del territorio e arrestare la perdita della biodiversità.

Lo sviluppo del Parco passa anche per le **opportunità imprenditoriali date dalla valorizzazione dei prodotti tipici:** non solo il **Mosciolo di Portonovo** Presidio Slow Food, ma anche i **Paccassassi**, un'erba spontanea che nasce a picco sul mare, il **Gin del Conero** che alcuni imprenditori locali trasformano in ottimi distillati a Km zero. A questo proposito, per valorizzare queste ed altre tipicità di quello che può definirsi un laboratorio a cielo aperto, c'è la volontà di **riattivare e valorizzare la filiera agroalimentare del Conero** con marchio di qualità e genuinità.

Un grande universo racchiuso in seimila ettari di Territorio fanno del Parco Regionale del Conero un vero e proprio laboratorio ambientale dove la Natura e l'impegno dell'Uomo convivono in Armonia ogni giorno, 365 giorni l'anno rivelando al Turista sempre qualcosa di inaspettato. Vi aspettiamo”.

TERMOK8 IVAS: Sistemi d'isolamento a cappotto e sicurezza anticendio negli edifici civili

Negli ultimi mesi l'argomento sicurezza e rispetto delle norme antincendio negli edifici civili, soprattutto di grande altezza, ha particolarmente interessato gli addetti ai lavori e non solo: progettisti, amministratori di condominio ma anche persone comuni hanno contattato i nostri uffici tecnici chiedendo se i cappotti termici fossero sistemi sicuri.

IVAS da 70 anni opera nel mercato delle finiture edilizie, offrendo soluzioni, sistemi e tecnologie integrate, che hanno come punto di riferimento l'alta qualità e il rispetto dell'ambiente; progetta e produce, in anticipo su tempi e tendenze, sistemi di isolamento termico da oltre 40 anni attestandosi tra le prime aziende a presentare la tecnologia a cappotto al mercato italiano.

“Un sistema a cappotto certificato, - come **TermoK8 IVAS** - costruito secondo criteri e standard molto rigorosi, ben progettato, e posato a regola d'arte, è un sistema assolutamente sicuro che non brucia né propaga un incendio e rappresenta invece un'eccellente protezione dell'involucro degli edifici, anche dal fuoco” spiega l'Ing. Elisabetta Pili, *Responsabile R&S Tecnologie Edilizie IVAS e membro della Commissione Tecnica Cortexa*.

Come vengono valutati i materiali da costruzione e i sistemi a cappotto in termini di sicurezza al fuoco?

La sicurezza degli edifici è un requisito di base previsto dal Regolamento Prodotti da Costruzione 305/2011 che si applica

sia ai singoli materiali da costruzione, sia alle soluzioni tecnologiche adottate, come il sistema a cappotto, che alle strutture realizzate.

La norma armonizzata EN 13501-1 definisce i metodi di valutazione e le relative classi di reazione al fuoco dei prodotti da costruzione, compresi tutti i componenti di un Sistema a Cappotto, dotati quindi di specifica marcatura CE che vengono classificati nel loro insieme e condizioni finali d'esercizio così come previsto dalle Valutazioni Tecniche Europee ETA (secondo EAD 040083-00-0404 già ETAG 004).

Quindi un sistema a cappotto può essere valutato in termini di sicurezza al fuoco mediante una classificazione?

Certo, ma va precisato che la valutazione tecnica europea ETA oggi è ancora a carattere volontario, pertanto non tutti i sistemi a cappotto possono fornire una classe di appartenenza secondo la norma EN 13501-1, ma solo quelli provvisti di Valutazioni Tecniche Europee ETA.

Ivas propone un'ampia scelta di sistemi di isolamento Termok8 dotati di valutazioni tecniche europee ETA e marcatura CE classificati in classi di reazione al fuoco migliorative rispetto a quella prevista dalla “guida per la determinazione dei requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili” redatta dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco (classe B,s3-d0 in accordo alla decisione della Commissione europea 2000/147/CE).

Quali sono le classi di reazione al fuoco?

Con l'armonizzazione delle norme in am-

bito europeo e quindi l'introduzione della norma EN 13501-1, è stato introdotto un nuovo sistema di classificazione, basato su **7 Euroclassi**, identificate con una lettera: A1,A2, B, C, D, E e F.

A fianco dell'euroclasse sono state inserite altre due sottoclassi, relative alla produzione dei fumi (“smoke” - s) e al gocciolamento (“dropping” - d) in fase di incendio, all'interno delle quasi si evidenziano 3 differenti livelli di partecipazione:

Smoke - da s1 (produzione molto limitata di fumo) a s3 (elevata produzione).

Dropping - da d0 (assenza di gocce ardenti) a d2 (presenza di gocce per un tempo non limitato).

La combinazione di queste classi determina quindi il comportamento al fuoco di un materiale che costituisce il sistema a cappotto ma anche del sistema termico stesso, testato in condizione finale d'esercizio con la sinergia di tutti i suoi componenti. E' facile quindi verificare, ad esempio, come una lastra di EPS ricada in classe di reazione al fuoco E mentre un sistema TermoK8 in EPS è certificato in classe B,s1-d0.

Quali sono i sistemi a cappotto Ivas certificati al fuoco?

Tutti i sistemi TERMOK8 IVAS, realizzati con lastre isolanti in polistirene espanso EPS, poliuretano PIR, resina fenolica PF e aerogel, oltre che dotati di valutazioni tecniche europee ETA, conseguono, grazie alla natura dei loro componenti (come il nostro rasante cementizio specificamente formulato in classe A1), la classe di **reazione al fuoco B,s1-d0**.

Mentre tutti i sistemi TERMOK8 IVAS a composizione minerale realizzati con lastre isolanti in lana minerale MW roccia o vetro e dotati di valutazioni tecniche europee ETA, conseguono la classe di reazione al fuoco A2,s1-d0.

Esistono delle normative vigenti in Italia che obblighino l'uso di sistemi a cappotto classificati al fuoco? Ed in caso, quale è la classe di reazione limite?

Il 6 febbraio 2019 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il nuovo Decreto del Ministero dell'Interno del 25/01/2019, entrato in vigore il 6 maggio 2019, concernente modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto n. 246 del 16 maggio 1987 sulle norme di sicurezza per gli

edifici di civile abitazione con altezza superiore a 24 metri oggetto di interventi comportanti la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50% di quella complessiva. Il nuovo decreto introduce dei requisiti di sicurezza avendo come obiettivi la limitazione della probabilità di propagazione di un incendio originato sia all'interno sia all'esterno dell'edificio e la caduta di parti di facciata che possono compromettere l'esodo in sicurezza e l'intervento delle squadre d'intervento.

E' lo stesso decreto ad indicare come metodo la possibilità di applicare la guida tecnica dei vigili del fuoco che definisce come requisito minimo di reazione

al fuoco per le "facciate semplici" l'uso di prodotti isolanti classificati in classe B,s3-d0, specificando che nel caso in cui la funzione isolante della facciata sia garantita da un insieme di componenti unitamente commercializzati come kit (come il sistema a cappotto), deve essere riferita a quest'ultimo nelle sue condizioni di esercizio.

Il rispetto della guida tecnica non è reso obbligatorio dal D. Lgs 246/ 1987 ma viene suggerito come metodo, risultando quindi la soluzione più semplice, sicura ed economica per il progettista, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice di dimostrare ai Vigili del Fuoco il rispetto degli obiettivi del DM ed ottenere l'agibilità dell'edificio.

NOME CICLO TERMOK8	TIPOLOGIA DI ISOLANTE	CLASSE DI REAZIONE AL FUOCO
TERMOK8 CLASSICO	EPS	B, s1, d0
TERMOK8 CLASSICO 35 PLUS		
TERMOK8 HP		
TERMOK8 GRAFITE		
TERMOK8 GRAFITE PLUS		
TERMOK8 FONOSTOP EPS		
TERMOK8 A.R. MAX 20 J		
TERMOK8 CLASSICO CONVERTO		
TERMOK8 GRAFITE CONVERTO		
TERMOK8 HP CONVERTO		
TERMOK8 FONOSTOP CONVERTO		
TERMOK8 HP GREEN		
TERMOK8 TEXTURE DESIGN		
TERMOK8 MINERALE L.V.	LANA DI VETRO	A2, s1, d0
TERMOK8 TEXTURE DESIGN		
TERMOK8 MINERALE L.R.	LANA DI ROCCIA	A2, s1, d0
TERMOK8 TEXTURE DESIGN		
TERMOK8 SLIM	PIR - STIFERITE	B, s1, d0
TERMOK8 FENOLICO	RESINA FENOLICA	B, s1, d0
TERMOK8 MECCANICO	EPS	B, s2, d0
TERMOK8 MODULAR FACCIAVISTA	EPS	B, s1, d0
TERMOK8 MODULAR D	EPS	B, s1, d0
TERMOK8 MODULAR BIG	EPS	B, s1, d0
TERMOK8 con AEROPAN	AEROPAN	B, s1, d0



ERNESTO POLETTI
Presidente Confabitare Torino

I temi cari all'Associazione in agenda nell'incontro con i candidati sindaco nel capoluogo piemontese

Venerdì 17 e sabato 18 settembre la nostra sede torinese ha organizzato due eventi: il primo pubblico aperto agli associati, era legato alle elezioni amministrative del 3 e 4 ottobre 2021.

I candidati sindaco alle elezioni amministrative per il comune di Torino erano 13.

Hanno risposto intervenendo personalmente (Ugo MATTEI) o delegando dei propri rappresentanti: (Paolo DAMILANO – Stefano LO RUSSO – Angelo D'ORSI) o annunciando la propria presenza scusandosi poi per l'assenza dovuta ad imprevisti (Greta Giusi Di Cristina).

Il dibattito è stato utile per capire le diverse proposte e come le varie forze immaginano la Torino del futuro.

Ha evidenziato le diverse opinioni su alcuni aspetti e le diverse soluzioni prospettate e ha anche permesso di conoscere proposte innovative presenti nei programmi elettorali.

Il video integrale dell'incontro è visibile sulla pagina Facebook di Confabitare Torino.

Il secondo, rivolto ai rappresentanti di Confabitare Piemonte, Liguria, Lombardia e Veneto, aveva come titolo "La sfida digitale per una associazione che guarda al futuro".

I limiti delle norme anti covid non hanno impedito un'ottima partecipazione significativa la presenza il venerdì del Presidente Alberto Zanni, di diversi membri della Giunta nazionale e del Presidente di Confabitare Piemonte, assieme a numerosi associati.



Il presidente Ernesto Poletti all'incontro con i candidati sindaco del 17 settembre a Torino



E proprio Ernesto Poletti ci riassume, in un resoconto quasi stenografico, gli spunti salienti sotto forma di domande:

- 1) **Pressione fiscale.** *La nostra Associazione è da sempre in prima linea nella battaglia per ridurre il peso di imposte che gravano sui proprietari di casa. Ovviamente avendo ben presente che la leva fiscale è essenziale per le casse dello Stato dei Comuni. A livello locale le decisioni riguardano particolarmente l'IMU e la tassa rifiuti. In particolare pensiamo che una maggiore modulazione delle aliquote IMU può aiutare quelle situazioni dove la crisi, non solo quella conseguente alla pandemia, ha colpito particolarmente.*



Nei mesi scorsi abbiamo proposto scorsi l'estensione dei canoni concordati alle locazioni commerciali. Si può favorire una posizione comune tra le organizzazioni in tal senso?

- 2) **Edilizia sociale.** *Quali misure attuare per sostenere i proprietari di immobili commerciali sfitti, presenti in tutta la città, in modo da sostenere sia loro che gli eventuali affittuari ed aiutarli con una diversa leva fiscale?*

Quali proposte per rispondere alla richiesta di abitazioni a canone calmierato? Il potenziamento del ruolo dell'agenzia pubblica LO.CA.RE può essere uno strumento sufficiente?

- 3) **Viabilità e trasporti.** *Dal 15 settembre ritornano le limitazioni strutturali al traffico. Il futuro sindaco della Città Metropolitana quali iniziative intende attivare per incentivare la mobilità alternativa?*

- 4) **Sicurezza e degrado.** *Confabitare innanzitutto mira a conoscere le proposte per migliorare la qualità di vita dei cittadini e garantire decoro alla città, nello specifico dell'interesse dei nostri associati.*

Da non molto è stato istituito il primo DUC (Distretto Urbano del Commercio) della città di Torino legato all'a-

rea centrale di Torino e al Porticato. Cosa si intende fare perché cresca l'attrattività del tessuto urbano, rigenerandolo, e quindi sostenendo la competitività delle imprese commerciali locali (commercio di vicinato)?

Ha concluso l'incontro il nostro Presidente Alberto ZANNI invitando le forze politiche che comporranno il prossimo con-



Il Presidente Alberto Zanni

siglio comunale a trovare quelle soluzioni di politica abitativa che tutelino le fasce deboli: giovani coppie, anziani, disabili, studenti fuori sede.

Ribadito che la casa è un bene importante per i proprietari che la posseggono per abitarla o per metterla a reddito, così come lo è per chi non è proprietario e si rivolge al mercato della locazione, ricordando che proprietari ed inquilini sono due facce della stessa medaglia, che non vanno realizzate politiche che li vedano contrapposti perché questo rischia di creare tensioni sociali.

L'esito delle elezioni è noto: gli assessori della nuova giunta con cui Confabitare Torino dovrà principalmente confrontarsi sono Jacopo ROSATELLI alle politiche sociali e commissione emergenza abitativa e Paolo MAZZOLENI, urbanistica ed edilizia privata.

Nel formulare gli auguri di buon lavoro al nuovo sindaco ed alla nuova giunta rinnoviamo l'impegno, espresso nell'incontro del 17 settembre, di farci promotori delle istanze che arrivano dai proprietari immobiliari richiedendo alla città quel confronto con le associazioni di categoria utile per il bene della città.

Come essere in regola con gli impianti tecnologici negli edifici?

La gestione nei condomini, tra responsabilità e soluzioni

In ogni tipo di edificio, che sia pubblico o privato, un condominio o un'azienda, gli impianti tecnologici devono garantire l'incolumità degli utenti che vi vivono o lavorano al loro interno, qualora si verificassero eventi eccezionali che possono rappresentare un pericolo per la vita stessa delle persone.

Ci sono precise norme che impongono al responsabile di ogni impianto di verificare l'efficienza dello stato di funzionamento.

Gli impianti e la sicurezza negli immobili sono strettamente legati e dipendenti fra loro e il non rispetto della Legge può provocare gravi rischi.

A chi spetta la gestione degli impianti

La complessa e articolata gestione di tutti gli impianti di un edificio comporta notevoli obblighi e responsabilità, proprio per questo sono coinvolte alcune figure cruciali: Amministratori, Proprietari di immobili, Titolari di imprese, e i tecnici qualificati o ispettori che eseguono gli interventi di manutenzioni e verifiche.

L'amministratore condominiale è responsabile di eventuali incidenti derivanti da impianti non correttamente mantenuti, presenti nelle aree comuni del condominio.

Secondo la legge, una fra tutte il **decreto legislativo 81/2008** in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (il condominio è equiparato a un luogo di lavoro), l'amministratore ha l'obbligo di rimuovere ogni pericolo presente negli spazi condominiali che possa danneggiare cose o persone.

Per quanto riguarda gli **impianti con-**

dominiali, occorre pianificare **manutenzioni, ispezioni e verifiche** periodiche che, però, devono essere **fatte solo da professionisti specializzati** che possano rilasciare relazioni e verbali a norma di legge al termine di ogni intervento.

È molto importante capire che l'amministratore condominiale e il datore di lavoro per la Legge hanno i medesimi doveri all'interno delle strutture che gestiscono.

Le sanzioni a carico di chi non rispetta la legge sono molto pesanti: sia pecuniarie sia detentive, con potenziale arresto fino a 6 mesi.

Certificazione e verifica degli impianti elevatori

Prima della commercializzazione, ogni ascensore deve essere marcato CE e rispondente alle procedure di conformità previste dalle normative vigenti.

Lo stato italiano con l'emissione del decreto D.P.R. del 30 aprile 1999, n. 162, come già modificato dal D.P.R. del 05 ottobre 2010 n. 214, dal D.P.R. del 19 gennaio 2015 n. 8 e dal D.P.R. del 10 gennaio 2017 n. 23 richiede ai proprietari di Impianti Ascensore, Piattaforme per disabili, montascale e montacarichi, di verificare lo stato di efficienza dei componenti di sicurezza installati per legge sull'impianto e il loro stato di manutenzione.

Le **Verifiche Periodiche** devono essere effettuate con cadenza regolare non superiore ai due anni, e sono svolte principalmente per controllare lo stato manutentivo dell'impianto ponendo particolare cura a ispezionare i componenti che ne garantiscono la sicurezza globale, attiva e passiva. Le **Verifiche Straordinarie** devono es-

sere effettuate ogni qual volta l'impianto subisca una modifica strutturale, un ammodernamento o un ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità in seguito ad esito negativo di una Verifica Periodica o in caso di incidente.

Verifica degli impianti elettrici

Gli impianti elettrici, di messa a terra, e dei dispositivi contro le scariche atmosferiche devono essere sottoposti a verifiche periodiche per controllare l'efficienza dell'impianto e il relativo livello di manutenzione, per la sicurezza globale, attiva e passiva.

La normativa di riferimento in questo caso è il **D.P.R. 462/01** e obbliga i responsabili a verificare gli impianti **ogni 2 anni**.

Nel D.P.R. 462/01 sono descritte anche le situazioni in cui si rendono necessarie **verifiche straordinarie**, ovvero effettuate su richiesta del responsabile dell'impianto, qualora rilevi un potenziale stato di **malfunzionamento**, oppure ogni qual volta l'impianto subisca una **modifica strutturale**, un **ammodernamento** o un **ripristino delle condizioni di sicurezza** in seguito ad esito negativo di una Verifica Periodica.

Come indicato dalla Legge, tali interventi devono essere eseguiti da **tecnici autorizzati dal Ministero** e dopo ogni verifica deve essere consegnato al datore di lavoro o all'amministratore condominiale un verbale con i risultati delle prove.

Analisi chimica e microbiologica delle acque e ricerca del batterio Legionella

La Legionella è un **batterio** che prolifera negli ambienti caldo umidi sia naturali che artificiali come laghetti o stagni, ma

anche piscine, impianti idrici domestici e impianti dell'aria condizionata. La sua **alta diffusione negli ambienti domestici** è dovuta alla sua tolleranza ai normali trattamenti di potabilizzazione dell'acqua ed alla sua **facile trasmissione all'uomo** attraverso l'inalazione dei vapori infetti.

La Legionellosi o, data la sua origine storica, morbo del legionario attacca i polmoni, e provoca sintomi simili a quelli propri delle polmoniti: febbre, tosse, difficoltà respiratoria, debolezza, dolori muscolari.

Data la rilevanza e l'attualità di questo problema, nel maggio 2015 la Conferenza Stato-Regioni ha approvato le nuove **Linee guida nazionali per la prevenzione ed il controllo della Legionellosi**, le quali **impongono che i controlli necessari a prevenire la legionellosi siano effettuati in tutte le strutture, comprese quelle condominiali**, nelle quali siano presenti

impianti potenzialmente a rischio, specificando che è **preciso compito dell'amministratore di condominio provvedere alla sensibilizzazione dei residenti** sull'opportunità di adottare misure preventive.

Lo scopo principale di un'**analisi chimica e microbiologica delle acque** è quello di testare in particolare la potabilità di quanto scorre nelle tubazioni degli edifici come abitazioni private, condomini, aziende e strutture pubbliche. Il **batterio della Legionella**, spesso sottovalutato, è in grado di provocare serie complicanze di salute come polmoniti acute, ed è un fattore di rischio in RSA, ospedali, strutture ricettive, ma anche in tutte le nostre case.

I controlli sui cancelli motorizzati

In condominio, così come negli altri edi-

fici pubblici e privati, **i cancelli automatici, i portoni dei box auto oppure le sbarre elettriche**, rientrano nel campo di applicazione della **Direttiva Macchine** che ne definisce le normative di riferimento e le caratteristiche costruttive e di sicurezza.

È quindi consigliato effettuare, con personale abilitato e adeguata strumentazione, ispezioni periodiche che permettano di individuare ed evidenziare eventuali o potenziali rischi presenti sulla macchina.

Ciò permette al responsabile/proprietario di effettuare le opportune misure preventive al fine di **evitare eventuali possibili danni a persone e/o cose**.

Mara Mazzanti

Direttore Commerciale Eurocert SpA

**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



Maria Teresa Vasconi

Ufficio comunicazione ed eventi
Confabitare Rimini

LE NOSTRE SEDI PROVINCIALI RACCONTANO

Sotto il cielo di Rimini

“Rimini: una parola fatta di aste, di soldatini in fila. Non riesco a oggettivare. Rimini è un pastrocchio, confuso, pauroso, tenero, con questo grande respiro, questo vuoto aperto del mare; lì la nostalgia si fa più limpida, specie il mare d’inverno, le creste bianche, il gran vento, come l’ho visto la prima volta.”

Così definiva il nome Rimini uno dei suoi figli illustri Federico Fellini di cui abbiamo festeggiato i 100 anni nel 2020.

Federico ancora diceva di Rimini, una città dove nulla si sa ma tutto si immagina.

Rimini è questa e molto altro. Da nordica adottiva di Rimini, io la vedo come una bella donna che ha attraversato i secoli e la storia mutando di abito, scarpe e cappello. Di Rimini amo la storia che va a braccetto con il futuro ed il sogno. Rimini si vive con tutti i 5 sensi sempre 365 giorni all’anno. I turisti lasciano sempre Rimini con profonda tristezza. Li ascolto sull’autobus 11 che va in Stazione passando per tutta la costa. L’accoglienza, l’allegria, la cucina, i negozi, la piada e il Sangiovese, gli stabilimenti balneari che ti organizzano la vacanza, gli alberghi che ti fanno sentire come a casa.

I Romani prima, Isotta degli Atti e Pandolfo Malatesta, fino ad arrivare a Federico Fellini e il mondo magico dei suoi film. Rimini è groviglio di strade e monumenti dove la storia romana si fonde con quella medioevale passando dalla dominazione papale per finire ai giorni nostri, tutto ciò presente visibilmente attraverso i palazzi e musei sparsi nel centro.

Noi camminiamo tutti i giorni su innume-



revoli strati di storia, se si scava per portare la fibra o mettere a posto le tubature, si scoprono tesori su tesori.

Così è successo per la Domus del Chirurgo, unico ritrovamento romano del genere conosciuto. La casa di Eutiches medico dell’impero romano che abitava nell’odierna piazza Ferrari. Una pianta alcuni fa è stata sradicata dal brutto tempo e nella voragine sono apparsi dei mosaici. Scavando gli archeologi, hanno trovato la casa, con mosaici, anfore e soprattutto un corredo medico con 150 strumenti.

Il Senato romano decise di colonizzare una zona sul mare Adriatico per proteggere e controllare Roma con un avamposto al nord, fondo Ariminum nel 268 a.C.

Rimini conobbe il suo splendore con Augusto, con costruzioni che resistono

ancora intatte, basti pensare al ponte di Tiberio, all’Arco di Augusto, all’Anfiteatro. Importante opera del periodo governato da Augusto, fu il porto, che avrebbe dovuto essere dove oggi c’è la stazione, visto che sono state ritrovate lastre di pietra d’Istria come quella usata per costruire l’Arco.

Nasce così Rimini Antica, il passaggio romano è testimoniato dalla presenza di scavi e mura. Dall’Arco di Augusto, porta della città, parte la via Flaminia, voluta dai romani per collegare la colonia Ariminum a Roma, strada esistente ancora oggi. L’ampia porta larga ben nove metri, accoglieva il viaggiatore proveniente da Roma, il Ponte di Tiberio accompagnava chi proseguiva per la Pianura Padana o Ravenna.

L'Arco è di pietra d'Istria, decorato con colonne corinzie e frontoni e da quattro clipei: Giove, Apollo con la cetra, Roma e Nettuno con il tridente.

Il Ponte di Tiberio venne intrapreso nel 14 d.C., sotto l'impero d'Augusto, e ultimato nel 21 d.C. sotto l'impero di Tiberio. Il ponte che è lungo 74 metri e largo 8,45 metri ed è composto di cinque archi, rimane ancora oggi una delle vie di comunicazione fra il centro storico di Rimini e il borgo San Giuliano.

Tra l'Arco e il Ponte si trova il decumano maximo della città, l'attuale Corso d'Au-

all'angolo dell'odierna Piazza Tre Martiri.

In epoca medievale la Piazza Cavour divenne il centro della città e nel 1330 venne eretta l'abitazione del Podestà di fianco al Palazzo dell'Arengo, che si estendeva sul retro ove si trovava la cattedrale di Santa Colomba, la prima cattedrale riminese edificata nel IV secolo per volere del Vescovo di Rimini.

Nel 1200-1300 la città, delimitata dalle mura, è divisa in 4 rioni, i cui nomi troviamo ancora sui muri: Santa Colomba, Pomposo, Sant'Andrea, Clodio.



gusto che è rimasto, il corso principale di Rimini.

Nel 1944, durante la Seconda Guerra Mondiale, le truppe tedesche in ritirata prepararono gli alloggiamenti per le mine che fortunatamente poi, non furono fatte brillare.

L'Anfiteatro romano sorgeva ai margini del centro abitato, misurava 118x88 metri, mentre l'arena aveva un'ampiezza di metri 73x44. Si tenevano spettacoli di gladiatori a cui assistevano almeno 12.000 spettatori.

Fu edificato nel II secolo d.C., come testimonia la moneta dell'imperatore Adriano rinvenuta in una muratura. La struttura in laterizio, aveva un porticato di 60 arcate.

Ariminum vantava anche un bel teatro

In Rimini si trovavano anche svariati ordini monastici (ordini mendicanti, frati di San Francesco, e di Sant'Agostino).

Il tempio Malatestiano, ovvero il Duomo è la testimonianza della magnificenza malatestiana.

Fu **Sigismondo Pandolfo Malatesta** a commissionare la trasformazione dell'antica chiesa romanico-gotica di San Francesco.

I lavori del tempio, innalzato al "Dio immortale e alla città" ma anche all'amore di Sigismondo per Isotta, ebbero inizio nel 1450. L'esterno è opera di **Leon Battista Alberti** ha una imponente facciata rimasta incompiuta.

L'intera costruzione ha basamento in pietra d'Istria, incorniciato da cordoni tratti dalla base dell'Arco d'Augusto e decora-

to con un fregio di ghirlande con il fiore di Isotta.

Le ghirlande contengono l'elefante, la "I" e la "S" intrecciate (sigla di Sigismondo e di Isotta), la doppia fascia a scacchi e il fiore di Isotta.

L'interno ha una sola navata, con arcate a sesto acuto, vivaci decorazioni e sei cappelle laterali.

"La Cappella dei Pianeti"; con bassorilievo dei pianeti e dei segni zodiacali corrispondenti. Sotto il segno del cancro (segno zodiacale di Sigismondo) si trova la più antica immagine della città di Rimini all'epoca malatestiana.

"La Cappella degli antenati" in cui Sigismondo volle fossero riunite le spoglie dei suoi antenati e dei successori.

Nella "Cappella di San Michele", detta degli Angeli musicanti si possono vedere bellissimi bassorilievi.

Nella cappella di San Sigismondo, sui pilastri sono state scolpite le virtù teologali e cardinali. Manca però la Giustizia.

Due sono i principali tesori nel Tempio: il **crocifisso blu di Giotto**, dipinto su tavola nel 1312 e un **affresco di Piero della Francesca** in cui è raffigurato Sigismondo inginocchiato ai piedi di San Sigismondo.

Nel 1460 Sigismondo, in contrasto con il Papa, fu costretto a fermare i lavori del Tempio e la cupola, con progetto del Brunelleschi non fu più costruita. Nel 1462 seguì la scomunica definitiva.

In piazza Malatesta, abbiamo l'omonima rocca, una residenza fortezza databile 1437 di Sigismondo Pandolfo Malatesta, cui lavorò anche Filippo Brunelleschi. Oggi della fortezza ci rimane il nucleo centrale della costruzione originaria, che vediamo rappresentata nelle medaglie di Sigismondo e nell'affresco di Piero della Francesca nel Tempio malatestiano. Il portale d'ingresso sormontato da un'iscrizione e dallo stemma con l'elefante, la rosa detta rosa dei Malatesta, la scacchiera. Gli ultimi lavori terminati in questo 2021 ne ha fatto un Museo del comparto felliniano.

Tra La Rocca e il Corso d'Augusto abbiamo Piazza Cavour con il Palazzo dell'Arengo del Podestà e la Fontana della Pigna.

segue a pag. 80 ►

◀ segue da pag. 79

Sotto il cielo di Rimini

Piazza Cavour sin dal Medioevo è il punto di incontro della città. Sulla piazza si affacciano tre palazzi, il più antico il palazzo dell'Arengo è stato costruito nel 1204. Sotto il portico si amministrava la giustizia, e al primo piano si riuniva l'Assemblea del Comune. Nel XIV secolo venne edificata la residenza per il Podestà. A fine 1500 iniziarono i lavori per l'attuale residenza comunale, Palazzo Garampi. Nella piazza abbiamo la famosa fontana della Pigna, ammirata da Leonardo da Vinci. Da qui sgorga ancora l' "Acqua del Sindaco", modo di chiamare l'acqua del rubinetto in molte attività ristorative in città. Dalla piazza si entra nella pescheria, uno degli angoli più suggestivi del centro divenuto punto di ritrovo per le sue celebri "Cantinette".

Nel 2020 è stato il centenario della nascita del Grande Maestro Federico Fellini. Rimini ha dedicato al suo famoso figlio non un semplice museo statico, ma un polo museale diffuso che attraversa il centro storico. Si tratta di un contenitore culturale, un progetto di riqualificazione del centro. Intorno al quattrocentesco Castel Sismondo, dopo lavori di riqualifica è sorta una gigantesca arena all'aperto e una vasca con getti di acqua vaporizzata. Il percorso museale prosegue tra il restaurato teatro Galli e il cinema Fulgor, che è cinema e museo insieme. Sul retro del Fulgor, si trova in Piazzetta San Martino la statua "Rinoceronte" a grandezza naturale in memoria del film felliniano "La nave va".

L'altra Rimini è Rimini mare, con i suoi 150 stabilimenti balneari, i bagnini di salvataggio, i mosconi, la sabbia il mare, gli alberghi, i ristoranti ed i caffè nonché i chioschi della piadina. I mesi estivi, è successo anche in questi del 2021 i turisti italiani e stranieri di tutte le età riempiono la riviera, per un periodo di riposo e divertimento. Su tutti gli alberghi sventa il Grand Hotel di Rimini, 5 stelle superior, inaugurato il 3 luglio 1908 opera di Paolo Somazzi. Ci sono 170 camere, ampie terrazze, giardini, sale sfarzose completate da una facciata in elegante stile Liberty. L'hotel è una delle più importanti attra-



zioni del Mediterraneo, è stato ed è ancora meta delle vacanze estive di personaggi del mondo dello spettacolo e dell'industria.

Come chiudere questa breve storia con cui ho dato qualche flash su Rimini? Cercando di trasmettere la sensazione di gratitudine profonda e grande rispetto che ho per la sua storia e per il suo mare.

Venite a trovarci! Passeggiate senza meta in città e poi andate al mare. Magari in una giornata di autunno inoltrato, dove la gente è poca e la nebbia avvolge ogni cosa. I monumenti spuntano per magia, i vostri

passi rimbombano sul pavé del centro storico. Se tendete l'orecchio potete sentire il "nautofono" che suona il suo avviso in mare di "pericolo nebbia". Allungatevi poi, fino alla spiaggia, vuota, infinita, con tutti gli stabilimenti balneari chiusi. Ascoltate il mare e raccogliete una conchiglia per ricordo, regalatevi dalle onde, respirate a pieni polmoni e portatevi a casa questa sensazione di pace e benessere.

Sul telone che copriva un'impalcatura ho letto questo e ve lo ripropongo: "chiamatemi Rimini. Questo cielo e questo mare sono il mio secondo nome".





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 rivolgeti 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

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

Carissimi associati, prosegue la rubrica
*“Le architetture degli architetti
di Confabitare”*

Una residenza da “medicare”: intervento conservativo e di ristrutturazione sulle colline di San Lazzaro di Savena (Bologna)

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”.



CLAUDIA MACRÌ

Mi chiamo **Claudia Macrì**, sono architetto, il mio studio si trova nel centro di Bologna, nella vitale e colorata “zona Pratello”.

Bologna, città apparentemente morbida e materna, con i suoi portici e le sue calde e rassicuranti cromie sui toni del rosso, del giallo e della buccia di albicocca, è, in realtà, spigolosa fucina di grandi contrasti.

“Ombelico di tutto”, come l’ha definita il cantautore Francesco Guccini, cogliendone il senso più profondo.

Per questo la città in cui vivo influenza il mio lavoro. Una passeggiata tra ombre e luci filtrate dai portici a giusta ragione elevati a patrimonio dell’umanità, di primo mattino e con la sola compagnia dei propri pensieri e passi, è un’esperienza semplice eppure indimenticabile.

Accanto alla città in cui vivo, il mio lavoro è permeato dai forti legami familiari, dalla conoscenza e studio della storia e delle tradizioni, dalle origini semplici e contadine dei miei nonni materni che mi hanno insegnato ad amare la campagna e la terra che è bassa e dunque dura da coltivare, dalle radici montane del papà calabro-romagnolo, che è cresciuto a Premilcuore, nel forlivese.

Un paese che è tutto un programma fin dal nome e che il cuore, anziché coccolarlo, lo sprimaccia ben bene.

Dal 1998 mi occupo di progettazione, urbanistica,



VINCENZO SCAVONE

paesaggistica ed architettonica, con competenze e realizzazioni che spaziano dai nuovi insediamenti residenziali ai recuperi di borghi rurali alle ristrutturazioni di singoli edifici ed appartamenti.

Mi occupo anche di progettazione specialistica, ho realizzato case di riposo, strutture mediche, ecc. Sono anche “medico” dei fabbricati e degli immobili che necessitano di sanatorie e regolarizzazioni edilizie.

Un giorno, nell’anticamera dell’ufficio tecnico del Comune di San Lazzaro di Savena, altro sito fondamentale poiché è qui che son cresciuta, ho incontrato il geom. Vincenzo Scavone, titolare di un suo studio tecnico appunto a San Lazzaro di Savena.

Da semplici battute tra colleghi incontratisi per caso, tra una risata, un caffè, uno scambio informativo, è nato un importante sodalizio professionale. Ma è stato nell’atmosfera dei primi casuali incontri nella saletta dell’u.t. sanlazzarese che il geom. **Scavone** ha iniziato a parlarmi di questo edificio che stava “medicando” per la vendita.

Un edificio molto particolare, una residenza unifamiliare a due facce, da una parte un viso appena emergente da un rassicurante praticello fine e domestico, lato via Martiri di Pizzocalvo nella prima collina sanlazzarese, dall’altro pervicacemente abbarbicata ad un’erta rocciosa con vista sul complesso abbaziale di Santa Cecilia della Croara...



L'edificio è stato realizzato a partire dal 1967, con le tecniche costruttive ed i materiali propri dell'epoca, nell'elegante contesto residenziale collinare e paesaggisticamente rilevante di via Martiri di Pizzocalvo, Villaggio Martino, Comune di San Lazzaro di Savena (BO).



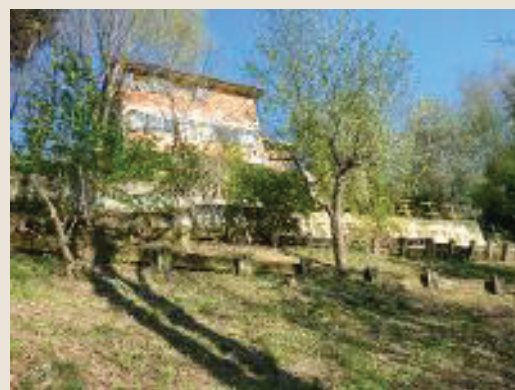
Il successivo ampliamento volumetrico dei primi anni '80, con realizzazione di un grande portico con terrazza superiore e di un volume sul fronte collinare, ha certamente risposto alle esigenze funzionali e di maggiore spazio dei precedenti proprietari, portando il nucleo antico del fabbricato alla situazione attuale; introducendo però forti elementi di discontinuità strutturale e compositiva resi anche più evidenti dalla disomogeneità di materiali e finitura.





Dalla relazione paesaggistica depositata in Comune:

“[...] Complessivamente, le apposizioni ed ampliamenti successivi non hanno contribuito ad un assetto unitario, anche a causa dei diversi e compresenti trattamenti materici di facciata. In corrispondenza del fronte principale Est troviamo un rivestimento esterno in listelli di cotto di colore bruno cui si alternano pronunciati settori di cemento armato che nel tempo è stato tinggiato con una accesa vernice gialla. I fronti Nord ed Ovest (quest’ultimo verso la collina) si



presentano in laterizio a vista nella parte superiore, con intelaiatura in cemento armato nuda che si eleva dal terreno rispettandone le naturali pendenze ai piani seminterrato ed interrato.

Il fronte Sud è interessato da una pronunciata terrazza il cui slancio in aggetto è negato dai robusti sostegni trasversali in muratura di mattoni pieni che la reggono a tutt’altezza, costituendo dei veri e propri schermi paralleli di muratura impermeabile anche visivamente proprio verso la collina. Le aperture di facciata sono distribuite senza un disegno omogeneo e senza un ordine e/o una simmetria riconoscibili.

L’insieme costruttivo, materico e di finitura descritto è sostenuto ed amalgamato da misteriosi collanti riconducibili alla copertura unitaria, che si connota per l’inedito colore verde del manto impostato su struttura latero-cementizia a falde, e ad una sostanziale compattezza planimetrica e volumetrica evocativa dell’ispirazione progettuale del primo impianto 1967.”



Su questa base, si è innestato il progetto di complessiva ristrutturazione promosso dagli attuali proprietari, per conto dei quali è stato avviato un intervento “... di ristrutturazione edilizia secondo vigenti definizioni di legge, con finalità di riqualificazione di un edificio residenziale attualmente unifamiliare, sviluppato ai piano rialzato, seminterrato ed interrato, formatosi per ampliamenti ed interventi successivi impostati sul nucleo costruttivo originario (del 1967), necessitante di complessivo ridisegno, ammodernamento e riqualificazione; obiettivi

perseguiti mediante proposta progettuale di ristrutturazione edilizia con ampliamento per finalità di frazionamento in due unità immobiliari, costituzione di adeguata dotazione di locali accessori, complessivo ammodernamento e miglioria della vetustà di finitura, dell'articolazione compositiva e volumetrica d'insieme, avuto riguardo delle tutele del contesto paesaggistico in cui si opera, con intorno costituito da pregevole quadro naturale e dal territorio urbanizzato di Pre-Parco.”

(corsivo dall'autorizzazione paesaggistica depositata presso il Comune di San Lazzaro di Savena)

La scelta tra l'enfatizzazione delle discontinuità e dei contrasti e la ricerca di un'omogeneizzazione attraverso un progetto architettonico unitario si è orientata in questa seconda direzione.

Nella scelta delle finiture da proporre, si è avuto riguardo di optare per materiali che rievocano il paesaggio naturale per suggestione e per cromie.

La finitura bimatrica proposta riprende il tema della pietra naturale ed i toni naturali del grigio e dell'ocra; per gli inserti lisci si propone un colore chiaro, neutro e naturale, evocativo della terra...

Non è stato semplice compendiare gli originari contrasti costruttivi con la ricerca



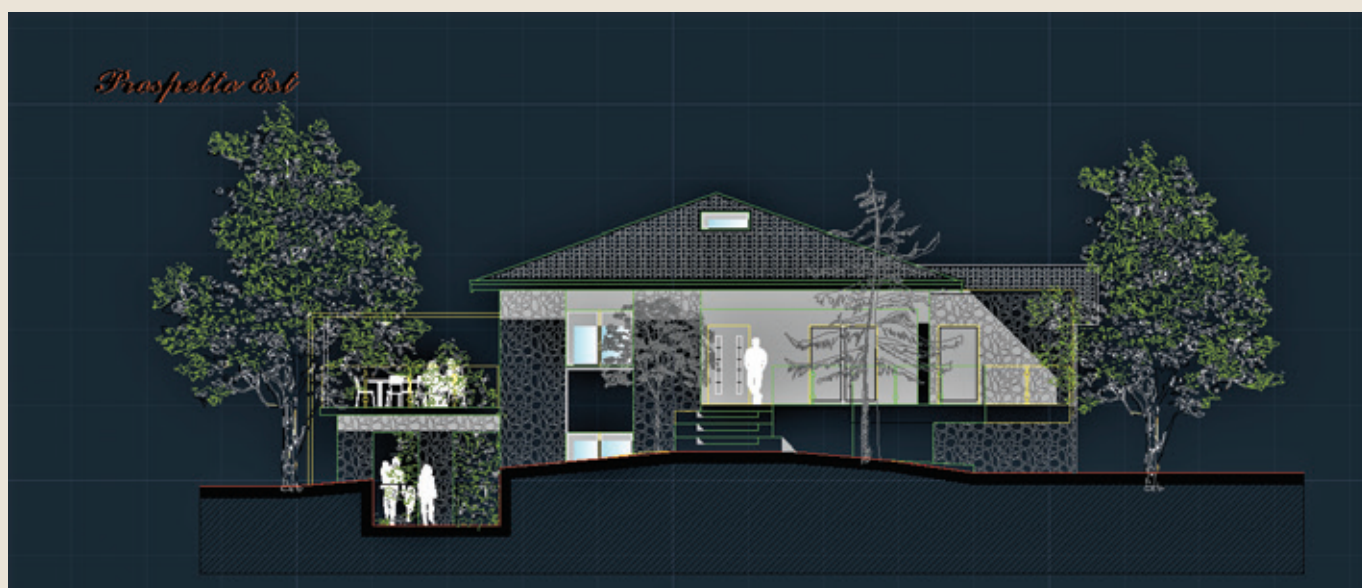
di un'immagine architettonica unitaria, tanto più che, dal punto di vista strutturale, la genesi dell'edificio nato dall'aggregazione senza unione (!) di più corpi strutturali e strutturalmente ampliato con lo stesso principio degli accostamenti slegati è rimasta evidente.

Al conseguimento del complesso risultato di omogeneità compositiva e di finitura da conseguire con una progettazione architettonica unitaria in grado di stare a braccetto con quella strutturale fondata sulle originarie gemmazioni costruttive ed ampliamenti di progetto sempre intesi come corpi "staccati" ha certamente contribuito l'ing. Daniele Biondi, incaricato del progetto e della d.l. delle strutture.

Non ce ne vorrà, l'ing. Biondi, a me e Vincenzo, se lo citiamo nel suo "mi ha convinto il progetto architettonico".

Un modo elegante per dire che, dal punto di vista strutturale, la progettazione non è stata tra le più semplici, soprattutto in ragione dell'opposto risultato che si voleva conseguire sul piano architettonico e paesaggistico.

Ma all'ing. Biondi le sfide certamente piacciono e, del resto, a me per prima aveva convinto quell'originale fabbricato affacciato sullo strapiombo e trattenuto da misteriose forze...



Complice il periodo dell'emergenza sanitaria e le numerose forzate chiusure in casa, la necessità di compendiare le opposte esigenze della progettazione architettonica e di quella strutturale è sfociata in un ormai inusuale ricorso ai bozzetti a mano ed alle istruzioni operative del d.l. strutturale anch'esse stilate a mano...

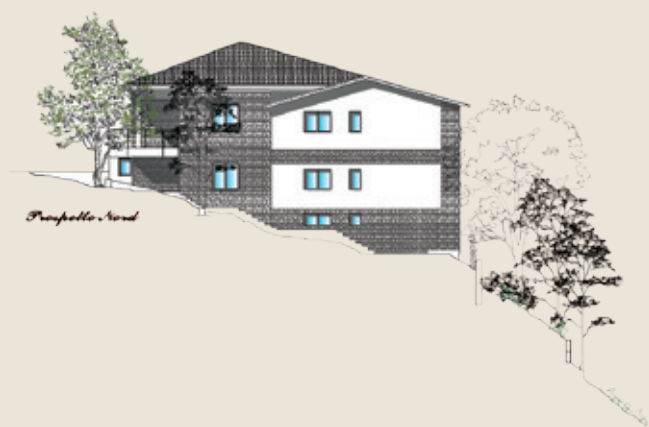
I lavori sono in corso ed il risultato finale sarà quindi tutto da valutare. Le premesse, però, sembrano buone...

Prospetto Est



Prospetto Sud

Prospetto Ovest



Prospetto Nord





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



MUG: Emil Banca apre la casa dei talenti



Una solida carta dei valori impostata sulla sostenibilità, un'identità ben definita, a partire dai colori e dall'arredo, e un carattere moderno. Smart direbbero i più avvezzi. Lo sguardo è in avanti, verso il futuro, verso nuove tecnologie, nuove imprese e i business che verranno nel mondo post pandemia. Con un po' di ritardo dovuto

alla crisi sanitaria che per un attimo ha congelato le vite di tutti, in via Emilia 9, a Bologna, ha aperto MUG - Magazzini Rigenerativi, l'hub di Emil Banca dedicato all'innovazione. Uno spazio fisico di quasi 2000 metri quadrati, ricavato dalla ristrutturazione di un vecchio magazzino delle Poste abbandonato da anni e divenuto bellissimo, attrattivo, super moderno. Ma

soprattutto un luogo dove la cultura per l'innovazione e nuovi modelli di economia circolare possono incontrarsi dando vita a opportunità di crescita e a cambiamenti positivi, per le persone e per il territorio. Oltre ad offrire spazi all'avanguardia per il "lavoro condiviso" (si può prenotare la propria scrivania, un ufficio intero, una sala riunioni o addirittura un auditorium



da 100 posti già predisposto per lo streaming) MUG ha un'anima chiara e precisa. Attorno all'hub, e a disposizione delle startup che vi graviteranno, è stata costruita una rete di personalità del mondo dell'innovazione, startup-per, manager, venture capitalist, business angel e rappresentanti del mondo dell'impact investing: in tutto sono 36 professionisti di livello al servizio di un progetto che ha come obiettivo quello di sviluppare principalmente progetti ad alto impatto sociale. "In questo spazio sarà possibile fare impresa innovando, coltivare e far crescere talenti - ha spiegato il direttore generale di Emil Banca, Daniele Ravaglia, che ha investito molto su questo progetto - Il nome MUG - Magazzini Generativi unisce bene queste due vocazioni, recupero e crescita. Ciò che davvero ci preme è l'idea di costruire una community, all'insegna della sostenibilità e della vicinanza al territorio che è nel nostro DNA da sempre".

Per scoprire la mission, la carta dei valori, l'Advisory board, gli spazi e come partecipare a MUG e agli eventi che promuove: www.mugbo.it

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)

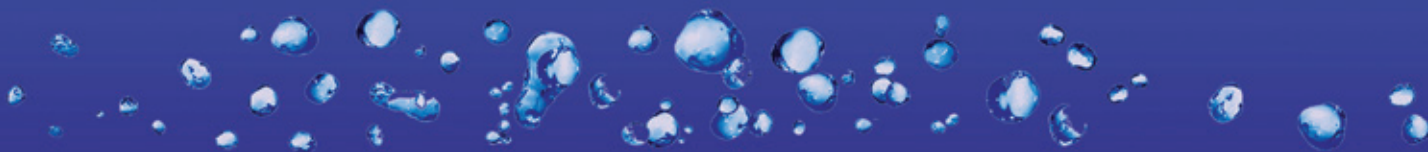
I NOSTRI MEDIA-PARTNER

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